臺灣高等法院民事判決

112年度原上字第1號

上　訴　人　朱皇蒔

000000000000000000

訴訟代理人　林福地律師

被 上訴 人　薛如君

000000000000000000

訴訟代理人　邱俊傑律師

被 上訴 人　葉雅雯

訴訟代理人　林輝豪律師

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3月30日臺灣新北地方法院第一審判決（110年度原重訴字第1號）提起上訴，並為訴之追加，本院於112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人負連帶給付責任部分廢棄。

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明。查上訴人於原審聲明請求被上訴人給付新臺幣（下同）419萬250元本息（原審卷第451頁），原判決駁回上訴人此部分之訴，上訴人上訴及追加聲明請求被上訴人連帶給付419萬250元本息（本院卷第21頁），嗣減縮為請求被上訴人負不真正連帶責任（本院卷第117、135至136頁）。核其追加請求之基礎事實與起訴之原

因事實均本於兩造間因租賃契約所生爭執，證據資料可相互援用，基礎事實同一，應予准許。又其減縮上訴聲明部分，依前開說明，亦應准許。

二、上訴人主張：伊由配偶邱雅梅代理，於民國109年7月20日與被上訴人就伊所有門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），被上訴人薛如君、葉雅雯均為承租人，惟依序以承租人、保證人之名義簽立上開租約，租賃期間自109年8月10日起至110年8月9日止，每月租金3萬5,000元，嗣訴外人陳映汎亦與被上訴人共同承租系爭房屋。詎被上訴人於陳映汎搬離後，未經伊同意，違反系爭租約第7條第3項禁止轉租之約定，及同契約第11條第2項約定管理維護系爭房屋之義務，將空房即「個人陽台雅房」（下稱系爭雅房）轉租訴外人朱逸雯，嗣朱逸雯於109年12月1日凌晨1時許在系爭房屋浴廁燒炭自殺身亡（下稱系爭事故），致系爭房屋成為凶宅，衛浴均受碳味沾附而須修繕，伊因而受有系爭房屋交易價值減損290萬1,420元、修繕費用82萬3,830元之損害。被上訴人自000年0月間起拒付租金並搬離該屋，致伊受有110年1月至3月租金10萬5,000元之損失，嗣減價以每月2萬5,000元出租該屋予訴外人吳雪櫻，租期自110年4月1日起至113年3月31日止，計受有租金減損36萬元之損害。被上訴人違約轉租且未能原狀返還系爭房屋，自屬不完全給付，就系爭事故之發生為可歸責，應負賠償責任。擇一依系爭租約第11條第3項約定、民法第227條第1項準用民法第226條第1項、第432條規定，求為命被上訴人給付419萬250元本息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，又上訴人於原審未聲明請求被上訴人負連帶責任，原判決關於駁回上訴人連帶請求部分屬訴外裁判。上訴人不服，提起上訴）。上訴人於本院第二審程序追加主張被上訴人應就上開419萬250元本息之損害負不真正連帶責任。上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第2至4項之訴部分廢棄；㈡被上訴人薛如君應給付上

訴人419萬250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；㈢被上訴人葉雅雯應給付上訴人419萬250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；㈣上開第2、3項請求，任一被上訴人為給付時，他被上訴人於該給付範圍內免給付責任。

三、被上訴人答辯略以：

㈠薛如君：上訴人與伊簽立系爭租約時即同意伊轉租系爭雅房予第三人，僅要求次承租人須為女性，伊轉租該雅房予陳映汎未違反系爭租約。嗣葉雅雯、陳映汎無意繼續承租，依序於109年11月9日、同年月下旬搬離系爭房屋，陳映汎另覓朱逸雯承接其租約，朱逸雯入住系爭房屋僅16日，與伊尚非熟識，伊對朱逸雯無法律上監督義務，無法知悉其有無心理困擾，未預見或助成系爭事故，亦不及阻止或施救，未違反善良管理人注意義務，自無過失或未盡保管責任。朱逸雯燒炭身亡未致系爭房屋受有物理上毀損、滅失或功能損壞，該屋日後交易價值減損僅屬純粹經濟上損失，無民法第432條規定或系爭租約第11條第3項約定之適用等語。答辯聲明：上訴駁回。

㈡葉雅雯：上訴人於薛如君承租時，已同意其分租系爭房屋內之3間房間，伊向薛如君承租其中1間房間，為次承租人，並同意擔任薛如君之保證人，與上訴人間無租賃關係，無須依系爭租約對上訴人負管理維護系爭房屋之義務，且已於109年10月18日依民法第754條對上訴人為終止保證契約之意思表示，於同年11月9日搬離該屋，對薛如君轉租系爭雅房予朱逸雯之事毫無所悉，就系爭事故之發生並無可歸責事由，上訴人不得依系爭租約、債務不履行及租賃契約法律關係請求伊賠償損害等語，資為抗辯。答辯聲明：1.上訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

㈠按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求

者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

1.查，上訴人由配偶邱雅梅代理，薛如君、葉雅雯依序以承租人、保證人名義，於109年7月20日就系爭房屋簽訂系爭租約，租賃期間自109年8月10日起至110年8月9日止，每月租金為3萬5,000元等情，有系爭租約、對話紀錄在卷可稽（簡字卷第17至25頁、原審卷第293頁），且為兩造所不爭執（本院卷第112頁），堪予認定。另依被上訴人間之對話紀錄，可知其2人中僅薛如君持有系爭租約，其所執該份租約上，僅上訴人及薛如君依序於出租人、承租人之欄位簽章，保證人欄位為空白，未有葉雅雯之署名（見原審卷第129至131頁）。從而，以上訴人及薛如君所持租賃契約形式上觀之，該契約當事人為其2人，葉雅雯並非共同承租人。

2.其次，於000年00月間，葉雅雯因薛如君使友人頻繁入住系爭房屋，與薛如君發生爭執，因而於109年10月14日，在成員包括其與薛如君、陳映汎3人之群組（下稱租客群組）稱：「由於當初跟房東說好是住3個人，因此我衡量下同意順帶當保證人。但如果其實大家覺得友人來訪或長住的需求為必要，因住宿人口跟當初說的不太一樣，對此我可能真的沒有信心可以擔任保證人。想說是否推派新保證人並獲房東允許的情況下，我們換保證人？」（簡字卷第73、99頁），並於同年月18日傳送訊息予上訴人配偶邱雅梅稱「如君在租戶群組是請我聯絡您，看看是否將合約拆成三份。那我自己跟大家溝通的看法，則是維持一個契約，看是否徵得您的同意，我們推派新的保證人給您？(畢竟我常加班、受訓，他人可能較能勝任這樣)」等語，邱雅梅則回覆過幾日再聯繫了解狀況等語，嗣葉雅雯於同年月23日與邱雅梅通話後，傳送訊息稱「我會再請如君和映汎討論新的保證人給您」等語（簡字卷第101頁、原審卷第115、119、151至152頁），亦可知葉雅雯認知系爭租約以其為保證人，由薛如君擔任承租人，曾與邱雅梅溝通更換由他人為保證人，於此溝通過程中，邱雅梅未曾質疑葉雅雯非屬系爭租約保證人，亦未主張

葉雅雯為共同承租人。

3.再者，被上訴人遷入系爭房屋前，原由薛如君承租臺北市○○區○○路000巷00號1樓房屋（下稱松仁路房屋），再由葉雅雯向薛如君承租其中一房間，有房屋租賃合約可憑（簡字卷第83至87頁），薛如君向上訴人承租系爭房屋後，與葉雅雯間沿用松仁路房屋之押租金，未再向葉雅雯收取押租金；亦可知被上訴人間關於系爭房屋租賃契約之契約關係，與先前居住松仁路房屋期間並無不同。綜觀上情，系爭租約載明承租人為薛如君，保證人為葉雅雯，其文義甚為明確；兩造簽訂系爭租約後，上訴人僅交付其中1份租約予薛如君留存；葉雅雯曾與薛如君、陳映汎討論變更保證人，並就此詢問邱雅梅之意見，當時邱雅梅並未表示葉雅雯為承租人而非保證人；且葉雅雯與薛如君共同居住松仁路房屋時，亦由薛如君承租房屋後，再分租其中一房間予葉雅雯，並非2人共同承租；通觀系爭租約全文，並斟酌立約當時之情形，堪認葉雅雯因屬次承租人，而與上訴人訂立保證契約，並非與薛如君共同承租系爭房屋。系爭租約文字已明確表示兩造締約時之真意，上訴人反於該契約文字主張葉雅雯為共同承租人云云，實無可採。

4.上訴人雖以邱雅梅與被上訴人及陳映汎間之對話紀錄，主張其與被上訴人及陳映汎間均存有租賃契約云云。然查，葉雅雯將邱雅梅加為LINE好友，係為聯繫溝通居住系爭房屋所生問題，不足推論其與上訴人成立租賃契約。又邱雅梅並未加入租客群組，此由該群組人數為3人，且僅有被上訴人2人及陳映汎之發言紀錄，即可得知；葉雅雯縱於租客群組曾提及「共同承租本屋」、「一起承租」等語（原審卷第59、65頁），僅屬其對薛如君及陳映汎主張權利時之用語，並非對上訴人之意思表示，無從認定雙方有成立租賃契約之合意；況薛如君亦於租客群組內堅稱「我就是這間房子的承租者」等語（原審卷第93頁），自難僅以葉雅雯在該群組內之片段陳述，即謂兩造間成立由被上訴人共同承租系爭房屋之租賃

契約。

5.末查，葉雅雯已於109年11月9日終止與薛如君間之租賃契約並搬離系爭房屋，有對話紀錄可證（簡字卷第107至113頁、原審卷第135至143頁），其未轉租系爭房屋予朱逸雯，且對系爭事故之發生無防免義務。上訴人主張其與葉雅雯間存有租賃契約，依租賃及不完全給付法律關係請求葉雅雯負損害賠償責任，自無理由。

㈡按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。民法第443條第1項定有明文。查，系爭租約第7條第3項、第4項、第5項依序約定：「出租人不同意承租人將租賃權轉讓於他人」、「承租人不得遷入戶籍或其他登記」、「前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示」（簡字卷第20頁）。系爭租約第7條第3項係關於租賃權轉讓之約定，該項或同條第4項均無同意轉租與否之約定，則同條第5項所稱「出租人同意轉租」之真意為何，自應探究上訴人與薛如君締約時之真意。

1.查，上訴人授權邱雅梅代理其訂立系爭租約，為兩造所不爭執（原審卷第216、244至245頁）。證人邱雅梅證稱：薛如君於簽約前及簽約時均表示係3位女性要住，109年7月20日簽約時被上訴人一同到場，系爭租約乃臨時自網路上下載等語（原審卷第264至265、268頁）；觀該租約內容關於租賃附屬設備、租賃期間、租金數額、出租人姓名年籍資料等皆以電腦打字完成，可知上訴人下載租賃契約範本後，已依其個人需求修改範本內容，再提出予被上訴人簽名用印。次查，行政院內政部公告並張貼於行政院網站上之住宅租賃契約書範本中，關於轉租之限制為該範本第7條第3項、第4項「承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他

人」、「前項出租人同意轉租者，應出具同意書（如附件二）載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示」等條文，其第7條第4項文字與系爭租約第7條第5項完全相同，足見兩造個別磋商並修改住宅租賃契約書範本部分約定，而訂立系爭租約，例如系爭租約第7條第4項限制承租人遷入戶籍等約定，容係應上訴人要求而增添之約定。次查，系爭租約第7條第3項約定係刪除住宅租賃契約書範本第7條第3項關於「承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用」等文字，並將同項後段之「（承租人應經出租人同意始得）將租賃權轉讓於他人」修改為「出租人不同意承租人將租賃權轉讓於他人」而來，觀此修改過程，應係上訴人及薛如君於締約過程，考量除承租人薛如君外，尚有葉雅雯及第3名房客即將入住系爭房屋，因此刪除「承租人應經出租人同意始得轉租」之約定，並明文約定薛如君不得轉讓其租賃權。從而，兩造為系爭租約第7條第3項約定之真意，僅為禁止薛如君轉讓租賃權，並非關於轉租之反對約定，依民法第443條第1項規定，薛如君自得其轉租系爭房屋一部分於他人。至證人邱雅梅證稱：被上訴人及陳映汎如欲轉租系爭房屋於其他人，須經其同意等語（原審卷第268頁），與前述締約過程不符，審酌其為上訴人配偶，與本件訴訟勝敗利害攸關，此部分證述自難採信。

2.至系爭租約第7條第5項雖約定出租人同意轉租應出具「同意書（如附件二）」，且該租約最末頁表列之附件未包括同意轉租之同意書。然薛如君於締結系爭租約時已告知上訴人將轉租系爭房屋於葉雅雯及另一位女性，已如前述，葉雅雯於109年10月18日傳送予邱雅梅之訊息亦提及「當初跟姐姐您約定好的就是住如君、映汎、我這三個人」等語（原審卷第115、151至152頁），邱雅梅對此並無反對之意思表示，足見上訴人與薛如君簽訂系爭租約時已同意轉租，嗣後亦為承認薛如君轉租之意思表示，此承認無須踐行一定之方式（最

高法院98年度台上字第1044號判決意旨參照）。再者，上訴人依系爭租約第7條第5項約定出具同意轉租書面之目的，在於提供予次承租人知悉轉租範圍、期間及終止租約事由，並非以該書面之出具為同意轉租之生效要件，此觀該項約定文義自明。證人陳映汎證稱薛如君曾表示可提供系爭租約予其閱覽（原審卷第262頁），則上訴人縱未履行契約義務出具該書面，亦無礙其約定目的之達成。上訴人既於締結系爭租約時已同意薛如君轉租，復於事後承認之，且陳映汎可得悉系爭租約內容，與該租約第7條第5項約定目的無違，則上訴人執此主張薛如君轉租違法，實有違誠信，而不可採。

3.綜上各節，上訴人於締結系爭租約時已知悉薛如君欲將系爭房屋轉租予葉雅雯及另一名女性，而將住宅租賃契約書範本第7條第3項關於承租人應經出租人同意始得轉租之約定刪除，並修改為出租人不同意承租人轉讓租賃權之約定，顯見上訴人僅禁止薛如君轉讓其租賃權，未禁止其轉租系爭房屋之一部分於他人，依民法第443條第1項規定，薛如君轉租該屋之一部，非屬違法轉租。從而，上訴人主張薛如君轉租系爭雅房於他人違反系爭租約第7條第3項、第5項、民法第432條規定云云，均無可採。

㈢系爭租約第11條第2項、第3項約定：「承租人應以善良管理人之注意義務保管、使用、收益租賃住宅。承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任」（簡字卷第21頁）。次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條第1項、第2項亦有明定。所謂善良管理人之注意義務，係指交易上一般觀念，有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意。

1.查，薛如君於簽訂系爭租約後，於109年7月22日與陳映汎就系爭雅房簽訂房屋租賃合約，被上訴人及陳映汎自同年8月1

0日起至同年00月間同住在系爭房屋，嗣葉雅雯、陳映汎依序於同年11月9日、同年月下旬搬離系爭房屋，薛如君經陳映汎居中聯繫，轉租系爭雅房於朱逸雯，朱逸雯於同年12月1日凌晨1時許，在系爭房屋浴廁內燒炭自殺死亡，薛如君於同年月30日以系爭事故導致身心受創、須長期療養為由，向上訴人終止系爭租約等情，有受理案件登記表、戶籍謄本、薛如君信函、房屋租賃合約、職務報告、受理報案案件證明單、對話紀錄附卷為憑（簡字卷第29、31、35頁、原審卷第31、33、109至113、221至225、303頁），兩造對上情並無爭執（原審卷第190頁、本院卷第112頁），自堪認定。

2.次查，證人邱雅梅證稱其希望系爭房屋租客單純，因此在意承租人之職業及其樣貌，因薛如君為女生，並表示係3位女性居住，而選擇出租該屋予薛如君，未特別過問第3位女性為何人，於109年8月5、6日前未曾與陳映汎接觸，當日雖曾詢問陳映汎之職業，但已遺忘其答覆內容等語（原審卷第264至269頁），並有對話紀錄可參（簡字卷第95至96頁）。由上可知，上訴人允許薛如君轉租系爭房屋之一部予其他女性，未限定僅得轉租系爭雅房予陳映汎。至邱雅梅雖另稱其於簽約時曾詢問薛如君、葉雅雯是否會任意更換承租人等語（原審卷第265頁），惟系爭租約之承租人乃薛如君，未曾更迭，陳映汎則於薛如君與上訴人簽訂系爭租約後，始決定向薛如君承租系爭雅房（見原審卷第262頁陳映汎之證述、第295至299頁對話紀錄），即簽訂系爭租約之際，尚未特定第3位入住系爭房屋者為何人，自無不得任意更換之情事，無從以邱雅梅此部分證述為有利上訴人之認定。

3.再查，薛如君先後轉租系爭雅房於陳映汎、朱逸雯時，均詳細詢問其2人之職業及背景，上訴人或邱雅梅則未曾過問等情，經證人陳映汎證述在卷（原審卷第261至262頁）。則薛如君轉租系爭雅房之對象均為女性，並仔細詢問轉租對象之職業及背景，並無違反善良管理人注意義務之情。嗣朱逸雯雖於系爭房屋內燒炭自殺，然朱逸雯之父朱振祥、姊朱曉彤

均稱其自殺前並無奇怪行為舉止或透露輕生念頭等語（見臺灣新北地方檢察署109年度相字第1574號卷第8至11、48至49頁、110年度他字第681號卷第18頁），證人陳映汎亦稱其與朱逸雯接觸過程中未感覺異狀（原審卷第262頁），則與朱逸雯甫相識之薛如君實無可能得悉其有自殺意念，其自殺乃個人行為，非可歸責於薛如君，無從據此認定薛如君違反善良管理人注意義務。

4.又薛如君因遭逢系爭事故而罹患創傷後壓力症候群，有診斷證明書可參（原審卷第305頁），因此於109年12月30日依系爭租約第17條第1項第4款約定對上訴人為終止租賃契約之意思表示（簡字卷第35頁），此項終止事由依同條第2項約定，應於終止前30日書面通知，是系爭租約於110年1月29日始終止。薛如君已付訖至110年1月9日止之租金，上訴人仍得本於系爭租約請求給付自110年1月10日起至同年月29日止之租金，未受有其所主張之此部分租金損害；至系爭租約合法終止後，上訴人未能取得租金，即非可歸責於薛如君，不得請求其賠償之。

5.綜上，薛如君轉租系爭雅房於朱逸雯，並無違反系爭租約第11條第2項、民法第432條第1項所定之善良管理人注意義務，上訴人依租賃契約及不完全給付法律關係請求薛如君賠償系爭房屋交易價值減損、修繕費用及租金減損之損害等，均屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第432條、第227條第1項準用第226條第1項規定及系爭租約第11條第3項約定，請求被上訴人給付419萬250元本息，非屬正當，不應准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並追加請求被上訴人負不真正連帶給付責任，均無理由，應駁回其上訴及追加之訴。又原審關於駁回上訴人請求被上訴人負連帶給付責任部分，係逾越上訴人聲明之訴外裁判，尚有未洽，上訴意旨雖未指摘及此，然原判決此部分既有可議，爰由本院將此部分廢棄，且

無庸為改判之諭知。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　29　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　李昆曄

法　官　楊舒嵐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　常淑慧