

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第12997號

原告 蘇珍瑤
被告 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事件，本院於中華民國113年3月26日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告承租坐落於臺北市○○區○○街0段
00號9樓之14之房屋(下稱系爭房屋)，兩造並於民國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)17,000元。詎原告於112年8月24日提前搬進系爭房
屋，陸續發現被告隱瞞屋況、屋況不適合居住情形如下：天
花板有縫隙，老鼠隨意進出，雖被告有請人來補一次矽利
康，但又被老鼠咬爛，原告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(被告於簽約時說要換新
門，但都沒消息，之後原告催了幾次，被告才說做門的要到
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；被告沒有據實告知原告，隔壁是廢墟垃圾
屋，只說養狗問原告怕不怕，原告表示養狗沒關係，結果隔
壁垃圾屋實在是太臭了，才發現是廢墟，且飄出異味與屋內
屋外出現不明小蟲叮咬，造成全身過敏、紅疹、水泡、留疤

70多顆，嗣原告通報環保局。因上開情形，故請求被告給付原告費用如下：租金17,000元、押金2個月34,000元、仲介費6,700元、搬進14,000元、預估搬出新家費3萬元(含傢俱)、傢俱17,000元、空屋添購傢俱20,050元(衣櫥3,999元、鞋櫃2,498元、櫃子1,480元、茶几2,000元、訂製落地窗簾4,070元、洗衣機及運費6,000元)、衣櫥加拆裝費17,000元(因房間地板高度，導致衣櫥要拆掉重組額外加3,000元)、醫藥費5萬元(紅疹水泡70多顆，皮膚過敏留疤、免疫力下降、全身疤痕雷射、骨盆腔發炎、婦科出血、醫院打針、身體復健)、精神慰撫金5萬元(身心恐慌焦慮失眠、自律神經失調)、無法工作損失5萬元(原告兼職模特兒工作，因全身疤，沒有兼職收入)，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告辯稱：原告於112年8月23日由訴外人吳佳儒陪同前來系爭房屋，原告除了自行攜帶皮尺仔細測量外，尚以手機與他人視訊討論超過30分鐘，系爭房屋當時僅有簡易衣櫃、冰箱及洗衣機，實際使用坪數約8坪，依一般常理，已足以詳細檢視屋況；系爭房屋大門及冷氣皆可正常使用，無破損，被告已提供合於所約定使用之租賃物，交付原告，而原告締約後又以租約3年為由，要求被告更換大門、冷氣及補貼家具；原告於8月24日以line通訊對話表示自己有潔癖、皮膚會過敏，然原告於起訴狀中亦承認訴外人楊素芳主動詢問是否介意隔壁養狗。原告連原房客留下簡易家具、洗衣機也未徵得同意便逕自清除，再以自己重購價金請求賠償，不合常理；被告於112年8月至9月間接獲原告通知，已多次積極修繕，包含水電、油漆及更換全新冷暖氣等；原告自行重購洗衣機，造成水管破裂，被告基於善意於112年9月17日再額外支出修繕費用1,600元，但後續原告再數次傳訊息稱被告不理不睬列於損害求償範圍；原告請求押金34,000元及租金17,000元，依常識押金為保證性質，並非實際損失，租金

17,000元則為使用者付費；搬家費用14,000元與租賃物是否瑕疵無關，預估搬家費用3萬元尚未發生，不應列為損害項目；原告購置衣櫥及拆裝費用17,000元，與系爭房屋是否造成損害顯無因果關係，況原告締約當天仔細測量，並於8月24日遷入之前請求被告再進入補測量天花板高度，嗣實際遷入後發現衣櫃尺寸過大，明顯是自己過失，卻將拆裝費用列為被告損害賠償項目；醫藥費5萬元及精神損害5萬元應由原告負因果關係舉證責任；原告表示身心受創，無法工作，但被告曾經欲前往修繕，原告表示要參加party或因烤肉活動無法前往區公所調解，顯然所稱修繕非屬急迫，且原告9月間參加烤肉聚餐、遊艇活動，諸多證明顯示原告並非無法工作，又如何證明無法工作損失5萬元從何計算，原告之主張並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

原告向被告承租系爭房屋，兩造並於112年8月23日簽立系爭租約，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17,000元。

四、本院得心證之理由：

(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號判例參照）。原告主張因系爭房屋有被告隱瞞屋況、屋況不適合居住之情形，而請求被告給付30萬元，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，應由原告就前揭事實負舉證之責。

(二)經查，原告固提出line對話紀錄、照片、診斷證明、訂購

單、醫療費用收據等件影本為證，惟依該對話紀錄，被告表示「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」，並附上矽藻土除跳蚤噴灑影片（見本院卷第67、75、83、），是尚難謂被告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。而原告主張被告應給付原告租金17,000元、押金2個月34,000元、仲介費6,700元云云，惟租金係原告使用系爭房屋之對價，原告請求被告返還租金，並無理由；又押金依系爭租約第4條之規定，於租約中止或屆滿時交還房屋時，扣除積欠之債務後無息返還（見本院卷(一)第235頁），而系爭租約之租期係至115年8月31日止，已如前述，是本件租期尚未屆滿，兩造亦未陳明本件有租約中止之情形，是原告請求被告返還押金，並無理由；又仲介費並非被告所收取，原告請求被告給付仲介費，亦屬無據。原告又主張被告應給付搬進14,000元、預估搬出新家費3萬元(含傢俱)、傢俱17,000元、空屋添購傢俱20,050元(衣櫥3,999元、鞋櫃2,498元、櫃子1,480元、茶几2,000元、訂製落地窗簾4,070元、洗衣機及運費6,000元)、衣櫥加拆裝費17,000元(因房間地板高度，導致衣櫥要拆掉重組額外加3,000元)、醫藥費5萬元、精神慰撫金5萬元、無法工作損失5萬元云云，並未證明被告有隱瞞屋況、屋況不適合居住情形，及其支出前述費用間之因果關係，是其主張，亦不可採。

五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，

爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 4 月 16 日

臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
0 段000 巷0 號）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 113 年 4 月 16 日

書 記 官 林珣倩