

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第353號

上訴人 蘇珍瑤

被上訴人 專精國際顧問股份有限公司

法定代理人 黃建聲

訴訟代理人 楊素芳

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年4月16日本院臺北簡易庭112年度北簡字第12997號第一審判決提起上訴，本院於民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號9樓之14之房屋(下稱系爭房屋)，兩造於民國112年8月23日簽立房屋租賃增補契約(下稱系爭租約)，租期3年，約定期間自112年9月1日至115年8月31日，每月租金新臺幣(下同)1萬7000元。詎伊於112年8月24日提前搬進系爭房屋，陸續發現被上訴人隱瞞屋況、屋況不適合居住情形如下：天花板有縫隙，老鼠隨意進出，雖被上訴人有請人來補一次矽利康，但又被老鼠咬爛，伊遂買很多東西把天花板縫隙補起來；系爭房屋於112年9月7日發生天花板塌陷；於同年8月24日發現洗手台阻塞；於同年9月19日發現水管漏水，滴24小時；衣櫥、架子擋住壁癌粉塵，衣櫥拖出來，發現十幾隻死蟑螂；大門鎖卡住，常常鎖不起來(被上訴人於簽約時說要換新門，但都沒消息，之後伊催了幾次，被上訴人才說做門的要到9月底)；冷氣更換，窗戶只用塑膠板暫時用膠帶貼合，至今窗戶未更新；又，被上訴人沒有據實告知伊，隔壁是廢墟垃圾屋，只說養狗，問伊怕不怕，伊表示養狗沒關係，結果隔壁垃圾屋實在太臭，才發現是廢墟，且飄

01 出異味與屋內屋外出現不明小蟲叮咬，造成全身過敏、紅
02 疹、水泡、留疤70多顆，嗣伊通報環保局。因上開情形，伊
03 請求被上訴人給付費用如下：租金1萬7000元、押金2個月3
04 萬4000元、仲介費6700元、搬進1萬4000元、預估搬出新家
05 費3萬元(含家俱)、家俱1萬7000元、空屋添購家俱2萬0050
06 元(衣櫥3999元、鞋櫃2498元、櫃子1480元、茶几2000元、
07 訂製落地窗簾4070元、洗衣機及運費6000元)、衣櫥加拆裝
08 費1萬7000元(因房間地板高度，導致衣櫥要拆掉重組額外加
09 3000元)、醫藥費5萬元(紅疹水泡70多顆，皮膚過敏留疤、
10 免疫力下降、全身疤痕雷射、骨盆腔發炎、婦科出血、醫院
11 打針、身體復健)、精神慰撫金5萬元(身心恐慌焦慮失眠、
12 自律神經失調)、無法工作損失5萬元(伊兼職模特兒工作，
13 因全身疤，沒有兼職收入)，爰依租賃契約等法律關係請求
14 被上訴人應給付伊30萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
15 清償日止，按年息5%計算之利息。

16 二、被上訴人則以：緣於112年8月22日訴外人即寓聖資產管理有
17 限公司仲介專員吳佳儒第一次與被上訴人代理人楊素芬約看
18 系爭房屋，拍照存檔承攬租賃業務。次日，吳佳儒致電楊素
19 芬約定陪同上訴人前來系爭房屋，上訴人除詢問一般問題
20 外，尚以手機與他人視訊討論，並出示任職公司名片，且轉
21 帳付款而簽訂系爭租約；上訴人看屋當日，自行攜帶皮尺仔
22 細測量，締約前與房屋仲介討論超過30分鐘，系爭房屋當時
23 僅有簡易衣櫃、冰箱及洗衣機，實際使用坪數約8坪，屋況
24 幾乎可一眼貫穿，上訴人當日看屋時間，依一般常理，已足
25 以詳細檢視屋況；再者，系爭房屋之大門及冷氣皆可正常使用，
26 無破損，伊已提供合於所約定使用租賃物交付上訴人。
27 然上訴人於締約後又以租約3年為由，要求被上訴人更換大
28 門、冷氣及補貼家具。上訴人於8月24日以LINE通訊對話表
29 示自己有潔癖、皮膚會過敏，然上訴人於起訴狀中亦承認楊
30 素芳主動詢問是否介意隔壁養狗。上訴人連原房客留下簡易
31 家具、洗衣機也未徵得同意便逕自清除，再以自己重購價金

01 請求賠償，不合常理；伊於112年8月至9月間接獲上訴人通
02 知，已多次積極修繕，包含水電、油漆及更換全新冷暖氣
03 等；上訴人自行重購洗衣機，造成水管破裂，伊基於善意於
04 112年9月17日再額外支出修繕費用1600元，但後續上訴人再
05 數次傳訊息稱伊不理不睬列於損害求償範圍；上訴人請求押
06 金3萬4000元及租金1萬7000元，依常識押金為保證性質，並
07 非實際損失，租金1萬7000元為使用者付費；搬家費用1萬40
08 00元與租賃物是否瑕疵無關，預估搬家費用3萬元未發生，
09 不應列為損害項目；上訴人購置衣櫥及拆裝費用1萬7000
10 元，與系爭房屋是否造成損害顯無因果關係，況上訴人締約
11 當天仔細測量，並於8月24日遷入之前請求被告再進入補測
12 量天花板高度，嗣實際遷入後發現衣櫃尺寸過大，明顯是上
13 訴人自己過失，卻將拆裝費用列為伊損害賠償項目；醫藥費
14 5萬元及精神損害5萬元應由上訴人負因果關係舉證責任；上
15 訴人表示身心受創，無法工作，但伊曾經欲前往修繕，上訴
16 人表示要參加party或因烤肉活動無法前往區公所調解，顯
17 然所稱修繕非屬急迫，且上訴人9月間參加烤肉聚餐、遊艇
18 活動，諸多證明顯示上訴人並非無法工作，又如何證明無法
19 工作損失5萬元從何計算，上訴人之主張並無理由。系爭房
20 屋一直是出租狀態，該樓層合計20多戶，10樓整層經營旅
21 館，僅上訴人對於系爭房屋及大樓環境不滿意，縱使被上訴
22 人已極力修繕並提供清潔物品等措施，然上訴人仍不滿意，
23 卻於112年9月6日逕向被上訴人詢問解約事宜後，拒絕搬遷
24 補助費，卻仍繼續在系爭房屋居住，顯見系爭房屋並無上訴
25 人所稱無法住人程度等語置辯。

26 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
27 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人30萬元，及自
28 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
29 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

30 四、經查，兩造於112年8月23日簽定系爭租約，約定由上訴人以
31 每月1萬7000元向被上訴人承租系爭房屋等情，有系爭租約

在卷可證(原審卷一第235至241頁)，為兩造所不爭執，是上情堪信為真。

五、本院之判斷：

(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。所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正。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（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。上訴人主張因系爭房屋有被上訴人隱瞞屋況、屋況不適合居住之情事，其受有上開損害，被上訴人應給付30萬元等情，惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，應由上訴人就前揭事實負舉證之責。經查，上訴人固以line對話紀錄、照片、診斷證明、訂購單、醫療費用收據等件為證(原審卷一第15至頁)，惟上訴人向被上訴人反映後，被上訴人表示「如剛剛電話所述 減免一個月租金包含添購家具+洗冷氣+環境清潔等等 細節就由您自己安排 日後若有結構性修繕 依一般的認知清況來處理」、「我新買的藻窪土已經到貨 待會我再帶去」、「乾粉灑也可以 因為會有粉塵 不要噴在物品上 我昨天想灑在外面地墊上 但你不在 我就先擱著」、「我只有灑地上 不敢弄到你的東西」，並附上矽藻土除跳蚤噴灑影片（原審卷一第67、75、83），尚難謂被上訴人未於租賃關係存續中保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態。至上訴人主張系爭房屋門鎖故障常有不能鎖門或打不開等情，居住屋內需擔心有人入侵，有居住安全疑慮；窗戶沒安裝，致生蚊蟲及大量塵土大量飛入，雨天有雨水打入屋內，有不堪居住之情，天花板損壞，有水泥塊掉落，致生命安全疑慮，已達不堪居住等情，然此亦為被上訴人所否認，被上訴人並提出其因上訴人

01 要求而委由不銹鋼鐵鋁門窗工程行修繕及修繕天畫板等紀錄
02 (本院卷第67至68頁、第74至75頁)，上訴人就此並未舉證以
03 實其說，自難為有利於上訴人之認定。

04 (二)、上訴人請求被上訴人應給付30萬元，有無理由？

05 1.上訴人請求被上訴人應返還租金1萬7000元，並無理由：

06 經查，兩造簽訂系爭租約後，上訴人僅依約給付112年9月租
07 金一節，有兩造LINE訊息紀錄(下稱系爭訊息)可參(原審卷
08 一第397頁)，又上訴人係於113年5月31日始遷離系爭房屋，
09 則上訴人依約本應給付租賃期間約定之租金，上訴人請求被
10 上訴人應返還租金1萬7000元，並無理由，應予駁回。上訴
11 人另主張：被上訴人簽約時同意給上訴人租金補貼申請，然
12 因出租人拒絕蓋章而不能申請等語，然此為被上訴人所否
13 認，並稱：租金補貼係由上訴人自行申請即可，上訴人也沒
14 有要求被上訴人蓋章；又上訴人後來並未給付給付租金，被
15 上訴人也無從補貼租金等語。經內政部國土管理署113年12
16 月19日函覆並檢附上訴人申請租金補貼資料(本院卷第147至
17 193頁)，觀之租金補貼申請書僅有申請人欄位(即上訴人)須
18 簽名或蓋章(本院卷第149至150頁)，並無上訴人所稱應由被
19 上訴人蓋章等情，則上訴人此部分主張，亦不可採。

20 2.上訴人請求被上訴人應返還押金3萬4000元，並無理由：

21 上訴人主張其已依約給付被上訴人2個月租金合計3萬4000元
22 作為押租金一節，為被上訴人所不爭執，惟依系爭租約第4
23 條約定，須於系爭租約中止或屆滿時交還房屋時，扣除積欠
24 之債務後無息返還，有該租約可證(原審卷一第235頁)，系
25 爭租約之租期係至115年8月31日止，已如前述，尚未屆滿，
26 兩造亦未陳明系爭租約業經中止等情，是上訴人請求被上訴
27 人返還押金，並無理由。

28 3.上訴人請求被上訴人應給付仲介費6700元，並無理由：

29 復查，上訴人給付仲介費1萬2700元一節，經其提出發票為
30 證(本院卷第287頁)，上訴人主張其仲介已退還6000元，並
31 稱：仲介說多次向房東溝通後，避免事後一堆糾紛，才退款

01 6000元給上訴人，要上訴人直接找被上訴人，仲介費已取回
02 6000元等語。然查，上訴人所給付仲介費用並非被上訴人所
03 收取，且被上訴人亦給付該公司仲介費8095元一節，亦有發
04 票在卷可查(原審卷一第307頁)，從而，上訴人請求被上訴
05 人應給付其仲介費6700元，核屬無據，應予駁回。

06 4.上訴人請求被上訴人應給付搬進1萬4000元及預估搬出新家
07 費3萬元(含家俱)，均無理由：

08 上訴人請求被上訴人應給付其搬入系爭房屋、搬出系爭房屋
09 之費用各1萬4000元、3萬元，嗣改稱於113年5月30日支付搬
10 出費用2萬3000元等語，為被上訴人所否認，上訴人應舉證
11 證明其得請求被上訴人給付該費用，然系爭房屋並無上訴人
12 所稱居住情況等情，已如前述，上訴人並未舉證證明上開費
13 用應由被上訴人負擔之事由及依據，則其請求，並無理由，
14 均應駁回。

15 5.上訴人請求被上訴人應給付家俱1萬7000元，並無理由：

16 關此，上訴人主張：家俱部分，被上訴人曾說要補貼給我，
17 但後來沒有，故而請求該部分費用等語，然為被上訴人所否
18 認，並稱：家俱補貼1萬7000元部分，兩造協議抵扣112年10
19 月租金，被上訴人已給付。空屋添購家俱2萬0050元應為上
20 訴人自己實際購買金額，但此部分兩造已講好以1萬7000元
21 數額且依112年10月租金為抵扣等語。並提出兩造113年9月5
22 日訊息紀錄(原審卷一第311頁)，觀之訊息略以：如剛剛電
23 話所述，減免一個月租金包含添購家俱、洗冷氣、環境清潔
24 等，細節由上訴人自己安排等語，核與被上訴人所稱上情大
25 致相符，應屬可採。對此，上訴人亦以LINE紀錄向被上訴人
26 稱：10月租金您當初說扣家具及殺蟲劑及小修補的，所以10
27 月份房租不用繳等語(原審卷一第319頁)，上訴人並自陳：
28 家俱1萬7000元，雙方協議，由上訴人自己先付，再說從10
29 月房租扣除一節明確(原審卷一第249頁)，且提出與被上訴
30 人相同之訊息紀錄可參(原審卷一第67頁)，核與被上訴人所
31 稱情節相符，從而，上訴人本件起訴請求被上訴人應給付家

01 俱補貼費用1萬7000元，即無理由。

02 6.上訴人請求被上訴人應給付空屋添購家俱2萬0050元(衣櫥39
03 99元、鞋櫃2498元、櫃子1480元、茶几2000元、訂製落地窗
04 簾4070元、洗衣機及運費6000元)，並無理由：

05 上訴人固主張被上訴人應給付上開費用，然系爭租約並未約
06 定被上訴人應負擔上開家俱費用，又被上訴人對此係稱：空
07 屋添購家俱2萬0050元應為上訴人自己實際購買之金額，但
08 此部分兩造已講好以1萬7000元數額且依照112年10月租金為
09 抵扣等語，此與上開項目相符，上訴人就此並未提出其他足
10 以證明兩造約定應由被上訴人負擔之依據，則上訴人此部分
11 主張，應不可採。

12 7.上訴人請求被上訴人應給付衣櫥加拆裝費1萬7000元(因房間
13 地板高度，致衣櫥要拆掉重組額外加3000元)，並無理由：

14 上訴人請求被上訴人應賠償此部分損害，亦為被上訴人所否
15 認，並稱：上訴人於看屋時仔細測量，並於112年8月24日遷
16 入之前，請求被上訴人再次進入補測量天花板高度，嗣後實
17 際遷入後發現衣櫃尺寸過大，明顯為上訴人自己過失，卻將
18 拆裝費用列為請求，並無理由等語。上訴人並未證明其得以
19 請求此項之依據，且無證據可資證明與上訴人前開所稱隱瞞
20 屋況、屋況不適合居住情形，及其支出前述費用間之因果關
21 係，是上訴人之主張，亦不可採。

22 8.上訴人請求被上訴人應給付醫藥費5萬元(紅疹水泡70多顆，
23 皮膚過敏留疤、免疫力下降、全身疤痕雷射、骨盆腔發炎、
24 婦科出血、醫院打針、身體復健)，並無理由：

25 上訴人雖提出其於112年9月5日至皮膚科診所就診，經診斷
26 為：全身性癢疹，疑似蟲咬引起一節(原審卷一第229頁)，
27 然此並無進一步證明可證係上訴人前開主張因住進系爭房屋
28 所致，亦不能排除其他原因，尚無從逕為有利於上訴人之認
29 定；又上訴人雖於112年9月6日向被上訴人表示其皮膚今天
30 開始大過敏，明天要再看醫生等語(原審卷一第79頁)，然並
31 未再提出後續就醫紀錄或診斷證明書可證，自無可採。又，

被上訴人嗣於112年9月7日即向上訴人表示要到系爭房屋修繕時，上訴人則以：我20：30才到家，今天要去朋友生日遊艇PARTY等情，有兩造間訊息紀錄附卷可查(原審卷一第313頁)，且依上訴人自行提出當時參加宴會照片(原審卷一第367頁)，亦無上訴人所稱有何紅疹水泡、皮膚過敏留疤等情，依此，堪認上訴人前開所提皮膚科就診情形，實不能證明其所主張之情節。另觀之兩造訊息紀錄可知，系爭房屋之所以會有上訴人所主張跳蚤之情，係因系爭房屋所在大樓之其他住戶甚至其他樓層住戶養狗等因素所致(原審卷一第37、45、51、53、55、63頁)。此外，上訴人固提出其他診斷證明書為佐證(原審卷一第225至227頁、第231頁、原審卷二第49至69頁；本院卷第289至311頁)，然觀之病名為：骨盆腔發炎、腹痛、廣泛性焦慮症、腹瀉、脹氣及購買保養品等，上訴人並未舉證證明上情與系爭房屋居住情況間之關聯，則其請求，並無理由，仍應駁回。

9.上訴人請求被上訴人應給付精神慰撫金5萬元(身心恐慌焦慮失眠、自律神經失調)，並無理由：

上訴人此項請求亦為被上訴人所否認，應由上訴人就此舉證證明因果關係存在。茲查，上訴人主張：伊與朋友本來有約，因伊全身被跳蚤咬，朋友表示會傳染所以要改期，朋友不敢跟我見面，受有精神損失等語(原審卷一第61頁)，並提出上訴人於112年9月4日向被上訴人反映之LINE紀錄(原審卷一第61頁)，然上訴人旋於112年9月7日參加其友人舉辦之生日宴會等情，已如前述，則上訴人前開主張，核與上情不符，且無證據可資證明上訴人主張因系爭房屋屋況而受有身心恐慌焦慮失眠、自律神經失調之間，究竟有何因果關係存在，從而，上訴人此部分請求，亦無理由，應予駁回。

10.無法工作損失5萬元(上訴人兼職模特兒工作，因全身疤，沒有兼職收入)，並無理由：

被上訴人否認上訴人有何不能工作之情事，並稱：上訴人於112年9月間仍有參加烤肉聚餐、遊艇活動等，上訴人並無不

01 能工作之情，且其主張5萬元亦無從證明如何計算等語。就
02 此，上訴人固提出其與第三人LINE紀錄證明其因有雷射除疤
03 因素而不能擔任臨時指派等工作(原審卷一第405至409頁)，
04 並提出其工作照片及存款明細為佐證(原審卷一第461至495
05 頁)。然則，上訴人主張在皮膚科就診等情，並無證據可資
06 證明與系爭房屋居住情況間有何關聯，已如前述，從而，上
07 訴人此部分主張損失並無證據可資證明，顯無理由，應予駁
08 回。

09 六、綜上所述，上訴人主張依租賃契約等法律關係請求被上訴人
10 應給付30萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
11 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人
12 敗訴之判決，並無不合，應予維持。上訴意旨指摘原判決不
13 當，求予廢棄，並無理由，應駁回其上訴。

14 七、上訴人雖聲請向內政部國土管理署調查112年12月份追蹤審
15 核進度之電話錄音等，然上訴人前開主張租金補貼之情，核
16 與租金補貼等申請書內容並不相符，業經本院調閱相關文件
17 證據資料可查，已如前述，從而，上訴人本件上開聲請調查
18 證據，並無必要，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘
19 攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附
20 此敘明。

21 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
22 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
24 民事第六庭 審判長 法官 林瑋桓

25 法 官 曾育祺

26 法 官 陳智暉

27 以上正本係照原本作成。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

