臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第809號

上　訴　人　賴美鳳
000000000000000000
000000000000000000

被上訴人　　殷宇宣

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年4月25日臺灣新竹地方法院111年度訴字第1147號第一審判決提起上訴，本院於113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該訴訟費用部分均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹萬陸仟玖佰元，及自民國112年1月6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔四十分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人自民國108年10月1日起至111年1月間向伊承租門牌號碼○○縣○○鎮○○街000巷0號0樓之0房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）7,000元，由被上訴人友人顏可欣（以下逕稱姓名）擔任連帶保證人（下稱系爭租約）。嗣被上訴人搬離系爭房屋後，伊始發現系爭房屋受有如附表一、二所示之損害，須更換及支出如附表三編號1至15所示之物品及費用。因系爭房屋受有上開損害，致伊無法將系爭房屋出租，精神上受損害，且伊因開庭期間無法經營店鋪，受有如附表三編號16至19所示之損害。再，被上訴人承租系爭房屋期間，其子女多次遭管委會投訴在社區內作怪搗亂；又被上訴人於兩造就本件損害賠償

溝通未果後，訴諸媒體及網路對伊為不實指控，致伊名譽權受損害，應賠償伊精神慰撫金。爰依系爭租約、侵權行為之法律關係，求為命被上訴人給付65萬3,691元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計付利息之判決。原審判決被上訴人應給付上訴人4,000元（即附表三編號6之書桌清運費2,500元及編號7之門鈴修復費用1,500元），及自112年1月6日起加計法定遲延利息，駁回上訴人其餘請求（上訴人就其敗訴部分，提起一部上訴；被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服）。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人60萬7,885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。

二、被上訴人則以：

(一)不爭執上訴人關於附表一編號2②（門鈴毀損）及附表三編號7（門鈴修復）、附表二編號3及附表三編號6（留置書桌及清運費）之主張（見原審卷195-196頁。按此部分已經原審判決被上訴人應給付上訴人4,000元確定）。

(二)除上開不爭執事項外，伊否認須賠償附表一至三所示項目：

1.附表一編號2①、附表三編號4之冷氣是上訴人的嫁妝，為舊式冷氣，因為耗電，伊很少使用，沒有破壞冷氣，且遙控器並無不見。

2.附表一編號2③、附表三編號5之沙發坐久本來就會有痕跡，為二手貨。

3.附表一編號2⑤、附表二編號4之洗衣機可正常使用，為二手貨。

4.附表一編號2⑥、附表三編號15之門鎖為上訴人指定之款式，伊係經上訴人同意後更換，若上訴人要換回原本之門鎖，費用應由上訴人自行承擔。

5.附表一編號3①之和式地板會潮濕是因為廁所沒有對外窗，而地板就在廁所外面，且和式地板僅有一片翻起來，附表三編號1之架高地板工程不應該由伊負擔。

6.附表一編號3③、附表三編號12、14之床墊為二手貨，床墊上的貓砂可能是搬家時不小心造成。

7.附表一編號4①、附表三編號8之瓦斯爐僅有鏽斑，尚可使用，承租時為新品。

8.不清楚附表一編號4④之鍋具等遺失物品。

9.附表二編號1之冰箱尚可使用，為二手貨。

10.附表三編號1之油漆為自然耗損。

11.附表三編號3的2樓冷氣承租時是新品。

12.伊搬出系爭房屋時已僱人清掃系爭房屋，附表三編號11之清潔費不應由伊承擔。

13.伊否認顏可欣所書自白書內容之真正。顏可欣書寫自白書係為撇清自己的責任，上訴人說若顏可欣不作證將會對顏可欣提告，故自白書內容不可採。

14.伊並未積欠上訴人管理費、房租。

(三)伊否認有妨害上訴人名譽之情事。本件租屋糾紛係上訴人友人黃年睽先在臉書社團貼文公開伊名字及任職公司名稱，並在媒體受訪；上訴人對伊提起刑事妨害名譽告訴，伊已獲不起訴處分確定等語，資為抗辯。答辯聲明： 上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見原審卷195-196頁）：

(一)被上訴人自108年10月1日起至111年1月間向上訴人承租系爭房屋，約定每月租金7,000元，由顏可欣擔任連帶保證人。

(二)被上訴人搬離系爭房屋後，系爭房屋有如附表一編號2②門鈴毀損、附表二編號3留置書桌之損害，須更換及支出如附表三編號6清運及編號7修復之費用。

(三)上開事實，有系爭租約可證（見原審卷85-87頁、本院卷157-163頁）。

四、本件上訴人依系爭租約、侵權行為之法律關係，請求被上訴人再給付60萬7,885元（即除原審已判決准許4,000元以外之金額），有無理由，論述如下：

(一)按「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租

賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」民法第432條定有明文。雖系爭租約第6條約定：乙方(即承租人被上訴人)於租期屆滿時，應將租賃房屋依照原狀遷空交還甲方（即出租人上訴人）；惟此所謂回復原狀，如承租人係依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，應屬可容許範圍，即承租人於租期屆滿時，應將租賃房屋以合於租約之應有狀態返還出租人，而非回復租賃房屋之原有狀態返還出租人。另當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。本件上訴人請求被上訴人賠償，除附表一編號2②電鈴、附表二編號3書桌之清運已經原審判決被上訴人應給付4,000元外；其餘分述如下。

(二)經查被上訴人自108年10月1日起至111年1月間承租居住系爭房屋約2年多，為兩造所不爭執（詳三、(一)）；上訴人陳稱：系爭房屋屋齡約為26年，系爭房屋在出租給被上訴人前係伊自己居住使用，系爭房屋前曾出租兩次等語（見原審卷194、231頁），參酌上訴人所提出其於108年10月1日將系爭房屋出租給被上訴人前不詳時間拍攝之照片（見原審卷201-223頁）所示，系爭房屋當時有人居住，廚房、沙發、冷氣皆有使用跡象，沙發有凹陷現象等情，上訴人請求被上訴人賠償，應否准許，分述如下：

1.附表三編號1房屋修復146,685元部分：

上訴人主張修復項目為架高地板、廚房門片、油漆工程一式、廢料清運（見原審卷173、177頁）。經查上訴人主張和式地板因吸水損壞，須整片拆除修復，無法僅更換單片云云（見原審卷139頁）；惟觀上訴人提出之照片，和式地板係單片木板損壞（見原審卷141、143頁），而依上訴人提出工程行報價單所示，架高地板數量13坪，單價6,000元，總計7萬8,200元（見原審卷177頁），上訴人請求被上訴人賠償13

坪架高地板之修復費用顯不相當且有失公平，爰認以令被上訴人賠償1,000元為相當。又關於廚房門片4,500元，上訴人主張被上訴人請清潔人員打掃讓門片發水發脹爛掉云云（見原審卷199頁），並提出照片為證（見原審卷157、159頁）；惟系爭房屋屋齡已有26年，廚房門板難免因長期間使用而受潮受損，觀諸照片，廚房門板係門邊及門板下方有損壞情形，應係因使用期間之經過所造成損壞，難認係被上訴人故意使廚房門板泡水損壞，且亦難認因被上訴人請清潔人員打掃致造成損害，上訴人此部分請求難認有理，不應准許。另上訴人所稱牆壁遭鑽2孔，依上訴人所提出照片觀之（見原審卷91、219頁），所占牆壁面積極微，尚未能認為已達毀損牆壁之程度，參諸系爭房屋屋齡已有26年，於正常使用下亦會產生污漬，而出租人於收回租賃房屋後進行油漆，乃屬常情，上訴人請求被上訴人賠償油漆工程4萬5,000元，亦難認有理，此部分請求不應准許。據上，本項房屋修復金額上訴人得請求1,000元，逾此部分之金額不應准許。

2.附表三編號3、4之2樓冷氣清洗費4,500元、1樓冷氣故障更換1萬8,000元部分：

⑴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。

⑵上訴人主張2樓冷氣機係新品，為被上訴人所自認（見原審卷196頁），上訴人出租系爭房屋既併以冷氣機為租賃物，則上訴人依民法第423條規定，應於系爭房屋租賃關係存續中，保持冷氣機合於約定使用、收益之狀態，則2樓冷氣清洗費4,500元理應由上訴人支出，上訴人請求被上訴人給付2樓冷氣清洗費4,500元，為無理由，不應准許。至上訴人請求被上訴人賠償1樓冷氣故障更換1萬8,000元部分，經查上訴人自陳1樓冷氣機使用20幾年、19年（分見原審卷199頁、本院卷50頁），難免隨使用期間長久而無法使用，難認係因被上訴人使用而生故障，上訴人

請求被上訴人賠償1樓冷氣故障更換1萬8,000元，應屬無據。

3.附表三編號5小牛皮貴妃沙發組更換（磨損、上有貓砂）3萬元及編號12床墊7,500元、編號14床墊清運費2,500元部分：

經查觀諸上訴人所提出其將系爭房屋出租與被上訴人前之系爭房屋照片顯示已有沙發、床墊存在，沙發並呈現凹痕（見原審卷201、205、207、209、223頁），足見沙發、床墊為二手物品，隨使用期間經過自然會發生耗損；沙發、床墊留有貓砂，亦可清除，難認有更換整組沙發、床墊之必要，上訴人請求被上訴人賠償沙發組更換3萬元及床墊7,500元、床墊清運費2,500元，難認為合理，不應准許。

4.附表三編號8瓦斯爐更換7,500元、編號9洗衣機更換9,000元、編號10之1、2樓燈具更換6,900元部分：

被上訴人陳述上訴人係因瓦斯爐原為新品，伊使用後有鏽斑乃要求更換，洗衣機為二手物品可以正常使用等語（見原審卷195頁），上訴人並未爭執，被上訴人上開陳述堪以採信。按瓦斯爐雖原為新品然因使用而產生鏽斑，乃屬自然現象；又系爭房屋屋齡已久，上訴人交付之洗衣機為二手物品，隨使用期間而發生耗損，亦屬自然現象，上訴人請求更換瓦斯爐及洗衣機，難認為正當。至上訴人主張燈具損壞，有上訴人提出之照片可憑（見原審卷111、147、149頁），雖被上訴人辯稱燈具係上訴人找人安裝冷氣時，遭施工人員撞壞，惟被上訴人並未舉證以實其說，所辯尚難採信；因燈具為消耗品，上訴人請求被上訴人賠償更換燈具6,900元，應屬有理，應予准許。

5.附表三編號11房屋整理清潔費9,000元部分：

按系爭租約第6條約定：乙方(即承租人被上訴人)於租期屆滿時，應將租賃房屋依照原狀遷空交還甲方（即出租人上訴人，見本院卷159頁）；承租人如未將租賃房屋依照原狀遷空交還出租人，而由出租人代為處理者，則承租人應支付出租人房屋整理清潔費，以符合承租人將租賃房屋遷空交還出

租人之規範目的，從而上訴人請求被上訴人給付房屋整理清潔費9,000元，應予准許。

6.附表三編號13廚房水切5,000元部分：

經查上訴人陳明廚房水切是擋水用，買房子時流理臺所附等語（見本院卷51頁）。按系爭房屋屋齡約為26年（詳四、(二)），則廚房水切顯係因長期使用而耗損，應認係因使用期間經過發生之自然耗損，上訴人請求被上訴人賠償該5,000元，應屬無據，不應准許。

7.附表三編號15門鎖更換3,500元部分：

經查系爭租約並無禁止被上訴人更換門鎖（見本院卷157-163頁），被上訴人更換門鎖應屬合理使用範圍，上訴人主張被上訴人應換回原來門鎖，請求被上訴人給付原門鎖費用3,500元，應屬無據，不應准許。

8.附表三編號16之111年1月至112年1月房屋管理費8,606元，及編號17之111年2月25日至112年2月房屋相當於租金損失共12個月84,000元部分：

經查上訴人陳述被上訴人就系爭房屋租到110年12月25日，111年2月11日被上訴人說已把房子整理好叫伊去看，伊去看房子還是很雜亂，沒有清乾淨，被上訴人租金付到110年12月25日，11、12月租金是用押金扣；保證人顏可欣把鑰匙交給伊，有一起點屋，伊當場跟顏可欣說屋內沒有清理等語（見本院卷103頁）。按系爭房屋連帶保證人顏可欣既已將系爭房屋鑰匙交給上訴人，應認被上訴人已經由顏可欣將系爭房屋點交予上訴人，至上訴人所稱屋內沒有清理，乃屬上訴人可否對被上訴人請求賠償問題，上訴人亦已在本件請求被上訴人賠償，尚不得認房屋管理費及本件訴訟期間之房屋租金係上訴人未能將系爭房屋出租所失利益，上訴人請求被上訴人賠償房屋管理費8,606元，及房屋租金損失8萬4,000元，應屬無據，不應准許。另上訴人依附表三編號18主張被上訴人違反於系爭房屋修復期內給付半個月租金3,500元之約定，求償2倍，請求7,000元，經查系爭房屋並無此約定，

上訴人此部分請求應屬無據，不應准許。

9.附表三編號19侵害名譽權、財產權之精神慰撫金、上訴人另行經營之店鋪因上訴人開庭停業期間之損失共30萬元部分：

⑴按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項定有明文。依此，請求非財產上之損害賠償，以上開人格法益受侵害且情節重大者為限。次按名譽有無受損害，應以社會上對個人評價是否貶損作為判斷之依據；侵害名譽權而應負侵權行為損害賠償責任者，須以行為人意圖散布於眾，故意或過失詆毀他人名譽為必要，蓋如此始有使他人之名譽在社會之評價受到貶損之虞（最高法院99年度台上字第1664號判決意旨參照）。

⑵上訴人主張其因將系爭房屋出租予被上訴人受有損害，致無法再將系爭房屋出租，精神上受損害，且伊因開庭期間無法經營店鋪，亦受有損害，請求被上訴人賠償精神慰撫金云云；經查上訴人所主張其受損害之原因，與民法第195條第1項規定之人格法益受侵害不合，其請求被上訴人賠償精神慰撫金，應屬無據，不應准許。

⑶另上訴人主張被上訴人承租系爭房屋期間，其子女多次遭管委會投訴在社區內作怪搗亂；又被上訴人於兩造就本件損害賠償溝通未果後，訴諸媒體及網路對伊為不實指控，致伊名譽權受損害，應賠償伊精神慰撫金云云。經查管委會固有傳送訊息予上訴人，記載「因妳（即上訴人）的租客的小孩沒有約束及管教，常在社區內搗亂作怪，住戶已經連署向管委會提出抗議，請該租客多管制自己的小孩，否則要對屋主提相關之規定處理。」（見原審卷167頁），然此訊息充其量僅能證明該大樓住戶對被上訴人小孩之行為感到不悅，然並未貶損上訴人個人之社會評價，管委會傳送上開訊息予上訴人，並未侵害上訴人之名譽

權。又被上訴人就本件租屋糾紛受訪之行為及訪談內容，業經臺灣新竹地方檢察署以111年度偵字第14944號不起訴處分書認定：告訴人（即上訴人）指控被上訴人一年未繳房租、被上訴人主張自己已繳半年等情，業據告訴人於警詢及偵查中均自陳，故新聞所稱：「房東指控一年管理費未繳／房客：半年繳，已繳畢」，乃基於客觀事實雙方主張所為公正中立之報導，即便被上訴人告知新聞記者之內容，告訴人認為不實，其既係被上訴人對具體事實所提出之個人意見，或依個人價值判斷提出主觀且與事實有關聯之評論，尚非以惡意攻訐或以損害告訴人名譽為主要目的，即難認被上訴人主觀上有何誹謗告訴人名譽之犯意，核與刑法誹謗罪之客觀構成要件有間，難遽以該罪責相繩之等情綦詳，並經臺灣高等檢察署以111年度上聲議字第11240號駁回再議聲請確定（見本院卷177-185頁）。上訴人主張被上訴人訴諸媒體及網路妨害其名譽，不足採信。

五、綜上所述，上訴人依系爭租約及侵權行為法律關係，得再請求被上訴人給付附表三編號1房屋修復費用1,000元、編號10更換燈具費用6,900元、編號11房屋整理清潔費9,000元，共計1萬6,900元（1,000＋6,900＋9,000＝16,900元），及自起訴狀繕本送達（見原審卷27頁寄存送達證書）翌日即112年1月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開金額之請求，為無理由，不應准許。原審就上訴人上開請求應准許部分，為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，尚有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；就上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

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，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴

訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　16　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　馬傲霜

法　官　鄭威莉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　戴伯勳

附表一（見原審卷89-113、139-165頁）：

編號	位置	損壞部分	照片頁數
1	1樓房間	①牆面鑽孔、白鐵筷插入牆面	見原審卷91頁
		②裝潢牆面矽酸鈣板遭鑽2孔	見原審卷93、97頁
		③牆面插座損壞	見原審卷99頁圖左
2	1樓客廳	①冷氣故障無反應、遙控器遺失	見原審卷101頁
		②電鈴遭拆、毀損	見原審卷103頁
		③進口小牛皮沙發組損壞	見原審卷105-109頁
		④燈具燈罩遺失	見原審卷111頁
		⑤洗衣機髒汙馬達卡死無法轉動	見原審卷113頁
		⑥門鎖更換為非	無

		白鐵之便宜門鎖	
3	2樓	①清洗浴室時，水潑出弄濕和式地板，未及時處理，造成防水損壞	見原審卷141-145頁
		②燈具破損	見原審卷147-149頁
		③床墊貓砂、貓尿	見原審卷151頁
4	廚房	①瓦斯爐具嚴重生鏽、髒汙	見原審卷163-165頁
		②水切（即流理台與牆面擋水的白鐵）膠條裂開發霉	見原審卷155頁
		③門板嚴重裂開、泡水	見原審卷157-161頁
		④鍋具、碗盤、大型垃圾桶遺失	無

附表二（見原審卷115-137）：

編號	項目	照片頁數
1	冰箱內嚴重髒汙	見原審卷117-123頁
2	窗戶框嚴重髒汙、蜘蛛網	見原審卷125-129頁
3	留置大型書桌	見原審卷131頁
4	洗衣機髒汙卡死	見原審卷133-135頁

5	陽台未清掃	見原審卷137頁

附表三（見原審卷173-174頁）：

編號	項目	金額（新臺幣）
1	房屋修復（架高地板、廚房門片、油漆工程一式、廢料清運）	146,685元
2	1樓房間矽酸鈣板更換（遭鑽孔）	未報價
3	2樓冷氣清洗費	4,500元
4	1樓冷氣故障更換	18,000元
5	小牛皮貴妃沙發組更換（磨損、上有貓砂）	30,000元
6	書桌、沙發清運費	2,500元
7	門鈴修復	1,500元
8	瓦斯爐更換	7,500元
9	洗衣機更換	9,000元
10	1、2樓燈具更換	6,900元
11	房屋整理清潔費	9,000元
12	床墊	7,500元
13	廚房水切	5,000元
14	床墊清運費	2,500元
15	門鎖更換	3,500元
	111年1月份至112年1月份房屋管	8,606元

16	111年1月份至112年1月份房屋管理費	3,000元
17	111年2月25日至112年2月份系爭房屋毀損期間、本件訴訟期間之租金損失共12個月	84,000元
18	被上訴人違反於系爭房屋修復期內給付半個月租金3,500元之約定，求償2倍	7,000元
19	侵害名譽權、財產權之精神慰撫金、上訴人另行經營之店鋪因上訴人開庭停業期間之損失	300,000元
		共計653,691元