臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第354號

原　　告　蕭素惠

000000000000000000

被　　告　王進郎

訴訟代理人　王榕羣

　　邱碧連

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告自民國103年4月1日起向被告承租門牌號碼台中市○區○○街000號6樓之5房屋(下稱系爭房屋)，租期1年，租期屆滿後均繼續承租，租期至110年4月30日止，嗣於110年5月1日因新冠肺炎疫情，兩造同意續約1年，迄至111年4月30日(下稱系爭租約)，但未另行續簽租約，而自111年5月1日起系爭租約更新為不定期限繼續租賃契約。

2、又於111年3月27日即系爭租約存續期間，因系爭房屋漏水造成原告財物重大損失，包括經大仁波切加持而從尼泊爾運抵臺灣之珍貴聖物佛像(應為「三寶佛唐卡」，下稱系爭唐卡)，價值新台幣(下同)100000元以上。嗣原告通知被告系爭房屋漏水情形，被告曾前來查看，卻以維修費用超過百萬元為由拒絕修繕，亦不願賠償原告之財物損失，反而要求原告於租約到期後搬離，並稱系爭房屋要租給不要求修繕之承租人等語，被告行為已違反民法第430條規定，原告請求賠償系爭唐卡之損失100000元。

3、被告明知原告承租系爭房屋居住使用已10餘年，卻將終止租約之存證信函寄至原告之戶籍地址，而原告之戶籍地址僅有原告之父母及弟弟居住，經原告弟弟詢問被告之動機時，竟誣告原告涉嫌恐嚇罪，幸經臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)檢察官偵查後，於111年9月5日以111年度偵字第35668號案件為不起訴處分，被告不服聲請再議，再經臺灣高等檢察署臺中檢察分署(下稱臺中高分檢署)於111年11月1日以111年度上聲議字第2915號處分書駁回再議，並經確定(下稱系爭刑事案件)。又被告亦知悉原告一直在金融業任職，信譽極為重要，被告對原告之上開誣告行為，已造成對原告名譽權之損害，且使原告身心俱疲，精神上痛苦異常，乃請求賠償精神慰撫金500000元。

4、又原告於107年間因車禍受傷，右手臂粉碎性骨折及左姆指骨折，留職停薪1年，需人照顧而居住他處，但仍按時繳足租金，詎1年後回到系爭房屋，因浴廁無人長久無人打理，原有浴缸及廁所均損壞，被告未依民法第423條規定在租賃期間保持租賃物之正常使用狀態，原告得依民法第435條規定請求減少租金30000元。

5、爰依民法侵權行為及租賃等規定請求被告賠償所受損害630000元。並聲明：被告應給付原告630000元。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、依原告提出系爭唐卡受損照片，其上確有受雨水浸潤之水漬，而系爭唐卡於100年12月5日購買價格為5000美元，故其價值超過100000元以上。又唐卡之價值是時間越長久越有價值，此與兩造間之租約何時開始無關，而系爭唐卡確係因系爭房屋漏水所致，被告訴訟代理人2人亦曾至系爭房屋現場看過。再訴外人旅品創藝有限公司(下稱旅品公司)表示願意以3000元價格收購系爭唐卡，此有購買意願書可證。

2、系爭刑事案件之告訴人雖係邱碧連，但與被告有關，而邱

碧連自始均稱是被告之法定代理人，故原告請求被告賠償精神慰撫金無誤。

3、原告請求減少租金30000元，係因被告將浴缸及馬桶均拆掉，並未復原，而系爭租約上記載有2間浴廁，被告未依約提供，即為違約。至於被告拆除浴缸，係原告再三要求被告處理，且被告應要換新浴缸，卻未更換，即使原告很少使用浴缸泡澡，但泡腳較方便。

4、原告否認兩造間租賃關係已經消滅，目前係不定期租賃關係，亦無租約終止之問題，在系爭租約有效期間造成之損害，原告自可依法求償。況依民法第429條規定，租賃物之修繕責任，除契約另有訂定或另有習慣外，應由出租人負擔，故被告於訂約時承諾之設備、家具等物品損壞，卻遲不願修理，造成承租人無法正常使用，原告自得依民法第435條規定請求減少租金。又被告出租系爭房屋時曾經承諾提供使用之電冰箱雖為消耗性物品，既已損壞，被告亦應修繕或購買新電冰箱供原告使用；另原告於112年1月9日發現被告就中華電信訊號費用未繳費，致原告無電視可觀看，被告亦應復原，否則從租金扣除相關費用及求償2000元。

5、鈞院臺中簡易庭111年度中簡字第3383號民事簡易判決部分，原告已準備提起第二審上訴，該判決尚未確定。

6、原告為台中商專畢業，未婚，從事數位教學，每月薪資約41000元，名下無不動產。

二、被告方面：

(一)原告主張系爭房屋漏水及造成物品損壞乙事，被告否認，當時原告並未說明造成如何損害，而被告曾於111年4月1日聯絡水電技師於111年4月3日前往查看，水電技師表示專業抓漏需晴天才能辦理，當時正值梅雨季節，並無急於修繕之必要性，至於原告所有物品損壞部分，應由原告負舉證責任。

(二)系爭房屋漏水修繕乙事，被告均有回覆及積極處理，但兩

造間系爭租約於111年4月30日到期，被告曾於111年4月14日寄發台中大隆郵局存證信函通知原告屆期不再續租之意，於租約到期後，原告即應搬遷，系爭房屋即無修繕之必要，故本件應無民法第430條規定之適用。

(三)系爭刑事案件之告訴人為邱碧連，並非被告。

(四)系爭房屋浴室於107年間損壞部分早已修繕完畢，若仍有損壞，請原告舉證。又原告主張系爭房屋自107年間即有漏水情形，但原告何以在系爭租約租期屆滿後仍不願搬遷，繼續居住使用系爭房屋？

(五)被告否認系爭唐卡之價值為100000元，該價格未經鑑定，欠缺公允，而原告提出購買收據日期為100年12月間，該收據記載之唐卡是否即為原告主張之佛像，被告亦否認。況原告自103年4月間起向被告承租系爭房屋，租約已持續10年，原告應舉證證明系爭唐卡之原貌為何，並應證明系爭唐卡之損害係因系爭房屋漏水所致。尤其台中地區於110年間因大旱災缺水，系爭唐卡究竟何時因雨水浸潤受損，仍然不明？況系爭唐卡倘如原告主張之珍貴，何以原告未盡保護責任，被告並非原告僱用之保全人員，不負保管系爭唐卡之責任。

(六)被告曾以兩造間租約已於111年4月30日租期屆滿為由訴請原告遷讓房屋，業經鈞院臺中簡易庭於112年4月6日以111年度中簡字第3383號民事簡易判決判命原告應將系爭房屋返還予被告，及給付被告92903元，此有該民事簡易判決可憑。

(七)被告否認電冰箱有損壞情形，而電冰箱屬於消耗性電器，本有折舊及損耗，被告曾於110年7月12日委請專業人員前往檢查，確認電冰箱運轉正常，本來即有聲音及熱能產生。至於有線電視訊號費用部分，因被告認為兩造間租賃關係已經消滅，故未繼續將有線電視部分續約。

(八)被告為台北工專畢業，已婚，育有子女2人，均已成年，目前退休無業，名下有不動產。

(九)並聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告自103年4月1日起向被告承租系爭房屋，租期1年，租期屆滿後均繼續承租，租期至110年4月30日止，嗣於110年5月1日因新冠肺炎疫情，兩造同意將租約延長1年至111年4月30日，但未另行簽訂書面租約，被告曾於111年4月30日即租期屆滿前向原告表示不再續租，但原告自111年5月1日起仍繼續在系爭房屋居住使用。

(二)被告之妻邱碧連曾於111年6月間對原告提出刑事恐嚇罪告訴，經臺中地檢署檢察官偵查後，以111年度偵字第35668號案件為不起訴處分，邱碧連不服聲請再議，再經臺中高分檢署)以111年度上聲議字第2915號處分書駁回再議，並經確定。

(三)被告曾以兩造間租約已於111年4月30日租期屆滿為由訴請原告遷讓房屋，業經本院臺中簡易庭於112年4月6日以111年度中簡字第3383號民事簡易判決判命原告應將系爭房屋返還予被告，及給付被告92903元等情，原告提起第二審上訴，尚未確定。

四、兩造爭執事項：

(一)原告以系爭房屋漏水為由，依民法侵權行為規定請求被告賠償系爭唐卡之損害100000元，是否可採？

(二)原告以被告提起刑事恐嚇告訴，經臺中地檢署檢察官為不起訴處分後，依民法侵權行為規定請求被告賠償精神慰撫金500000元，是否有理由？

(三)原告以系爭房屋浴缸等損壞未修繕為由，依民法第435條規定請求被告減少租金30000元，是否有據？

五、法院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯

事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(參見最高法院72年度台上字第4225號民事裁判意旨)。另認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。再負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任(參見最高法院93年度台上字第2058號民事裁判意旨)。又民法第184條第1項前段規定：「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195條第1項亦規定：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。」，民法第196條復規定：「不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。」，而損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並2者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(參見最高法院48年台上字第481號民事判例意旨)。據此可知，原告依民法侵權行為規定請求被告賠償系爭唐卡之損害，及因不法侵害名譽、信用等人格權所受損害部分，既為被告所否認，原告即應就其主張有利於己

事實負舉證責任，倘原告無法舉證以實其說或舉證仍有不足，縱令被告就其抗辯事實亦無法舉證，法院尚無從為有利於原告之認定，而應駁回原告之訴。

(二)就系爭唐卡所受損害部分：

原告主張系爭唐卡所受損害，係因系爭房屋漏水，使系爭唐卡受雨水浸潤而受損，而系爭唐卡價值逾100000元云云，固據其提出系爭唐卡照片3紙、購買單據1紙、系爭房屋滲漏水照片6紙及旅品公司購買意願書1紙為證(參見本院卷第71～89、183、185頁)，然為被告所否認，並以上情抗辯。本院認為依原告提出系爭唐卡之購買單據，其上記載購買日期為100年12月5日，購買金額為5000美元，而原告係於103年4月1日始向被告承租系爭房屋使用，則原告於100年12月間購買取得系爭唐卡之原貌為何？於103年4月1日承租使用系爭房屋時之系爭唐卡保存樣貌為何？系爭唐卡究於何時開始置放懸掛在系爭房屋內？被告是否知悉原告在系爭房屋內供奉系爭唐卡？等有利於己之事實，均應由原告負舉證責任，但原告迄至本件言詞辯論終結時就上情並未舉證以實其說，其主張是否與事實相符，即有疑問？況依原告提出上揭購買單據固記載系爭唐卡經「仁波切加持」，惟實際上是否確經「仁波切」加持，仍屬不明？尤其系爭唐卡受損前是否確有100000元之價值，本院曾於112年3月8日言詞辯論期日當庭詢問原告關於系爭唐卡受損部分，國內有無專業機構可受理鑑定？原告則表示：「我會提供相關鑑定單位資料。」等語(參見本院卷第135頁)，詎原告亦未提供任何專業鑑定機構予本院參考或囑託鑑定，在欠缺公正客觀之第3方鑑定機構為鑑定前，要無僅憑原告片面主張及該紙購買單據，遽認系爭唐卡確有價值100000元之情事。是依原告提出之證據資料，尚無從證明系爭唐卡確因系爭房屋漏水而受損，及受損前確有100000元價值之事實，故原告請求被告賠償系爭唐卡所受損害100000元，應認原告之舉證不足，不應准許。

(三)就原告因系爭刑事案件受不起訴處分後，請求賠償精神慰撫金部分：

原告主張被告於111年6月間誣指原告涉嫌刑法恐嚇罪，經檢察官偵查後以系爭刑事案件為不起訴處分確定，而被告知悉原告在金融業任職，信譽極為重要，被告之誣告行為，已對原告之名譽權造成損害，且使原告身心俱疲，精神上痛苦異常，乃請求被告賠償精神慰撫金500000元乙節，固經其提出系爭刑事案件不起訴處分書為依據，惟為被告所否認，並以上情抗辯。本院認為依原告提出之系爭刑事案件不起訴處分書，其上記載告訴人為「邱碧連」，並非被告，則系爭刑事案件乃原告與邱碧連間之糾紛，即使邱碧連係被告之配偶，經常受被告委任處理系爭房屋出租事宜，系爭刑事案件亦與被告無涉。是被告既未曾對原告提出系爭刑事案件之告訴，自無故意或過失不法侵害原告名譽權之情事，縱令原告主觀上認為系爭刑事案件已使其名譽權受有損害，亦屬原告是否向邱碧連請求損害賠償之問題，即與被告無關。本院復於同上言詞辯論期日當庭對原告曉諭上情，原告猶堅持對被告起訴並無錯誤(參見本院卷第131、132頁)，則原告依民法第195條第1項規定請求被告賠償精神慰撫金500000元，即無理由，應予駁回。

(四)就原告請求減少租金部分：

1、依民法第423條規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」、民法第430條亦規定：「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435條又規定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部

分，請求減少租金(第1項)。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約(第2項)。」，而民法第423條規定為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權(參見最高法院98年度台上字第222號民事裁判意旨)。又因雙務契約而發生，且立於互為對待給付之債權債務關係，雙方當事人固得行使其同時履行之抗辯權，惟享有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，即無再行使該抗辯權之餘地。出租人修繕之義務與承租人租金之支付，在租賃關係存續中，縱認係立於互為對待給付之關係，而得行使同時履行抗辯權，惟在租賃關係存續中，承租人未行使該項權利，於租賃關係消滅後，出租人已無修繕之義務，當無行使同時履行抗辯權可言(參見最高法院88年度台簡上字第59號民事裁判意旨)。再民法第435條第1項規定係以承租人之請求為減租效力發生之要件，則在承租人未為減租之請求前，出租人仍有全部租金請求權，如承租人已按原定租額全部履行，不得依不當得利之規定請求返還(參見最高法院85年度台上字第808號民事裁判意旨)。

2、原告雖以系爭房屋漏水，浴缸、馬桶、電冰箱均已損壞，被告遲未修繕，而有線電視訊號未付費，致其無法觀看電視各情，主張被告違反民法第423條規定，並依民法第435條規定請求減少租金30000元云云。被告則以系爭房屋漏水部分已委請專業抓漏人員處理，浴缸損壞部分已拆除，馬桶及電冰箱並無損壞，而系爭租約已到期，原告即應搬離，有線電視無繼續付費必要等語置辯。本院認為前揭民法第423條規定「出租人應以合於所約定使用收益之租賃

物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」，房屋租賃而言，應指租賃物即房屋合於日常生活居住使用之必要性已足，除非租約另有約定或另有收費之情形，出租人附帶提供承租人無償使用之傢俱或電器設備等，倘屬消耗性用品，原有一定之使用年限、耗損或折舊等，基於「使用者付費」原則，應不包括在內。又依原告主張上揭情事縱屬實在，就浴缸、馬桶部分，應屬於租賃物有修繕必要，而被告怠於修繕之情形，則依前揭民法第430條規定，承租人即原告應定相當期限催告出租人即被告修繕，如被告未於期限內為修繕者，原告得行使之權利包括「終止契約」或「自行修繕而請求被告償還其費用或於租金中扣除」等，但依兩造提出LINE對話紀錄及照片等相關證據資料，原告僅通知被告某些設施有修繕需求，並未訂期限催告，亦未行使「租約終止權」，甚至從未有「自行修繕」之情形，原告自無請求被告償還修繕費用或從租金中扣除修繕費用之權利可得行使。況依被告提出本院臺中簡易庭111年度中簡字第3383號民事簡易判決之認定，兩造間系爭租約已於111年4月30日租期屆滿，並無民法第451條以不定期限繼續契約之情形，且原告自111年6月1日起即不再給付繼續使用系爭房屋之對價(每月6500元，即相當於租金之不當得利)各節，是依前揭最高法院88年度台簡上字第59號及98年度台上字第222號等民事裁判意旨，兩造間系爭房屋之租賃關係既已消滅，被告對原告自不負有修繕租賃物(包括重新裝設浴缸、馬桶及回復有線電視訊號等部分)之義務，原告亦無同時履行抗辯權等權利可得行使甚明。至於原告主張電冰箱損壞部分，已為被告所否認，原告復未提出積極證據證明該電冰箱損壞之具體情形，此部分主張即難遽信為真正。

3、再原告固依民法第435條第1項規定請求被告減少租金30000元云云，惟依前述，民法第435條第1項規定得請求減少

租金，係以租賃物之一部滅失為前提，但就本件租賃物即系爭房屋而言，依原告主張上揭情事並無系爭房屋一部滅失不存在之情形，則原告依民法第435條第1項規定請求減少租金，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，依原告提出證據資料尚不足以證明系爭唐卡確因系爭房屋漏水造成受損，及系爭唐卡確有100000元之價值，而系爭刑事案件之告訴人並非被告，且系爭房屋並無一部滅失之情形，則原告依民法侵權行為規定請求被告賠償系爭唐卡之損害100000元、精神慰撫金500000元，及依民法第435條第1項規定請求減少租金30000元，合計630000元，均無理由，應予駁回。

七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　林金灶

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　　112　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　莊金屏