

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

02 113年度板簡字第1759號

03 原告 黃鈺今

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 0000000000000000

08 被告 莊昊軒

09 0000000000000000
10 0000000000000000

11 莊振輝

12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年1月23日言
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主文

- 17 一、被告莊昊軒應給付原告新臺幣199,164元，及自民國113年6
18 月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
19 二、原告其餘之訴駁回。
20 三、訴訟費用由被告莊昊軒負擔56%，餘由原告負擔。
21 四、本判決第一項得假執行。
22 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

23 事實及理由要領

- 24 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
25 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
26 款定有明文。而依同法第436條第2項規定，此於簡易訴訟程
27 序亦有適用。查本件原告於起訴後追莊振輝為被告，並變更
28 請求為：（一）被告莊振輝應給付原告新臺幣（下同）352,
29 904元，即自訴之聲明追加聲請狀送達翌日起至判決之日
30 止，按法定週年利率百分之5計算之利息。（二）被告莊昊
31 軒應給付原告352,904元，即自民事起訴狀送達翌日起至判

01 決之日止，之按法定週年利率百分之5計算之利息。（三）
02 承前二項聲明，如被告莊振輝、莊昊軒其中一人已為給付，
03 則另一被告就其給付款額範圍內免為給付義務；願供擔保請
04 淮宣告假執行等語，核屬基礎事實同一，合於上開規定，應
05 予准許。

06 二、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
07 由要領，其中原告之主張依同條項規定，引用其如附件民事
08 起訴狀、民事補充理由狀、民事訴之追加聲請狀所載（本院
09 卷第11至15頁、第115至117頁、第159至163頁）及民國114
10 年1月23日言詞辯論筆錄。又被告經合法通知，均無正當理
11 由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
12 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 三、本院之判斷：

14 （一）原告主張之事實，業據其提出與所述相符之租賃契約書、
15 級統一發票、電子發票證明聯、收據（本院卷第21至67頁）
16 等為證，且被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，
17 亦未提出書狀作何聲明陳述，堪信原告之主張為真。

18 （二）按由自己行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
19 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
20 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。
21 民法第169條定有明文。所謂表見代理乃原無代理權，但
22 表面上足令人信為有代理權，故法律規定使本人負一定之
23 責任。申言之，表見代理原屬無權代理，只因本人有表見
24 之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，為保
25 護交易之安全起見，而使本人負授權人之責任。經查，原
26 告與持有被告莊昊軒印章之被告莊振輝訂立系爭租賃契
27 約，足見被告莊昊軒行為已足以表示將代理權授與被告莊
28 振輝，或知被告莊振輝對原告表示為其代理人而不為反對
29 之表示，為保護善意原告之交易安全，被告莊昊軒對原告
30 應負表見代理授權人之責任。

31 （三）次按民法第429條所謂租賃物之交付與合於約定使用、收

益狀態之保持，乃出租人主要義務，故出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務；由此規定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院著有89年度台上字第422號判決、86年度台上字第3490號判決參照）。準此，被告莊昊軒為系爭房屋之所有權人，依上開說明，自有維持系爭房屋設備合於系爭租賃契約約定使用、收益之義務，並非因被告莊昊軒於成為出租人並將系爭房屋交付原告後即終止，亦不因系爭房屋發生瑕疵致使用、收益有所妨害之情形是否可歸責於原告而受影響。

(四) 經查，系爭房屋自113年2月23日起即有前開馬桶汙水溢出之情形，而房屋發生馬桶汙水溢出情事即無法為一般通常之使用收益，此為眾所週知之事實，尤其系爭房屋之馬桶汙水溢出情形夾帶黃色汙水及不明穢物，並發出令人難聞臭味，且因上開汙水帶有臭味及穢物，顯易滋生細菌、病媒蚊，已有危害承租人及進出該屋之人之身體健康之虞，與一般單純因排水不良回堵或牆壁漏水之清水不同，而原告亦於113年2月23日以通訊軟體LINE通知被告進行修繕，

然被告莊昊軒均未有效改善系爭房屋前馬桶汙水溢出問題，足認被告莊昊軒並未於系爭租賃契約存續中，保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態，應堪以認定，是故，原告主張系爭房屋有前開馬桶汙水溢出之瑕疵，依民法第430條之規定於113年2月29日終止系爭租賃契約，即屬於法有據。

(五) 系爭租約經原告合法終止後，原告得請求被告給付或償還之項目及金額，分別說明如下：

1. 修繕費用17,000元部分：

查原告通知被告莊昊軒為相關修繕後而未為修繕，已如前述，則原告依民法430條規定，自行修繕而請求被告莊昊軒償還其費用，自屬有據。又原告確實因修繕廁所、全室地板消毒等致支出修繕費用17,000元，有其提出之收據為證，被告莊昊軒自應償還給原告。

2. 裝修損壞51,750元、財物損壞60,414元部分：

原告主張其受有裝修損壞51,750元、財物損壞60,414元等情，被告莊昊軒應賠償該部分損失，應堪憑採。又原告有提出發票及相關明細為證，被告莊昊軒自應賠償給原告。

3. 營業損失13,200元部分：

原告未就其營業損失舉證證明之，以實其說，則依舉證責任分配原則，其請求被告給付營業損失13,200元云云，於法亦屬無據，不應准許。

4. 搬遷費用3,600元部分：

原告雖主張因經催告多次，被告莊昊軒未為修繕，致原告必須終止系爭契約，搬遷他處，搬遷而產生之費用3,600元，應由被告莊昊軒賠償等情。然系爭租約係原告依法終止租約後，原告本須自行負擔讓返還系爭房屋之責任，且系爭租約縱未經終止，而係依約於租期屆滿後消滅，原告本亦應自行負擔上開相關搬遷費用，自無因提前終止租約而改由被告莊昊軒負擔之理，故原告此部分請求，非屬有據。

01 5. 醫療費用420元部分：

02 原告主張系爭房屋之馬桶汙水溢出，原告需看診身心科而
03 有醫療費用420元之損害等語，固據其提出福和身心診
04 所、臺北市立聯合醫院醫療費用收據為證，惟此僅能證明
05 原告有看診身心科之事實，不能舉證該損害結果係因被告
06 所生，揆諸上開說明，原告此部分請求，難認與本件具相
07 當因果關係，自屬無據。

08 6. 精神慰撫金150,000元部分：

09 按非財產上損害之賠償，須以人格權或人格法益受侵害，
10 致精神上受有痛苦為必要，此觀民法第18條、第195條第1
11 項規定自明。查本件原告未舉證有何人格權益因本件侵權
12 行為受侵害且情節重大，自不得請求賠償非財產上損害，
13 是其請求精神慰撫金150,000元，非屬正當。

14 7. 押租保證金7萬元部分：

15 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
16 租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既
17 已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求
18 出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上
19 字第2108號判決要旨參照）。查系爭租約既經原告合法終
20 止，原告並已遷空並交還系爭房屋予被告，則原告請求被
21 告莊昊軒返還押租保證金7萬元，亦屬有據。

22 8. 以上合計，被告莊昊軒應給付原告之金額共199,164元

23 （計算式：17,000元+51,750元+60,414元+70,000元=19
24 9,164元）。

25 四、從而，原告依民法第184條第1項、第429條第1項之法律關
26 係，請求被告莊昊軒給付如主文第1項所示，為有理由，應
27 予准許。逾此部分之請求，則無所據，應予駁回。

28 五、本件原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之
29 判決，爰依職權宣告假執行。至原告敗訴之部分，其假執行
30 之聲請即失所附麗，應予駁回。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 時瑋辰

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）。

中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

書記官 詹昕容