

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃簡字第1327號

原告 董遠欣
被告 許麗珠
訴訟代理人 許啟龍律師
許淑玲律師
張雅蘋律師

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563號刑事案件提起附帶民事訴訟，經本院刑事庭以112年度附民字第880號裁定移送前來，本院於民國115年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣7,800元，及自民國113年5月11日起
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、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣7,800元為原告
預供擔保，得免為假執行。

理由要領

- 一、原告減縮請求本金為新臺幣（下同）95,600元，實質上已屬
適用小額訴訟程序之案件，僅不及變更案號而已，是本件應
適用小額訴訟程序。

二、原告主張：

- (一)被告係址設桃園市○○區○○路0段000號之鎮躍不動產仲介
業股份有限公司與鎮陽不動產經紀業有限公司（即東森不動
產大業加盟店）之負責人，從事房屋買賣及租賃之仲介業
務。緣原告欲出售名下位於桃園市○○區○○○街000號4樓
之房地（下稱系爭不動產，房屋部分下稱系爭房屋），遂授
權訴外人即原告母親劉武華於民國110年10月23日委託被告
代為銷售。嗣被告於110年11月6日仲介訴外人劉庭瑜買受系
爭不動產，即由劉武華代理原告與劉庭瑜就系爭不動產簽訂
不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、不動

01 產標的現況說明書；惟因原告尚在國外，未及辦理系爭不動
02 產之所有權買賣移轉登記，系爭不動產尚為原告所有，原告
03 乃於110年12月5日同意劉庭瑜得先行進入系爭不動產進行裝
04 修。

05 (二)詎被告明知系爭不動產於移轉登記前，仍為原告所有，竟未
06 經原告同意或授權，意圖為自己不法之利益，基於背信及偽
07 造私文書並持以行使之犯意，於110年12月28日中午12時
08 許，偽以原告之名義，約定將系爭房屋以每月租金18,000元
09 之對價出租予他人，並與承租人簽訂系爭房屋租賃契約書
10 (下稱系爭租約)，被告於系爭租約之「出租人」、「立契
11 約人」欄位內，各偽簽原告署押1枚，再於「立契約人」欄
12 位所偽造之署押下方簽註「許麗珠代」，以表示其獲得原告
13 同意或授權而出租系爭房屋。被告另與劉庭瑜約定於系爭不
14 動產移轉所有權登記前，系爭房屋之租金收益由原告收受，
15 移轉所有權登記後之租金收益則由劉庭瑜收受後，即於系爭
16 租約之「房屋收付款明細欄」記載「押金一個月壹萬捌仟元
17 整」、「110年12月28日起111年1月27日止 壹萬捌仟元整」
18 下方均書寫「董遠欣」、「許麗珠代」文字，並在旁寫書寫
19 「房租由劉庭瑜小姐收」，以表示形式上原告已向承租人收
20 取第1個月房租及1個月份之押租金，實際上則先由劉庭瑜代
21 收之意旨，繼將承租人之押、租金交付予劉庭瑜，藉此賺取
22 系爭房屋租賃之仲介服務費，而違背其應忠實執行業務之任
23 務，致生損害於原告。又被告上開偽造文書等犯行，業經臺
24 灣高等法院以113年度上訴字第3995號刑事判決判處有期徒
25 刑4月，繼經最高法院以114年度台上字第2580號刑事判決駁
26 回上訴確定在案（下稱系爭刑事案件）。

27 (三)基上，被告未經原告同意或授權，即擅於系爭租約偽簽原告
28 署押，將系爭房屋出租他人，業已侵害原告之財產利益，並
29 致劉庭瑜及承租人誤信原告同意或授權出租系爭房屋，亦已
30 侵害原告之名譽權及信用權，依侵權行為之法律關係，原告
31 自得請求被告賠償自110年12月28日起至30日止，系爭房屋

01 出租他人之租金1,800元，及精神慰撫金5萬元。又被告所提供之居間仲介服務顯有重大瑕疵，原告得請求被告減少服務
02 價金3萬元；復被告向原告收取系爭不動產仲介服務費30萬
03 元，顯已高於主管機關所定報酬標準最高上限6,000元，依
04 不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條第1項規定，被
05 告應返還原告13,800元（計算式：6,000元×5%×3年×2倍＝1
06 3,800元）。

07
08 (四)為此，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告
09 95,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
10 利率5%計算之利息。

11 三、被告則以：

12 (一)系爭不動產於出售前，於105、107、108年間之租賃事宜，
13 均係由原告之母劉武華與被告聯繫，並由劉武華代簽租約，
14 租金亦係由劉武華收取，被告基此認定劉武華有權決定系爭
15 房屋之出租及簽立系爭租約事宜，乃經劉武華授權於110年
16 間出租系爭房屋，及代原告簽立系爭租約，並無偽造文書或
17 背信之故意。

18 (二)嗣因原告反對系爭房屋出租，故被告已依原告要求請承租人
19 遷出，亦未向承租人收取租金，反係另賠償承租人2週住宿
20 費用7,574元，故原告主張被告收取租金獲利並非事實，自
21 不得請求被告3日房租1,800元，況原告遲至114年1月22日方
22 以書狀請求賠償3日租金損害，其請求權亦已罹於時效消
23 滅。又姓名權受侵害時不得請求非財產上損害，且原告之信
24 用權並無受侵害，財產安全更非法律所規定之人格法益，故
25 原告請求被告賠償精神慰撫金5萬元亦非有據。再兩造間之
26 法律關係為委任，性質難認與買賣類似，故原告主張類推適
27 用物之瑕疵擔保規定，請求減少並退還服報酬，於法無憑。
28 末被告並無溢收服務費之情事，原告不得依不動產經紀業管
29 理條例之規定，請求被告給付13,800元等語，資為抗辯，並
30 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告
31 免為假執行。

01 四、兩造不爭執之事實（見本院卷第259頁背面）：

02 (一)原告前為系爭不動產之所有權人，於105年4月1日、107年4
03 月24日、108年4月24日曾由原告母親劉武華委託被告仲介出
04 租。

05 (二)原告前授權劉武華委託被告銷售系爭不動產，劉武華並於11
06 0年11月6日代理原告與劉廷瑜簽立買賣契約。

07 (三)被告於110年12月28日仲介出租系爭房屋，並於系爭租約簽
08 署「董遠欣許麗珠代」等文字。

09 (四)系爭租約租客於110年12月28日入住系爭房屋，並於同年月3
10 0日搬離系爭房屋。

11 五、兩造於本院115年2月4日言詞辯論期日，協議簡化本件爭點
12 如下（見本院卷第259頁背面）：

13 (一)劉武華有無同意出租系爭房屋並授權被告代為簽立系爭租
14 約？

15 (二)原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付系爭房屋出租租
16 金1,800元，及精神慰撫金5萬元，有無理由？

17 (三)原告以被告所提供之居間仲介服務顯有重大瑕疵，請求被告
18 減少並返還服務價金3萬元，有無理由？

19 (四)原告以被告向原告收取之仲介服務費高於主管機關所定報酬
20 標準最高上限，依不動產經紀業管理條例規定請求被告返還
21 原告13,800元，有無理由？

22 六、本院之判斷：

23 (一)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條前段定有明文。又各當事人就其所主張
25 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
26 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19
27 年上字第2345號判例意旨參照）。而認定事實所憑之證據，
28 固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證
29 據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事
30 實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以
31 單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷（最高法

01 院110年度台上字第395號判決意旨參照)。

02 (二)劉武華有無同意出租系爭房屋並授權被告代為簽立系爭租
03 約？

- 04 1.原告主張其母親劉武華並無同意出租系爭房屋並授權被告
05 代為簽立系爭租約等情，業據引用與其所述相符之系爭刑
06 事案件判決在卷為憑，並經本院依職權調取系爭刑事案件
07 卷宗核閱無訛，而查證人劉武華於系爭刑事案件審理中結
08 證稱：因社區主任於110年12月20日通知伊，被告與買主帶
09 人看屋，主任並提醒伊產權尚未移交前不宜帶看，伊就於1
10 10年12月21日以LINE語音通話之方式，向被告表示不同意
11 出租系爭房屋，要求被告停止帶看的行為，但因為通話中
12 被告都沒有回應伊，所以伊於110年12月23日又再次以LINE
13 語音通話之方式，向被告重申不要出租系爭房屋，且不要
14 繼續再帶看，但被告還是沒有回應，後來被告在110年12月
15 28日傳送系爭租約予伊，伊非常震驚，因為伊從未答應要
16 出租系爭房屋，被告就開始不斷遊說伊將系爭房屋出租，
17 但伊於討論的過程中從未提及要出租系爭房屋等語明確
18 (見本院卷第78至84頁)，核與原告所提出劉武華與社區
19 主任間之通訊軟體對話紀錄之內容相符(見本院卷第269
20 頁)，亦與劉武華與被告間之通訊軟體對話紀錄之內容互
21 核一致(見本院卷第94頁)，堪認原告之主張非屬無憑。
- 22 2.至被告雖以前詞置辯，惟始終無法舉證其出租系爭房屋確
23 已取得劉武華之同意或授權乙情，已難遽認為可採。又被
24 告雖復以系爭房屋前於105、107、108年間之租賃事宜，均
25 係由劉伍華與被告聯繫，並由劉武華代簽租約，租金亦係
26 由劉武華收取，故本件應有表見代理之適用等語；惟劉武
27 華並無同意出租系爭房屋並授權被告代為簽立系爭租約，
28 已經本院認定如前，則本件有無表見代理之適用，均無異
29 於被告未經原告同意或授權擅自出租系爭房屋之認定。況
30 以本人應負表見代理之責任，必須有表見事實之外觀存
31 在，始足當之。所謂「由自己之行為表示以代理權授與他

人」，係指無代理權人以本人名義為法律行為，惟具有使第三人信賴其具有代理權之權利外觀（表見事實），為保護交易安全，而令本人負授權人責任。故本人就他人以其名義與第三人所為之代理行為應負授權人之責任者，須有足使第三人就該法律行為信其有將代理權授與他人之表見事實存在始可（最高法院109年度台上字第2197號判決意旨參照）。而觀諸被告所舉均為過往事例（見本院卷第42至71頁），與本件發生時點及背景情形，尤其系爭不動產業已出售劉庭瑜，惟待原告返國辦理所有權移轉登記之情，均有不同，參以被告就原告有足使第三人就該法律行為信其有將代理權授與劉武華之表見事實，亦未再提出其他證據為佐，應認被告此部分之抗辯尚屬乏據，即無足為有利被告之認定。是以，劉武華未同意出租系爭房屋，自亦無授權被告代為簽立系爭租約乙情，應可認定。

(三)原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付系爭房屋出租租金1,800元，及精神慰撫金5萬元，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。查被告未經原告同意擅自出租系爭房屋予他人，已如前述，且系爭租約之租客於110年12月28日入住系爭房屋，嗣於同年月30日始搬離系爭房屋，如兩造不爭執之事實(四)所示，足認被告之行為業已侵害原告對於系爭房屋之所有權能，致原告受有損害，揆諸前揭規定，原告請求被告給付以系爭租約之租金計算3日之金額1,800元，洵屬有據，應予准許。至被告雖辯以原告遲至114年1月22日方以書狀請求賠償損害，其請求權已罹於時效消滅云云。惟按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；消滅時效，因起訴而中斷，民法第197條第1項前段、第129條第3款分別定有明文。查原告係於於110年12月28日透過劉武華收受被告所傳送之系爭租約，已經證人劉武華證述如前，可認原告斯時已知悉被告

01 未經原告同意或授權而擅以原告名義出租系爭房屋之侵權
02 行為事實，嗣原告於112年5月10日提出刑事附帶民事起訴
03 狀，雖未敘明其請求權基礎為何，惟已敘及被告竊占系爭
04 房屋3日並出租他人從中獲利，故求償3日房租與水電費共
05 計3,000元等語，有其上蓋有本院收文日期戳章之起訴狀
06 在卷可按（見本院112年度審附民字第1166號卷第5至7
07 頁），可認原告於該時已有行使其侵權行為損害賠償請求
08 權之意，至114年1月22日之書狀則僅係依民法侵權行為之
09 相關規定調整其用語及金額，自難認有何被告所辯請求權
10 已罹於時效而消滅之情，是被告此部分之時效抗辯當無可
11 採。

12 2.又按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
13 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
14 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第
15 195條第1項前段固定有明文。惟被告未經原告同意或授權
16 而擅以原告名義出租系爭房屋之行為，雖侵害原告就系爭
17 房屋之所有權，然難認併侵害原告之名譽權與信用權，且
18 原告就此亦未舉證證明其名譽或信用確實因此受有損害之
19 具體事實，故原告此部分之主張與侵權行為之要件尚屬有
20 間，其依此請求被告給付精神慰撫金自無可採。

21 (四)原告以被告所提供之居間仲介服務顯有重大瑕疵，請求被告
22 減少並返還服務價金3萬元，有無理由？

23 1.按法律上所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援
24 引與其性質相類似之規定，加以適用，為基於平等原則及
25 社會通念以填補法律漏洞之方法。苟法律已定有明文，即
26 無法律漏洞之可言，亦不生漏洞補充而類推適用之問題
27 （最高法院102年度台抗字第623號裁定意旨參照）。

28 2.原告雖主張被告提供不動產居間仲介服務，屬販售專業服
29 務並以此取報酬之行為，性質上應得類推適用買賣瑕疵擔
30 保規定，故原告得請求被告減少並返還服務價金3萬元云
31 云。惟民法第354條以下關於買賣瑕疵擔保制度之核心在

於「對價平衡」，確保買受人取得之物，其價值與效用符合契約預期；然居間契約本質上則屬於勞務契約，居間人提供「報告訂約之機會」或「訂約之媒介」等勞務，而非移轉特定物之所有權，故兩者契約類型顯有不同，法律性質存在根本差異，難認得予類推適用。況針對居間人違反忠實義務之情形，民法第571條已有居間人不得請求報酬或償還費用之相關規定，另委託人亦得依民法第227條關於不完全給付之債務不履行規定請求損害賠償，自難認有何法律漏洞可言，參諸前揭規定及說明，原告此部分之主張顯然於法容有誤會，無從憑採。

(五)原告以被告向原告收取之仲介服務費高於主管機關所定報酬標準最高上限，依不動產經紀業管理條例規定請求被告返還原告13,800元，有無理由？

1.原告主張本件系爭不動產之成交價為735萬元，依規定被告僅得向原告收取294,000元之報酬，惟被告向原告實際收取之報酬為30萬元，就溢收之6,000元部分應加計利息後加倍返還等語；被告固不否認本件依法僅得收取294,000元之報酬，及實際收取30萬元等情，惟辯以：超過之6,000元部分係劉武華應允分擔補貼被告之油漆費用等語。

2.經查，被告就其上開抗辯固提出油漆費用收據在卷為憑（見本院卷第187頁），而證人即本件油漆工人李達發於本院審理中亦證述被告確有委請其處理系爭房屋之油漆工程等語（見本院卷第214頁背面至第215頁）；惟觀諸本件服務費確認書其上明載「仲介服務費經雙方確認為新臺幣參拾萬元正」等語，並無隻字片語敘及其中包含6,000元之分擔補貼油漆費用（見本院卷第231頁），則被告上開抗辯是否可採，已非無疑。又證人即被告所屬公司同仁黃勝鴻於本院審理中結證迭稱：系爭房屋要出租，但牆壁有裂縫，所以伊等請油漆師傅李達發進行油漆施工，油漆費用是由被告支付；系爭房屋是為了要出租所以油漆，伊很確定是在系爭房屋簽約售出後才進行油漆等語（見本院卷

第215頁背面至第217頁），足見系爭房屋進行油漆工程純係出租所需，而與系爭不動產買賣全然無涉，況劉武華並無同意出租系爭房屋，已如本院前所認定，斷無可能再同意分擔補貼被告因出租所需而支出之油漆費用，益徵被告上開抗辯委無可採，而堪認本件被告收取之報酬金額較法定報酬上限確已逾6,000元，此部分縱認係兩造合意約定，仍因違反強制規定而為無效，依不當得利之法律關係，原告請求被告返還溢收之報酬6,000元，洵屬有據，應予准許。

3.至原告雖主張依不動產經紀業管理條例第19條規定，被告就已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還云云。惟觀之前揭服務費確認書之記載，該等溢收之6,000元仍屬仲介服務費報酬，而非被告賺取之「差價」，或被告於仲介服務費外巧立名目所收取類如車馬費、帶看費、廣告費、紅包等名義之「其他報酬」，自無上開加計利息加倍返還規定之適用，是原告此部分之主張尚屬無據，即無可採。

七、綜上所述，原告依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告給付7,800元（計算式：1,800元+6,000元=7,800元），及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月11日起（見本院112年度附民字卷第880號卷第7頁），至清償日止，按週年利率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。又本件係依民事訴訟法第436條之8第1項規定適用小額訴訟程序所為之判決，依同法第436條之20規定，應就被告敗訴之部分，依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項、第392條第2項規定，依被告聲請宣告其得為原告預供擔保而免為假執行。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
桃園簡易庭 法 官 陳振嘉

以上為正本係照原本作成。

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

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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 4 月 9 日

書記官 廖沛瑄

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

原判決所違背之法令及其具體內容。

依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
由原第二審法院以裁定駁回之。