

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第162號

原告 郭憶靜
被告 林完生
林泰成
鄭玄豐即鄭玄豐地政士事務所

上三人

訴訟代理人 胡鳳嬌律師

被告 胡鳳嬌即保誠法律事務所

上列當事人間請求損害賠償等事件，原告分別於民國113年7月29日追加林泰成、鄭玄豐、胡鳳嬌及「林先生」、於同年8月6日追加羅紫庭及10月22日追加鄭玄豐地政士事務所之負責人、保誠法律事務所之負責人、臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭之法定代理人為被告(除本件外，其餘追加部分另為裁判)，本院於同年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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者、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款、第3款各定有明文。原告原列林完生為被告，並聲明被告應賠償原告新臺幣（下同）100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於訴訟進行中，於民國113年7月29日具狀追加鄭玄豐、胡鳳嬌、林泰成、「林先生」為被告，另於同年8月6日具狀追加羅紫庭為被告，再於同年10月22日具狀追加鄭玄豐地政士事務所之負責人、保誠法律事務所之負責人及本院嘉義簡易庭之法定代理人為被告，並陸續擴張、追加及變更聲明合計為：被告應連帶賠償原告1,32

01 5萬6,365元，並自113年10月22日補正狀繕本送達之翌日起
02 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核原告所為與
03 前述擴張、變更或追加，其中追加鄭玄豐(地政士)、胡鳳嬌
04 (律師)、鄭玄豐地政士事務所之負責人及保誠法律事務所負
05 責人部分，因鄭玄豐地政士事務所、保誠法律事務所各屬鄭
06 玄豐地政士、胡鳳嬌律師獨資經營等情，兩造所不爭執(本
07 院卷四第14至17頁)，其等既屬同一體，故改列其主體如當
08 事人欄所示；至於追加「林先生」、羅紫庭、臺灣嘉義地方
09 法院嘉義簡易庭之法定代理人為被告部分，本院另以裁判為
10 之；其餘擴張、變更及追加部分與前述規定相符，應予准
11 許，先為說明。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：

14 (一)原告與被告林完生於000年00月00日在被告鄭玄豐地政士事
15 務所簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)，約定由原告向被告
16 林完生承租門牌號碼嘉義市○○路000號房屋(下或稱系
17 爭房屋)。然系爭房屋為逾60年木造房屋，主樑架構等木頭
18 板片有多處顯見之毀壞，並有遭受白蟻嚴重蛀蝕，樑柱屋頂
19 有斷裂倒塌之危險，且因白蟻充斥系爭房屋，造成原告皮膚
20 奇癢無比，因不斷抓癢而受傷，原告需不斷噴灑殺蟲劑及消
21 毒生活用具、衣物及寢具，嚴重影響原告睡眠、健康，造成
22 原告無法正常生活及營業。

23 (二)系爭房屋僅一鐵捲門出入口可供逃生，廚房處全無對外門
24 窗，2樓窗戶亦遭被告林完生封閉，造成系爭房屋通風環境
25 極差，與相毗鄰之250號房屋間防火巷出口亦遭水泥實牆封
26 擋，危害原告人身安全與健康，被告林完生不盡修繕之責，
27 卻強行解約，逼迫原告一個月搬離系爭房屋。被告林完生於
28 原告承租系爭房屋時，故意掩飾前述系爭房屋瑕疵，詐取原
29 告押租金而承租系爭房屋，事後又強行解約，逼迫原告搬離
30 系爭房屋，卻公然誣告係原告先行解約，造成原告受有如附
31 表一所示之損害。

32 (三)原告事後查知系爭房屋屬未保存登記違法建物，且系爭房屋

01 之電費帳單申請使用戶名為訴外人林業生，則被告林完生為
02 系爭房屋之假房東，詐取原告租金，被告鄭玄豐為地政士以
03 專業人士之名，協助被告林完生簽訂系爭租約，掩飾系爭房
04 屋係違法危建，嚴重危害原告承租合法房屋之權益與安全，
05 致使原告簽訂系爭租約，給付押金及租金共計37,500元。又
06 被告「林先生」為被告林完生與林泰成父子之親屬，協助開
07 門讓原告觀看系爭房屋屋況，惟系爭房屋屋內燈光昏暗，屋
08 況根本無法看清，故被告林先生故意掩飾系爭房屋有重大瑕
09 疵，幫助被告林完生完成系爭房屋之出租。被告林完生又聘
10 請胡鳳嬌專業律師為訴訟代理人，不法強制原告搬離系爭房
11 屋，逼迫原告需另行找尋得以收受法律訴訟文件之戶籍地，
12 被告胡鳳嬌擔任訴訟代理人更協助被告林完生與林泰成，以
13 系爭租約提起訴訟誣告原告侵占系爭房屋，並聲明原告應給
14 付房屋租金及以日計息之租金，經本院嘉義簡易庭以113年
15 度嘉簡字第261號審理（下稱另案遷讓房屋事件或另案），
16 被告羅紫庭為該事件承審法官，經審理作成第一審判決，協
17 助被告林完生、林泰成可繼續向原告收取房屋租金，以及按
18 日計算之利息等詐欺款項，被告林泰成、鄭玄豐、胡鳳嬌、
19 羅紫庭等主觀上有幫助詐欺故意，且客觀上亦係以不法幫助
20 行為，幫助被告林完生詐取系爭房屋押租金，與原告所受損
21 害間，具有相當密切因果關係，故原告得依租賃契約法律關
22 係及民法第184條、第185條、第195條第1項規定，請求被告
23 等負連帶損害賠償責任。

24 (四)綜上，迄於113年10月22日止，原告受有如附表所示之損害
25 共計1,325萬6,365元，請求被告等應連帶賠償原告前述金額
26 等語，並聲明：1.被告應連帶給付原告1,325萬6,365元，及
27 自113年10月22日民事補正狀繕本送達之翌日起至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算之利息。2.原告願供擔保請准
29 宣告假執行。3.訴訟費用由被告等人連帶負擔。

30 二、被告林完生、鄭玄豐、胡鳳嬌、林泰成則以：

31 (一)原告於112年10月29日先看過248號即系爭房屋，並表示系爭

01 房屋需大整理，先看別間等語，於同年11月8日原告本來要
02 承租屋況不需整理之246號房屋，但於同年11月28日突然要
03 求改租明知屋況需大整理之系爭房屋，兩造雖於同年11月14
04 日簽訂系爭租約，惟實際租賃期限，依系爭租約第2條約
05 定，自113年1月1日至114年12月31日為期2年，以因應原告
06 要求整理系爭房屋之期間，給予原告至少1個半月之時間試
07 用房屋是否符合原告居住使用之需求，並於第19條第3款約
08 定，被告林完生同意原告房屋整理，被告林完生補貼112年1
09 1月14日至同年12月31日租金，及系爭租約若要修改尚有1個
10 半月之審閱修改期，而被告林完生並同時告知原告系爭房屋
11 並無建物所有權狀之情事。

12 (二)又依系爭租約第9條約定，房屋有改裝設施之必要，原告取
13 得被告林完生同意後得自行裝設，但不得損害原建築物，原
14 告於交還房屋時自應負責回復原狀。被告林完生雖同意原告
15 整理系爭房屋，但未同意原告可改造輕隔間房間及將屋內電
16 線全部更新，已違反系爭租約第9條之約定。縱使被告林完
17 生同意整理改造，依前述約定，原告交還系爭房屋時，應負
18 責回復原狀，因此原告請求此部分拆除費用及更新電線支出
19 之費用，顯然無據。再者，原告於112年12月4日入住後，多
20 次以簡訊及電話表達系爭房屋環境不適合居住欲行解約，被
21 告林完生因於113年1月9日早有安排244號、246號及248號房
22 屋進行例行性病媒防治施行計畫，故同時與原告約在系爭房
23 屋見面，當面告知被告林完生同意原告終止租約，即雙方同
24 意於113年1月9日終止系爭租約，原告不受系爭租約第19條
25 第2款約定提前終止租約需1個月前通知之限制，並給予原告
26 1個月搬遷時間，即原告需於113年2月9日前完成搬遷，將系
27 爭房屋返還被告林完生，並因系爭租約第18條之約定，被告
28 林完生乃以保誠法律事務所113年1月11日(113)誠字第11301
29 1101號函為終止系爭租約之意思表示，以利日後方能行使相
30 關法律權利，故原告主張被告以律師函逼迫解約強制原告搬
31 離系爭房屋等語，恐有法律認知上之誤會，且被告林完生更

01 無原告所指毫無溝通情況下，自行認定系爭租約之解約。

02 (三)再者，原告於113年3月12日始起訴主張被告林完生封住唯一
03 逃生窗口，系爭房屋與相鄰之250號房屋間防火巷出口遭水
04 泥實牆封擋，以及白蟻長年蛀蝕樑柱易生崩塌，其受有健康
05 安全危害之虞之法律上效果等情，然兩造已於113年1月9日
06 終止系爭租約，原告亦已搬離系爭房屋，僅係未交還系爭房
07 屋，目前對原告並無健康安全之虞，原告雖以蟲蟻表示不堪
08 居住，被告林完生已同意終止租約，兩造之實際租賃關係僅
09 有113年1月1日至1月9日，而原告於112年11月14日至同年12
10 月31日整理房屋期間發覺有前述情形，自得依民法第424條
11 或第430條規定終止系爭租約，毋庸再依契約賠償1個月租
12 金。況原告所指稱之情事，被告林完生僅能等待系爭房屋經
13 返還後，始能請專業人士檢視原告所述。

14 (四)又系爭房屋及坐落之基地均為被告林完生所有，系爭房屋屬
15 未辦保存登記之建物，被告林完生基於系爭租約收取原告交
16 付之押、租金37,500元，系基於租賃契約之法律關係，並無
17 詐欺取財之情事；再者，依原告提出其於113年5月16日購買
18 嘉義縣○○鄉○○村○○○000○0號房屋之嘉義縣財政稅務
19 局房屋稅籍證明書，及其變更納稅義務人姓名為郭懋靜，該
20 房屋亦屬未辦保存登記之建物，可知原告明知違建係屬不動
21 產，既然得為買賣、當然可為出租，而原告因承租系爭房屋
22 及欲辦理戶籍遷入，經詢問戶政人員系爭房屋無建物所有權
23 狀，經被告林完生同意而取得系爭房屋之房屋稅單，並至戶
24 政機關辦理戶籍遷入登記。原告於承租系爭房屋及辦理戶籍
25 遷入時，均早已知悉系爭房屋為未辦保存登記之違建，被告
26 林完生、鄭玄豐並未隱瞞，而胡鳳嬌律師受委任代為表示意
27 見，乃正當行使法律上主張與權利，何有共同詐欺或侵權之
28 情事；另就原告雖陳稱其租金正常匯款，並於113年1月24日
29 以簡訊通知被告林完生，然因兩造已終止系爭租約，被告林
30 完生更無提前收取原告2月份租金之意思，並退回原告之匯
31 款，亦無共同詐欺原告之事實，並就原告主張所受損害之抗

01 辯，均詳如附表一所示，原告請求均無理由等語，並聲明：
02 (1)原告之訴及追加之訴均駁回(2)如受不利判決，願供擔保免
03 為假執行。(3)訴訟費用由原告負擔。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告於112年11月14日向被告林完生承租系爭房屋，並在被
06 告鄭玄豐地政士事務所簽立系爭租約，約定租賃期間自113
07 年1月1日起至114年12月31日止為期2年、租金每月12,500
08 元，應於每月1日以前繳納，押租金25,000元，原告於簽約
09 當日交付押租金及113年1月租金12,500元合計37,500元等
10 情，已據兩造提出系爭租約影本為證（本院卷一第25至31、
11 115至121頁），並為兩造所不爭執，可認為真實。又原告原
12 以出租人林完生為被告，嗣於本院審理期間，陸續為當事人
13 追加及擴張、變更聲明，或另案提起訴訟，然就其請求權之
14 法律依據，雖經本院當庭闡明及曉諭其為主張，惟僅表達依
15 租賃契約及侵權行為等，是本院就其主張詐欺之侵權行為及
16 系爭租約之法律關係為論述。

17 (二)按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償之責
18 任。民法第184條第1項前段定有明文。而侵權行為之構成要
19 件，於客觀要件須包括加害人之加害行為、行為須不法、須
20 侵害權利、須發生損害、及加害行為與損害間有因果關係等
21 要件，主觀上則須有故意或過失即意思責任，若係缺少其中
22 任一要件，即不構成侵權行為。又因被詐欺或被脅迫而為意
23 思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前
24 段定有明文。而所謂詐欺，係相對人使用詐術，使表意人陷
25 於錯誤而為意思表示。再者，當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明
27 文。是如不能舉證或其所舉證據不能證明其所主張事實之存
28 在，則不問被告之反證如何均應將原告之訴予以駁回。本件
29 原告雖以前述情詞主張被告林完生、林泰成、鄭玄豐、胡鳳
30 嬌等(下稱被告等4人)以詐術或幫助詐欺簽訂系爭租約及詐
31 取系爭房屋押租金等，並訴請被告等4人賠償如附表一所示

01 損害乙節，並提出系爭租約、保誠法律事務所113年1月11日
02 (113)誠字第113011101號函、113年1月24日郵政跨行匯款
03 申請書、郵政匯票及律師說明函、嘉義市東區調解委員會調
04 解通知書、現場照片、簡訊截圖、本院113年度嘉簡調字第1
05 37號通知書及民事起訴狀、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明
06 書、嘉義市○段○○段00地號土地登記第二類謄本影本等件
07 為證（本院卷一第25至31至37、39、41至73、85至91、18
08 3、229頁）。惟被告等4人則以前詞否認有共同詐欺或侵權
09 行為，依前述規定及說明，自應由原告就其所主張被告等4
10 人侵權行為之事實負舉證責任。經查：

- 11 1.就兩造系爭租約簽立過程情況以觀，被告林完生為244號、2
12 46號、248號房屋及其所坐落基地之所有人，而原告係於112
13 年10月29日先看過系爭房屋，並表示系爭房屋需大整理，要
14 再去看其它租賃的店家，而於同年11月8日要承租屋況不需
15 整理之246號房屋，但於同年11月28日突然要求改租系爭房
16 屋，故兩造雖於同年11月14日簽立系爭租約，惟實際租賃期
17 限，依系爭租約第2條約定，自113年1月1日至114年12月31
18 日為期2年，以因應原告要求整理系爭房屋之期間，並給予
19 原告至少1個半月之時間試用房屋得否符合居住使用需求，
20 並於系爭租約第19條第3款約定，被告林完生同意原告房屋
21 整理，並補貼112年11月14日至同年12月31日租金，而被告
22 林完生並同時告知原告系爭房屋並無建物所有權狀等情，已
23 據被告林完生具狀陳述在卷及提出兩造簡訊通訊截圖（內容
24 詳附表二），並有嘉義市政府財政稅務局函暨房屋稅113年課
25 稅明細表、112年房屋稅繳款書、核定契價證明書，以及原
26 告提出之嘉義市○段○○段00地號土地登記第二類謄本（即
27 基地）附卷可佐（本院卷一第101至102、109至113、397頁），
28 而細繹前揭文件內容，被告林完生確為系爭房屋及土地之所
29 有人，且參以兩造如附表二所示之簡訊通訊內容，及系爭租
30 約第2條關於租賃期間、第19條第3款租金補貼約定款項等，
31 經核均與被告林完生前揭所述情節相符，應可採認。再者，

01 原告為具有相當社會經驗之成年人，並非全無租屋或購屋經
02 驗，原告除親臨觀看系爭房屋屋況及屋內、外週遭環境外，
03 並另與其他得出租房屋店家洽詢，顯然對於屋況、租金、租
04 期等比較衡量，及在通盤考量及斟酌選擇後，始與被告林完
05 生磋商簽立系爭租約，兩造簽立系爭租約，核與一般租屋常
06 情無違，實難認被告林完生有何使用詐術，致原告陷於錯誤
07 之情形。

08 2.又原告主張系爭房屋屬未保存登記違法危老建物，被告林完
09 生為系爭房屋之假房東，詐取原告租金，掩飾系爭房屋係違
10 法危建等重大瑕疵，嚴重危害原告承租合法房屋之權益與安
11 全，致使原告簽訂系爭租約乙節。惟於本院審理時，原告即
12 陳稱及提出其於113年5月16日購買水上鄉國姓村三界埔104
13 之2號房屋，並有前述嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書文
14 件(變更納稅義務人姓名為郭懋靜(本院卷一第183頁)，而該
15 買賣房屋係屬未辦保存登記之建物甚明。可知原告應明知未
16 辦保存登記建物仍屬不動產，得為買賣標的，其於承租系爭
17 房屋並為辦理戶籍遷入，曾經被告林完生同意而取得系爭房
18 屋之房屋稅單及至戶政機關辦理戶籍遷入登記等情。足認原
19 告於承租系爭房屋及辦理戶籍遷入時，均已知悉系爭房屋未
20 辦保存登記，則被告林完生、鄭玄豐並未隱瞞等情，亦可採
21 信。再參以未辦保存登記建物，雖因欠缺行政管理之規定，
22 無法向地政機關辦理第一次所有權登記，但並非不得為交
23 易、讓與之標的，何況出租，更非法律所不允許或禁止，出
24 租人既有管理使用租賃物之權限，自非以所有權人為必要，
25 是原告關於此部分主張，復未舉證被告林完生、鄭玄豐、林
26 泰成有何故意以不實之欺瞞行為，致原告為錯誤之意思表
27 示，而簽立系爭租約，自無得為原告有利之認定。

28 3.再者，關於系爭租約簽立後及原告整理、使用系爭房屋之情
29 況，原告於本院雖以前詞主張因白蟻充斥系爭房屋，造成原
30 告皮膚奇癢無比，因不斷抓癢而受傷，嚴重影響原告睡眠、
31 健康，造成原告無法正常生活等情，並提出郭健軍皮膚科診

01 所門診收據明細、簡訊截圖、白蟻蛀蝕木樑柱影片連結資料
02 為證（本院卷一第67至73、353頁、卷二第351頁）。惟原告
03 雖有就診紀錄之費用收據明細，然僅載明用藥項目名稱、實
04 收額150元等，並無任何關於病名、病況及其造成之病因等
05 診斷記載各情，亦未據提出其他具體證據以證明為白蟻所
06 致；又原告除以前述事由主張被告等4人應賠償損害外，於
07 出租人林完生(或稱出租人)本於系爭租約另對承租人郭懋靜
08 (即被告，下或稱承租人)訴請前述遷讓房屋事件，承租人於
09 該事件固辯稱系爭房屋白蟻長年侵蝕樑柱，常常掉落木片木
10 屑，腿部搔癢嚴重，驚擾睡眠、影響精神、情緒及生活，妨
11 害承租人居住安全或健康，系爭租約自始為無效，應予撤銷
12 云云，並提出白蟻蛀蝕照片為證，但經承辦法官當庭曉諭其
13 提出所稱因白蟻造成腿部皮膚搔癢看皮膚科醫師服藥及擦藥
14 之證據，原告卻稱確實有就診紀錄，應該不用提出證據，醫
15 生說如果有這樣的環境導致這樣的狀況，不適宜再接觸這樣
16 的環境等語（本院另案卷第188頁），然經該事件審認結
17 果，主要係以迄於言詞辯論終結前，並未舉證證明有妨害承
18 租人居住安全或健康之情事。況縱使有前述危及承租人或其
19 同居人之安全或健康之瑕疵存在，依民法第423條、424條之
20 規定，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約
21 之權利，仍得終止契約，而非屬所謂契約無效或撤銷之情
22 事。縱使系爭房屋事後發生瑕疵，而有修繕之必要，惟此僅
23 屬承租人得否依民法第430條規定自行修繕或終止契約問
24 題，尚難憑此逕認出租人係未依契約約定交付合於使用收益
25 目的之租賃物等情，而難採信承租人之抗辯。復審認縱使系
26 爭房屋確已符合重大危害健康之程度，承租人理應盡速解決
27 系爭租約積極採取行動以維自身權利，卻捨此不為，不願與
28 提出同意提前解約並給予1個月搬遷期條件之出租人協商，
29 實與常情相違，益徵承租人所稱系爭房屋有重大危及安全或
30 健康之瑕疵，並未舉證證明，此部分辯解，礙難憑採，並認
31 兩造系爭租約合法有效，並已經出租人於113年1月9日當面

告知承租人提前終止租約，於1個月期間之113年2月9日前搬遷完成，已為終止租約之意思表示並發生效力，系爭租約於113年2月9日發生終止，原告應將系爭房屋騰空遷讓返還被告林完生等情，亦有前述遷讓房屋事件民事判決附卷可佐，並核與本院前述認定尚無不符。

4.又觀以系爭租約約定第19條第3款另有約定，甲方(即出租人)同意乙方(即承租人)房屋整理，租金補貼由112年11月14日至112年12月31日；及第9條約定，房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方同意後得自行裝設，但不得損害原建築物，原告於交還房屋時自應負責回復原狀等語。可知原告明知系爭房屋為木造及需整理，被告林完生為因應原告居住整理要求，而未收取該期間之租金，然在關於系爭房屋之改裝設施之必要範圍，仍應取得被告林完生同意後始得自行裝設。顯然原告業已明知所承租之系爭房屋尚有整理之必要情形，並親臨觀看後選擇同意承租系爭房屋，被告予以補貼租金及依系爭房屋現況交付使用，難認被告林完生有未依系爭租約約定交付客觀上合於居住使用目的之系爭房屋。

5.又就原告另主張系爭房屋僅一鐵捲門出入口可供逃生，廚房處全無對外門窗，2樓窗戶亦遭被告林完生封閉，造成系爭房屋通風環境極差，與相毗鄰之250號房屋間防火巷出口亦遭水泥實牆封擋，危害原告人身安全與健康乙事。惟參以系爭契約承租標的除記載「建物標示：門牌：嘉義市○區○○路000號」等語外，並無其他相關文字之約定，是由契約文字內容被告林完生僅負有提供依系爭租約所載之系爭房屋供原告使用，至於相鄰防火巷封擋問題並不在兩造約定範圍，亦非契約之主給付義務，無礙於系爭租約之效力，而原告實際觀看房屋狀況及週遭環境，始選擇與被告林完生簽立系爭租約，應已就此為評估判斷，倘認屬重要事項，理應就此約定記載於系爭租約，兩造既未約定，此部分並非被告林完生應負之給付義務。是原告執此為主張，除就系爭房屋有危害原告人身安全與健康乙事未能舉證外，此部分主張亦難認可

01 採。

02 6.綜上各情，可認被告林完生已依契約約定交付客觀上合於居
03 住使用目的之租賃房屋，而原告就其所舉證據既不足證明其
04 所主張被告林完生有施用詐術行為之事實存在，並致原告陷
05 於錯誤而簽立系爭租約，且被告林泰成、鄭玄豐、胡鳳嬌等
06 均非系爭租約之債權契約主體或簽立人，被告林泰成、胡鳳
07 嬌亦未共同實際參與簽約之過程，而鄭玄豐、胡鳳嬌僅因各
08 具有地政士、律師等專門職業人士及受委任，並單純行使其
09 等業務範圍或訴訟代理人之法定職權等行為而已，原告復未
10 能舉證其等有何施用詐術或符合侵權行為要件之情事，是原
11 告以被告4人等有詐欺行為，依侵權行為之法律關係，請求
12 被告等4人應負連帶損害賠償責任，即屬無據。

13 (三)又損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
14 債權人所受損害或所失利益為限，民法第216條第1項定有明
15 文。是損害賠償之債，係以實際受有損害為成立要件，倘無
16 損害，即無賠償問題。經查：

17 1.原告雖主張系爭房屋有前述重大危及安全或健康之瑕疵，及
18 被告林完生強制原告遷離系爭房屋，並致原告受有如附表一
19 編號1、3所示營業及營業設備損失。惟按租賃物之出租人，
20 依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之
21 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約
22 定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、
23 收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益
24 之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應
25 非所問(最高法院84年度台上字第333號民事裁判意旨可供參
26 照)。依系爭租約之內容以觀，雖併有相關稅捐負擔之約
27 定，然承租人僅能整修，且改裝設施需出租人同意，應係供
28 居住使用，並無提供關於經營餐飲等營業使用之任何約定之
29 情形，此參於第19條第4款特別約定：「甲方(即被告)主張
30 租賃標的係木造房屋經乙方(原告)同意，房屋後方不得使用
31 瓦斯相關設備，如經發現甲方得本租賃解除契約。」等語

01 (本院卷一第119頁)，亦為避免木造房屋用火不慎之災損可
02 佐，原告復未能舉證以證明系爭房屋有供承租人開店或營業
03 使用之約定，而被告林完生既已提供合於約定居住使用之系
04 爭房屋。因此，原告縱受有前述營業及營業設備損失，亦難
05 認與系爭租約有關，或得據此請求被告林完生應負賠償責
06 任。

07 2.又原告另主張系爭房屋有如附表一編號2所示，原告因白蟻
08 蛀蝕全屋樑柱，需增隔無白蟻之新房間以利入住，支出工程
09 款23,000元，固據提出附表一編號2證據資料欄所示估價單
10 為證（本院卷三第374頁）。惟被告林完生則以如附表一編
11 號2被告答辯所示內容為抗辯。按租賃關係存續中，租賃物
12 如有修繕之必要，應由出租人負擔者，依民法第430條規
13 定，承租人須定相當期限催告出租人修繕，如出租人於期限
14 內不為修繕時，承租人始得自行修繕。本件依系爭租約約
15 定，被告林完生雖同意原告為房屋整理，但房屋有改裝設施
16 之必要，原告應取得被告林完生同意後，始得自行裝設，且
17 不得損害原建築物，原告於交還房屋時，並應負責回復原狀
18 等情，已見前述。是原告縱因白蟻蛀蝕有改裝隔間之必要，
19 然此已屬改裝施設之情形，非所謂單純「整理」，而原告並
20 未舉證證明被告林完生有同意原告改造輕隔間，或已依前述
21 規定催告被告林完生修繕系爭房屋而為被告林完生拒絕之事
22 實，其逕自為改裝修繕，已與前述規定不符，況系爭租約已
23 經被告林完生合法終止，亦詳見前述，原告尚復有回復原狀
24 之義務。是原告此部分請求，已屬無據，並難採認。

25 3.原告再主張其受有諸如另行租屋及其搬遷費用與租金、另行
26 購買水上鄉土地、房屋及支出之購買房地費用、修繕之工程
27 費用、原告母親之養育費用、原告保險費用等，詳如附表一
28 編號6至10所示內容，固據提出如附表一證據資料欄所示資
29 料為證。被告則以如附表一編號6至10被告答辯所示內容為
30 抗辯。按基於債權契約相對性原則，契約之效力僅及於契約
31 當事人之間，無從拘束非契約當事人(最高法院109年台上字

01 第125號民事裁判意旨參照)。另按損害賠償之債，以有損
02 害之發生及有責原因之事實，並二者間有相當因果關係為其
03 成立要件。而所謂相當因果關係由「條件關係」與「相當
04 性」所構成，條件關係是採「若無此行為，必不生此種損
05 害」，即「若無，則不」為認定，「相當性」係以行為人之
06 行為所造成的客觀存在事實，為其觀察之基礎，並就此客觀
07 存在之事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害
08 結果之可能者，該行為人之行為與損害之間即有因果關係
09 (最高法院94年度台上字第2210號判決意旨參照)。經查，
10 系爭租約已為被告林完生合法終止，原告應將系爭房屋騰空
11 遷讓返還被告林完生乙節，已詳見前述說明，原告本應於系
12 爭租約終止或屆期後，將系爭房屋回復原狀及遷離返還系爭
13 房屋，此當為其所知悉，則原告在兩造租約尚未終止前，另
14 外自行租屋、購買房地及遷離時之搬遷費用，本係原告承租
15 系爭房屋之成本及依系爭租約終止遷離應支出之費用，且其
16 另行租屋、購買房地及其他支出之費用等，更與被告林完生
17 出租系爭房屋，或其他非系爭租約當事人之被告等4人無
18 涉，且基於債之相對性，被告林泰成、鄭玄豐、胡鳳嬌既非
19 系爭租約之當事人，亦未受讓租約之權利義務，原告本不得
20 執系爭租約對被告林泰成、鄭玄豐、胡鳳嬌主張權利，是原
21 告依租約主張其等應負損害賠償責任，即屬無據；再縱原告
22 因此支出費用，被告等4人前述行為亦與原告指訴之前述相
23 關費用支出間，並無何因果關係等要件存在，依前述規定及
24 說明，亦難認原告因此係受有損害，或屬應由被告等4人負
25 賠償責任。因此，原告據此主張被告等4人應依租賃之法律
26 關係，或侵權行為規定負損害賠償責任，均無可取。

27 4.原告復主張其受有裁判費、律師諮詢費、書狀文件影印及郵
28 資費，與被告林完生提起訴訟強制原告遷離系爭房屋(即另
29 案)，受有精神痛苦之慰撫金等如附表一編號4、5、11所示
30 內容之損害，固據提出如附表一證據資料欄所示資料等件為
31 證。被告則以如附表一編號4、5、11被告答辯所示內容為抗

01 辯。惟按：

02 (1)訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依
03 職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項
04 各有明定。是確定訴訟費用本質上即為判決之一部分，法院
05 應於終局判決中確定訴訟費用額。又訴訟費用固可區分為
06 「裁判費或聲請費」、「影印費、攝影費、抄錄費、翻譯
07 費，證人、鑑定人之日費、旅費及其他進行訴訟之必要費
08 用」等，如所提出於法院之書狀，應以繕本或影本直接通知
09 他造，此際影印繕本之影印費及寄送他造之郵遞費均屬訴訟
10 費用之一部等項(臺灣高等法院暨所屬法院 107 年法律座談
11 會民事類提案第18號研討意見意旨參照)。再者，民事訴訟
12 法並非採取律師訴訟主義，當事人所支出之律師費用，除第
13 三審之律師酬金始得列為訴訟費用之一部外，當事人於第
14 一、二審委任律師為訴訟代理人之支付之酬金或相關律師諮
15 詢費用，並非前述訴訟費用之範圍。原告提起本件訴訟，主
16 張其有繳納裁判費及訴訟文件支出影印費、送達郵資費等縱
17 認屬實，前揭費用在與系爭租約間具有關聯性部分，乃進行
18 訴訟程序之必要費用，該部分固應計入本件訴訟費用中，於
19 核定訴訟費用時予以審酌，亦非因侵權行為或租賃關係所生
20 之損害，原告要求被告等4人賠償該部分之費用，並無理
21 由。況其既屬本院為終局判決時，應依職權為確定訴訟費用
22 之裁判，並由敗訴之當事人負擔，或當事人如認有必要時，
23 亦得依同法第91條第1項之規定，於該裁判有執行力後，聲
24 請法院確定對造應負擔之訴訟費用額，並非在法院終局判決
25 前原告得逕為請求被告賠償。再關於律師諮詢費既非屬訴訟
26 費用之一部，本件亦非屬強制律師代理之事件，自非屬原告
27 得請求之範圍。是原告關於此部分之請求，尚有誤解，均屬
28 無理由。

29 (2)又原告主張因被告林完生提起訴訟強制原告遷離系爭房屋
30 (即另案)，致其受有精神痛苦及祈求消災解厄之慰撫金乙
31 節。惟按慰撫金之賠償，以人格權遭遇侵害，使精神上受痛

01 苦為必要，且需法律明文規定，而民法僅於第194、195條定
02 有生命、身體等人格法益受損時之慰撫金求償規範。原告
03 因被告林完生訴請另案遷讓系爭房屋事件，乃屬與本件無直
04 接關聯，且系爭租約已為被告林完生在另案合法終止等情，
05 為被告林完生正當權利之行使，究之亦非因侵權行為所生之
06 損害，且原告依民法第195條規定為前述非財產上損害之請
07 求，依前揭說明，並無法律上之依據，自無從在本件損害賠
08 償之訴請求，自屬無據。

09 四、綜上所述，原告依租賃契約法律關係及民法第184條、第185
10 條、第195條第1項，請求被告連帶賠償原告1,325萬6,365
11 元，及自113年10月22日民事補正狀繕本送達之翌日起至清
12 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予
13 駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不逐
16 一論列，附此說明。

17 六、據上論結，原告之訴為無理由。因此判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
19 民事第二庭 法 官 李文輝

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條規定，一併繳
23 納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
25 書記官 李彥廷

26 附表一：本院113年度訴字第162號
27

編號	原告主張所受損害及金額	證據資料、出處	被告答辯
1	原告經營寶貝吐司餐飲，自112年12月7日營運，每日正常營業所得大約是1,000元，原訂房屋租賃2年共計天數是730日。被告林完生、林泰成113年1月9日強	營收損失計算表（本院卷三第373頁）	原告主張受有營業損失部分，原告應舉證證明其確實有營業收入一事。（本院卷二第96頁）

	制解約，730日減去8日為722日，原告損失營業所得722,000元（ $1,000 \times 722 \text{日} = 722,000 \text{元}$ ）。（本院卷三第12頁）		
2	原告因白蟻蛀蝕全屋樑柱，需增隔無白蟻之新房間以利入住，支出工程款23,000元。（本院卷三第12頁）	112年11月21日估價單（本院卷三第374頁）	原告改造輕隔間支出工程款23,000元部分，原告未經被告林完生同意將屋內電線全部更新，改造輕隔間房屋；縱使被告林完生同意，依系爭租約第9條約定，原告交還系爭房屋時，應負責恢復原狀，因此原告此部分請求，顯然無理由。（本院卷二第96頁）
3	原告為經營寶貝吐司餐飲，原購置全新餐飲設備與營業用大冰箱，因被告林完生強制原告遷離系爭房屋，全部遭二手低價購回，損失47,000元（ $60,700 - 13,700 = 47,000$ ）。（本院卷三第12頁）	113年3月1日統一發票、113年3月14日估價單（本院卷三第375頁）	原告購置全新餐飲設備與營業用大冰箱，全部遭二手低價購回，損失47,000元部分，此係原告營業項目、營業生財工具部分，與被告無關。（本院卷二第96頁）
4	原告為請求被告賠償，支出裁判費及律師諮詢及書狀費等訴訟費用共計199,821元。（ $48,520 + 10,900 + 13,000 + 1,508 + 77,086$ ）	本院自行收納款項收據、免用統一發票收據、本院嘉義簡易庭規費繳款單、收受訴訟案款通知	原告支出裁判費及律師諮詢及書狀費等訴訟費用、裁判費，不論係另案或係本案均需待判決確定後，方能確定

	+40,491+8,316元) (本院卷三第12頁)	(本院卷三第376至382頁)	由何人負擔; 律師諮詢費用, 係原告自行諮詢之支出, 與本案無關。(本院卷二第96頁)
5	原告為提起訴訟, 支出訴訟文件影印費2,173元、5,804元、郵資費685元, 共計8,662元。(本院卷三第12至13頁)	統印企業社收據、卡比匠影印店免用統一發票收據、電子發票、黑貓宅急便託運單、載具交易明細、佳大快印房免用統一發票收據、一銓影印店免用統一發票收據、瑋宸影印店免用統一發票收據、全優影印店免用統一發票收據(本院卷三第383至398頁)	原告支出訴訟文件影印費與郵資部分, 與本案無關, 縱與本案相關, 亦應自行負擔。(本院卷二第96頁、本院卷三第64頁)
6	被告提起訴訟強制原告搬離系爭房屋, 及請求房屋租金及利息, 原告為使戶籍盡快遷離系爭房屋, 以利收受法律上訴訟文件, 受迫購買低價未保存登記建物之門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○○000號之2房屋(下稱水上鄉房屋), 作為戶籍通訊地址, 因此支出購屋費用160萬元、房屋仲介服務費3萬2,000元、地政士代辦費用	不動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書、利旺不動產企業社統一發票、法道地政士事務所收費明細表及收據證明、第一建經電子發票(本院卷三第399至409頁)	原告購買未保存登記建物之門牌號碼為水上鄉房屋及土地而支出購屋費用、房屋仲介手續費、地政士代辦費用與履約保證手續費部分, 前述房屋土地均係原告所有, 自行使用, 前述費用均與被告林完生無關。(本院卷三第58、64頁)

	1萬837元與履約保證手續費480元，總計164萬3,317元。(本院卷三第13至14頁)		
7	因前述水上鄉房屋亦係危老建物，鐵架生鏽，磚土崩裂，水管年老破裂漏水，建物屋內牆壁有80%以上都是壁癌，入住安全與健康堪憂，支出修繕費用150萬元，而此重修增建能達安全自用住宅房屋結構加強基本工程費用，被告亦應負連帶損害賠償責任。(本院卷三第13至14頁)		原告購買前述水上鄉房屋及土地而支出整建之費用部分，前述房屋土地均係原告所有，自行使用，且如前述房屋有問題須整建亦應向原賣主請求，前述費用均與被告林完生無關。(本院卷三第58、64頁)
8	原告因系爭房屋之白蟻日夜侵擾生活與身心痛苦不堪，113年1月26日已藉由房仲，尋找套房，簽立租賃契約，支出搬遷重要物品運費3,000元，房仲簽約租賃契約手續費3,000，2個月押租金12,000元、2月(租賃契約第1期)租金6,100元(水費每月100元、電費按使用每度5元計算)、3月租金水費及2月電費6,465元、4月租金水費及3月電費6,415元、5月租金水費及4月電費6,370元、6月租金水費及5月電費6,435元、7月租金水費及6月電費6,700元、8月租金水費及7月電費6,780	系爭租約、匯款明細、雅竹中心租賃契約書(本院卷三第410至416頁)	原告另行簽立嘉義市金財神大樓電梯分租套房租約，支出租金部分，屬於原告個人之規劃，原告既未歸還系爭房屋，就系爭房屋仍有實際上管理使用權，則原告此部分請求並無法律上依據，應予駁回。

	<p>元、9月租金水費及8月電費6885元、10月租金水費及9月電費6990元，總計77,250元。又前述水上鄉之房屋亦係違法危老建物，需進行整理重新蓋建方能安全入住，惟前述套房無2樓乾淨無白蟻蛀蝕之房間，無法讓親友拜訪居住，請求被告賠償每月補貼住商租金6,500元（即系爭房屋每月租金12,500減去前述套房每月租金6,000元，至前述全新蓋建房屋公寓工程完工為止，先以2年計算，即至115年1月31日止，共計156,000元。（本院卷三第14至15、148頁）</p>		
9	<p>因被告林完生、林泰成於113年1月9日強行終止系爭租約，造成原告都在找尋房屋和訴訟，原想每月給付原告母親租屋和養育費用12,000元，故被告亦應賠償原告給付母親至85歲，即113年2月至126年1月，共168個月，每月租屋及家用金12,000元，共計2,016,000元。（本院卷三第15至16頁）</p>	<p>存簿影本（本院卷三第417頁）</p>	<p>原告給予母親之扶養費部分，係原告應負擔之扶養義務，與被告林完生無關。（本院卷三第64頁）</p>
10	<p>原告因頻繁騎機車到處看屋，遭人從後追撞，造成原告騎乘之機車受損，經原告投保之富邦產物機車</p>	<p>強制汽車責任保險憑證、嘉義市政府警察局道路交通事故當事人</p>	<p>原告購買保險之費用部分，均為原告為自己投保，與被告林完生無關。</p>

<p>第三人責任險理賠完畢，原告因此次交通事故投保台灣人壽好易保一年定期傷害保險，年繳費用4,840元，主契約續保保險期間最長至被保險人即原告85歲止，另附約「台灣人壽新傷害醫療保險金日額附約」與「台灣人壽新傷害骨折及關節整復手術保險金附加條款」，續保保險期間最長至被保險人即原告75歲止，故自113年6月（原告47歲）至141年原告75歲止，每年保險費4,840元，共計140,360元（4,840元×29年＝140,360元）；另自142年6月（原告76歲）至151年原告85歲止，每年保險費3,510元，共計35,100元（3,510元×10年＝35,100元），故至原告85歲止，共需繳交台灣人壽意外傷害保險費用176,460元外，原告亦投保富邦人壽十全如意傷害保險，保險期間自113年6月5日至114年6月5日，年繳費用3,245元，續保保險期間最長至被保險人即原告75歲止，故自113年6月（原告47歲）至141年原告75歲止，每年富邦人壽保險費3,245元，共計94,105元（3,245元×29年＝94,105元），原</p>	<p>登記聯單、和解書、台灣人壽好易保一年定期傷害保險保單、富邦人壽十全如意傷害保險保單（本院卷三第418至423頁）</p>	<p>（本院卷三第64頁）</p>
---	---	-------------------

	告共需繳富邦人壽意外傷害保險費用94,105元。 (本院卷三第16至17頁)		
11	原告因被告惡意曲解與誣告係原告提出解約，卻強行解除系爭租約，提起訴訟強制原告遷離系爭房屋，向原告請求租金及加計以日計算之利息，身心靈均痛苦異常，無法入眠，精神承受重大折磨需每年至宮廟點燈祈求消災解厄，請求被告各需給付至原告85歲即151年止，每年之精神慰撫金1萬9,000元，被告各需賠償精神慰撫金74萬1,000元，合共66萬9,000元。(本院卷三第153至154頁)	感謝狀、收據、信眾奉燈明細表 (本院卷三第424至497頁)	原告請求精神慰撫金部分，原告所提點燈善款之感謝狀均與本案無關，亦與被告林完生無關。(本院卷三第64頁)

附表二：本院112年度訴字第162號

原告傳送予被告林完生之LINE對話紀錄			
編號	日期	對話內容	證據出處
1	112年10月29日	林先生：您好！早上看屋況就需要大整理，我再去看其它租賃的店家，若有需要再與您聯絡，麻煩了您！謝謝您！	本院卷一第109頁
2	112年11月8日	林先生：您好！我是郭憶靜小姐，謝謝您允諾嘉義市○區○○路000號的店面讓我承租2年，並給我方便首年1個月裝修期（免租金），請您確定好簽約日期能盡快的通知我，我立即準備2個月押	本院卷一第111頁

(續上頁)

01

		金與租金，也要提早告知目前的房東要結束獨立套房的租約，謝謝您！	
3	112年11月28日	林先生：您好！我是郭憶靜，剛才已遷好至嘉市○○路000號，等會兒立即將房屋稅單拿回給鄭代書，謝謝您的信任與幫忙！	本院卷一第113頁