臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度湖簡字第1742號

原　　告　劉玉英

被　　告　金禾不動產有限公司（下稱金禾公司）

兼法定代理人　謝和秀

被　　告　張力尹

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國109年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告張力尹應給付原告新臺幣伍萬元，及自民國一百零八年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告金禾公司與被告謝和秀應連帶給付原告新臺幣陸仟玖佰零叁元，及自民國一百零八年十月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告金禾不動產有限公司應給付原告新臺幣壹萬柒仟伍佰元，及自民國一百零八年十月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張力尹負擔十分之四、被告金禾不動產有限公司負擔十分之一、被告金禾不動產有限公司及被告謝和秀連帶負擔二十分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、本件兩造主要之爭點在於：

（一）被告張力尹未告知其所有之臺北市○○區○○路○○○號8樓房屋（下稱系爭房屋）曾發生自殺事件，即將系爭房屋出租予原告，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），原告依約給付被告張力尹2個月租金新臺幣（

下同）5萬元，原告得否依民法第88條規定，撤銷締結系爭租約之錯誤意思表示，而請求被告張力尹返還租金5萬元？

（二）被告金禾不動產有限公司（下稱被告金禾公司）仲介原告與被告張力尹成立系爭租約，原告給付服務費1萬2500元予被告金禾公司，被告曾承諾原告返還上開服務費，原告是否得請求被告依約返還上開服務費？

（三）被告金禾公司仲介原告承租系爭房屋，未告知原告系爭房屋曾發生自殺事件，原告是否得請求被告金禾公司及其法定代理人謝和秀連帶賠償其所支出之系爭房屋管理費、清潔費共6,903元、5倍之懲罰性違約金6萬2500元？

三、本院之判斷：

（一）被告張力尹部分：

1、原告主張：被告張力尹明知系爭房屋曾發生自殺事件，卻故意隱瞞未告知，致原告誤認系爭房屋無自殺或非自然死亡等情形，而締結系爭租約等語。衡諸常情，承租地點是否曾發生自殺或非自然死亡之事，亦即凶宅與否，影響承租人是否決定承租之因素甚鉅，堪認其屬物之性質而為交易上當事人認為重要者，依民法第88條第2項，其錯誤應視為意思表示內容之錯誤。經查，系爭房屋為凶宅，且被告張力尹於出租系爭房屋予原告時，明知上情卻未告知原告，為被告所不爭執（見本院卷第122頁），並有民國102年4月11日電子新聞報導、台灣凶宅網102年5月張貼之文章、臺北市殯葬管理處102年第3次無名（主）委託處理遺體名冊在卷可佐（見本院卷第54至59頁），被告張力尹於出租系爭房屋予原告時未加告知，當使原告誤認系爭房屋並非凶宅，而允諾承租，揆諸前開說明，其承租之意思表示內容應認存有錯誤。是原告主張依民法第88條第1項規定，撤銷締結系爭租約之意思表示，應屬有據。又系爭租約撤銷後，依民法第114條第1項規定，系爭租約視為自始

無效，原告依不當得利法律關係，請求被告張力尹返還租金5萬元，為有理由。

2、至被告張力尹執房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項、租賃住宅市場發展及管理條例、不動產說明書應記載及不得記載事項等規定，抗辯產權持有前屬凶宅並非應告知事項，經核均屬房屋租賃之行政干預管制規定，並不影響本院對於民法第88條之解釋適用權責，自不因此得以否定原告撤銷錯誤意思表示之權利，被告所辯，自不足採。

（二）被告金禾公司部分：

原告主張：被告金禾公司曾承諾原告願退還服務費1萬2,500元等語，為被告不爭執（見本院卷第123頁），並有兩造間line通訊軟體對話紀錄在卷可佐（見本院卷第50頁），是原告是項主張，應屬有據。

（三）被告金禾公司及謝和秀部分：

原告主張被告金禾公司及謝和秀（下合稱被告2人，分稱其名）未盡告知義務，隱瞞系爭房屋為凶宅之事實，應依消費者保護法第7條第1、3項、同法第51條等規定，連帶賠償6萬9,403元等語，為被告2人否認渠等知悉系爭房屋曾發生自殺事件，且被告2人辯稱：伊已向出租人調查系爭房屋是否為凶宅云云。惟查，被告張力尹委託被告金禾公司仲介系爭房屋出租，並由被告謝和秀擔任經紀人員，兩造簽立專任委託出租契約書及租賃標的不動產說明書，由出租人即被告張力尹就其取得權利期間是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死案說明，被告張力尹勾選「否」等節，有租賃委託出租契約書及租賃標的不動產說明書在卷可稽（見本院卷第159至162頁），固屬無疑，然被告2人既為房仲業者，於仲介出租系爭房屋時，自應盡力查詢系爭房屋於被告張力尹產權持有期間、產權持有前是否為凶宅之情形，而非僅以被告張力尹之片面回答作為其認定依據，以健全房屋租賃市場之健全透明發展，保障相關消費者權益。本件疏未詢問被告張力尹於系爭房屋產

權持有前是否有可認定為凶宅之情事，亦未再做進一步之調查，以致原告誤信系爭房屋並非凶宅而陷於錯誤，原告出於租賃關係所生使用系爭房屋之權利自受有損害，則被告2人顯有疏失，甚為明確，被告2人前揭辯解，尚非能採。從而，原告依消費者保護法第7條第1項規定，請求被告金禾公司賠償原告所支出之管理費、清潔費共6,903元，另被告謝和秀依公司法第23條第2項規定對上開6,903元負連帶賠償責任，應為有據。另本院審酌本件被告金禾公司係因一般輕過失造成原告上開損害，故應依消費者保護法第51條後段規定，賠償原告損害額一倍以下之懲罰性賠償金即5,000元。至上開懲罰性違約金部分，依消保法第51條規定，僅有規定應由企業經營者負擔，且此違約金亦非侵權行為之性質，是被告謝和秀對違約金部分不負連帶賠償責任，一併敘明。

四、綜上，原告請求（一）被告張力尹給付5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月19日起至清償日止，按週年利率5%之利息；（二）被告金禾公司及被告謝和秀應連帶給付6,903元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月14日起至清償日止，按週年利率5%之利息；（三）被告金禾公司應給付17,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月14日起至清償日止，按週年利率5%之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍所為之請求，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

內湖簡易庭法　官　鄭欣怡

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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)。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　王盈淳