

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第241號

原告 黃竹青  
被告 連勝不動產仲介有限公司

法定代理人 李素連  
被告 林勝義  
訴訟代理人 林耿弘

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：原告於民國111年3月13日經被告連勝不動產仲介有限公司（下稱連勝不動產公司）之仲介，向訴外人林冠伶承租門牌號碼桃園市○○區○○○街0巷00號之1房屋（下稱系爭房屋），當日林冠伶之代理人為被告林勝義，然被告在簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租約）時，誤將系爭房屋地址之「13號之1」誤填為「13號2樓」，致原告申請內政部營建署（下稱營建署）「300億元中央擴大租金補貼」專案（下稱租金補貼專案）時，遭營建署以「租賃建物不符（無房屋稅籍編號）」為由認定審查不合格，原告因此受有租金補助新臺幣（下同）4萬4,800元之損害，爰依侵權行為之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應連帶給付原告4萬4,800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。

二、連勝不動產公司則以：40幾年的房子，之1就是2樓、之2就是3樓，原告實際居住之樓層為2樓，並無填寫錯誤等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；林勝義則經合法通知，於

01 言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

02 三、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
03 任，民法第184條第1項亦有明文。是以，侵權行為損害賠償  
04 請求權之發生，以有故意或過失不法侵害他人之權利為成立  
05 要件，若行為人之行為無故意或過失，即無賠償之可言；若  
06 無實際損害發生亦無賠償之可言；並以損害之發生及有責任  
07 原因之事實，二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原  
08 告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂  
09 有損害賠償請求權存在（最高法院49年台上字第2323號判決  
10 先例意旨參照）。故侵權行為之成立，應具備加害行為、侵  
11 害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具責  
12 任能力及行為人須有故意或過失等要件，若任一要件有所欠  
13 缺，即無侵權行為責任之可言，且原告應就上開要件負舉證  
14 責任。

15 四、經查，原告自承實際居住於系爭房屋2樓（本院卷第44頁反  
16 面），是系爭租約記載「13號2樓」乙節，與事實相符。而  
17 租金補貼專案係由承租人自行向營建署申請，系爭租約並無  
18 約定或保證原告得以申請租金補貼專案，已難認被告於簽訂  
19 系爭租約時知悉原告欲申請租金補貼專案，自無從推論被告  
20 將系爭房屋地址記載為「13號2樓」致原告無從申請租金補  
21 貼專案為主觀上有故意或過失。再者，租金補貼專案既係由  
22 承租人自行向營建署申請，系爭租約既無特別就此約定，則  
23 原告於檢具申請應備資料時，本應自行確認申請資料正確與  
24 否，與被告無涉，是系爭租約將系爭房屋地址記載為「13號  
25 2樓」，亦非加害行為，或有侵害原告權利或利益可言。從  
26 而，原告本件請求並無理由，應予駁回。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 23 日  
28 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 23 日

04 書記官 許寧華