

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第496號

上訴人

即被上訴人 丁台英

被上訴人即

上訴人 陳育妍

訴訟代理人 邱懷靚律師（法扶律師）

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於民國113年7月9日本  
院臺北簡易庭113年度北簡字第2636號第一審判決提起上訴，本  
院於114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命陳育妍給付部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費  
用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，丁台英在第一審之訴駁回。

丁台英之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由丁台英負擔。

事 實

一、上訴人即被上訴人丁台英（下稱丁台英）主張：伊將門牌號  
碼臺北市○○區○○街0巷0號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）  
出租予被上訴人即上訴人陳育妍（下稱陳育妍），租金每月  
新臺幣（下同）15,000元，管理費1,540元，合計16,540  
元，擔保金為3萬元，租期至民國111年1月17日止。嗣租期  
屆滿，陳育妍尚欠1個月租金未付，抵扣擔保金後，剩餘擔  
保金12,960元，尚應扣除陳育妍未繳之106年1月管理費  
1,540元、110年1月調整租金500元、電視視訊盒1,500元。  
嗣丁台英進入系爭房屋發現浴室百葉窗、浴室紗窗、馬桶  
蓋、流理台大理石、水槽四周大理石被敲壞，經告知陳育  
妍，其表示要以剩餘擔保金賠償。系爭房屋尚有如附表所示  
之損壞，共計修繕費用105,025元。又丁台英為處理索賠事  
宜，同時要照護年邁罹患中度失智症、骨折、行動不便的母

01 親，身心俱疲，受有非財產上損害10萬元，總計205,025  
02 元，爰依兩造間租賃契約、侵權行為法律關係，請求陳育妍  
03 賠償205,025元，及其中191,125元自起訴狀繕本送達翌日  
04 起，及其中13,900元自113年6月12日起，均至清償日止，按  
05 週年利率5%計算之利息等語。

06 二、陳育妍答辯略以：兩造於111年1月17日點交房屋，丁台英已  
07 檢查床板及床墊、椅子、洗衣機、廚房，其雖提出浴室百葉  
08 窗紗窗不見要求賠償，然未能舉證百葉窗、紗窗係遭陳育妍  
09 破壞，陳育妍無賠償義務，陳育妍於原審表示願意給付百葉  
10 窗2,000元、紗窗4,000元維修費用之前提係法院認定陳育妍  
11 有賠償義務，且縱認陳育妍應賠償，亦無替換新品之義務，  
12 其賠償數額應扣除折舊。又陳育妍依租約交付2個月租金額  
13 之擔保金3萬元，經抵扣最後1個月租金後，尚餘12,960元，  
14 爰請求與丁台英可請求之賠償數額抵銷。此外，丁台英並未  
15 提出系爭房屋出租時原狀照片，不得僅憑其指述之房屋現  
16 況，認定陳育妍有刻意刮損、破壞如附表所示屋內各處，丁  
17 台英對陳育妍所提毀棄損壞告訴，亦經臺灣臺北地方檢察署  
18 檢察官以112年度調院偵字第2304號為不起訴處分等語。

19 三、原審為丁台英部分勝訴、部分敗訴之判決，命陳育妍應給付  
20 丁台英6,000元，及自113年2月9日起至清償日止，按週年利  
21 率5%計算之利息，而駁回丁台英其餘請求，並就丁台英勝訴  
22 部分為假執行及供擔保免為假執行之宣告。兩造對於原審判  
23 決不利之部分各自上訴，丁台英聲明為：(一)原判決關於駁回  
24 後開部分廢棄；(二)前開廢棄部分，陳育妍應再給付丁台英  
25 199,025元，及其中185,125元自起訴狀繕本送達翌日起，其  
26 中13,900元自113年6月12日起，均至清償日止，按週年利率  
27 5%計算之利息。陳育妍之答辯聲明為：上訴駁回。另陳育妍  
28 之上訴聲明為：(一)原判決關於不利於陳育妍之部分廢棄；(二)  
29 前開廢棄部分，丁台英在第一審之訴駁回。丁台英之答辯聲  
30 明為：上訴駁回。

31 四、經查，兩造就系爭房屋之租約於111年1月17日屆滿，陳育妍

01 給付予丁台英之擔保金，尚餘12,960元未返還等情，為兩造  
02 所不爭執，堪信為真。

03 五、本件之爭點為：丁台英請求陳育妍賠償如附表所示之物品損  
04 害105,025元及精神慰撫金10萬元，有無理由？陳育妍抗辯  
05 伊以擔保金12,960元為抵銷抗辯，有無理由？茲分別論述如  
06 下：

07 (一)兩造間110年1月18日至111年1月17日間房屋租賃契約書（下  
08 稱系爭租約）第5條第4項約定：「乙方應於租約終止時將房  
09 屋回復原狀並遷讓交還，所謂交還是與甲方完成屋況及設  
10 備點交手續，如擅自搬走未與甲方完成點交手續則願負一切  
11 法律及賠償責任。」第6條約定：「房屋設備修繕：乙方負  
12 擔之情況：房客及其關係人違反善良管理人之責任，所產生  
13 損壞、滅失者。」第8條第4項約定：「要負責回復原狀照現  
14 況返還。琉璃台牆壁保持清潔，不可炊。」有系爭租約在卷  
15 可查（見原審卷第135-137頁）。陳育妍於111年1月17日已  
16 點交系爭房屋返還丁台英，為兩造所不爭，丁台英主張陳育  
17 妍有損壞系爭房屋之情事，依系爭租約前揭約定，應由丁台  
18 英負舉證之責，證明陳育妍交還房屋之屋況與出租予陳育妍  
19 時之屋況不同而有所損壞。

20 (二)丁台英所舉之證據，包括估價單6紙（見原審卷第27-29頁、  
21 第33頁、第147頁、第411頁）、系爭房屋內設備遭毀損照片  
22 108張（見原審卷第179-249頁）、系爭租約（見原審卷第  
23 135-137頁）、統一發票及收據（見原審卷第31頁），固可  
24 證明系爭房屋內部有毀損，及丁台英有修繕房屋之事實，惟  
25 丁台英提出之系爭房屋遭毀損照片108張均無照相日期，無  
26 從證明上開毀損係陳育妍居住於系爭房屋時所造成。佐以丁  
27 台英於111年1月17日即與信義房屋公司簽署信義房屋租賃仲  
28 介委託書，委託該公司仲介系爭房屋出租事宜，該公司仲介  
29 人員郁至傑於同日以LINE通訊軟體傳送數張系爭房屋狀況照  
30 片予丁台英，有委託書、LINE通訊紀錄可查（見原審卷第  
31 165-171頁），而郁至傑所拍攝之系爭房屋狀況照片，係櫥

01 櫃有損傷之照片，除此之外並無其他照片，則陳育妍點交房  
02 屋時之狀況，是否如丁台英所提出之108張照片所示，即非  
03 無疑。丁台英亦自承其所拍攝之100張照片係111年9月4日母  
04 親過世後回到租屋處所拍攝（見原審卷第123頁），斯時距  
05 陳育妍點交返還系爭房屋已有8個月之久，難認丁台英所拍  
06 攝照片所示之情形即陳育妍點交房屋時之狀況。況如系爭房  
07 屋111年1月17日之狀況如丁台英所提出108張照片所示髒污  
08 及毀損情形，信義房屋公司仲介人員並未拍攝照片告知丁台  
09 英，且如系爭房屋狀況不佳仲介人員是否願為丁台英仲介房  
10 屋出租事宜，顯係有疑。

11 (三)陳育妍於111年1月17日出具文書1紙，記載：「今日房內尚  
12 未復原狀，需修理，費用押金扣除同意支付」，有該紙文書  
13 在卷可查（見原審卷第163頁），又兩造均不爭執陳育妍尚  
14 有1個月押金12,960元作為擔保（見本院卷第82頁），是111  
15 年1月17日兩造就陳育妍未取回之押金12,960元應係協議用  
16 以回復系爭房屋原狀。再丁台英於111年1月18日傳送訊息予  
17 陳育妍稱：「陳小姐：壁紙的刮傷，席夢思的汙漬（下一位  
18 房客怎租）床桌腳損壞，浴室蓮蓬頭水槽等床底還留大堆垃  
19 圾，妳匆忙（應係匆忙）來去趕著走，我在想簽初約1/12讓  
20 妳延1/18起租這些年我們相處不算壞，也默默讓妳扣抵押金  
21 讓妳方便，妳我彼此現處境都知，一，二我能給之方便都盡  
22 量，為何今日搬家這樣呢？」等語，陳育妍則未回覆，嗣丁  
23 台英於111年1月31日傳送「2022虎年大吉」、「好運屬於  
24 你」之照片予陳育妍，陳育妍則回傳「新年快樂」圖示，兩  
25 造就房屋一事即無任何對話紀錄，有LINE通訊紀錄可憑（見  
26 原審卷第173頁），則依兩造前開對話內容，系爭房屋點交  
27 後，如有回復原狀之必要，即由陳育妍前開押金12,960元支  
28 付。丁台英迄同年10月前就系爭房屋修繕費用一情，均未向  
29 陳育妍有何表示，無從認系爭房屋因陳育妍毀損而應支付修  
30 繕費用100,525元。再丁台英僅提出修繕房屋之估價單6紙，  
31 並無實際支出修繕費用之收據，有收據之金額僅百葉窗

01 2,000元、停車場發票150元、不明處所項目之發票175元，  
02 共計2,325元（見原審卷第31頁），並未逾陳育妍供以回復  
03 原狀之押金12,960元，且上開統一發票、收據時間為112年3  
04 月間（見原審卷第31頁），已逾陳育妍交還房屋1年以上，  
05 丁台英提出之估價單6紙日期分別為112年12月9日、112年11  
06 月13日、112年12月14日、112年12月15日、112年11月25  
07 日、113年5月28日（見原審卷第27-29頁、第33頁、第147  
08 頁、第411頁），離陳育妍退租之111年1月17日，最少已1年  
09 10個月，顯難依此推認該等修繕之費用應由陳育妍負擔。

10 (四)丁台英另主張陳育妍剩餘擔保金12,960元尚應扣除陳育妍未  
11 繳之106年1月管理費1,540元、110年1月調整租金500元、電  
12 視視訊盒1,500元，惟陳育妍否認伊未繳106年1月管理費  
13 1,540元及丁台英有提供電視視訊盒。查系爭契約第8條特約  
14 事項之設備固記載有電視1台，惟並無機上盒或視訊盒之記  
15 載，有系爭契約可憑（見原審卷第137頁），無從認丁台英  
16 提供陳育妍系爭房屋之設備包括電視視訊盒，丁台英提出之  
17 「中華電信106年1月至4月市話/寬頻搭配HDTV/投影機專案  
18 文書1紙」（見原審卷第35頁）亦無從證明其出租系爭房屋  
19 予陳育妍時，有提供視訊盒予陳育妍一事，從而，丁台英主  
20 張陳育妍之擔保金12,690元業經扣除，無可採信。

21 (五)綜上，丁台英主張陳育妍毀損系爭房屋，應賠償修繕房屋費  
22 用105,025元，並無可採。丁台英另主張陳育妍所為侵權行  
23 為，致伊受有精神上痛苦云云，惟丁台英既無從證明陳育妍  
24 有為侵權行為，且依丁台英主張陳育妍所為侵權行為係侵害  
25 其所有房屋之完整性，與人格法益無關，並無民法第195條  
26 所稱非財產上損害可言。從而，丁台英請求陳育妍賠償修繕  
27 房屋費用105,025元、精神慰撫金10萬元，為無理由。丁台  
28 英請求既無理由，本院即毋庸就陳育妍所為抵銷抗辯為何認  
29 定，附此敘明。

30 六、綜上所述，丁台英依系爭租約、侵權行為之法律關係，請求  
31 陳育妍給付205,025元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清

01 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。  
02 原判決命陳育妍給付6,000元本息部分，容有未洽，陳育妍  
03 上訴意旨指摘該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予  
04 廢棄，並改判如主文第2項所示。至原判決駁回丁台英請求  
05 199,025元部分，並無不當，丁台英上訴論旨指摘原判決該  
06 部分不當，為無理由，應駁回其上訴。

07 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌  
08 後，認與判決結果無影響，爰不另一一論述，併予敘明。

09 八、據上論結，本件丁台英上訴為無理由，陳育妍上訴為有理由。  
10 依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1  
11 項、第450條、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
13 民事第二庭 審判長法官 蔡政哲  
14 法官 吳佳樺  
15 法官 林欣苑

16 以上正本係照原本作成。

17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日  
19 書記官 林思辰

20 附表

21

編號	項目	金額	相關證據索引
1	整修	68,000元	原審卷第145頁、第185-191頁、第201-203頁、第233頁
2	電動按摩浴缸、 檢查費	7,200元	原審卷第147頁、第237-245頁
3	電動按摩泥座	6,000元	原審卷第144-145頁
4	床頭櫃	2,200元	原審卷第213頁
5	馬桶蓋	2,900元	原審卷第149頁、第239頁
6	堵塞水管修繕、 停車費、零件	2,500元、150元、 175元	原審卷第151頁

7	百葉窗	2,000元	原審卷第151頁
		以上合計91,125元	原審卷第129頁
8	修補及更新工程 (書桌電視櫃塑膠保護貼、席夢思床清潔、床板刮痕落漆補漆、大門沙發窗簾、大門敲擊痕跡修補、沙發椅破洞換椅套、窗簾破洞換新、床頭櫃前磁磚浴室流理台破洞修補、浴室百葉窗軌道換新、浴室蓮蓬頭漏水更換、熱水器開關修補、流理檯面牆壁修補)	13,900元	原審卷第145頁、第167-171頁、第179-183頁、第191-199頁、第207-211頁、第215-227頁、第235頁、第411頁
合計		105,025元	