

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第196號

上訴人 施淑美

被上訴人 王福泉

劉淑蕙

王金川

兼上一人

訴訟代理人 蔡培琦

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年5月28日本院新市簡易庭113年度新簡字第29號第一審判決提起上訴，於民國114年2月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣2,820元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人王福泉、劉淑蕙經合法通知，無正當理由，均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、上訴人於原審及本院主張：

（一）上訴人與被上訴人王福泉於民國111年3月12日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定由上訴人將門牌號碼臺南市○○區○○路000巷0號之4房屋（下稱系爭房屋）租與被上訴人王福泉，另由被上訴人王金川、蔡培琦、劉淑蕙及訴外人王真銖擔任保證人，租賃期間自111年3月10日起至112年3月11日止，共12個月，每月租金新臺幣（下同）19,000元，押租金38,000元，嗣雙方合意變更租賃期間為111年4月12日至112年4月11日止，保證人變更為被上訴人王金川、蔡培琦、劉淑蕙。詎被上訴人王福泉於租賃期間允許王真銖於系爭房屋內飼養寵物，違反系爭租約第21條約定。另被上訴人王福泉允許訴外人王金田自111年12月19日起至112年12月26日止將戶籍登記於系爭房屋，違反系

01 爭租約第27條約定，上訴人於113年4月11日仍於系爭房屋
02 地址收到法務部行政執行署臺南分署就王金田積欠健保費
03 之行政執行通知書，甚至於114年1月23日仍收到王金田之
04 衛生福利部中央健康保險署信件，王金田為重刑犯，戶籍
05 還在系爭房屋，若自由進出社區，將危及社區安全。上訴
06 人在原審有將王金田列為被告，但委任律師說王金田是重
07 刑犯，律師不喜歡接觸這種，就未將王金田列為被告。又
08 上訴人於112年4月11日白天與被上訴人王福泉點交系爭房
09 屋並返還押租金後，於同日晚間返回系爭房屋時，赫然發
10 現系爭房屋內有大批蟑螂出沒，參以租賃期間上訴人更換
11 系爭房屋之廚房瓦斯爐、抽油煙機，發現舊瓦斯爐、抽油
12 煙機、流理台及牆壁滿是油污，顯見被上訴人王福泉未善
13 盡承租人之注意義務，未定期打掃以維持環境清潔及未避
14 免廚房過多食物殘渣堆積，致使蟑螂孳生，違反系爭租約
15 第8條約定，請求被上訴人賠償上訴人清潔費14,000元、
16 租金損失38,000元，並依民法第227條之1規定，請求精神
17 慰撫金1萬元。另依系爭租約請求違約飼養寵物1萬元，依
18 系爭租約第9條約定，請求違約遷入戶籍125,000元、律師
19 諮詢費及委任訴訟代理酬金8萬元，總計277,000元，扣除
20 原審判決確定之97,892元，被上訴人應再給付上訴人179,
21 108元等語。

22 (二) 上訴聲明：

23 1、原判決不利於上訴人部分廢棄。

24 2、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人179,108元，及自
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息。

27 三、被上訴人王金川於原審及本院抗辯略以：

28 (一)當時與上訴人洽談租約之人係被上訴人王金川、蔡培琦，
29 但最後簽約之人卻是父親即被上訴人王福泉，被上訴人持
30 有之系爭租約上並無上訴人加註「非租約約定不得入住入
31 籍」之文字，是上訴人於簽約完成後才將系爭租約拍照傳

01 給被上訴人王金川、蔡培琦，但被上訴人王金川、蔡培琦
02 並未同意。被上訴人並未造成任何損害，退租交還系爭房
03 屋前，被上訴人有進行2天清掃整理，上訴人看完亦無意見
04 才退還押租金，並經雙方簽名確認。系爭房屋之水管管路
05 是整個大樓貫通，大樓樓梯間、公共區域亦曾發現過蟑
06 螂，故不能證明蟑螂孳生是被上訴人引起。被上訴人並未
07 在系爭房屋養寵物，是被上訴人王金川之妹妹王真銖曾帶
08 狗來訪，王真銖並未住在系爭房屋，亦未將狗長期養在系
09 爭房屋，而係養在車上等語。

10 (二)上訴答辯聲明：如主文第1項所示。

11 四、被上訴人蔡培琦於原審及本院之抗辯除與被上訴人王金川
12 相同予以援用外，另補充：被上訴人沒有提出清潔收據或
13 過程，被上訴人交還系爭房屋給上訴人，上訴人已經收受
14 了，上訴人發現王真銖帶寵物進去系爭房屋時，已經有原
15 諒被上訴人及王真銖，讓被上訴人繼續住在系爭房屋，現
16 在經過2年又再告等語，並上訴答辯聲明：如主文第1項所
17 示。

18 五、被上訴人王福泉、劉淑蕙經合法通知，均未於言詞辯論期日
19 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

20 六、原審判決依系爭租約第9條約定及保證之法律關係，判命：
21 被上訴人王福全應依系爭租約第9條約定，就違約讓王金田
22 將戶籍遷入系爭房屋之損害，賠償上訴人17,892元與律師諮
23 詢費及委任訴訟代理酬金8萬元，共97,892元，及自112年10
24 月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利
25 息。如上訴人就被上訴人王福全之財產強制執行無效果時，
26 被上訴人劉淑蕙、王金川、蔡培琦應連帶給付上訴人上開金
27 額及利息，並由被上訴人負擔第一審訴訟費用35%，及依職
28 權宣告上訴人勝訴部分得假執行，另駁回上訴人其餘之訴，
29 並由上訴人負擔第一審訴訟費用65%。上訴人對於原審判決
30 其敗訴之179,108元及其法定遲延利息部分提起上訴；被上
31 訴人對於原審判決其敗訴部分97,892元及其法定遲延利息部

01 分，並未提起上訴或附帶上訴而已確定，是本件上訴及審理
02 範圍僅為上開原審判決上訴人敗訴之部分。

03 七、本院得心證之理由：

04 上訴人主張其出租系爭房屋與被上訴人王福泉，並簽訂系爭
05 租約，及由被上訴人王金川、蔡培琦、劉淑蕙擔任保證人。
06 然被上訴人王福泉允許王真銖於系爭房屋內飼養寵物，違反
07 系爭租約第21條約定，被上訴人王福泉亦允許王金田將戶籍
08 登記於系爭房屋，違反系爭租約第27條約定。又上訴人於11
09 2年4月11日晚間發現系爭房屋內有大批蟑螂出沒，顯見被上
10 訴人王福泉未善盡承租人之注意義務，違反系爭租約第8條
11 約定，被上訴人應賠償上訴人清潔費14,000元、租金損失3
12 8,000元，並依民法第227條之1規定，請求精神慰撫金1萬
13 元。另依系爭租約請求違約飼養寵物1萬元，依系爭租約第9
14 條約定，請求違約遷入戶籍125,000元、律師諮詢費及委任
15 訴訟代理酬金8萬元，總計277,000元，扣除原審判決確定之
16 97,892元，被上訴人應再給付上訴人179,108元云云，為被
17 上訴人王金川、蔡培琦所否認，並分別以前開情詞抗辯。經
18 查：

- 19 (一) 被上訴人王福泉、劉淑蕙係夫妻，被上訴人王金川係其
20 子，被上訴人蔡培琦為被上訴人王金川之配偶。上訴人與
21 被上訴人王福泉於111年3月12日簽立系爭租約，約定上訴
22 人將系爭房屋租與被上訴人王福泉，另由被上訴人王金
23 川、蔡培琦、劉淑蕙及王真銖擔任保證人，租賃期間自11
24 1年3月10日起至112年3月11日止，每月租金19,000元，押
25 租金38,000元，嗣雙方合意變更租賃期間自111年4月12日
26 起至112年4月11日止，保證人變更為被上訴人王金川、蔡
27 培琦、劉淑蕙。系爭租約第8條約定：乙方（即被上訴人
28 王福泉，下同）應以善良管理人之注意使用，改裝須由甲
29 方（即上訴人，下同）同意除因天災地變等不可抗拒之情
30 形外，因乙方過失致毀損，應負損害賠償之責。第9條約
31 定：乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方

01 賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均
02 應由乙方負責賠償；第21條約定：不能養動物、寵物。第
03 24條約定：約定不得任意終止契約，除非有違約事項。第
04 27條約定：乙方朋友關係男、女分租，不得混租，家人關
05 係除外，非租約約定不得入住入籍。被上訴人王福泉嗣於
06 112年4月11日將系爭房屋交還上訴人，上訴人則返還押租
07 金予被上訴人王福泉等情，有上訴人提出之系爭租約、系
08 爭租約附件各1件在卷可稽（見本院調字卷第21頁至第23
09 頁、原審卷第73頁），核屬相符。被上訴人王金川、蔡培
10 琦雖辯稱：被上訴人持有之系爭租約上並無上訴人加註
11 「非租約約定不得入住入籍」之文字，且被上訴人王金
12 川、蔡培琦並未同意云云，並提出系爭租約1件為證（見
13 原審卷第111頁、第112頁），經核被上訴人王金川、蔡培
14 琦提出之系爭租約第27條固未如上訴人所提系爭租約第27
15 條有「非租約約定不得入住入籍」等手寫文字之記載，惟
16 上訴人所提系爭租約第27條上開手寫文字下方確有上訴人
17 及被上訴人王福泉之簽名，被上訴人均未爭執該「王福
18 泉」簽名之真正，足認上訴人所提系爭租約定27條上開手
19 寫文字已經得被上訴人王福泉之同意始會簽名確認，則被
20 上訴人持有之系爭租約上雖無上訴人加註「非租約約定不
21 得入住入籍」之文字，亦不影響系爭租約第27條約定業經
22 上訴人及被上訴人王福泉合意增列「非租約約定不得入住
23 入籍」約定之效力，兩造均應受該約定之拘束，被上訴人
24 王金川、蔡培琦上開抗辯，並無可採，自堪信上訴人前開
25 主張之事實為真實。

26 （二）茲就上訴人請求之賠償項目論述如下：

27 1、清潔費、租金損失：

28 上訴人主張被上訴人王福泉未善盡承租人注意義務，致系
29 爭房屋蟑螂孳生，上訴人為此進行1個月清潔打掃及除
30 蟲，以網路上查詢所得臺南地區經營居家環境消毒之「安
31 家環保公司」施工價格單次為3,500元，上訴人每週消毒1

01 次，為期1個月（4週），請求1個月清潔費14,000元。又
02 上訴人清潔、消毒完畢後，為觀察是否仍有蟑螂孳生之情
03 形，暫停招租2個月，受有租金損失38,000元云云，並提
04 出兩造訊息對話紀錄、出租前照片、安家環保公司廣告單
05 為憑（見本院調字卷第25頁至第35頁、原審卷第67頁至第
06 71頁、第75頁）。被上訴人王金川、蔡培琦則抗辯：被上
07 訴人將系爭房屋交還上訴人時，上訴人看完並無意見才退
08 還押租金，經雙方簽名確認，且系爭房屋之水管是整個大
09 樓貫通的，不能證明蟑螂孳生是被上訴人引起等語，並提
10 出交還房屋時之照片為憑（見原審卷第133頁至第137
11 頁）。按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
12 事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告
13 所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂
14 有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上第481號民事
15 判例意旨參照）。經查上訴人所提出之上開訊息對話紀錄
16 及照片，固可說明系爭房屋內有蟑螂藉由水管出沒，然無
17 法證明係被上訴人王福泉居住系爭房屋時未盡承租人注意
18 義務所造成，上訴人亦自承被上訴人交還系爭房屋時很乾
19 淨，才會返還押租金等語（見原審卷第107頁），足認被
20 上訴人交還系爭房屋與上訴人時，並無上訴人所稱屋內有
21 大批蟑螂出沒之情形，所以上訴人才會將系爭房屋之押租
22 金退還被上訴人王福泉，則以蟑螂乃四處流竄之昆蟲，上
23 訴人於收回系爭房屋時既未見有蟑螂於屋內出沒情事，自
24 不得於兩造點交系爭房屋之後，再主張被上訴人王福泉違
25 反系爭租約第8條約定之善良管理人注意義務。上訴人雖
26 主張租賃期間上訴人更換系爭房屋之廚房瓦斯爐、抽油煙
27 機，發現舊瓦斯爐、抽油煙機、流理台及牆壁滿是油污，
28 顯見被上訴人王福泉未善盡承租人之注意義務，致使蟑螂
29 孳生，違反系爭租約第8條約定云云，惟此情縱然屬實，
30 亦屬租賃期間發生之事，然被上訴人交還系爭房屋時既經
31 上訴人確認無誤而收回房屋及返還押租金，自不得以之前

01 租賃期間發生之事據為證明系爭房屋交還時仍存有蟑螂孳
02 生情事，上訴人上開主張，仍無可採。堪認上訴人所稱系
03 爭房屋交還後，其有看見蟑螂出沒情事縱然屬實，亦與被
04 上訴人之行為無因果關係存在，上訴人自不得請求被上訴
05 人賠償其因此支出之清潔費及停止出租所受之租金損害。
06 是被上訴人王金川、蔡培琦抗辯兩造點交系爭房屋無誤，
07 蟑螂孳生不能證明係被上訴人引起乙節，堪以採信。上訴
08 人主張被上訴人王福泉違反系爭租約第8條約定，請求被
09 上訴人賠償其清潔費14,000元及2個月租金損失38,000元
10 云云，核屬無據。

11 2、精神慰撫金：

12 上訴人主張被上訴人王福泉未善盡承租人之注意義務，
13 致系爭房屋蟑螂孳生，上訴人於112年4月11日夜間目睹
14 大批蟑螂出沒，為此進行除蟲工作，身心受創且備受煎
15 熬，情節重大，依民法第227條之1規定，請求被上訴人
16 賠償精神慰撫金1萬元云云。按債務人因債務不履行，致
17 債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第1
18 97條之規定，負損害賠償責任。民法第217條之1固有明
19 文。惟查上訴人無法證明系爭房屋蟑螂孳生係被上訴人
20 王福泉未盡承租人注意義務所造成，已如前述，是上訴
21 人依民法第227條之1規定，請求被上訴人賠償其精神慰
22 撫金1萬元，亦屬無據。

23 3、違約飼養寵物：

24 上訴人主張被上訴人王福泉允許王真銖於系爭房屋內飼
25 養寵物，違反系爭租約第21條約定，應賠償上訴人1萬元
26 云云，並提出上訴人與被上訴人蔡培琦、上訴人與王真
27 銖之訊息對話紀錄各1件為證（見原審卷第15頁、本院卷
28 第41頁、第42頁）。經查上訴人於上開訊息對話紀錄雖
29 向被上訴人蔡培琦表示：「你的公婆說小姑會喝酒抽菸
30 跟你們住在一起是另外一個麻煩，個性又陽奉陰違，租
31 約不能養寵物他還是把他帶狗回來養，要不是被我看

01 到 對公婆又不尊重，大呼小叫的 我房東還是決定她
02 不要住在這裡。」等語；上訴人另向王真銖表示：「簽訂
03 租約的時候你就知道不能養寵物 哥哥為什麼要你搬
04 走 你明知故犯」等語，王真銖回覆上訴人表示：「沒
05 有寵物了我已經帶走 我放在我老公這裡了養了！」、
06 「所以你那邊都沒有寵物了只有我爸媽而已了！」等
07 語，固堪信上訴人主張王真銖曾將寵物帶至系爭房屋乙
08 節屬實。惟上訴人嗣後另向被上訴人蔡培琦傳訊表示：
09 「……2. 我們的約是不能養寵物 你的小姑有一隻白色
10 的柴犬帶到租屋處，他說要放到將軍的朋友家養 希望
11 你們遵守不能養寵物，這關係到衛生安全」、「房東和
12 你老公原諒這一次，不要叫他們3個搬出去…」、「以後
13 不要再犯就好 如果再犯再照你老公所說的 狗是小姑
14 買的 除了衛生安全還有安寧 有些狗會吠叫影響鄰居
15 安寧」等語，亦有被上訴人蔡培琦提出其與上訴人之訊
16 息對話紀錄1件存卷可憑（見本院卷第109頁），足認上
17 訴人雖發現王真銖有帶狗至系爭房屋，但上訴人及被上
18 訴人王金川均已原諒王真銖，則上訴人嗣後自不得再對
19 被上訴人王福泉或其他被上訴人主張王真銖帶狗至系爭
20 房屋構成違反系爭租約第21條約定之違約行為。被上訴
21 人蔡培琦抗辯上訴人發現王真銖帶寵物進去系爭房屋
22 時，已經有原諒被上訴人及王真銖，讓被上訴人繼續住
23 在系爭房屋乙節，堪以採信。況王真銖帶狗至系爭房屋
24 縱有違反系爭租約第21條約定，但依系爭租約第9條約
25 定，需被上訴人之違約情事，致損害上訴人之權益時，
26 上訴人始得請求被上訴人賠償損害，惟王真銖帶狗至系
27 爭房屋之行為，並未損害上訴人之任何權益，上訴人亦
28 未提出其因此受有1萬元損害之證明，則上訴人請求被上
29 訴人賠償違約飼養寵物1萬元云云，同屬無據。

30 4、違約遷入戶籍：

31 上訴人主張被上訴人王福泉允許王金田將戶籍登記於系

01 爭房屋，違反系爭租約第27條約定，上訴人於113年4月1
02 1日、114年1月23日仍於系爭房屋地址收到王金田之信
03 件，王金田為重刑犯，戶籍還在系爭房屋，若自由進出
04 社區，將危及社區安全，被上訴人應賠償違約遷入戶籍1
05 25,000元、律師諮詢費及委任訴訟代理酬金8萬元，扣除
06 原審判決確定之97,892元，被上訴人應再給付上訴人10
07 7,108元云云。經查被上訴人王福泉之子王金田並非系爭
08 租約允許之入住、入籍者，但王金田之戶籍於111年12月
09 19日遷入系爭房屋，被上訴人嗣於112年5月29日為住址
10 變更登記，王金田戶籍則於112年12月26日經臺南○○○
11 ○○○○○（下稱永康戶政所）逕為變更登記在永康戶
12 政所永康辦公處等情，經本院核對原審向永康戶政所函
13 調相關資料無誤，有永康戶政所113年1月18日南市永康
14 戶字第1130005968號函檢送之被上訴人住址變更登記
15 書、戶籍資料及王金田個人戶籍資料等件在卷可查（見
16 原審本院卷第21頁至第28頁、第47頁、第48頁），足認
17 被上訴人王福泉已違反系爭租約第27條約定。又原審以
18 王金田戶籍於111年12月19日遷入系爭房屋至被上訴人於
19 112年4月11日交還系爭房屋時，期間為3月23日，而認上
20 訴人得依系爭租約第9條約定，請求被上訴人賠償租金1
21 7,892元與律師諮詢費及委任代理本件訴訟酬金8萬元，
22 可知原審已就上訴人所可能遭受之損害判命被上訴人給
23 付。原審另認定被上訴人將系爭房屋交還後，雖王金田
24 有段時間仍設籍在系爭房屋內，而於112年12月26日始逕
25 為變更登記在永康戶政所永康辦公處，惟王金田並未占
26 用系爭房屋，上訴人仍得再將系爭房屋出租，難認其權
27 益受損，而駁回上訴人之其餘請求107,108元，上訴人就
28 此原審敗訴部分，並未提出其因王金田設籍於系爭房屋
29 內另受有107,108元損害之證明，要不得以上訴人於113
30 年4月11日、114年1月23日仍於系爭房屋地址收到王金田
31 之信件，且王金田為重刑犯，上訴人自行推論王金田得

01 自由進出社區、危及社區安全為由，即認上訴人得再請
02 求被上訴人賠償107,108元。況王金田將戶籍遷入系爭房
03 屋雖有違反系爭租約第27條約定，但依系爭租約第9條約
04 定，需被上訴人王福泉之違約情事，致損害上訴人之權
05 益時，上訴人始得請求被上訴人賠償損害，惟王金田將
06 戶籍遷至系爭房屋，或其他機關在王金田遷出戶籍後，
07 仍將信件寄至系爭房屋之行為，均未損害上訴人之任何
08 權益，王金田亦未曾占用系爭房屋，上訴人仍得將系爭
09 房屋出租與被上訴人王福泉及其他第三人收益租金，上
10 訴人顯然未因此受有租金之損害，上訴人亦未提出其因
11 此受有125,000元損害之證明，則上訴人請求被上訴人應
12 再賠償其原審敗訴違約遷入戶籍之損害107,108元云云，
13 仍屬無據。

14 5、綜上各節，除原審判決上訴人得請求被上訴人給付97,89
15 2元及其法定遲延利息而已確定部分之外，上訴人對其原
16 審敗訴部分，上訴請求被上訴人應再給付179,108元及其
17 法定遲延利息，均屬無據，被上訴人王金川、蔡培琦之
18 抗辯，則屬可採。

19 八、綜上所述，上訴人依系爭租約、民法第227條之1、保證法律
20 關係，請求被上訴人應再給付清潔費14,000元、租金損失3
21 8,000元、精神慰撫金1萬元、違約飼養寵物1萬元、違約遷
22 入戶籍107,108元，共179,108元，均無理由，不應准許。原
23 審就上開不應准許部分，駁回上訴人之訴，並為訴訟費用負
24 擔之諭知，均無不合。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，指
25 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判如其上訴聲明所示，為
26 無理由，應予駁回。

27 九、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，
28 應依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條、第87條第
29 1項分別定有明文。本件上訴既無理由，訴訟費用即第二審
30 裁判費2,820元，自應由上訴人負擔，爰依職權確定如主文
31 第2項所示。

01 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
02 決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

03 十一、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
04 項、第385條第1項前段、第436條之1第3項、第449條第1
05 項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

07 民事第一庭 審判長法官 葉淑儀

08 法官 吳金芳

09 法官 林雯娟

10 上列正本證明與原本無異。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

13 書記官 朱烈稽