

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第129號

上訴人 鍾湘華

被上訴人 惡房東租賃住宅包租代管有限公司

法定代理人 吳俊宏

被上訴人 吳麗雲

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年3月30日本院臺南簡易庭111年度南簡字第1725號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決不利於上訴人部分（即關於命上訴人給付被上訴人惡房東租賃住宅包租代管有限公司新臺幣柒萬叁仟叁佰捌拾元本息、給付被上訴人吳麗雲新臺幣貳萬元本息，及前開部分假執行之宣告，暨訴訟費用負擔之裁判）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人惡房東租賃住宅包租代管有限公司（下稱惡房東公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人即原告主張：

（一）被上訴人惡房東公司前於民國111年4月3日與上訴人簽訂住宅包租契約，由被上訴人惡房東公司向上訴人承租門牌號碼臺南市○○區○○00○0號房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租期自111年4月6日起至114年4月30日止，租金為每月新臺幣（下同）8,000元，於每月20日前給付，另支付押租金1

01 6,000元；嗣被上訴人惡房東公司於111年4月7日與被上訴人
02 吳麗雲簽訂住宅轉租契約，雙方約定租期自111年4月7日起
03 至112年4月30日止，租金為每月11,000元，於每月5日前給
04 付，另支付押租金22,000元（以下分稱為系爭包租契約、系
05 爭轉租契約）。依系爭包租契約第10條第1項第3款約定，出
06 租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付包租業，並
07 於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

08 (二)詎於111年5月間，降雨量提高，系爭房屋發生嚴重漏水，被
09 上訴人惡房東公司多次以通訊軟體LINE即系爭包租契約第22
10 條約定之方式通知上訴人修繕，卻未獲上訴人置理，致被上
11 訴人吳麗雲所有之床墊發霉、木家具毀損，口罩整盒濕掉而
12 損壞，被上訴人惡房東公司僅得自行先代為修繕，因此支出
13 修繕費用73,380元；被上訴人吳麗雲亦因系爭房屋每逢下雨
14 發生漏水，受有所有物品損壞之損害200,000元，及每日移
15 動家具勞力損失、身體之損害200,000元；另因上訴人不願
16 配合被上訴人吳麗雲遷移戶籍，致被上訴人吳麗雲多次前往
17 戶政事務所，蒙受薪資損失50,000元，又不願將水費、電費
18 之電子帳單改成紙本帳單，致被上訴人吳麗雲無法申請軍人
19 身分補貼，分別受有60,000元、120,000元之損害。上訴人
20 更於簽約後之111年4月10日，未經被上訴人吳麗雲同意，擅
21 自進入系爭房屋，在屋內留下上訴人於新光人壽保險股份有
22 限公司之名片（即原證6，參見簡字卷第79頁，下稱系爭名
23 片）及字條，故意不法侵害被上訴人吳麗雲之隱私權、居住
24 安寧。

25 (三)為此，被上訴人惡房東公司依民法第430條規定，被上訴人
26 吳麗雲依民法第184條、第191條、第195條等規定，提起本
27 件訴訟等語。於原審聲明：1.上訴人應給付被上訴人惡房東
28 公司73,380元，及自民事起訴狀繕本送達上訴人之翌日起至
29 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.上訴人應給
30 付被上訴人吳麗雲830,000元【計算式：屋內物品損害200,0
31 00元＋每日移動家具損害200,000元＋薪資損失50,000元＋

01 不願配合將水、電費帳單更改成紙本帳單之損害60,000元、
02 120,000元+隱私權、居住安寧之非財產上損害賠償200,000
03 元=830,000元】；3.願供擔保，請准宣告假執行。原審判
04 決上訴人應各給付被上訴人惡房東公司73,380元、吳麗雲2
05 0,000元，及均自111年12月30日起算之法定遲延利息，並駁
06 回被上訴人吳麗雲其餘之訴（本院按：即侵害隱私權、居住
07 安寧之非財產上損害賠償判決超過20,000元部分之其餘請
08 求）。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴；被上訴人則於本
09 院聲明：上訴駁回（原審判決被上訴人吳麗雲敗訴部分，因
10 被上訴人吳麗雲未提起上訴而告確定，不在本件審理範
11 圍）。

12 三、上訴人即被告則以：不爭執有與被上訴人惡房東公司簽訂系
13 爭包租契約，然雙方已於系爭包租契約約定「現況交屋」，
14 並於租賃標的現況確認書第5項勾選有滲漏水、以現況交
15 屋，縱系爭房屋有漏水發生，亦應由被上訴人惡房東公司負
16 擔修繕費用。被上訴人惡房東公司雖於原審提出估價單1紙
17 （即原證4，下稱系爭估價單），但系爭估價單係由被上訴
18 人惡房東公司之工班開立，可信度不無疑問，被上訴人惡房
19 東公司主張漏水發生在111年5月間，但系爭估價單日期填載
20 為111年4月30日，其上所載項目亦與漏水修繕無關。又被上
21 訴人吳麗雲主張上訴人於111年4月10日進入系爭房屋，上訴
22 人否認，遍觀全卷僅有被上訴人在通訊軟體對話紀錄內翻拍
23 系爭名片之照片為證，惟名片為一般商業往來交付之文件，
24 可自商業場合取得，被上訴人吳麗雲亦於原審通訊軟體對話
25 紀錄內自陳系爭名片係上訴人拿給被上訴人吳麗雲兒子（詳
26 如後述），足徵並非由被上訴人於111年4月10日在屋內發現
27 等語置辯。並聲明：如主文第1、2項所示。

28 四、得心證之理由：

29 (一)經查，被上訴人惡房東公司主張其於111年4月3日與上訴人
30 簽訂系爭包租契約，由被上訴人惡房東公司向上訴人承租系
31 爭房屋等情，業經其提出系爭包租契約影本1份為證（見補

字卷第1頁至第54頁），且未為上訴人所爭執。被上訴人惡房東公司另以系爭房屋於111年5月間漏水為由，依民法第430條規定請求上訴人償還73,380元之修繕費用，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。而被上訴人惡房東公司主張上訴人應就系爭房屋之漏水負有修繕義務，無非係以系爭包租契約第10條第1項第3款約定、民法第423條規定出租人應負保持義務為其主要論據（見補字卷第19頁，本院卷第70頁至第71頁）。然：

- 1.按包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之；第2項之住宅包租契約條款，違反該項應約定及不得約定事項者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同，租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃條例）第5條第2項、第5項分別定有明文。次按，「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除」，內政部108年2月23日內授中辦地字第1080260693號令訂定，108年6月1日生效之住宅包租契約應約定及不得約定事項（下稱系爭要點）第8點亦有明定。對照系爭包租契約第8條約定為「前項約定由出租人負擔修繕費用者，包租業得請求出租人償還其費用或於第三點約定之租金中扣除」等語（見補字卷第39頁），雖未將系爭要點第8點第1項記載於契約，惟依租賃條例第5條第5項規定，仍應構成契約之內容；且觀系爭包租契約第11條第1項第5款約定「本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：(五)應執行日常修繕維護並製作紀錄」、第16條第1項第7款約定「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：(七)包租業未履行修繕義務（見補字卷第40頁、第41頁至第42頁）」，均已明定包租業即被上

01 訴人惡房東公司，於租賃期間就標的物應負有修繕義務，而
02 非由出租人即上訴人負責。

03 2.被上訴人固援引系爭包租契約第10條第1項第3款約定，主張
04 上訴人應負擔系爭房屋漏水之修繕費用，然同條第1項第4
05 款、第2項亦約定：「本契約租賃期間，出租人之義務及責
06 任如下：(四)簽訂本契約，應先向包租業說明租賃住宅由出租
07 人負擔修繕費用之項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡
08 方式。前項第2款、第4款之同意轉租及負擔修繕費用之項
09 目、範圍，如附件二『出租人同意轉租範圍、租賃期間及終
10 止租約事由確認書』及附件三『出租人負擔修繕費用之項目
11 及範圍確認書』（見補字卷第40頁）」，而上訴人提出系爭
12 包租契約附件三第1頁記載之「茲同意依本契約第點第____
13 ____項約定出具本租賃住宅負擔修繕費用之項目及範圍之確認
14 書如附明細表……」，其中並無任何填載，明細表亦未作任
15 何勾選（見補字卷第51頁至第54頁），實難認雙方有何將修
16 繕費用約定由出租人負擔之約定，此亦與被上訴人惡房東公
17 司於原審時所述：「包租就是我們公司來處理，屋主不用付
18 費……」、「（問：跟被告間的契約，有約定被告負擔修繕
19 費用項目及範圍確認書，但你們雙方沒有勾選任何項目，有
20 何意見？）以包租契約來講，照理是公司要付的……」等語
21 一致（見簡字卷第238頁、第239頁）。從上可知，上訴人本
22 於系爭包租契約所負出租人對租賃物之保持義務，實已發生
23 質變，依此約定，被上訴人惡房東公司非但負有執行日常修
24 繕之義務，且其所支出之修繕費用，上訴人亦無須負擔。被
25 上訴人惡房東公司請求上訴人償還其因系爭房屋漏水墊付之
26 修繕費用，顯與系爭包租契約約定不符，尚難憑採。況被上
27 訴人惡房東公司主張系爭房屋於「111年5月間」發生漏水
28 （見補字卷第19頁），惟細繹系爭估價單記載之日期，卻在
29 被上訴人惡房東公司主張漏水前之「111年4月30日（見補字
30 卷第57頁）」，是否確為被上訴人惡房東公司起訴請求，與
31 系爭房屋漏水修繕有關之支出，亦非無疑。綜上，上訴人抗

01 辯，應屬可採，被上訴人惡房東公司主張依民法第430條規
02 定，請求上訴人給付73,380元，洵屬無據。

03 (二)被上訴人吳麗雲另主張上訴人於111年4月10日，未經被上訴
04 人吳麗雲同意，擅自進入系爭房屋，故意不法侵害被上訴人
05 吳麗雲之隱私權、居住安寧，依侵權行為法律關係，請求上
06 訴人賠償其非財產上之損害等語。按當事人主張有利於己之
07 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
08 定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負
09 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
10 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
11 疵累，亦應駁回原告之請求；以侵權行為為原因，請求回復
12 原狀或賠償損害者，應就其權利被侵害之事實負立證之責，
13 最高法院17年上字第917號、19年上字第38號判例著有明
14 文。據此，被上訴人吳麗雲主張上訴人於111年4月10日進入
15 系爭房屋，自應由被上訴人吳麗雲就其主張有利於己之事
16 實，負有舉證責任。被上訴人吳麗雲固稱上訴人曾於111年4
17 月10日在系爭房屋屋內留下系爭名片及字條，但已自陳字條
18 並無留存任何證據或紀錄（見本院卷第94頁）。且被上訴人
19 吳麗雲主張上訴人將系爭名片放置在系爭房屋屋內，於本院
20 準備程序時稱係「發現沙發上我的安全帽裡面有放1張紙條
21 跟1張名片」、於審理時復改稱「我兒子在111年4月10日拿
22 給我上訴人的名片，他是在安全帽裡面發現的」等語（見本
23 院卷第93頁、第181頁），就系爭名片係由何人發現、如何
24 發現，先後敘述已非一致。另觀被上訴人吳麗雲提出其於11
25 1年8月3日傳送予上訴人之訊息（見本院卷第117頁），內容
26 為「……你第1次來是我4月8號簽約後，你自己4月10日開始
27 進來拿東西，沒有經過我的同意。你自己4月底第2次又跑來
28 新厝這我的承租處，我不在家，你自己拿你新光人壽的名片
29 給我兒子……」等語，亦自陳其翻拍之系爭名片係上訴人交
30 付其子，且非於111年4月10日取得，與其主張難以互符。況
31 被上訴人吳麗雲雖稱其發現系爭名片後翻拍傳送給被上訴人

01 惡房東公司法定代理人（見本院卷第94頁），但並未提出任
02 何包括傳送時間或拍攝時間在內之往來對話紀錄，自不能僅
03 憑系爭名片之翻拍照片，推認乃上訴人於111年4月10日，未
04 經被上訴人吳麗雲同意，進入系爭房屋所留。此外，被上訴
05 人吳麗雲主張上訴人於111年4月10日進入系爭房屋，並未提
06 出其他證據供本院調查，除被上訴人吳麗雲有瑕疵之片面陳
07 述外，並無其他證據得以補強，且已為上訴人所否認，本院
08 自難遽信。從而，被上訴人吳麗雲依侵權行為法律關係，向
09 上訴人請求非財產上之損害賠償，亦難認有據。

10 五、綜上所述，被上訴人惡房東公司依民法第430條規定請求上
11 訴人償還修繕費用，被上訴人吳麗雲依民法第184條、第191
12 條、第195條等規定請求上訴人給付損害賠償，均無理由，
13 應予駁回。原審就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，
14 並依職權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決
15 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決
16 此部分廢棄改判，如主文第2項所示。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
18 決結果均無影響，爰不另一一論述。

19 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
20 3項、第450條、第78條、第85條第1項，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
22 民事第五庭 審判長法官 羅郁棣

23 法 官 陳永佳

24 法 官 徐安傑

25 以上正本係照原本作成。

26 本判決不得上訴。

27 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
28 書記官 李佳芮