

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1053號

原告 李杰憲

被告 徐美津  
王志義

上列當事人間請求損害賠償事件，原告就本院112年度訴字第731號偽造文書等案件提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭以112年度附民字第1252號裁定移送前來，本院於民國113年10月28日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告徐美津應給付原告新臺幣8,250元，及自民國113年10月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告徐美津負擔1%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告徐美津如以新臺幣8,250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、程序事項：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為：「(一)被告徐美津應給付原告新臺幣(下同)503,500元，及自刑事附帶民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於民國113年9月24日具狀追加被告王志義，並於113年10月28日言詞辯論期日當庭變更聲明為：「(一)被告應連帶給付原告1,007,000元，及自13年10月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」(本院卷第37、107

01 頁)，經核原告追加被告王志義，請求之基礎事實均屬同  
02 一，另請求金額及利息起算日之變更，則為擴張應受判決事  
03 項之聲明，依前開說明，於法並無不合，應予准許。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：

06 (一)被告徐美津自107年間起，受原告之委託，處理原告所有門  
07 牌號碼桃園市○鎮區○○○000號15樓之房屋（下稱系爭房  
08 屋）之出租事宜，約定於被告徐美津所洽租客租賃期間，原  
09 告應於租客承租首年，支付被告徐美津相當於一個月租金之  
10 服務費；如租客提前解約，被告徐美津則應依期間比例退還  
11 服務費。嗣於108年間，被告徐美津為原告與訴外人陳雅慧  
12 簽立租賃契約（下稱系爭租約A），租期自108年6月26日起  
13 至109年6月25日止，每月租金16,500元。

14 (二)後因陳雅慧於108年12月24日提前退租搬離，被告徐美津於  
15 尋覓新租客期間，為免遭索討上揭服務費，復於訴外人張丞  
16 郡承租系爭房屋後，竟意圖為自己不法之利益，基於行使偽  
17 造私文書、詐欺得利等犯意，未經原告同意，於108年12月3  
18 1日張丞郡簽署契約前某不詳時間、地點，偽造原告之署  
19 押，繼持向張丞郡行使，而與張丞郡簽立租賃契約，約定租  
20 期自109年1月1日起至109年12月31日止，每月租金16,000  
21 元，被告徐美津則將每月自張丞郡處所收租金，自行補足50  
22 0元差額至系爭租約A約定之租金16,500元後，匯入原告指定  
23 帳戶。復於109年5月27日，被告徐美津透過原告之女友即訴  
24 外人陳淑貞告知原告，陳雅慧有意續約，惟因疫情希望能將  
25 租金調降500元等情，使原告陷於錯誤，同意自109年7月起  
26 降租續約。被告徐美津以上開方式隱瞞陳雅慧早已退租，及  
27 租客業變更為張丞郡等事實，而獲取免於尋覓租客之租賃空  
28 窗期間依雙方約定退還服務費於原告之利益，並將張丞郡支  
29 付之押租金32,000元，扣除退還陳雅慧之押金16,500元後之  
30 餘額據為己有。

31 (三)被告王志義為安馨資產管理有限公司（下稱安馨公司）負責

01 人，被告徐美津則為安馨公司合夥人兼員工，被告王志義曾  
02 親口表明此事由安馨公司處理，並說要退還服務費，卻未盡  
03 公司負責人之責任，除袒護被告徐美津外還言而無信，無視  
04 客戶權益。

05 (四)又被告2人於訴訟期間，曾透過關係打電話至學校施壓，且  
06 於調解時大聲咆哮及言語威脅，致原告在此期間承受恐將失  
07 去工作之壓力，嚴重影響日常生活，受有1.被告王志義說服  
08 務不周應返還之服務費16,500元、2.租客張丞郡109年12月  
09 未繳之房租16,000元、3.110年1月至同年5月損失之租金82,  
10 500元、4.租客張丞郡之2個月押金32,000元、5.租客陳雅慧  
11 提前半年退租之服務費8,250元、6.屋況清潔缺損回復費56,  
12 500元、7.精神慰撫金300,000元之損害，爰依民法第184條  
13 第1項前段、第188條、第195條之規定，提起本件訴訟等  
14 語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,007,000元，及自113  
15 年10月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)  
16 願供擔保，請准宣告假執行。

## 17 二、被告部分：

18 (一)被告徐美津則以：系爭房屋為原告及其舅媽即訴外人林滿英  
19 所共有，而伊係受林滿英之委託出租系爭房屋，出租期間林  
20 滿英因忙碌而委由原告與伊接洽出租事宜。系爭房屋於107  
21 年起至109年12月止共有3位承租人，張丞郡為第3位租客且  
22 於109年12月退租，惟其因故而請伊代為點交，屋況是沒有  
23 問題的，伊亦有將此事告知原告，而張丞郡之租金都是由伊  
24 先代墊，張丞郡之後再給伊，張丞郡最後1個月之租金確實  
25 沒有給原告，因為係由押租金裡補扣，伊最後替原告返還張  
26 丞郡1個月的押租金，故原告並無租金及押租金之損失。又  
27 張丞郡退租距今已3年多，原告有疑義為何至今才提出，且  
28 多為片面之詞等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 (二)被告王志義則以：原告於104年間與林滿英合購系爭房屋  
30 (出資比例為林滿英85%、原告15%)，林滿英於106年間  
31 委託被告徐美津負責出租系爭房屋，租金皆匯入林滿英之帳

01 戶，嗣因林滿英身體不適才由原告介入管理，詎原告於109  
02 年10月指控被告徐美津未經屋主同意更換租客，要求索賠20  
03 0,000元，被告徐美津不願被勒索才離開前公司，並於109年  
04 10月到我公司工作等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 原告主張被告上開行為已侵害原告之權利，應連帶賠償原告  
07 100萬7,000元之損害等語，則為被告所否認，並以前揭情詞  
08 置辯，是本件爭點為：(一)被告王志義是否應依民法第188條之  
09 規定與被告徐美津負侵權行為之連帶賠償之責？(二)原告得請  
10 求被告徐美津給付之金額為若干？茲分述如下：

11 (一)被告王志義是否應依民法第188條之規定與被告徐美津負侵  
12 權行為之連帶賠償之責？

13 按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與  
14 行為人連帶負損害賠償責任，民法第188條定有明文。原告  
15 主張被告徐美津為王志義之員工，然依原告所提出被告徐美  
16 津之名片，被告徐美津係受僱於安馨資產管理公司，而非受  
17 僱於王志義，復原告並未就徐美津係受僱於王志義乙節提出  
18 其他證據供本院審酌，難認為真，是原告主張被告王志義應  
19 依民法第188條之規定與被告徐美津連帶負損害賠償責任，  
20 顯然無據，應予駁回。

21 (二)原告得請求被告給付之金額為若干？

22 1. 被告王志義說服務不周應返還之服務費16,500元部分：

23 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
24 民事訴訟法第277條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主  
25 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以  
26 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能  
27 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高  
28 法院82年度台上字第1723號判決意旨參照）。原告主張被告  
29 徐美津為安馨公司合夥人兼員工，且被告王志義有承認被告  
30 徐美津為其員工，並願意退還服務費等語，然為被告所否  
31 認，原告就此並未能提出其他證據舉證證明之，是原告此部

01 分主張，難以採信。

02 2. 租客張丞郡109年12月未繳之房租16,000元、租客張丞郡之2  
03 個月押金32,000元部分：

04 被告徐美津稱：「因為之前的租客（即陳雅慧）押金是3萬  
05 3,000元，前面租客的押金是由張丞郡代墊原告給付，故原  
06 告處的押金是張丞郡的。」、「張丞郡的租金都是先由我代  
07 墊，之後才由張丞郡給我。最後一個月的房租我確實沒有給  
08 原告，我最後給張丞郡的押金是一個月的。我沒有再把押金  
09 給原告，因為，押金是要償還給租客。」等語，而原告亦  
10 稱：「前租客（即陳雅慧）退租我不知道，所以我也沒有把  
11 押租金還給他。」等語（本院卷第109頁），由此可知陳雅  
12 慧退租時原告並未償還其押租金，陳雅慧退租時所拿回之押  
13 租金係由張丞郡支付，因此原告並無押租金之損失。又張丞  
14 郡之每月租金均係由被告徐美津先代為給付予原告，之後張  
15 丞郡再把租金給被告徐美津，而張丞郡最後1個月之租金已  
16 由押租金裡扣除，剩餘1個月之押租金於租客退租時本就該  
17 償還予租客，原告亦無租金之損失。從而，難認原告有何損  
18 失，原告此部分主張，為無理由。

19 3. 110年1月至同年5月損失之租金82,500元部分：

20 原告主張被告徐美津未返還系爭房屋之鑰匙，致其無法出租  
21 系爭房屋，而有租金之損失等語，然原告未提出任何證據證  
22 明供本院審認，難認原告已盡其舉證之責，是原告此部分主  
23 張，亦屬無據。

24 4. 租客陳雅慧提前半年退租之服務費8,250元部分：

25 原告主張陳雅慧僅承租半年即提前退租，被告徐美津依約應  
26 退還一半之服務費8,250元，然被告徐美津卻隱瞞陳雅慧提  
27 前退租之事，因而獲得服務費8,250元之利益等語，有本院  
28 刑事庭112年度訴字第731號判決書附卷可參（本院卷第11至  
29 21頁），堪信原告主張此部分之事實為真實。是以，被告徐  
30 美津自應對原告所受此部分之損害，負侵權行為之賠償責  
31 任，原告此部分請求，應屬有據。

01 5. 屋況清潔缺損回復費56,500元部分：

02 原告主張被告徐美津與張丞郡私下點交，嗣於原告提起刑事  
03 告訴之後才將鑰匙與磁扣放置社區管理中心，原告始發現系  
04 爭房屋內有髒汙發霉及部分家具損壞等情形，致原告受有回  
05 復整潔之損失5萬6,500元等語，並提出屋內照片、估價單為  
06 證（本院卷第85至89頁），為被告徐美津所否認。查被告徐  
07 美津僅係受託處理系爭房屋出租事宜，並非系爭房屋之承租  
08 人，難認原告此部分損害與被告徐美津之行為具有相當因果  
09 關係，是原告此部分主張，亦屬無據。

10 6. 精神慰撫金300,000元部分：

11 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
12 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
13 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1  
14 項前段定有明文，故慰撫金之賠償，以人格權遭遇侵害，使  
15 精神上受痛苦為必要，是以不法侵害被害人之財產法益，而  
16 對其身體、生命、自由等人格權並未有何加害行為，縱因此  
17 使被害人苦惱，亦不生賠償慰撫金之問題（最高法院83年度  
18 台上字第2097號裁判意旨參照）。經查，被告徐美津所為前  
19 開不法侵權行為，乃侵害原告之財產法益，而非人格法益，  
20 依前述說明，不得請求精神慰撫金。縱原告主張被告2人於  
21 訴訟期間，曾透過關係打電話至學校施壓，並於東方帝國公  
22 司、大園調解委員會調解時大聲咆哮及言語威脅，致原告受  
23 有失去工作之壓力及影響原告日常生活等語，惟原告就此部  
24 分並未提出任何證據證明之，是原告請求被告給付精神慰撫  
25 金，即屬無據。

26 7. 扣除上開一至六項金額，剩餘495,250元之部分：

27 原告此部分並未說明係請求被告2人賠償其何項損失，亦無  
28 提出任何證據，故本院自無從認定被告有何行為侵害原告之  
29 權利，是原告此部分主張，應屬無據。

30 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債

01 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
02 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
03 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第  
04 1項前段及第203條亦分別定有明文。本件原告對被告徐美津  
05 因侵權行為所生損害賠償請求權，核屬無確定期限之給付，  
06 是原告請求被告徐美津以113年10月28日言詞辯論期日之翌  
07 日即113年10月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
08 息，應屬合法有據。

09 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告徐  
10 美津給付8,250元，及自113年10月29日起至清償日止，按週  
11 年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範  
12 圍之請求，則為無理由，應予駁回。

13 六、本判決命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條  
14 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，併依職權宣告被告  
15 徐美津以相當金額供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部  
16 分，其假執行之聲請失其依據，應予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟  
18 酌後認不影響判決結果，爰不另予逐一論述。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
21 民事第一庭 法官 江碧珊

22 正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
26 書記官 林冠諭