

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北消簡字第15號

原告 白家宜

訴訟代理人 張琬平律師

白家欣

被告 達涵投資股份有限公司

法定代理人 李中玲

訴訟代理人 林天財律師

羅舜鴻律師

曾瑞菁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國111年9月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年2月16日透過訴外人即房仲符湘
宜簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告向被告
承租門牌號碼臺北市○○○路0段00巷0號6樓之2房屋（下稱
系爭房屋），租賃期間自111年2月16日至同年8月15日止，
租金每月新臺幣（下同）55,000元，因租金尚非低廉，原告
本應享有良好居住品質，且被告及房仲均表示會於原告入住
前將系爭房屋打掃乾淨，然原告於同年2月24日入住後發現
系爭房屋地板多處發黑，天花層板內髒汙及不明殘渣，致原
告及訴外人即原告女兒僅入住4日，臉部、身體及手足多處
即開始出現泡疹性濕疹、發癢紅腫，並於同年3月2日經醫師
診斷為汗皰疹，嗣原告分別於同年3月4日、7日透過H0H0好
服務居家清潔平臺預約清潔服務，始知悉系爭房屋內之床
墊、沙發及冷暖氣機內部均有大量發霉、髒汙，天花板屋樑

上亦有大量黑黴。被告以出租不動產為業，卻故意怠於履行保持系爭房屋合於約定使用、收益狀態之義務，且未確保系爭房屋具可適宜人居住之安全性，侵害原告身體健康權，並有支出清潔費用及醫藥費共16,398元之財產上損害，原告依消費者保護法第7條、第51條規定得請求損害額5倍之懲罰性賠償金81,990元（計算式：16398x5=81990元），又原告受有精神上痛苦，是一併向被告請求100,000元之精神賠償，爰依民法第227條、第227條之1、第184條第1項前段、第2項、消費者保護法第7條、第51條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告181,990元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於系爭租約簽約當日親自點交系爭房屋及冷氣、沙發等傢俱，經原告當場確認無誤，且被告分別於同年2月15日、21日聘請專業清潔人員前往系爭房屋進行清潔工作，原告甚至於21日親自在場監督，足徵被告交付系爭房屋並無瑕疵，系爭房屋及傢俱於系爭租約存續中均合於約定使用收益之狀態，原告主觀要求之清潔程度非屬被告給付義務範圍。縱被告給付有瑕疵，原告仍應先通知被告補正，於被告不履行時始可請求損害賠償，惟原告未先通知被告補正，逕自委請專業人員清潔系爭房屋，原告自不得請求被告賠償清潔費用；被告非屬消費者保護法第2條第2款所稱之企業經營者，且本件僅涉債務履行爭議，應無消費者保護法及民法第184條規定之適用；又汗皰疹成因眾多，難認系爭房屋與汗皰疹之間具相當因果關係，且原告未舉證證明其已實際支出清潔費用，原告亦已稱願意「自掏腰包」清理床墊、沙發和冷氣，原告自不得向被告請求清潔費用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)關於原告主張被告債務不履行部分：

1.按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423條定有明文。此項義務，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（最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。惟無論債務不履行或物之瑕疵擔保責任，均應由承租人先證明租賃物有不合於約定使用、收益之狀態為其要件。

2.原告主張：系爭租約雖無約定被告須提供乾淨無發霉床墊、沙發及冷暖氣機，但每月55,000元之租金並非低廉，且系爭租約附傢俱，被告自應提供乾淨無發霉之傢俱等語。惟查系爭租約第7條約定：「甲方（即被告）提供乙方（即原告）所使用之物品（註：如點交表），乙方於退租時，應原樣歸還，如非自然損壞，乙方應照價賠償」（見本院卷第29頁），又點交表僅記載「冷氣」、「冰箱」、「床組」等物品名稱及數量，並未具體記載傢俱清潔或消毒之規格（見本院卷第33頁），可知兩造並未於系爭租約約定系爭房屋及傢俱之具體清潔或消毒規格，而租金價額與系爭房屋約定之使用、收益狀態之間並無直接關聯，尚難僅以租金價額高低認定租賃物應具有之狀態。原告雖提出系爭房屋地板、天花層板之現場照片（見本院卷第39至43頁），主張系爭房屋不合於使用狀態，然該等照片之拍攝時間不明，是否為系爭房屋之現況，並非無疑，且被告分別於原告入住前之111年2月15日、21日聘請專業清潔人員前往系爭房屋進行清潔工作，有被告委請清潔服務紀錄截圖2份附卷可參（見本院卷第149、151頁），其中21日之清潔，原告並有委請朋友在場監督等情，為原告所不爭執（見本院卷第249頁），應認被告已將系爭房屋及傢俱清潔至原告所容許使用之狀態，被告已提出合於兩造約定之租賃物。

3.按租賃關係存續中，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430條定有明文。查被告於同年2月21日已將系爭房屋及傢俱清潔至原告所容許使用之狀態，業經認定如前，縱認係爭房屋及傢俱尚有清潔瑕疵而有修繕必要，然原告未定相當期限催告被告修繕，即自行尋找清潔人員打掃系爭房屋等情，有原告與房仲符湘宜之Line對話紀錄附卷可參（見本院卷第307頁），是原告既未先定相當期限催告被告修繕，自不得請求被告償還清潔費用。故原告依民法第423條、第227條、第227條之1規定向被告請求損害賠償，洵屬無據。

(二)關於原告主張被告侵權行為部分：

- 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1項前段、第2項分別定有明文。又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果關係，係指無此事實，雖不必生此結果，但有此事實，按諸一般情形，通常均可能發生此結果者而言。須無此事實，必不生此結果，有此事實，按諸一般情形亦不生此結果者，始得謂無相當因果關係（最高法院110年度台上字第1874號判決參照）。
- 2.查被告已將系爭房屋及傢俱清潔至原告容許使用之狀態等情，難認被告有何侵害行為，且原告雖主張其及女兒受有汗皰疹之身體健康權損害，並提出潔淨皮膚科診所診斷證明書2份為證（見本院卷第51-53頁），然前揭診斷證明書並未載明原告及其女兒汗皰疹症狀之起因為何，而汗皰疹之成因多種，大致相關因素可能包含體質、壓力、熬夜、作息不正常、氣候或季節變化等，是亦難認定原告所受醫藥費之損害與系爭房屋清潔狀態間具相當因果關係。
- 3.再按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，

於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。消費者保護法第7條第1項定有明文。原告雖主張：被告所營事業包含一般投資業，有多處房屋出租，可知被告是專業出租人，則被告於提供租賃服務流通於市場時，應確保該系爭房屋應具可適宜人居住之安全性，不應有致侵害承租人身體健康權之租賃環境，被告違反保護承租人之消費者保護法，應負損害賠償責任等語（見本院卷第222、291至292頁）。然查原告所提出之被告經濟部工商登記公示資料查詢服務表，列印日期為111年4月22日，最後核准變更日期為109年3月30，被告所營事業資料僅包含一般投資業、茶葉批發業、日常用品批發業，並未包含不動產租賃業（見本院卷第23頁），又系爭租約於111年4月15日經兩造合意終止等情，為兩造所不爭執（見本院卷第223頁），可知被告於系爭租約存續期間（即111年2月16日至同年4月15日）並未以不動產租賃為業。且原告未舉證證明被告有多處房屋出租，難認被告係消費者保護法第7條第1項所稱提供租賃服務之企業經營者，是本件應無消費者保護法第7條之適用。故原告主張被告違反保護承租人之消費者保護法，並依消費者保護法第51條請求懲罰性賠償金等語，洵不足採。

(三)另原告請求賠償之對象僅被告一位，並無複數被告之情形，且亦未主張被告應與何人負連帶賠償之責，從而，原告依民法第227條、第227條之1、第184條第1項前段、第2項、消費者保護法第7條、第51條規定，請求被告連帶賠償原告181,990元，應屬無據。

四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應連帶給付原告181,990元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。原告雖聲

請傳喚111年2月28日、3月4日及3月7日分別前往系爭房屋進行清潔工作之服務人員張偉蓉、楊先生及真實姓名年籍不詳之人共3人，以及函詢HOHO清潔服務平臺，證明系爭房屋及內部傢俱有嚴重發霉情形。然原告未先定相當期限催告被告修繕，縱系爭房屋有修繕必要，尚不得請求被告償還清潔費用，況原告亦未能舉證證明汗皰疹之引發與系爭房屋清潔狀態間具相當因果關係，是認原告上開證據之聲請，並無調查之必要，附此說明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,990元	
合 計	1,990元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 10 月 14 日
書記官 翁嘉偉