臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第282號

上　訴　人　許木良

被上訴人　　劉立蓁

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於民國112年8月18日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第768號第一審判決提起上訴，本院於113年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人前以其向伊承租門牌號碼為臺北市○○○路0段0號00樓之00號房屋（下稱系爭房屋）之租賃契約（下稱系爭租賃契約）到期，業於民國107年4月1日交還系爭房屋予伊為由，對伊起訴請求返還押租金新臺幣（下同）1萬6,000元，經臺灣臺北地方法院以107年度北小字第2839號小額民事判決（下稱2839號確定判決），認定被上訴人負有將系爭房屋之壁紙、木板予以回復原狀之義務，而駁回被上訴人該訴訟並確定。伊於108年4月15日向訴外人陳浩民收取押金2萬6,000元，與陳浩民成立系爭房屋租賃契約之預約（下稱系爭預約），雙方並約定於系爭房屋現況修復前維持該預約，因被上訴人於系爭預約成立後，仍遲不將系爭房屋之壁紙、木板回復原狀，而阻礙伊與陳浩民就系爭房屋成立租賃契約，嗣伊自力暫為最低限度修繕，始於109年11月1日將系爭房屋順利出租予陳浩民。被上訴人於系爭租賃契約到期，怠於將系爭房屋之壁紙、木板回復原狀所為，造成伊與陳浩民於108年4月15日成立系爭預約後迄至109年10月31日止期間，無法成立系爭房屋之租賃契約，使伊受有前開期間共計18.5個月之系爭房屋租金損失24萬500元（伊與陳浩民約定每月租金為1萬3,000元，18.5個月期間租金共計24萬500元）。為此，爰依侵權行為法律關係，請求判命被上訴人

應給付24萬500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：伊於107年間與上訴人終止系爭房屋之租賃關係後，即將系爭房屋交還予上訴人，後續發生之情形即非伊所應負責，且上訴人前已對伊起訴請求將系爭房屋回復原狀，遭法院駁回，上訴人雖提出上訴，然因法官勸諭而兩造和解，上訴人已撤回上訴，伊已確定無庸將系爭房屋回復原狀，上訴人現竟又以伊未將系爭房屋回復原狀，請求伊負損害賠償責任，顯無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人24萬500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、上訴人主張被上訴人前以系爭租賃契約到期，業於107年4月1日交還系爭房屋為由，對其起訴請求返還押租金，經2839號確定判決認定被上訴人負有將系爭房屋之壁紙、木板予以回復原狀之義務，而駁回被上訴人之訴訟確定，業據其提出2839號確定判決為證（見原審卷第17至19頁），復為被上訴人所不爭執，堪信為實。

五、按侵權行為損害賠償責任之成立，以行為人有因故意或過失不法侵害他人權利之行為為要件，此觀民法第184條第1項前段之規定即明，是如行為人無侵權行為，即無損害賠償責任存在。經查：

1、2839號確定判決於理由中判斷：「被告（按即上訴人）提出照片四至五顯示原告（按即被上訴人）交還系爭房屋後，系爭房屋具壁紙發霉、牆壁發霉等情，則原告未將房屋回復原狀，被告據以抗辯原告未將系爭房屋回復原狀而拒絕返還押租金等情，核屬正當」、「...可認，原告朋友承租系爭房屋時，木製地板應為狀況良好，則原告承接其朋友租約，租期屆滿交還房屋，應回復原狀而無為，被告持此情抗辯拒絕歸還押租金，即屬有理」，固肯認被上訴人應將系爭房屋之

壁紙及地板回復原狀，然此僅被上訴人於與上訴人間系爭租賃契約到期時，有未將壁紙及地板回復原狀之債務不履行情事，上訴人得據以主張有押金擔保之損害賠償債權存在，拒絕返還押金予被上訴人。而上訴人於2839號確定判決後，已另本於兩造間同一系爭租賃契約法律關係，對被上訴人起訴請求「被上訴人就系爭房屋，其屋頂、壁紙及地板等3部分的損害，應原狀回復點交上訴人」，經臺灣臺北地方法院以108年度北簡字第2932號民事簡易事件受理，並於108年7月1日言詞辯論終結，於108年7月16日判決（下稱2932號確定判決）駁回上訴人該請求，上訴人雖提出上訴，然經與被上訴人和解後，已於108年11月8日撤回上訴，該判決因而確定等情，為兩造所是認，並有2932號確定判決可按（見原審卷第55至61頁），應堪認定。

2、上訴人對被上訴人提起本件訴訟，主張之訴訟標的原因事實，係被上訴人於系爭租賃契約到期，負有應將系爭房屋之壁紙及地板回復原狀之義務，卻怠於為之，導致其受有與陳浩民成立系爭預約後至正式成立系爭房屋之租賃契約期間之租金損失。而上訴人主張被上訴人有將系爭房屋之壁紙及地板回復原狀之義務而不作為之事實，為2932號確定判決之事實審言詞辯論期日即108年7月1日之前，應為該確定判決既判力所遮斷，則2932號確定判決既認定上訴人請求被上訴人就系爭房屋，其屋頂、壁紙及地板等3部分的損害，應原狀回復點交上訴人為無理由，而駁回上訴人該請求，則上訴人自不得為與該確定判決相反之主張，法院亦不得為相反之裁判，是上訴人主張被上訴人於系爭租賃契約到期後，負有將系爭房屋之壁紙及地板回復原狀之義務，迄至109年10月31日仍不作為等事實，即不能採信。準此，被上訴人既無上訴人所主張負有於系爭租賃契約到期後，有將系爭房屋之壁紙及地板回復原狀之義務而不作為之侵權行為，依據前開說明，被上訴人即無侵權行為損害賠償責任，上訴人依侵權行為法律關係，請求被上訴人賠償其自108年4月15日起至109

年10月31日止共計18.5個月期間之系爭房屋租金損失共計24萬500元損害，應屬無據，自不能准許。

3、上訴人聲請本院囑託臺北市土木包工業公會鑑定系爭房屋鋼筋腐鏽及牆壁爆裂是否為漏水所造成，以證明被上訴人於系爭房屋租賃期間未盡善良管理人義務，因過失導致系爭房屋鋼筋腐鏽及牆壁爆裂之事實，然該待證事實與上訴人主張被上訴人之侵權行為事實無涉，並無調查之必要。至上訴人另聲請通知陳浩民到庭作證，以證明其與陳浩民間就系爭房屋之租賃契約為真正云云，然該待證事實為上訴人欲證明其受有租金損害之事實為真，本院既認定被上訴人對上訴人不負損害賠償責任，該事實自無庸予以認定而予調查之必要，均附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依侵權行為法律關係，請求被上訴人給付24萬500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。是原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及已提出之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　4　　日

民事第二庭審判長法　官　謝佳純

法　官　蘇怡文

法　官　劉瓊雯

以上判決係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　4　　日

書記官　劉淑慧