

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第10703號

原告

即反訴被告 麥仲宇

被告

即反訴原告 陳美蘭

被告 林銀蘭

上一人

法定代理人 陳錫琮

訴訟代理人 聶寧

被告 鼎曜開發不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林麗芬

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，且依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序

亦有適用。本件原告原以陳美蘭、林銀蘭、住商實業股份有限公司（下稱住商公司）為被告起訴，聲明：1. 被告應減少約期內價金每月新臺幣（下同）2,650元。2. 被告應給付原告96,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保，請求准予宣告假執行（本院卷第15頁）。嗣追加鼎曜開發不動產仲介經紀有限公司（下稱鼎曜公司）為被告，並變更聲明為：1. 陳美蘭應給付原告153,000元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 陳美蘭應給付原告237,653元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 陳美蘭、林銀蘭、住商公司、鼎曜公司應各給付原告88,500元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。但如任一被告為給付後，其他被告於給付範圍內同免給付義務。4. 住商公司應給付原告106,200元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。5. 鼎曜公司應給付原告106,200元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。6. 陳美蘭應給付原告230,100元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。7. 林銀蘭、住商公司、鼎曜公司應各給付原告20,000元，及自準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。但如任一被告為給付後，其他被告於給付範圍內同免給付義務。8. 願供擔保，請求准予宣告假執行（本院卷第239頁）。核其變更前後之訴，均係以同一房屋租賃及相關之居間契約為基礎事實，合於前述規定，應為所許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴，反訴之標的如專屬他法院管轄或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。本件被告陳美蘭於言詞辯論終結前，反訴請求原告給付積欠電費及遷讓返還租賃之房屋，係基於原告主張之上開租賃契約而為請求，是本件本、反訴標

01 的均與上開契約之效力相關，訴訟資料亦有共通，足認被告
02 提起反訴與本訴相牽連，符合上開規定，應屬合法。

03 三、鼎曜公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴
04 訟法第386條所列各款情事，故依民事訴訟法第433條之3規
05 定，就此部分依職權一造辯論而為判決。

06 貳、本訴實體方面：

07 一、原告主張：原告於民國109年11月13日，透過林銀蘭之居
08 間，向陳美蘭承租門牌號碼新北市○○區○○街00巷0號房
09 屋（下稱系爭房屋）內，2樓附帶面北陽台之房間（下稱系
10 爭房間）及1樓之衛浴（下稱系爭衛浴），約定租賃期間自
11 109年12月1日起至114年11月30日止，每月租金4,500元（下
12 稱系爭租約）。惟原告承租系爭房間及衛浴後，房屋周遭即
13 陸續發生鼠患；又因電力線路異常，導致原告所有之多件電
14 器於使用中毀損；陳美蘭復將原告承租之系爭衛浴另行提供
15 其他房客使用；而林銀蘭為系爭租約之仲介人員，且任職於
16 鼎曜公司所經營、加盟住商公司品牌系統之住商不動產深坑
17 加盟店，該二公司自應同負其責。爰依上開事實為下列請
18 求：

19 （一）因陳美蘭疏於管理維護，導致系爭房屋周遭鼠患孳生，原告
20 因而受有2年內從事環境防治引起的便利性損失3,500元、2
21 年內從事環境防治所付出包含心力等的勞動成本3,500元、2
22 年內待命驅鼠的精神損害3,500元、2年內因畏怖引起包含焦
23 慮症及睡眠障礙的精神損害11,500元、2年內併發症的額外
24 身體損害11,500元、2年內額外就診時間及通勤成本11,500
25 元，共計45,000元之損害。另應依消費者保護法第51條規
26 定，對陳美蘭課予2.4倍之懲罰性賠償金。合計應賠償原告
27 153,000元（即第1項聲明部分）。

28 （二）陳美蘭將系爭房屋一部出售、一部改裝分租，但未妥善修改
29 供電線路，致原告所有之電視機1台、除濕機1台、暖風除濕
30 機1台、電鍋1只、微波爐3台等電器因供電異常而損壞，受
31 有9,000元之損害；且因不能使用微波爐，導致原告餐飲選

擇受限，必須額外支出烹食及清潔之勞力成本59,785元；另系爭房屋於租賃期間因隔壁戶總電源斷電影響，及因康芮颱風襲擊，2度發生停電，應依系爭租約第25條約定賠償停電違約金1,250元，共計為70,035元。再依消費者保護法第51條規定，另行課予2.4倍之懲罰性賠償金後，陳美蘭合計應賠償原告237,653元（即第2項聲明部分）。

（三）原告訂定系爭租約前，早已指定其欲承租套房，且林銀蘭於現地勘查時，口頭承諾系爭衛浴不會有他人使用，在場之陳美蘭亦未為反對之表示，嗣後卻將系爭衛浴提供其他租客使用，致原告受有與他人共用衛浴的精神損害、遭侵入住居的精神損害、搬家的精神損害共計88,500元，應由出租人陳美蘭、居間人林銀蘭、林銀蘭之僱用人鼎曜公司、鼎曜公司之加盟主住商公司負不真正連帶賠償義務（即第3項聲明部分）。另鼎曜公司、住商公司、陳美蘭應各依消費者保護法第51條規定，按上開金額之1.2倍、1.2倍、2.6倍額外懲罰給付懲罰性賠償金各106,200元、106,200元、230,100元（即第3、4、5、6項聲明部分）。

（四）原告因上開情事維權、應訴，無端耗損心力，受有精神損害20,000元，應由被告負不真正連帶賠償義務（即第7項聲明部分）。

綜上，爰聲明如上開變更後聲明所示。

二、被告答辯：

（一）陳美蘭略以：原告是向其承租雅房，故僅有系爭房間為排他使用，系爭衛浴本就須與其他房客共用。又原告入住系爭房屋時，系爭房屋本無鼠患問題，承租後之環境衛生維護則應由其自行負責，並非出租人之責任範圍。另系爭房屋之電力線路均屬正常，原告電器之損壞並非其責任。原告以上開事由向其請求賠償，均非有理等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

（二）林銀蘭略以：當時其帶原告看過雅房、套房後，原告自己選擇承租雅房，本須與其他房客共用系爭衛浴。關於鼠患一

01 事，其意見與陳美蘭相同。至於原告所稱損壞的電器，均是
02 其自行攜帶至系爭房屋，且放置於3樓共用客廳，其也不清
03 楚損壞原因為何等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

04 (三)住商公司略以：林銀蘭係任職於鼎曜公司之不動產經紀人
05 員，住商公司則僅係授權鼎曜公司使用「住商不動產」之服
06 務標章，彼此互不隸屬，對於鼎曜公司所屬人員亦無指揮監
07 督關係。原告請求其與林銀蘭、鼎曜公司負同一責任，為無
08 理由等語，以資答辯。聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利
09 判決，願供擔保，請求宣告免為假執行。

10 (四)鼎曜公司略以：在其公司檔存資料中，並無關於系爭租約之
11 成交紀錄，亦無證據顯示林銀蘭係以鼎曜公司之名義擔任系
12 爭租約之仲介，無從認定鼎曜公司與本件有關等語，以資答
13 辯。聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，
14 請求宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 (一)經查，原告與陳美蘭於109年11月13日訂定系爭租約，由原
17 告以上開條件承租系爭房間與系爭衛浴。其中第1條關於
18 「甲方（即陳美蘭）房屋所在地及使用範圍」之條文，記載
19 內容為「新北市○○區○○街00巷0號2樓中帶面北陽台之房
20 之排他使用與1樓中浴廁之使用」，有兩造各自提出之房屋
21 租賃契約書可參（本院卷第27-29頁、253-259頁）。系爭浴
22 廁之所在位置既係在系爭房間以外，上開契約文字復僅就房
23 間部分記載「排他使用」之旨，而未就浴廁部分為相同之記
24 載，陳美蘭、林銀蘭辯稱系爭租約之租賃標的係屬雅房而非
25 套房，原告本須與其他雅房房客共用系爭衛浴一事，應屬可
26 信。原告以陳美蘭將系爭衛浴提供他人使用為由，對被告請
27 求如第3、4、5、6項聲明所示之損害賠償，應非可採。

28 (二)原告主張系爭房屋發生鼠患一節，固提出鼠隻在陽台攀爬、
29 遭捕鼠板捕獲，及鼠隻糞便、遭鼠隻啃咬之紙箱等物品之照
30 片、影片為證，但鼠類之孳生通常與住家或周邊區域之環境
31 衛生條件有關，其侵入亦可能透過管道、溝渠、門戶破損處

01 等數種路徑，未必係建築物怠於修繕維護所生之患害，其防
02 治義務應視發生時期及發生之主要原因，區別係屬出租人之
03 保持義務或承租人之保管義務，非可一概而論。原告就鼠患
04 發生之時期，僅陳稱係於租賃期間不時陸續發生，無法特定
05 時間（本院卷第139頁）；至其主張鼠類係由牆上未封死之
06 電力線路孔洞或紗門下方縫隙侵入一節，雖提出照片為證
07 （本院卷第235頁光碟內原證192、194檔案），但依照片所
08 示，其所稱線路孔洞經以膠帶黏貼，無從判斷是否有足供鼠
09 類通過之通道，紗門下方縫隙則不足1公分，亦無法確認鼠
10 類係由此路徑侵入。從而，上述鼠患之情事，尚無從認定係
11 於系爭租約訂定時即已存在，或嗣後因陳美蘭怠於修繕系爭
12 房屋而發生，原告依此請求如第1項聲明所示之損害賠償，
13 應非可採。

14 （三）原告主張其所有之上開電器毀損一節，固提出電器使用功能
15 異常之錄影檔案為證，但就該等異常之發生原因為何，是否
16 為系爭房屋之供電異常所導致，則無證據可實其說，其以此
17 事由，請求陳美蘭賠償所生損害，尚屬無據。又系爭租約第
18 25條前段雖定有「租期內本約所定租賃範圍內，凡有停電，
19 則每小時甲方（即陳美蘭）應付乙方（即原告）50元」之違
20 約金條款；然依民法第259條第1、2項之旨，除有特別約定
21 以外，違約金之性質應屬於債務不履行損害賠償之預定，故
22 除有條文所定應給付違約金之客觀事由以外，仍須以此等事
23 由之發生可歸責於債務人，違約金債權始能成立。原告主張
24 系爭房屋於租賃期間因隔壁戶總電源斷電影響，及因康芮颱風
25 襲擊，2度發生停電，惟就前者並未舉證以實其說，後者
26 則屬自然災變所致，非可歸責於陳美蘭，原告以此請求陳美
27 蘭給付停電違約金1,250元，亦非可採。

28 （四）原告主張其因上開情事維權、應訴，無端耗損心力，受有精
29 神損害20,000元等語，惟提起訴訟主張權利，本是原告自己
30 之選擇，而非被告之侵害行為所生，原告此節主張應屬無
31 據，無從准許。

參、反訴實體方面：

一、反訴原告主張：反訴被告於系爭租約租賃期間，積欠113年2月至114年1月之電費4,780元、114年2月至3月之電費790元，未依約繳納。爰依系爭租約第3條、第14條之約定，以114年2月19日反訴起訴狀為終止系爭租約之意思表示，請求反訴被告遷讓返還系爭房間及衛浴，並給付尚積欠之114年2、3月電費790元（113年2月至114年1月之電費則已於終止翌日清償）。另原告承租範圍僅限於系爭房間，卻於113年3月至114年1月間，將個人電器用品堆置於系爭房屋公共區域，因而受有相當於租金之不當得利。以其占用面積約為全屋面積6分之1、全棟月租金25,000元計算，應返還之不當得利金額應為44,000元。爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件反訴，聲明：1. 反訴被告應給付反訴原告44,790元。2. 反訴被告應將系爭房間及系爭衛浴遷讓返還予反訴原告。

二、反訴被告則以：本件反訴有延滯訴訟之意圖，且不合民事訴訟法446條第2項規定之反訴要件，並屬於民事訴訟法第249條第1項第8款規範之濫訴，應不合法等語。以資答辯。聲明：1. 反訴原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請求宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。此規定乃是考量房屋承租人多為經濟上之弱勢，為保護其利益，避免僅其輕微之給付遲延，旋即喪失居住處所而設，性質上應屬強制規定；且於承租人積欠租金以外其他依約應負擔之費用，如管理費、水、電、天然氣費等，而遭出租人主張終止契約之情形，亦

01 具有相同之法律理由，為貫徹保護經濟弱勢之立法政策，應
02 得類推適用。經查，反訴原告於114年2月19日提出反訴狀，
03 以反訴被告積欠113年2月至114年1月之電費4,780元為由，
04 主張依系爭租約第14條之約定終止契約；惟系爭租約之月租
05 金為4,500元，反訴被告積欠之上開電費未達2個月租金之數
06 額，依上開說明，其終止權之行使應類推適用民法第440條
07 第2項規定而受限制。是反訴原告終止契約應非合法，其以
08 此請求反訴被告遷讓返還系爭房間及衛浴，應非可採。

09 (二)反訴原告請求反訴被告給付114年2月至3月之電費790元，係
10 以其製作之用電度數紀錄表為據（本院卷第413頁）；然該
11 報表僅是反訴原告自行製作，並無各期抄表時之電表度數照
12 片，或其他相類之證據可資稽考，反訴被告復否認該報表之
13 內容真正，是反訴原告此部分之請求尚屬無法證明，不應准
14 許。

15 (三)反訴原告以反訴被告將個人電器用品堆置於系爭房屋公共區
16 域為由，請求相當於租金之不當得利。惟依反訴原告所陳，
17 系爭房屋全棟均係作為分租套房及雅房使用，而依租屋市場
18 之交易習慣，雅房之租賃型態，應是指承租人排他、單獨使
19 用臥室，而就房屋之浴廁、客廳、廚房等公共區域，與其他
20 同戶租客共同使用而言。系爭租約既未特別排除或限制反訴
21 被告對系爭房屋公共區域之共用權限，反訴被告除放置物品
22 以外，亦未對上開公共區域進行排他之占有使用，尚難以此
23 逕認為無權占有。反訴原告就此請求相當於租金之不當得
24 利，尚非可採。

25 肆、綜上所述，原告依租賃契約債務不履行、侵權行為之法律關
26 係、消費者保護法之相關規定，請求被告給付如其聲明所
27 示，反訴原告依租賃契約、不當得利之法律關係，請求反訴
28 被告給付如其聲明所示，均無理由，應予駁回。

29 伍、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

31 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日
02 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 他造當事人之人數附繕本）。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 5 月 22 日
08 書記官 馬正道