# 臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2058號

原　　告　尊信不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉貞君

訴訟代理人　林鼎鈞律師

　　林芸亘律師

被　　告　張少宸（原名張仕逸）

000000000000000000

000000000000000000

　　李鈺婕

共　　同

訴訟代理人　呂丹琪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張少宸應給付原告新臺幣9萬8,297元，及自民國113年11月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張少宸負擔4%，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告張少宸如以新臺幣9萬8,297元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴時係聲明：㈠被告張少宸應給付原告新臺幣（下同）226萬5,532元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告李鈺婕應就其中6萬5,532元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

按年息5%計算之利息範圍內連帶給付之；㈡願供擔保請准宣告假執行。嗣變更聲明為：㈠張少宸應給付原告226萬5,532元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡李鈺婕應給付原告6萬5,532元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢前2項所命給付，如任一被告已為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任；㈣願供擔保請准宣告假執行（本院卷二第81頁至第82頁、本院卷三第244頁）。經查，原告變更為不真正連帶債務之聲明，與原請求之基礎事實相同，此部分變更，應屬合法。

貳、實體方面：

一、原告主張：張少宸於民國109年6月18日起擔任原告之承攬人員，從事租賃之居間、代理業務，詎張少宸利用其在原告公司內，處理辦理社會住宅包租代管相關業務之便，偽造相關租賃契約（詳附表編號1至15），使原告向內政部營建署委託設立之國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）申請核發租屋補貼，致原告核發按件計酬之媒合費、管理費共6萬5,532元予張少宸。依原證1承攬人服務契約書第6條第2項前段、原證2仲介業務承攬契約書第5條、民法第184條第1項後段、民法第179條，張少宸應賠償原告6萬5,532元；依原證4切結書第2條約定，張少宸應賠償原告20萬元懲罰性違約金；依原證5領獎規則協議書第4條約定，張少宸應賠償原告200萬元懲罰性違約金。另李鈺婕為連帶保證人，依民法第739條規定，李鈺婕應賠償原告6萬5,532元，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後聲明。

二、被告則以：

㈠附表編號1至3、5至7、12、13部分不爭執。但爭執附表編號4，該契約是公司仲介部門之客戶，並非張少宸服務之客戶，因仲介部門不能處理社會住宅之業務，故掛在被告名下，相關文件是被告書寫，是成交後要寫回去公司的，是有實際成交的個案，非被告偽造；爭執附表編號8至11、14、1

5，此部分均有張少宸和該客戶之通訊軟體LINE對話紀錄、租金匯款紀錄、承租人身分證等證據（詳附表相關證據出處欄），足證確實有承租之事實，張少宸並無偽造租賃契約。

㈡原證4切結書內容載明委任張少宸，受任期間協助各房東等語，可見係以委任關係為切結，但兩造實為承攬法律關係，依民法第86條規定，表意人無欲為該內容拘束之意，且為原告所明知（原告亦主張兩造間為承攬關係），故其意思表示為無效。退步言，縱原證4切結書為有效，原告所受損失金額僅為給付被告之媒合費、管理費，損失金額至多為6萬多元，原告請求20萬元懲罰性違約金，實屬過高，應依民法第252條規定予以酌減。

㈢原證5領獎規則協議書未經原告公司簽名蓋章用印，雙方意思表示尚未合致，契約不成立。退步言，縱原證5領獎規則協議書為有效，原告所受損失金額僅為給付被告之媒合費、管理費，損失金額至多為6萬多元，原告請求200萬元懲罰性違約金，實屬過高，應依民法第252條規定予以酌減。

㈣李鈺婕為保證張少宸服務期間因職務上之行為對原告為損害賠償責任，即為民法第756條之1條規定之人事保證，並非一般保證，復依民法第739條之1及同法第756之2條規定，依法不得預先拋棄先訴抗辯權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經本院整理並協議簡化爭點後，其不爭執事項如下（本院卷三第121頁至第122頁）：

㈠張少宸於109年6月18日起擔任原告之承攬人員，從事租賃之居間、代理業務（本院卷一第31頁至第33頁）。雙方之承攬契約並於111年9月12日終止。

㈡李鈺婕於張少宸之員工承諾書上以「保證書」為名簽署保證人願負完全之保證責任並拋棄民法第745條之先訴抗辯權等語（本院卷一第33頁）。

㈢張少宸出具110年3月17日原證4切結書予原告（本院卷一第55頁）。

㈣張少宸出具110年12月間原證5領獎規則協議書予原告（本院卷一第58頁）。

㈤原告主張張少宸處理之租賃契約及被告意見：詳附表。

四、本院之判斷：

㈠原告得否依據原證1承攬人服務契約書第6條第2項前段、原證2仲介業務承攬契約書第5條、民法第184條第1項後段、民法第179條向張少宸請求6萬5,532元：

1.兩造簽署之原證1承攬人服務契約書第3條第4、5款及第6條第2項前段約定未經授權，絕不擔任買方（承租方）或賣方（出租方）之買賣契約（租賃契約）的代理人、代收代付買賣價金、稅金、租金等費用；恪遵相關之法令從事仲介經紀業務；張少宸違反本契約應盡之義務致原告受有損害時，張少宸應負擔損害賠償責任；原證2仲介業務承攬契約書第5條約定因可歸責於張少宸之事由，致工作發生瑕疵，或致原告遭受客戶求償時，張少宸對原告應負損害賠償之責。經查，附表編號1至3、5至7、12、13部分租賃契約，均為張少宸偽造，使原告向住都中心申請核發租屋補貼，致原告核發按件計酬之媒合費、管理費，為張少宸所不爭執，是此部分張少宸違反承攬契約應盡之義務，依前揭契約約定，張少宸應對原告負損害賠償之責，首堪認定。

2.關於兩造爭執附表編號4、8至11、14、15部分：

⑴附表編號4租約：

①原告固提出訴外人李佳樺與黃鋐宸間租賃契約為據（本院卷一第177頁至第204頁）。惟此租約上簽名、印用是否為張少宸所為，未見原告舉證以實其說，自難認此份租約為張少宸所偽造。又原告雖提出成交報告單（本院卷二第203頁）為證，但原告自承此文書為原告公司內部製作，僅上開文字書寫部分為張少宸書寫，張少宸亦稱此成交報告單上媒合地址「桃園區力行路385巷19號6樓」、開發、銷售數字「41」均為其書寫，數字41即為張少宸舊名即張仕逸之諧音，其上房東「李佳樺」亦為其書寫，書寫完後交回原告公司，這一份

是不動產買賣的仲介部門成交的，但其無法送件，所以掛在我名下，獎金的部分我分一半等語（本院卷三第196頁至第197頁），足見此成交報告單為原告交予張少宸書寫，張少宸並非擔任租賃契約之代理人，原告亦未指出張少宸違反何項仲介經紀業務之法令，難認有工作發生瑕疵，或致原告遭受客戶求償，是張少宸並未違反兩造間原證1承攬人服務契約書第3條第4、5款及第6條第2項前段之約定而致生損害於原告，自不負損害賠償責任。

②惟此份租約既非張少宸所媒介而成立，已為其所自承，張少宸仍書寫此成交報告單並交予原告，使原告核發獎金予張少宸，張少宸即屬無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害，自應返還其所受利益，是原告此部分主張張少宸應依民法第179條規定返還所受利益5,655元，即屬有據。另張少宸雖辯稱此部分獎金只是掛其名下，獎金僅分得一半等語，但並未提出任何證據證明僅取得一半獎金，是此部分抗辯，難認可採。

⑵附表編號8租約：

①經查，本件租賃標的為桃園市○○區○○○路0段00號8樓，出租人為訴外人黃彥翔，承租人為訴外人劉柏宏，租約期間自111年3月10日起至112年3月9日止，租賃期間為1年，租金每月2萬元（含車位租金每月2,000元），另管理費每月2,000元由承租人負擔，有租賃契約在卷可稽（本院卷一第285頁至第308頁）。而劉柏宏亦有將戶籍遷入租賃標的，此有劉柏宏身分證翻拍照片可證（本院卷二第143頁），復觀諸劉柏宏之母親即訴外人潘福順與出租人黃彥翔之母親即訴外人楊芷寧間通訊軟體LINE對話紀錄顯示，公告部分設定「起租日111/3/10」（本院卷二第142頁），核與租賃契約所載租約期間起租日相符；且於112年1月16日租約將屆至時楊芷寧稱：「打擾了，因為合約要到期了，這邊一樣續約嗎」等語，雙方即開始為群組語音通話，結束後楊芷寧再稱：「如果有東西壞掉的話記得先跟我說一下」等語；潘福順回以：

「好」，並通知楊芷寧已轉帳2萬2,000元至其銀行帳戶等語（本院卷二第142頁）。復於112年1月17日時，楊芷寧稱：「那一樣續約嗎」等語；112年2月15日潘福順即發送匯款2萬2,000元之交易結果查詢截圖（本院卷二第141頁）。另潘福順發送匯款1萬3,750元之交易結果查詢截圖，楊芷寧回以：「收到喔」，並另稱：「水費852、電費409、燈泡3顆300等瓦斯的費用」等語（本院卷二第35頁至第37頁）。足見承租人劉柏宏有將戶籍遷入租賃標的物內，且其母親潘福順確實有支付租金，並請楊芷寧確認，更於租賃契約即將屆至時，再次確認是否為續租，期間並有水電、燈泡等租賃事項為相互連絡，堪認此租約為真實，並非張少宸所偽造，是原告此部分主張張少宸違反原證2仲介業務承攬契約書第5條約定，當屬無據。

②原告雖主張依社會住宅契約書第7條第3項規定，承租人本人一定要實際居住於社會住宅內，上開對話紀錄皆為劉柏宏母親潘福順，劉柏宏是否有實際居住其內，顯有可疑，且入籍不代表實際居住，另此份租約上出租人連絡電話欄位係張少宸手機號碼等語。惟劉柏宏與潘福順為至親關係，由劉柏宏出面擔任承租人承租租賃標的物，與常情無違，堪認此份租約確實為張少宸所媒介成功；至於劉柏宏是否有實際居住於租賃標的物內，有無違反社會住宅契約書，核屬承租人是否有違反租賃契約之情，與張少宸無涉。再者，租賃契約上所載電話雖為張少宸電話，為其所自承（本院卷三第197頁），但稽之上開證據，承租人及出租人確實就租賃事宜有相互聯絡，並非虛假，無從僅以租賃契約上電絡電話為張少宸之電話而推論租賃契約非真實。從而，原告上開主張，均為其主觀上臆測，難認張少宸有違反原證2仲介業務承攬契約書第5條約定之情。

⑶附表編號9租約：

①經查，本件租賃標的為桃園市○○區○○村○○路000巷0弄0○0號，出租人為訴外人張愛玲，承租人為訴外人田兆椿，

租約期間自111年4月5日起至112年4月4日止，租賃期間為1年，租金每月1萬1,000元，有租賃契約在卷可稽（本院卷一第309頁至第332頁）。而田兆樁亦有將戶籍遷入租賃標的，此有田兆樁身分證翻拍照片可證（本院卷二第173頁），復觀諸張少宸提出通訊軟體LINE群組名稱為「社會住宅興豐路304巷」，核與租賃標的物相符（本院卷二第41頁、第144頁），且田兆樁稱：「張先生，早安，請問那個稅單，有幫我處理了嗎？麻煩您了，謝謝」、「大哥!我有聽我媽說門鎖被人塗膠？」等語（本院卷二第41頁）；而暱稱廣大的阿仁八德房子稱：「田先生，我有聽仕逸說電熱水器有問題!我剛剛有聯絡到我之前購買的店家!麻煩您聯絡他他會幫您服務」等語，田兆樁回以：「好的，最近比較忙，有空我再跟他聯絡，謝謝」等語（本院卷二第144頁），足見承租人田兆樁有將戶籍遷入租賃標的物內，且雙方就稅務、門鎖及電熱水器等租賃事項為相互連絡，堪認此租約為真實，並非張少宸所偽造，是原告主張張少宸違反原證2仲介業務承攬契約書第5條約定，當屬無據。

②原告雖主張上開遷入日期及對話紀錄非於租賃期間內等語。惟查，上開本院卷二第41頁部分雖屬110年3月26日、7月30日對話紀錄，但本院卷二第144頁部分為111年4月15日及同年月16日對話紀錄，核屬本件租賃期間內對話，且對話內容為電熱水器維修事宜，可認此份租約為真實。而身分證翻拍照片固顯示遷入戶籍日期為110年4月6日，但觀諸上開對話，可見張少宸和租賃雙方自110年3月26日起即就租賃事宜多有聯繫，是張少宸辯稱本件租約為續約，故承租人於本件契約租賃期間前已經辦理遷入戶籍，尚非無稽，堪認可採。

⑷附表編號10租約：

①經查，本件租賃標的為桃園市○○區○○○街00號8樓，出租人為訴外人康睿芸，承租人為訴外人潘福祺，租約期間自111年8月20日起至112年8月19日止，租賃期間為1年，租金每月1萬6,000元（含車位租金每月1,000元），另管理費每

月1,500元由承租人負擔，有租賃契約在卷可稽（本院卷一第333頁至第362頁），另於112年8月20日起至113年8月19日公證後續租，租金金額為1萬8,000元（本院卷三第220頁至第229頁）。復觀諸潘福祺之女即訴外人陳妁瑩於110年8月1日即出具予張少宸之不動產意願書載明：「租賃標的：桃園市○○區○○○街00號8樓、租金1萬7,500元」（本院卷二第185頁），而張少宸提出通訊軟體LINE群組名稱為「新屋區高...59號8樓」，核與租賃標的物相符（本院卷二第43頁），亦有111年10月8日中華郵政轉帳成功截圖，金額為1萬7,500元，備註：10月房租、潘福祺（本院卷三第218頁），另有暱稱「陳妁瑩高洲」之人於112年8月9日傳送中華郵政轉帳成功截圖，金額為1萬8,000元，備註：8月房租、潘福祺（本院卷二第43頁），足認潘福祺確實有承租上開房屋並給付租金，此租約當為真實。

②原告雖主張匯款金額與租金金額不符，轉帳租金之日期非租賃期間，及潘福祺有無居住於租賃標的物內等語。惟查，上開租約自111年8月20日起至112年8月19日止，並於112年8月20日起至113年8月19日公證後續租，期間並有調漲租金，已如前述，是並無匯款金額與租金金額不符，或轉帳租金之日期非租賃期間之情。又陳妁瑩為人潘福祺之女，由其和張少宸聯絡通信，與常情無違，原告尚不得僅以主觀上臆測潘福祺未居住於租賃標的物內，遽認租賃契約並非真實，自無從僅推論張少宸有違反原證2仲介業務承攬契約書第5條約定之情。

⑸附表編號11租約：

①經查，本件租賃標的為桃園市○○區○○○路000號6樓，出租人為訴外人蕭弘，承租人為訴外人楊彩蓮，租約期間自111年6月1日起至112年5月31日止，租賃期間為1年，租金每月1萬2,000元（無車位），有租賃契約在卷可稽（本院卷一第363頁至第392頁）。而楊彩蓮亦有將戶籍遷入租賃標的，此有楊彩蓮身分證翻拍照片可證（本院卷二第189頁），復有1

11年3月8日張少宸和楊彩蓮通訊軟體LINE對話截圖，楊彩蓮稱：「張先生不好意思，想問你，房屋補助的問題？」；張少宸回以：「大概17號左右收到，這個月會比較慢」、111年3月17日楊彩蓮稱：「不好意思張先生，房屋補助，我剛去刷，沒撥款下來，請問是什麼問題？那是什麼時候會下來呢？」；張少宸回以：「最慢這禮拜五」、111年3月24日張少宸稱：「姐，剛剛房東打給我，讓我轉達，他說你那邊還有5,000元租金還沒給他喔」；楊彩蓮回以：「好，這個月底會匯還給他」等語（本院卷二第187頁）。又111年5月21日楊彩蓮稱：「不是簽2年嗎？今年你還要來一趟？」；張少宸回以：「我補助這個一年一審，還是要跑一趟」，張少宸又於111年5月31日稱：「我這幾天會再拿合約過去給你們簽，會順便過去拿」、115年6月3日稱：「下週一拿合約過去給你們簽OK嗎」；楊彩蓮回以：「好」等語（本院卷二第145頁），足見楊彩蓮確實有居住於租賃標的內，且楊彩蓮及張少宸對於租賃補助，簽約等事宜為相互連絡，堪認此租約為真實，並非張少宸所偽造，是原告此部分主張張少宸違反原證2仲介業務承攬契約書第5條約定，當屬無據。

②原告雖主張上開部分對話逾越租賃期間、楊彩蓮身分證發證日期為107年4月17日非於本件租賃期間內等語。惟見楊彩蓮上開111年5月21日對話紀錄，可知楊彩蓮於本件租賃期間前即有承租之事實，始對於續約、租屋補助等事宜有所疑問，而一再請教張少宸，且於本件租賃契約前幾日，亦有頻繁聯繫來往，是無從僅以部分對話逾越租賃期間、楊彩蓮身分證發證日期與本件租賃期間不符，推論本件租賃契約非真實，是原告上開主張，難認有據。

⑹附表編號14租約：

①經查，本件租賃標的為桃園市○○區○○路00號5樓之4，出租人為訴外人詹惠晶，承租人為訴外人郭卉婧，租約期間自110年11月1日起至111年10月31日止，租賃期間為1年，租金每月7,500元（無車位），有租賃契約在卷可稽（本院卷一

第445頁至第468頁）。復觀諸張少宸提出通訊軟體LINE群組名稱為「愛國路85號5樓之4」，核與租賃標的物相符，並有110年12月5日郭卉婧傳送轉帳7,500元截圖（本院卷二第49頁），另郭卉婧於110年10月29日亦傳送訊息稱：「請問舊的鎖頭我可以丟掉嗎？紗窗師傅何時會聯絡？」等語，張少宸則回以：「紗窗等一下廠商回覆喔，舊的鎖頭可以丟」等語（本院卷二第191頁），足見承租人有於租賃期間內匯款租金，且就租賃事宜有相互聯絡，此租約當為真實。

②原告雖主張上開對話紀錄公告設定為「於111年4月7日起租」，且詢問鎖頭日期為110年10月29日，並非本件租賃期間等語。惟查，上開對話紀錄公告固有設定於111年4月7日起租等語，但郭卉婧傳送轉帳7,500元截圖確實於租賃期間內，被告辯稱公告設定為誤載，並非無稽。且本件起租日期自110年11月1日起，則郭卉婧於起租前幾日即110年10月29日詢問可否更換鎖頭，亦核與常情相符，是無從僅以公告設定有誤載及對話逾越租賃期間，推論本件租賃契約非真實，是原告上開主張，亦屬無據。

⑺附表編號15租約：

①經查，本件租賃標的為桃園市○○區○○○路000號4樓，出租人為訴外人蕭弘，承租人為訴外人陳美銀，租約期間自110年10月20日起至111年10月19日止，租賃期間為1年，租金每月9,000元（無車位），另管理費每月300元由出租人負擔，有租賃契約在卷可稽（本院卷一第469頁至第496頁）。陳美銀亦有將戶籍遷入租賃標的，此有陳美銀身分證翻拍照片可證（本院卷二第193頁）。復觀諸張少宸提出和陳美銀配偶即訴外人羅孝宜通訊軟體LINE對話，110年10月間即有羅孝宜傳送其和陳美銀身分證翻拍照片，以及羅孝宜稱：「所以不要一直在跟我講要加房租感覺不好」等語（本院卷二第51頁至第53頁），足見承租人陳美銀有將戶籍遷入租賃標的物內，且有討論租金調漲等情，堪認此租約亦為真實。

②原告雖主張陳美銀遷入戶籍時間為110年9月29日，非於本件

租賃期間，且部分對話逾越租賃期間等語。惟查，上開110年10月間羅孝宜曾就調漲租金乙節和張少宸商討，可見羅孝宜於110年10月前即有承租之事實，故遷入戶籍時間及有部分對話與租賃期間未完全相符，尚屬合情，是被告辯稱本件為承租人續租，尚非無稽，是無從憑上情推論本件租賃契約非真實。是原告上開主張，亦難認有據。

3.原告雖再主張張少宸違反民法第184條第1項後段、民法第179條等規定。惟本院認附表編號8、9、10、11、14、15之租賃契約均屬真實，張少宸並無偽造租賃契約致原告核發按件計酬之媒合費、管理費，即無違反保護他人之法律致生損害於原告，張少宸所取得此部分之利益，亦非無法律上之原因，自不構成侵權行為及不當得利，是原告此部分之主張，亦屬無據。

4.據上所述，張少宸就附表編號4部分，因非其所媒介成立之租賃契約，應依民法第179條規定返還不當得利，及張少宸就附表編號1至3、5至7、12、13部分偽造租賃契約，原告核發按件計酬之媒合費、管理費，合計為3萬8,297元（詳附表『本院判斷』欄），原告就此部分依原證1承攬人服務契約書第3條第4、5款及第6條第2項前段約定，請求張少宸應賠償3萬8,297元，當屬有據；其餘附表編號8至11、14、15部分之請求，即屬無據。

㈡原告得否依據原證4切結書第2條向張少宸請求20萬元懲罰性違約金：

1.原告及張少宸於110年3月17日簽署原證4切結書，張少宸保證就社會住宅包租代管業務，所提送書表文件及相關證明文件之記載事項均屬真實，如有違反願支付原告懲罰性違約金20萬元等語（本院卷一第55頁）。而張少宸就附表編號1至3、5至7、12、13部分之租賃契約為其所偽造乙節，並不爭執，且附表編號4之成交報告單（本院卷二第203頁）為本院認定記載不實，是此部分張少宸違反原證4切結書之約定，自應給付懲罰性違約金予原告甚明。

2.被告固辯稱原證4切結書係以委任關係為切結，但兩造實為承攬法律關係，依民法第86條規定，表意人無欲為該內容拘束之意等語。惟查，觀諸原證4切結書上文字已清楚載明張少宸保證其協助各房東或房客完成地方主管機關各類補貼申請，所提送書表文件及相關證明文件之記載事項均屬真實，若違反其願賠原告20萬元懲罰性違約金，張少宸僅需於簽署切結書當下認知其所提送相關書類文件必須為真實，即應受此意思表示拘束，與兩造間法律關係究屬委任或承攬無涉。從而，張少宸辯稱原證4切結書有民法第86條單獨虛偽意思表示為無效，並不可採。

3.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。而約定之違約金額是否過高，因損害賠償預定性違約金目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；至懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院109年度台上字第1013號、106年度台上字第1853號判決意旨參照）。而原證4切結書第2條既載明所約定者為懲罰性違約金，依前揭意旨，此項懲罰性違約金非以原告所受損害為唯一審定標準，尚應參酌張少宸違約時之一切情狀斷之。經查，張少宸違反原證4切結書之約定所得媒合費、管理費合計僅為3萬8,297元，除此之外，原告並未提出尚有

其他損失之證據供本院審酌，且此媒合費、管理費僅為兩造間之約定，亦未造成第三人之損失，或使原告須對第三人負法律之責，難認原告有何商譽損害可言。從而，本院審酌兩造積極損害及所失利益，認以張少宸所得媒合費、管理費相當之懲罰性之違約金，即足之警惕並填補原告之損害，認此部分之懲罰性違約金應酌減至5萬元，即屬適當。

㈢原告得否依據原證5領獎規則協議書第4條向張少宸請求200萬元懲罰性違約金，及違約金是否過高而應酌減：

1.原告及張少宸於110年12月間簽署原證4切結書，張少宸保證在原告於110年12月24日舉辦抽獎活動中，符合抽獎資格即社會住宅包租代管業務，所提送書表文件及相關證明文件之記載事項均屬真實，如有違反願支付原告懲罰性違約金200萬元（本院卷一第58頁）。而張少宸僅就附表編號12至15部分之租賃契約參與抽獎活動，其中僅附表編號12、13之租賃契約為張少宸所偽造，附表編號14、15並非不實之租賃契約，已如上述（詳附表『參加抽獎活動』欄），張少宸持附表編號12、13不實租賃契約參與原告舉辦之抽獎活動，自屬違反原證5領獎規則協議書第4條約定，自應給付懲罰性違約金予原告甚明。

2.參諸前揭判決意旨，張少宸持附表編號12、13不實租賃契約，金額僅3,078元、3,096元，且所獎項僅領取50萬元現金，或選擇優惠之購屋資格而已，原告並無其他積極損害可言，且如何使其他仲介成員減少中獎機會，亦未見原告提出相關證據。從而，本院審酌兩造積極損害及所失利益，認以張少宸所得媒合費、管理費相當之懲罰性之違約金，即足之警惕並填補原告之損害，認此部分之懲罰性違約金應酌減至1萬元，即屬適當。

㈣原告得否依據民法第739條向李鈺婕請求6萬5,532元：

1.按民法第756條之1所定人事保證，係以受僱人將來因職務上行為即勞務提供，對僱用人可能發生內容不確定之損害賠償債務為保證對象。保證契約就受僱人勞務給付義務之履行為

擔保者，則係對於受僱人不履行該義務所負特定損害賠償責任之保證，其性質為一般保證，並非人事保證（最高法院103年度台上字第2427號判決意旨參照）。經查，李鈺婕於張少宸之員工承諾書上以「保證書」為名簽署保證人願負完全之保證責任並拋棄民法第745條之先訴抗辯權，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡）。觀諸員工承諾書記載為：「張少宸服務期間，絕對遵守下列事項：一、恪遵一切法律規章及公司規定。二、不洩漏公司任何秘密，於離職後亦同。三、未經公司同意，不在外擔任任何職務。四、不用職務上之機會，直接或間接圖利本人或他人。...」等語、而李鈺婕則：「茲保證上列員工絕對遵守以上所有事項」等語（本院卷一第33頁），是兩造係約定張少宸如有違背職務致有侵害原告權益之行為發生時，李鈺婕即應負連帶保證責任，係對張少宸將來職務行為可能發生內容不確定之損害賠償債務為保證，性質上即屬人事保證契約，非一般保證契約，堪予認定。

2.又按民法第756條之1第1項及第756條之2第1項規定之立法目的，在於限縮人事保證適用範圍及保證人賠償責任，以求衡平，其理由係避免人事保證人負擔過重責任，故應由僱用人先依他項方法求償，而不能或不足受償，始令負保證責任，具有補充性質，並為減輕保證人之責任，乃於第756條之2第2項設其賠償金額之限制規範，以資兼顧（最高法院100年度台上字第90號判決意旨參照）。經查，李鈺婕簽署之員工承諾書雖記載願負完全之保證責任並拋棄民法第745條之先訴抗辯權，惟在人事保證契約，僅係於債權人不能依其他方法受償時，由保證人為主債務人代負賠償責任，即具有補充性質，則人事保證契約中所為約定，若有與此性質，或上開民法第756條之2第1項規定不符者，如約定由保證人負連帶保證責任之情形，不但違背上述立法目的，復已違反強制規定，該部分約定應屬無效。從而，原告既未能證明向張少宸不能求償或不足受償，逕請求李鈺婕負保證責任，當屬無

據。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對張少宸之損害賠償債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則張少宸應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即自113年11月15日（本院卷二第7頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，同為有據。

六、綜上所述，原告依民法第179條、原證1承攬人服務契約書第3條第4、5款及第6條第2項前段、原證4切結書第2條、原證5領獎規則協議書第4條約定，請求張少宸應給付9萬8,297元（計算式：3萬8,297元＋5萬元＋1萬元＝9萬8,297元），及自113年11月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決所命被告給付原告之金額未逾越50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另為假執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告供擔保免為假執行之金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

民事第五庭　審判長法　官　吳佩玲

法　官　江碧珊

法　官　王子鳴

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　張致禎

附表：

| 編號 | 出租人及承租人 | 簽約日期 | 原告主張張少宸領取金額 | 被告爭執或不爭執 | 相關證據出處 | 參加抽獎活動 | 本院判斷 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 陳采晴與游士逵 | 110年6月10日 | 1,020元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第103頁至第126頁） | 未參加 | 原告請求1,020元有理由 |
| 2 | 張瑋玲與黃正展 | 110年7月15日 | 6,191元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第127頁至第150頁） | 未參加 | 原告請求6,191元有理由 |
| 3 | 張瑋玲與高蓉靖 | 110年7月20日 | 6,191元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第151頁至第176頁） | 未參加 | 原告請求6,191元有理由 |
| 4 | 李佳樺與黃鋐宸 | 110年7月20日 | 5,655元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第177頁至第204頁）。<br>2.成交報告單（本院卷二第203頁）。 | 未參加 | 原告請求5,655元有理由（不當得利） |
| 5 | 張瑋玲與黃光華 | 110年8月10日 | 5,153元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第205頁至第228頁） | 未參加 | 原告請求5,153元有理由 |
| 6 | 鄭凱若與劉育伶 | 110年8月11日 | 5,153元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第229頁至第258頁） | 未參加 | 原告請求5,153元有理由 |
| 7 | 施素雲與沈韋杰 | 110年8月10日 | 2,760元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第259頁至第284頁） | 未參加 | 原告請求2,760元有理由 |
| 8 | 黃彥翔與劉柏宏 | 111年3月10日 | 8,740元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第285頁至第308頁）。<br>2.通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷二第35頁至第37頁、第141頁至第143頁、第161頁至第171頁）。<br>3.戶籍異動（本院卷二第39頁）。 | 未參加 | 原告請求無理由 |
| 9 | 張愛玲與田兆椿 | 111年4月5日 | 2,052元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第309頁至第332頁）。 | 未參加 | 原告請求無理由 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2.通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷二第41頁、第144頁、第173頁至第175頁）。 | | |
| 10 | 康睿芸與潘福祺 | 111年7月29日 | 7,201元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第333頁至第362頁）。<br>2.通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷二第43頁、第177頁至第183頁）。<br>3.不動產意願書（本院卷二第185頁）。<br>4.被證4轉帳紀錄、公證租約（本院卷三第218頁至第229頁）。 | 未參加 | 原告請求無理由 |
| 11 | 蕭弘與楊彩蓮 | 111年6月1日 | 1,026元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第363頁至第392頁）。<br>2.通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷二第45頁至第47頁、第145頁、第187頁至第189頁）。 | 未參加 | 原告請求無理由 |
| 12 | 張瑋玲與楓秀妹 | 110年9月1日 | 3,078元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第393頁至第418頁） | 參加 | 原告請求3,078元有理由 |
| 13 | 施素雲與林美純 | 110年10月27日 | 3,096元 | 不爭執 | 租賃契約（本院卷一第419頁至第444頁） | 參加 | 原告請求3,096元有理由 |
| 14 | 詹惠晶與郭卉婧 | 110年10月27日 | 5,120元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第445頁至第468頁）。<br>2.通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷二第49頁、第191頁）。 | 參加 | 原告請求無理由 |
| 15 | 蕭弘與陳美銀 | 110年10月20日 | 3,096元 | 爭執 | 1.租賃契約（本院卷一第469頁至第496頁）。<br>2.通訊軟體LINE對話紀錄（本院卷二第51頁至第53頁、第146頁、第193頁）。 | 參加 | 原告請求無理由 |
| | | | 合計：6萬5,532元 | | | | 原告請求合計3萬8,297元有理由 |