

裁判字號：臺灣士林地方法院 105 年訴字第 675 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 02 月 24 日

裁判案由：損害賠償

臺灣士林地方法院民事判決

105年度訴字第675號

原 告

即反訴被告 卞淑嫻

被 告

即反訴原告 張鏡馨

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國106 年1 月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如附表之被告應給付金額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以如附表之被告應供反擔保金
額欄所示之金額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分

壹、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 、3款分別定有明文。

本件原告起訴時，原請求被告給付新台幣（下同）250 萬元
，並陳明請求權基礎係侵權行為之法律關係（見本院士簡字
第21頁）；嗣於審理中追加請求權基礎尚包括租賃契約（見
本院訴字卷(一)第248 頁），及擴張請求被告給付之金額為26
0 萬5000元（見本院訴字卷(一)第609 頁）；經核原告所為訴
之追加，乃基於主張被告承租原告所有之系爭房屋所生糾紛
之同一基礎事實，及擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定
並無不合，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、被告承租原告所有位於新北市○○區○○路○○巷○○號3 樓之
22摩納哥社區房屋（下稱系爭房屋），於民國104 年1 月1
日由仲介永勝租屋經理股份有限公司（下稱永勝公司）出面
簽訂房屋租賃契約書，約定租期為104 年1 月15日起至105
年1 月14日止，每月租金為1 萬4,500 元，訂約當時並已收
受兩個月租金金額之押租金2 萬9,000 元（下稱系爭租賃契
約）。

二、被告於104 年8 月8 日蘇迪勒颱風來襲前的3 至4 個月，租金繳交已不正常，仲介曾回報被告表示要退租，但被告補繳租金後又向仲介說要續租，持續了3 、4 個月；104 年8 月8 日蘇迪勒颱風來襲後的某日伊接到一通電話，一開始不知道是誰，對方知道伊的姓氏但不會念，支支吾吾下表明是承租系爭房屋之房客後伊才大悟，因為被告先前繳租不正常及仲介回報等因素，伊有直接於電話中詢問被告，在此電話中被告完全沒提到淹水、泡水、退租等事；嗣於104 年8 月15 日，伊接到仲介的電話說被告要退租，當天仲介約伊至系爭房屋處，伊看到系爭房屋淹水的積水有稍微清除，但家具及窗簾等已有損壞，當天伊想收回房屋鑰匙，但仲介說現在還不能收鑰匙，因為被告是違約的，且還未簽署終止契約書；嗣由仲介公司法務部接手商討，仲介表示有嘗試撥打被告公司及私人電話，但被告都惡意不接任何電話；直到105 年1 月11日在消保官處協調時，協議租約於104 年8 月15日合意終止，被告始將系爭房屋之鑰匙返還，因房屋鑰匙遲未拿回無法立即進屋修復，亦無法出租，全屋裝潢大半年悶著、發爛、發臭，伊拿到鑰匙後即到系爭房屋確認有那些損害，並請廠商估價；105 年1 月13日雙方至系爭房屋測試陽台水管正常，足認係被告未盡管理維護之責才會淹水。本件被告應賠償原告包含精神人力、中間租金及刑事侵入居住使用電器竊電等，為此，爰依租賃及侵權行為之法律關係，提起本件訴訟。

三、原告請求之損害賠償金額共計260 萬5,000 元，包括：

- (一)、被告騷擾原告求償20萬元：原告於被告之第一次電話中，早已告知應找仲介處理，再由仲介回報，實不知被告用了何種方式讓社區物業管理資深秘書犯錯將住戶資料洩漏給外來租屋者，且被告後面又使用LINE傳送文字聲明已跟警察「備案」，讓原告產生憤怒、恐懼，爰求償20萬元。
- (二)、無法立即進屋修復導致嚴重擴大損失，求償10萬元。
- (三)、固定家具裝潢（不包含活動家具）損壞，依報價單求償26萬6,700 元。
- (四)、落地窗之窗簾已因淹水及被告半年不歸還鑰匙，致水痕、霉斑佈滿而報銷，洗衣業者說明不能洗也不幫洗，因日曬後會脆化，依報價單求償2 萬3,600 元。
- (五)、活動家具損壞及冰箱折舊（冰箱底部浸在雨水可能性極高）損壞，求償10萬元。
- (六)、原告於104 年8 月15日至105 年1 月10日無法出租，每月出租金額為1 萬4,500 元，半年期間求償8 萬7,000 元。
- (七)、被告利用仍持有鑰匙與磁卡的便利，隨意侵入系爭房屋居住及使用電器偷電，為私闖、侵入、侵佔、偷竊行為，求償14 萬6,950 元。
- (八)、精神賠償20萬元：原告之母親近80歲罹患慢性病，需撐母親醫藥費、生活開銷及其他房貸，被告半年期間不歸還鑰匙與

磁卡，致無法出租分擔房貸，資金一度在險境中拖垮，壓力甚大，原告拿回鑰匙與磁卡及經各方輿論發現被告涉及侵佔、竊電四處奔波，且因被告態度而氣傷，求助於臺北醫學院精神科，故請求精神賠償20萬元。

- (九)、社區電梯及鄰居余小姐雖不可考求償金額5 萬元：社區輿論造成原告此戶的傷害，余小姐對原告產生的壓力，當時因被告惡意不接聽電話，遲遲找不到被告，原告拿不回鑰匙進屋查看，原告努力向余小姐賠罪，請被告為自己逃避的行為付出責任。
- (十)、提出本件民事訴訟250 萬元求償金額，支出訴訟費用2 萬5,750 元。
- ☐、日後訴訟過程律師代為出庭請被告支付律師所有費用。訴訟費用實支實付，請被告付出責任。
- ☐、地板損壞，依原告於訴訟中請廠商估價之金額，求償10萬5,000 元。

四、聲明：

- (一)、被告應給付原告260 萬5000元。
- (二)、願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告則辯以：

- 一、被告於104 年8 月9 日下午返回系爭房屋時，即通知原告及其代理人永勝公司關於淹水情事，並請其處理陽臺排水孔堵塞、淹水及陽臺磁磚瓦礫情況，惟原告以授權永勝公司代管系爭房屋為由拒絕處理，而永勝公司又要求被告自行處理，故被告於104 年8 月15日已依民法第430 條規定通知原告終止租約，並約定當日點交系爭房屋，是系爭租賃契約已於104 年8 月15日因被告單方行為而終止。又被告於104 年8 月15日點交時已將私人物品遷出系爭房屋，並向原告表示不再居住，惟被告提出系爭房屋之鑰匙、磁卡予原告收受時，原告拒絕受領，亦拒絕點交爭房屋，故依民法第234 條、第237 條、第241 條規定，原告自拒絕受領時起應自負遲延責任，且被告亦於104 年8 月15日拋棄系爭房屋之占有。被告於租賃期間並無不法行為或違反租約之情事。

二、對於原告主張之損害賠償金額之意見：

- (一)、原告請求固定家具裝潢損壞26萬6,700 元、落地窗窗簾損壞2 萬3,600 元、活動家具及冰箱損壞10萬元、不能立即進屋修繕導致嚴重擴大損失10萬元部分：
 - 1、被告於104 年8 月9 日下午返回系爭房屋發現上述情形後，如前述即通知房東前來處理，並將積水勾至系爭房屋之廁所排水孔，傍晚已將積水清理完畢，並無原告所述被告放任家具泡水情事，被告否認有何違反系爭房屋之保管義務，亦否認有何不當使用之行為，且原告所主張的損壞都是承租之前本來就有的狀況，原告請求賠償並無理由。
 - 2、又原告提出之裝潢估價單、窗簾報價單，並不能證明固定或活動家具、窗簾、冰箱毀損之事實，亦不能證明毀損事實與

被告行為間有何因果關係，又原告亦未就如何不能立即修繕而致損失等提出具體證據。

- (二)、關於原告請求賠償系爭房屋104年8月至105年1月間出租損失8萬7,000元部分：如前述被告因原告拒絕負修繕義務而依民法第430條規定於104年8月15日單方終止系爭租賃契約，原告拒絕受領系爭房屋鑰匙、磁卡應自負遲延責任，並非被告故意或重大過失而不交付，不得向原告請求系爭房屋104年8月至105年1月間之出租損失。
- (三)、關於原告請求騷擾賠償20萬、社區電梯及鄰居余小姐賠償5萬、侵入住宅、竊電、侵占、偷竊等賠償144萬6,950元、精神賠償20萬部分：被告否認有騷擾原告、侵入原告住宅、或竊電、侵占、毀損社區電梯、或有造成原告精神上痛苦之行為及事實，原告應舉證以實其說。

三、聲明：

- (一)、原告之訴駁回。
- (二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、兩造不爭執之事項：

- 一、被告承租原告所有之系爭房屋，於104年1月1日簽訂房屋租賃契約書，於第2條約定租期為104年1月15日起至105年1月14日止，第3條約定每月租金1萬4,500元，押金為兩個月租金金額即2萬9,000元，第8條特約事項第1項約定設備依合約附件「屋況及設備點交單」為主、第2項約定如乙方（即被告）提前終止租約或租約因乙方違約而經甲方終止者，甲方得自押金中扣除以1個月租金計算之違約金。
- 二、系爭租約於兩造及永勝公司105年1月11日在消保官處協商時，協議於104年8月15日終止，並同意押租金2萬9,000元扣除以1個月房租金額為違約金及水電費共1萬6,704元尚餘1萬2,296元待淹水財損確定後再行處理，被告當場歸還系爭房屋之鑰匙及磁卡。
- 三、上情並有系爭租賃契約書、新北市政府法制局105年1月11日消費者保護官申訴案件處理紀錄等件（見本院士簡字卷第9、11頁，訴字卷（一）第360頁）附卷可稽。

伍、兩造之爭點：

- 一、系爭租約之當事人及因何原因終止？
- 二、原告得否向被告請求損害賠償？

陸、得心證之理由：

- 一、系爭租約之當事人及因何原因終止：
- (一)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。查依系爭租賃契約書所示，系爭租賃契約之甲方即出租人欄、及代理人欄上蓋有「永勝公司『代理簽約專用章』」等情（見本院士簡字卷第11頁、訴字卷（一）第360頁），且訴外人永勝公司係基於與原告間先前所簽訂之房屋代管委託書，依該委託書第4條約定提供代管服務，包括出租時代理與房客簽定

租屋契約等（見本院士簡字卷第12至15頁），堪認系爭租賃契約書之雖係由永勝公司出面與被告簽約，惟出租人係原告，即系爭租賃契約之當事人為本件兩造即原告與被告，洵屬明確。

- (二)、又系爭租賃契約原約定租期為104年1月15日起至105年1月14日止，惟兩造因104年8月8日蘇迪勒颱風來襲造成屋內淹水問題而生糾紛，如前述於105年1月11日會同永勝公司在消保官處協商時，協議系爭租約於104年8月15日終止，並同意押租金2萬9,000元扣除以1個月房租金額為違約金及水電費共1萬6,704元，尚餘1萬2,296元待淹水財損確定後再行處理，被告當場歸還系爭房屋之鑰匙及磁卡等情，有新北市政府法制局105年1月11日消費者保護官申訴案件處理紀錄（見本院士簡字卷第9頁）在卷可按；惟依本件原告於審理中陳稱：104年8月15日兩造與永勝公司在系爭房屋談論解約之事，當天都是由仲介與被告作敘述，管理師與被告僵持不下無法終止合約，被告不願簽署終止合約書，伊當下不想插手被告與仲介之關係，避免越弄越難看等語（見本院訴字卷第85至86、249頁），及被告於審理中陳稱：104年8月15日當天在現場時，伊有表達要終止租約，但原告不同意，所以當天沒有收回鑰匙，當時伊的認知租約並未終止，直到105年1月11日在消保官處協調時，消保官建議就以104年8月15日為租約終止日，兩造才表示同意等語（見本院訴字卷(一)第249至250頁），足認系爭租賃契約於104年8月15日時未經兩造合意終止，而係兩造於105年1月11日才達成終止系爭租賃契約之合意，僅使終止效力回溯至104年8月15日發生甚明。
- (三)、至被告雖辯稱：其於104年8月9日下午返回系爭房屋時，有通知原告及其代理人永勝公司關於淹水情事，並請其處理陽臺排水孔堵塞、淹水及陽臺磁磚瓦礫情況，惟原告以授權永勝公司代管系爭房屋為由拒絕處理，而永勝公司又要求被告自行處理，故被告於104年8月15日即已依民法第430條規定通知原告終止租約，是系爭租賃契約已於104年8月15日因被告單方行為而終止，被告亦於104年8月15日拋棄系爭房屋之占有，原告當日拒絕受領系爭房屋之鑰匙、磁卡，應自負遲延責任云云。按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條固有明文，惟查：
- 1、被告主張其於104年8月9日下午曾通知原告及其代理人永勝公司處理陽台排水孔堵塞、淹水及陽台磁磚瓦礫情況，然經原告及永勝公司拒絕云云，業據原告否認在案，又證人即永勝公司管理師丙○○於審理中亦證稱：104年8月8日颱風當天約中午時，大樓的物業管理公司的人打電話給伊說系

爭房屋的大門有水流出來，有流到公共走道及電梯間，造成電梯有毀損的可能，請伊趕快通知房客，伊有打電話給被告，被告沒有開機，伊只好回覆物業管理公司的人說聯絡不上房客，伊和房東本人也都沒有備份鑰匙，就算去到現場也無法解決問題；104 年8 月9 日中午伊有到現場，伊先去找物業管理公司的經理，也有上去系爭房屋按鈴，現場沒有人，伊跟物業管理公司的人說房客不在家，伊會想辦法聯絡房客，伊離開社區之前有再一次打電話給房客，房客有接電話，房客說她不在臺北，她在南部，沒有辦法馬上回來，伊有問她說何時可以趕回社區處理淹水的事情，她說最快回來要兩個多小時，伊說伊接下來還有其他的事情要處理，請她回來時看一下淹水的形，並與物業管理公司的人聯絡，當天下午2 點左右，房客有打電話給伊說她已到系爭房屋，說屋內淹水要伊回去看淹水的狀況，伊回答她說伊人在臺北，她沒有先跟伊說好，伊沒有辦法隨時到場，請她先把屋內淹水的狀況處理好，並跟物業管理公司的人聯繫，房客沒說什麼就掛電話了，房客當天只有說到屋內有淹水，家具有被水淹到，並未提到任何需要修繕的情形，也沒有提到有排水孔阻塞或磁磚掉落等情形等語（見本院訴字卷第497 至498 頁），及永勝公司之系爭租賃契約處理明細表可佐（見本院訴字卷(一)第531 至539 頁）；而被告主張其於104 年8 月9 日下午確有在電話中向原告及永勝公司反應陽台排水孔堵塞而遭拒絕乙情，亦未能提出證據以實其說，尚難遽信。

- 2、再被告主張淹水後伊有請水電師傅來看，伊有將水電師傅的陳述轉載在字條上，並請水電行蓋章，水電師傅表示系爭房屋因三樓前陽台無雨遮，導致雨勢過大，流進前陽台地板，及前陽台地板有樹葉異物阻塞，致無法進行排水功能，造成前陽台淹水，導致室內全面淹水，另氣密落地窗下處水泥檯面與窗框接合處滲水等情，固提出其上有欣岑工程有限公司蓋章之字條及宅修特工人員之名片各乙紙（見本院訴字卷(一)第46頁）為據，惟查：該水電人員非兩造合意或於訴訟中指定之鑑定人，業經原告質疑其上開意見之正確性；且關於系爭房屋之前陽台無雨遮，乃被告於承租房屋前即得知悉之事項，當難認係租賃期間原告應負修繕義務之範圍，又縱雨勢過大流進前陽台地板，如前陽台地板上造成阻塞之樹葉異物得及時清除，亦不致使水流進屋內；另參諸被告於審理中自承：伊住系爭房屋期間很少到陽台，平時房屋就有碎磁磚掉下來，伊不確定碎磁磚有無堵到陽台排水孔，伊忘記是否曾就陽台有碎磁磚掉下來之事向永勝公司反應過等語（見本院訴字卷(一)第515 頁），及本件原告於105 年1 月11日取回系爭房屋之鑰匙及磁卡後，曾約同永勝公司管理師丙○○、法務人員乙○○、廠商甲○○等人到場測試陽台水管有無阻塞，被告及所委託之木工丁○○於當日嗣後亦有到場，當場測試結果為直接在陽台拉水管蓄水，在尚未將陽台之樹葉、石

頭等雜物清除前，排水管仍然是可以排水的，只是排的比較慢，將雜物清除後，排水管的排水速度就很快等情，業據證人乙○○、甲○○於審理中證述在案（見本院訴字卷(一)第508、510頁），並有證人丙○○當日清掃陽台雜物之相片（見本院訴字卷(一)第33頁下方）可佐，尤堪認系爭房屋之陽台水管本身內部並無阻塞而須修繕之情形，而係被告於104年8月8日蘇迪勒颱風來襲期間，未及時清掃陽台地板上已堆積之樹葉、石頭等雜物，致影響陽台排水，而造成室內淹水甚明。準此，被告主張因原告於系爭房屋有修繕之必要時拒負修繕義務，業經被告依民法第430條規定於104年8月15日單方終止租約云云，委無可採。

- (四)、綜上，系爭租賃契約係於105年1月11日經兩造達成終止契約之合意，僅使終止效力回溯至104年8月15日發生，非如被告主張係經其於104年8月15日依民法第430條之規定單方終止契約，洵堪認定。

二、關於原告得否向被告請求損害賠償：

- (一)、按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力，承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條第1項定有明文。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項亦有明文。
- (二)、本件被告承租原告所有之系爭房屋期間，於104年8月8日蘇迪勒颱風來襲期間，因未及時清掃陽台地板上堆積之樹葉、石頭等雜物，致影響陽台排水，而造成室內淹水，業如前述，足認被告違反承租人應以善良管理人之注意保管租賃物之義務，則原告主張依租賃及侵權行為之法律關係，請求被告負損害賠償責任，尚非無據。
- (三)、就原告請求之損害賠償及金額析述如下：
- 1、請求固定家具裝潢損壞26萬6,700元，及落地窗簾2萬3,600元，及活動家具損壞及冰箱折舊10萬元部分：
 - (1)、查系爭房屋於104年8月8日蘇迪勒颱風來襲期間室內淹水，造成裝潢及家具等泡水乙情，業據①證人即時任大樓物業管理公司副理戊○○於審理中證稱：104年8月8日蘇迪勒颱風來襲時，當天伊有留守社區，伊和經理有一同前往查看淹水，伊看到系爭房屋門縫一直滲水出來，水有淹到公共走道，快要淹到電梯，當天聯繫住戶是由經理處理；從104年8月8日到隔天伊等都一直在掃水，104年8月9日當天下午住戶回來有通知伊，請伊到系爭房屋去看，伊上去看時看到屋內積水約有3公分，住戶在屋內，是被告及她男友，住戶向伊表示要借抽水馬達，當時伊只在屋內30秒，並未仔細看屋內的情形等語（見本院訴字卷(一)第504頁）；②證人即永勝公司管理師丙○○於審理中證稱：104年8月9日後大

約3、4天，房客通知伊說有把淹水的情形處理好，請伊過去看，當天有伊、房客及她男友，當天到現場看時因為淹水已清除，所以只有看到地上有淹水的水痕，家具（如床、床頭櫃、電視櫃、窗簾、衣櫥、化妝桌）很明顯有乾與濕的水痕交界痕跡，地板與牆面的交接處也有水痕，整間房屋的地板本身是磁磚的，水清理過就看不到痕跡，冰箱伊未特別查看，且冰箱下方有蠻高的腳座，大門延伸到電梯口有很明顯的一條水痕等語（見本院訴字卷(一)第499頁）；③證人即永勝公司法務乙○○於審理中證稱：105年1月13日到系爭房屋確認，當天有伊、管理師丙○○、原告帶去的廠商甲○○、被告、被告的一位友人，當天有清點損害的家具，有損害的家具包括電視櫃、衣櫥、床組、化妝台、沙發、廚房吧台、窗簾，都有泡水的痕跡，泡水痕跡的高度伊不確定，但都是木頭家具，一般經泡水後都必須經過更換，冰箱及地板的部分不確定有無損壞，有損壞的部分就交由廠商估價，當天清點未簽書面，被告並未當場爭執有無損壞等語（見本院訴字卷(一)第508頁）；④證人即被告委託於105年1月13日到系爭房屋之裝潢木工丁○○於審理中證稱：被告跟伊說房子有淹水，請伊過去看，伊有看房屋內的床、床頭櫃、電視櫃等，該等家具下方約3到5公分處有水漬痕跡，伊當天主要是看床頭櫃的部分，因為該床頭櫃是密集板的材質，一泡過水就會膨脹不能用了，其他的部分我沒有仔細看等語（見本院訴字卷(一)第511頁）；⑤此外，並有被告提出其於104年8月9日下午回到系爭房屋時拍攝之相片，原告提出永勝公司轉傳之系爭房屋之相片，顯示室內淹水，多項裝潢及家具泡水等情（見本院訴字卷(一)第144至158、411至413頁）在卷可佐。

- (2)、又原告就其主張固定家具裝潢損壞、窗簾損壞部分，提出被告不爭執形式真正之估價單二紙為證，其金額分別為26萬6,700元、2萬3,600元（見本院士簡字卷第6、7頁），堪認有據；又就活動家具損壞部分，雖未能提出估價單據，惟依前揭卷內相片所示，沙發確有泡水脫皮之情形（見本院訴字卷(一)第156至158頁），爰按民事訴訟法第222條規定，酌定賠償數額為1萬元。至於原告主張冰箱因泡水折舊部分，依前揭證人所述及卷內相片，並無證據顯示冰箱亦有泡水或損壞之情形，此部分尚屬無據。準此，原告就此部分共得請求被告給付30萬0,300元。
- 2、請求賠償系爭房屋104年8月15日至105年1月10日出租損失8萬7,000元，及被告利用仍持有鑰匙與磁卡的便利，侵入系爭房屋居住及竊電等求償14萬6,950元部分：
- (1)、查系爭租賃契約係於105年1月11日經兩造達成終止契約之合意，僅使終止效力回溯至104年8月15日發生，且原告於105年1月11日始收回系爭房屋之鑰匙及磁卡，業如前述，堪認本件被告於104年8月15日至105年1月10日仍占有房

屋，並係基於當時尚未經嗣後回溯終止效力之租約，被告於占有房屋當時尚有正當權源，難認有何侵占、竊盜等故意而構成侵權行為。準此，原告主張被告利用仍持有鑰匙與磁卡的便利，侵入系爭房屋居住及使用電器偷電等求償144 萬6,950 元部分，尚屬無據。

- (2)、惟查被告基於當時尚未經嗣後回溯終止效力之租約，於104 年8 月15日至105 年1 月10日占有系爭房屋，就該期間之租金自仍有給付之義務。計自104 年8 月15日至105 年1 月10日止，共4 個月又26日，租金額合計為7 萬0,567 元（計算式：1 萬4,500 元/ 月 x 4 又26/30 月 $\approx$ 7 萬0,567 元，元以下4 捨5 入）。準此，原告就此部分，得基於租賃關係請求被告給付未付租金7 萬0,567 元。
- 3、請求無法立即進屋修復導致嚴重擴大損失10萬元、社區電梯及鄰居余小姐雖不可考求償金額5 萬元部分：原告就此部分並未提出確實受有損害之任何證據以實其說，尚無可採。
- 4、請求騷擾賠償20萬、精神賠償20萬元部分：
 - (1)、查原告為系爭房屋之屋主及出租人，被告為求解決租賃紛爭而與原告聯絡，難認主觀上有何侵害原告權利之故意或過失；又兩造間雖因租賃糾紛互有簡訊往來，雙方口氣均非友善，被告並表示將對原告提告等語（見本院訴字卷(一)第130 至132 頁），惟僅表彰其等間之糾紛將依法律途徑解決，尚難認對原告構成騷擾，而應負侵權行為損害賠償責任。
 - (2)、又原告主張因處理系爭租賃契約之糾紛，精神壓力極大而請求精神賠償，固提出其至精神科就診之藥袋相片為據（見本院訴字卷(一)第164 頁），惟尚無證據顯示原告之精神壓力疾病與系爭租賃契約之糾紛確有關聯，此部分因果關係尚乏證明，是原告請求精神賠償，亦屬無據。
- 5、請求提出本件民事訴訟250 萬元求償金額支出訴訟費用2 萬5,750 元部分：訴訟費用乃原告主張權利而先行墊付之費用，於訴訟確定後當事人即得依判決諭知方式為終局之負擔，尚難認係原告所受之損害，是原告就此請求被告賠償，尚屬無據。
- 6、請求地板損壞10萬5,000 元部分：

查原告本件訴訟中於106 年1 月間雖提出廠商就地板部分之估價單乙紙為據（見本院訴字卷(一)第607 頁），惟依前揭證人丙○○於審理中證述：系爭房屋的地板本身是磁磚的，水清理過就看不到痕跡等語（見本院訴字卷(一)第499 頁），則系爭房屋地板是否確有損壞，顯非無疑；況原告於105 年1 月11日收回系爭房屋之鑰匙及磁卡後已將系爭房屋出租乙情，為兩造所不爭執，則原告嗣後所提出之估價單距其收回房屋已有相當時日，縱地板確有損壞，亦無從遽認係因前述淹水情形所造成，是原告就此請求被告賠償，亦屬無據。
- 7、綜上，原告基於租賃契約及侵權行為之法律關係，得向被告請求損害賠償金額，包括：固定家具裝潢損壞26萬6,700 元

、落地窗簾2 萬3,600 元、沙發損壞1 萬元，及未付租金7 萬0,567 元，合計37萬0,867 元。復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號裁判意旨參照）。本件兩造於105 年1 月11日於消保官處協商時，同意扣除1 個月房租為違約金及水電費共1 萬6,704 元，被告尚有押租金餘款1 萬2,296 元未受返還，惟該押租金餘款應為被告就系爭租約債務不履行（如未付租金等）所應對原告負損害賠償金額中抵充，則原告原得請求之損害賠償金額37萬0,867 元，經扣除押租金餘款1 萬2,296 元後，原告尚得向被告請求35 萬8,541 元（計算式：37萬0,867 元－1 萬2,296 元＝35萬8,541 元）。

- 三、從而，原告提起本訴，於請求被告給付35萬8,541 元之範圍內，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，應予駁回。又本件原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行，並依被告之聲請宣告所定擔保金額後，得免為假執行，至原告敗訴之部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

乙、反訴部分

壹、反訴原告主張：

- 一、兩造訂有租賃契約及押租金契約，約定反訴被告於簽訂系爭租約時應交付反訴被告押租金2 萬9,000 元，反訴原告已依約履行。嗣後反訴原告於104 年8 月15日終止系爭租賃契約，且兩造亦於105 年1 月11日協商中就押租金扣除一個月房租及水電費共1 萬6,704 元達成協議，是反訴被告尚有押租金餘款1 萬2,296 元未返還予反訴原告。
- 二、聲明：反訴被告應給付反訴原告1 萬2,296 元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

貳、反訴被告辯以：

- 一、反訴原告應如本訴所示對反訴被告負損害賠償責任，故反訴被告毋庸返還押租金。
- 二、聲明：反訴原告之訴駁回。
- 參、經查本件反訴原告之押租金餘款1 萬2,296 元，應為其就系爭租賃契約債務不履行所應對反訴被告負損害賠償金額中抵充，且反訴被告得請求之損害賠償金額經扣除該押租金餘款後，尚得向反訴原告請求損害賠償金額等情，業經前述本訴認定在案，準此，反訴原告自無從向反訴被告主張尚有押租金可請求返還，其反訴為無理由，應予駁回。

- 丙、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

丁、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 106 年 2 月 24 日
民事第二庭 法 官 孫曉青

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後 20 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 106 年 2 月 24 日
書記官 施盈宇

附表（本訴部分）：

被告應給付金額	訴訟費用負擔	被告應供反擔保金額
被告應給付原告新台幣35萬8,541元	訴訟費用由被告負擔14/100，餘由原告負擔。	新台幣35萬8,541元

資料來源：司法院法學資料檢索系統