

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第905號

原告 陳子龍

訴訟代理人 吳怡伶

被告 陳秀娘

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月5日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭所為之陳述及提出書狀略稱：

(一)、被告所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○○街0號房屋（下稱：系爭房屋）於000年00月00日出租予原告，雙方並簽訂租賃契約書（下稱：系爭租約），約定每月租金18,000元，租期自112年1月1日起至113年1月1日止。系爭房屋於原告承租期間有漏水之情況，2樓浴室亦會淹水，被告未負起應交付合於使用收益狀態之租賃標的物予原告之義務，亦未負起租賃物保持義務與修繕義務，訴外人即與原告同住之人吳怡伶並因而於112年1月23日在2樓浴室滑倒摔斷門牙。被告對於吳怡伶受傷不聞不問，拒絕賠償吳怡伶所受人身損害，原告不得已只能提起本件訴訟請求還吳怡伶一個公道。

(二)、茲就原告受有損害之項目與金額，分述如下：

1、應返還押金36,000元。

2、違約金36,000元。

01 3、搬遷費2萬元。

02 4、換鎖費9,800元。

03 5、植牙費10萬元。

04 6、律師調解費6萬元。

05 7、房屋檢測費12,000元。

06 8、精神賠償5萬元。

07 (三)、從而，原告因受有前述各項損害所得請求被告賠償之金額共
08 計為323,800元，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，
09 請求被告如數賠償等語，並聲明：被告應給付原告323,800
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
11 分之5計算之利息。

12 二、被告則以：

13 (一)、程序方面，依據原告起訴狀之陳述，受害者為訴外人吳怡
14 伶，故原告提起本件訴訟不具當事人適格，不得以原告身分
15 提起本件訴訟。

16 (二)、實體方面，被告出租系爭房屋予原告時，有告知原告房子需
17 整修，原告也同意，其卻在被告找水電要施工時百般拒絕，
18 協調要動工又不開門。112年2月23日收到原告寄發存證信
19 函，當天有去出租處談，雙方終止契約。原告從頭到尾都不
20 給被告修，自112年5月起至今又占用被告房子，不願付租
21 金，甚至無理由要向被告索賠。

22 (三)、就原告主張受有損害之項目與金額，抗辯如下：

23 1、押租金36,000元部分：

24 押金乃原告於返還租賃物，並未積欠房屋之租金、水、電、
25 瓦斯等應由原告繳交結清之費用後，無息返還予原告，然至
26 今原告仍占用系爭房屋，且自112年4月起即拒繳房租金至
27 今，原告請求並無理由。

28 2、違約金36,000元、搬遷費20,000元部分：

29 系爭租約並無被告違約應給付違約金之約定，亦無負擔搬遷
30 費之約定，原告請求被告給付上開項目之賠償，均無理由。

31 3、換鎖費9,800元部分：

01 系爭房屋原有之鎖並未損壞，原告自行更換鎖而支出費用9,
02 800元，自不得向被告請求給付。

03 4、植牙費10萬元部分：

04 原告僅口頭稱系爭房屋滲水造成訴外人吳怡伶受傷，然原告
05 並非請求權人，且浴室僅故障，水流速度稍慢，並非原告所
06 宣稱之淹水。有疑點處在於既稱吳怡伶於112年1月23日跌
07 倒，竟無相關就診紀錄也無將傷勢拍照存證，被告112年3月
08 23日至出租處談終止合約沒看見吳怡伶門牙斷，原告應就此
09 節事實負舉證責任。況且吳怡伶之受傷是否可歸責於被告，
10 亦有疑問，依吳怡伶開庭之陳述，顯然是自己打開水龍頭造
11 成地面濕滑而跌倒，被告並沒有加害之侵害行為，與被告無
12 關，不能向被告索賠。

13 5、律師調解費6萬元部分：

14 我國並非採取強制律師代理訴訟主義，依我國法律，委任律
15 師之費用，自不得向被告主張請求。

16 6、房屋檢測費12,000元部分：

17 兩造經湖口鄉調解委員會調解成立，原告應於112年5月10日
18 搬離系爭房屋，然原告竟於112年7月3日未經被告之同意委
19 由第三人檢測房屋，原告請求該費用並無理由。

20 7、精神賠償5萬元部分：

21 精神慰撫金之請求，必須有法律之特別規定，原告依據房屋
22 滲水之爭執，要被告給付精神賠償，並無理由。

23 (四)、綜上所述，原告主張為無理由，應予駁回等語，資為抗辯，
24 並聲明：原告之訴駁回。

25 三、本院之判斷：

26 (一)、被告抗辯原告提起本件訴訟為當事人不適格，並無理由：

27 按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之
28 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
29 資格而言，故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關
30 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
31 事人即為適格，至原告是否確為權利人，被告是否確為義務

人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨參照）。查原告依兩造所簽訂系爭租約之法律關係提起本件訴訟，請求被告賠償323,800元，則依原告主張之事實，原告為本件訴訟標的法律關係之權利主體，被告為訴訟標的法律關係之義務主體，揆諸前開說明，本件當事人即為適格，被告抗辯原告提起本件訴訟為當事人不適格，要無可採，合先敘明。

(二)、系爭租約業經兩造於112年4月30日合意終止，被告迄今仍占有系爭房屋未搬離：

1、被告就其所有系爭房屋與原告於111年12月17日簽訂系爭租約，雙方約定每月租金18,000元，約定租期自112年1月1日起至113年1月1日止；嗣兩造於112年3月23日在新竹縣湖口鄉調解委員會成立調解，調解書調解成立內容記載：「對造人(註：即原告)願意於112年4月30日搬離新竹縣○○鄉○○○街0號租屋處，並繳交112年4月30日依實際自來水費繳費單及電費繳費單，經聲請人(註：即被告)於112年5月10日驗屋完成後，立即退還二個月押金叁萬陸仟元予對造人收迄，不另製據」等語，該調解書並經本院112年度核字第874號事件核定在案等情，有系爭租約、新竹縣○○鄉○○○○○○000○○○○○○00號調解書（下稱：系爭調解書）等件影本存卷可稽（詳本院卷第13頁至第29頁、第153頁），並據本院依職權調閱本院112年度核字第874號事件卷宗核閱無訛。細究系爭調解書所載兩造調解成立內容，原告彼時係允諾於112年4月30日返還系爭房屋予被告，雙方並就水電費用負擔、押租金返還條件、數額等有關租賃契約權利義務法律關係事項為約定，應認兩造彼時業經調解，已合意於112年4月30日終止雙方間所簽訂之系爭租約。

2、而觀以原告提出112年4月29日傳送予被告之訊息內容記載：「房東太太：我要上班，我太太要帶孩子，我們找很久還是沒找到房屋，所以沒辦法搬家！基於安全我把兩道鎖都換成

01 新鎖了！您和仲介如有任何的問題請找楊法務，我已全權委
02 託楊法務處理與協調，也請您和仲介不要再來打擾我的生
03 活，否則後果自負！」等語（詳本院卷第91頁），並參酌吳
04 怡伶、原告於本院另案112年度竹北簡字第701號被告請求其
05 等遷讓房屋等事件112年11月27日言詞辯論期日到庭分別陳
06 稱：「因為我們原跟房東說要搬遷，但我們有委託沈律師出
07 面和房東協調因漏水致人身損害賠償的事情，後來律師給我
08 們答覆房東拒絕協調，所以我4/7、27去消基會申訴，但房
09 東還是不理會，我想如果我搬走，房東就不會理會我們」、
10 「因為原告(註：即本件被告)拒絕賠償吳怡伶人身損害，我
11 們有聽過屋主對於前租客的行為，所以我們才會換鎖，而且
12 我也擔心他對我們進行強制驅逐，把我們的東西丟到外面，
13 我們認為要住在屋內才能繼續主張權益」等語（詳該案卷第
14 207頁、第209頁），可知原告因擔憂搬離系爭房屋將無法向
15 被告求償，乃自行將系爭房屋門鎖更換，意圖防免被告進入
16 房屋排除渠等占有，是被告陳稱原告迄今仍占有系爭房屋仍
17 未搬離，此部分事實堪可認定。

18 (三)、原告請求被告返還押租金36,000元，並無理由：

19 1、按押租金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租
20 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
21 交付之押租金，發生當然抵充之效力，僅於抵充後，猶有餘
22 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
23 號判決意旨參照）。

24 2、經查，兩造於系爭租約第5條第2項約定：「前項擔保金(押
25 金)，除有第十六條之情形外，出租人應於租期屆滿，承租
26 人交還房屋時返還之」（詳本院卷第17頁），可知必須承租
27 人即原告交還房屋時，被告始有返還押租金之義務，而系爭
28 房屋現仍為原告所占有未交還被告，是原告請求被告返還押
29 租金36,000元，依兩造簽訂之系爭租約觀之，顯無理由，不
30 予准許。

31 (四)、原告請求被告賠償違約金36,000元，並無理由：

01 按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
02 金」，民法第250條第1項定有明文，故契約當事人間，如無
03 違約金之約定者，一造當事人即不得請求他方給付違約金。
04 經查，兩造簽訂系爭租約時，並沒有為任何出租人應支付違
05 約金之約定，此據本院詳閱系爭租約影本所載內容確認無訛
06 （詳本院卷第17頁至第25頁），則原告既然沒有提出其他具
07 體事證，向本院證明兩造間針對租屋事宜有為「被告違約時
08 應給付違約金」之任何約定，縱認被告有何違約情節應負賠
09 償責任，原告亦無從請求被告給付違約金，是原告請求被告
10 給付違約金36,000元，無從准許。

11 (五)、原告請求被告賠償搬遷費20,000元，並無理由：

12 1、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。復按民事訴訟如
14 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
15 能舉證，已證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之
16 事實，即令不能舉證，或其所舉證據有疵累，亦應駁回原告
17 之請求（最高法院72年度台上字第4225號判決意旨可資參
18 照）。又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
19 事實，並二者之間有相當因果關係為其成立要件，倘無損
20 害，即不發生賠償問題（最高法院30年渝上字第18號判決、
21 108年台上字第2647號判決意旨參照）。據此，原告倘若提
22 起民事訴訟，主張受有損害請求對方賠償，就自己實際受有
23 損害之事實，包含損害之發生、損害之數額，與對方有責任
24 的原因，以及損害發生及責任原因之間有相當因果關係等事
25 項，均應提出證據作為證明，以供法院審酌原告所述是否屬
26 實，法院方得進而認定原告對於被告之損害賠償債權存在而
27 准許原告對於被告賠償之請求；若原告舉證不足，包含未提
28 出證據，或提出之證據不足以信其為真實，依前述說明，法
29 院自應駁回原告之請求。

30 2、原告雖主張因系爭房屋漏水，其受有搬遷費用共計20,000元
31 之損害，據以請求被告賠償云云，然就其受有支出搬遷費用

01 損失之事實，原告並沒有提出單據或其他證據資料證明，自
02 不能准許。況且，系爭租約係經兩造合意而終止，原告於系
03 爭租約終止後本即須搬離系爭房屋，自難認搬遷費為原告之
04 損害，是原告請求被告賠償搬遷費，自無理由，不應准許。

05 (六)、原告請求被告賠償換鎖費9,800元，並無理由：

06 1、原告雖主張其要住在系爭房屋屋內才能繼續向被告主張應賠
07 償訴外人吳怡伶人身損害之權利，在賠償和搬遷一切事項未
08 協調妥善之前，其仍然有居住在此權利，並為禁止被告進入
09 系爭房屋而將系爭房屋門鎖更換，請求被告賠償該筆換鎖費
10 費用支出云云。

11 2、然而，原告之所以可以合法居住、占有使用被告所擁有之系
12 爭房屋，乃基於兩造簽訂租約合意成立之租賃契約法律關
13 係，而原告既於112年3月23日在新竹縣湖口鄉調解委員會與
14 被告成立調解，合意於112年4月30日終止雙方間所簽訂之系
15 爭租約，此部分之事實業據本院認定如前，雙方間租賃契約
16 法律關係即已於兩造合意終止系爭租約時消滅，原告即應依
17 照民法第455條前段：「承租人於租賃關係終止後，應返還
18 租賃物」之規定，自系爭房屋遷出並將系爭房屋返還出租人
19 即被告。至於被告是否應該賠償承租期間因屋損造成居住屋
20 內者所受損害，本應由權利人另行向法院提起訴訟請求確
21 認，若經獲法院判決勝訴確定，被告仍未給付賠償時，權利
22 人即可持該勝訴判決向法院聲請對被告為強制執行來獲得賠
23 償，原告不得以雙方間尚有紛爭未解決作為其繼續占用被告
24 房屋之正當合法事由，因此原告認為要住在屋內才能繼續主
25 張權利，在與被告協調妥善之前其仍然有權占有云云，顯然
26 對於自身法律上正當權利之行使有所誤解，則其因自身之誤
27 會，為排除原屋主即被告進入而更換門鎖，所支出之費用難
28 認為被告所造成之損害，即無從請求被告負擔賠償責任，是
29 原告此部分賠償費用之請求，不可准許。

30 (七)、原告請求被告賠償植牙費10萬元，並無理由：

31 原告主張系爭房屋於其承租期間有漏水之情況，2樓浴室亦

01 會淹水，被告未負起出租人應交付合於使用收益狀態之租賃
02 標的物予原告之義務，亦未負起出租人對於租賃物之保持義
03 務與修繕義務，致訴外人即與原告同住之人吳怡伶因而於11
04 2年1月23日在2樓浴室滑倒摔斷門牙，被告應賠償吳怡伶所
05 受植牙費10萬元之損害云云，惟為被告所否認，並以前詞置
06 辯。經查：

07 1、按因契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權
08 債務之主體（最高法院86年度台上字第3472號判決要旨參
09 照）。查原告雖主張被告應賠償訴外人吳怡伶因在2樓浴室
10 滑倒摔斷門牙所需支出之植牙費10萬元云云，然原告提起本
11 件訴訟，乃以租賃契約法律關係為其主張權利之依據（即
12 「請求權基礎」），亦即法院在本件訴訟中，僅能針對作為
13 租賃契約當事人之原告陳子龍，有無可以向作為租賃契約當
14 事人之被告請求賠償之權利進行審理；縱使認定訴外人吳怡
15 伶確實在承租期間，因為被告未負起出租人對於租賃物之保
16 持義務與修繕義務，致其在2樓浴室滑倒摔斷門牙而令被告
17 應對吳怡伶負賠償責任，該法律責任也是發生在被告與訴外
18 人吳怡伶間，應由訴外人吳怡伶向被告提起訴訟求償。因
19 此，本件原告陳子龍提起訴訟，請求就訴外人吳怡伶之損
20 害，依據租賃契約法律關係要求被告向原告陳子龍賠償，顯
21 無理由。

22 2、況且，原告雖主張吳怡伶於112年1月23日在2樓浴室因系爭
23 房屋滲漏水導致滑倒摔斷門牙云云，而觀諸其提出之診斷證
24 明書其上固記載「牙齒斷裂」等診斷（詳本院卷第43頁），
25 惟該診斷書乃112年9月12日因吳怡伶應診方由診所開立，則
26 據其主張事故發生之日起算已經過近8個月之久，衡量該期
27 間可能發生其他事故導致吳怡伶門牙斷裂，單憑診斷證明書
28 並不足以證明吳怡伶門牙斷裂之原因，即為其於112年1月23
29 日在2樓浴室因系爭房屋滲漏水而滑倒所致。原告其後沒有
30 再提出其他具體事證，證明吳怡伶確實於112年1月23日在2
31 樓浴室，因系爭房屋滲漏水導致滑倒摔斷門牙，自無從為有

01 利其之認定，是以原告主張吳怡伶因系爭房屋2樓浴室滲漏
02 水而滑倒摔斷門牙之事實，尚無從認定為真實。

03 (八)、原告請求被告賠償律師調解費6萬元，並無理由：

04 1、按我國民事訴訟不採律師訴訟主義，故當事人所支出之律師
05 費用，自不在訴訟費用之內，惟當事人確有不能自為訴訟行
06 為，須委任人代理之情形所支出之代理人費用，如可認為伸
07 張權利或防禦上所必要者，方屬訴訟費用之一種（最高法院
08 81年度台上字第90號判決意旨參照）。故當事人於訴訟過程
09 中之支出，除裁判費、證人日旅費、鑑定費、提解費等依法
10 得認為係訴訟費用之項目，係由法院依訴訟結果定當事人負
11 擔比例及金額外，其餘律師費、交通費等訴訟成本，除當事
12 人另有約定外，依我國法律均非當事人得向對造請求賠償之
13 項目。

14 2、原告雖主張其因委託律師出面和被告協調因漏水致人身損害
15 賠償之事，而支出律師調解費6萬元，請求被告賠償云云，
16 然本件第一審訴訟程序，非屬律師強制代理案件，就此支出
17 之律師費用縱使獲判勝訴判決，本即不在訴訟費用之內而應
18 得命被告負擔，何況原告僅委任律師處理訴訟外調解事宜。
19 而遍觀兩造所簽訂之系爭租約，並無應賠償對造所支出律師
20 費用之約定，有系爭租約在卷可考（詳本院卷第13頁至第29
21 頁），復衡量原告乃成年人，依其智識程度尚難認其有不能
22 自為訴訟行為且須委任律師代理之情形，原告也沒有提出證
23 據證明其不能自己打官司或與對方協調損害賠償之事，有委
24 任律師代理主張權利之必要性，依上開說明，原告請求被告
25 賠償此部費用，不得准許。

26 (九)、原告請求被告賠償房屋檢測費12,000元，並無理由：

27 1、按所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存
28 在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有
29 此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該
30 條件即為發生結果之相當條件，行為與結果間即有相當因果
31 關係；反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客

01 觀之審查，認為通常不發生或不必皆發生此結果者，則該條
02 件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果
03 間即無相當因果關係可言。而如前已說明，原告所受損害與
04 被告所為違約行為間有相當因果關係之事實，亦應由主張權
05 利存在之原告負舉證責任。

06 2、本件原告主張其因系爭房屋於承租期間有滲漏水之情況而支
07 出房屋檢測費12,000元，請求被告賠償該費用云云，然原告
08 為檢測系爭房屋滲漏水之原因而自行支出檢測費，為原告基
09 於自身證據蒐集之需求所為決定，蓋倘為保存證據之需，原
10 告尚得於訴訟程序當中請求法院囑託專業機關為鑑定，並非
11 被告疏於修繕維護系爭房屋，必會造成原告需支出該筆費
12 用，則原告支出房屋檢測費與被告是否疏於修繕維護系爭房
13 屋間，難認有相當因果關係。況觀諸原告提出之鑑定報告書
14 乃112年7月3日所製作（詳本院卷第39頁），原告既已於112
15 年4月30日與被告合意終止系爭租約，並應依約於該日搬離
16 系爭房屋，亦難認原告有於112年7月3日支出該檢測費用之
17 必要，而認應將此筆支出歸由被告負擔，是原告此節請求，
18 礙難准許。

19 (十)、原告請求被告賠償精神賠償5萬元，並無理由：

20 1、按「債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準
21 用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責
22 任」；「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、
23 隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
24 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額」，民法第
25 227條之1第1項、第195條第1項前段分別定有明文，由此可
26 知請求非財產上損害賠償需符合法律之明文規定，以人格法
27 益受侵害者為限。

28 2、經查，原告雖請求被告賠償精神慰撫金5萬元云云，惟就其
29 受有精神痛苦，或受有人格權侵害等事實，原告並沒有提出
30 具體事證供本院審酌，無從單憑其空口所述予以採信，自難
31 予准許。至本件原告雖提出訴外人吳怡伶產生過敏症狀或懼

01 患急性鼻咽喉炎、頭痛、咳嗽之照片、藥品收據或診斷證明
02 書，或訴外人陳裴圖產生過敏症狀之藥品收據為佐（詳本院
03 卷第107頁至第109頁、第199頁），然不論其等所患病症與
04 系爭房屋之滲漏水間有無關聯，如前說明，若有何損害欲向
05 被告求償，應由訴外人吳怡伶、陳裴圖另行向被告為之，究
06 與本件原告得否依租賃契約法律關係向被告請求非財產上損
07 害精神賠償之認定無關，無足據以准許原告此項請求之證
08 明。

09 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付原告
10 323,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
11 年利率百分之5計算之利息，經本院審酌原告主張上開各項
12 請求，均無理由，難予准許，自應予駁回。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
15 竹北簡易庭 法 官 王佳惠

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
20 書記官 黃伊婕