

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄小字第480號

原告 皇佑資產管理有限公司

法定代理人 丁彩晋

被告 亞太花園廣場管理委員會

法定代理人 周莉蓁

訴訟代理人 顏蔚

被告 張榮俊

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月6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1,000元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

(一)按關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標
的金額或價額在新臺幣十萬元以下者，適用本章所定之小額
程序。當事人為訴之變更、追加或提起反訴，除當事人合意
繼續適用小額程序並經法院認為適當者外，僅得於第436條
之8第1項之範圍內為之，民事訴訟法第436條之8第1項、第4
36條之15分別定有明文。查原告起訴時原請求被告給付新臺
幣（下同）66,000元，及自民國113年9月7日起至清償日止
按週年利率5%計算之利息等語（本院卷第7頁），嗣於113年
12月6日具狀變更為被告應給付原告99,000元即自送達日起
按週年利率5%計算之利息（本院卷第25頁），合於第436條
之8第1項之範圍，可以准許。

(二)然原告復於114年4月22日具狀變更為被告張榮俊應給付原告
149,000元，及自113年9月7日起至清償日止按週年利率5%計

01 算之利息、被告亞太花園廣場管理委員會應給付原告33,000
02 元，及自113年9月7日起至清償日止按週年利率5%計算之利
03 息（本院卷第155頁），然原告114年4月22日具狀變更後已
04 逾越同法第436條之8第1項所定訴訟標的金額之範圍，且被
05 告不同意原告之追加，有本院114年5月6日言詞辯論筆錄在
06 卷可按（本院卷第199、200頁），應認其變更後之新訴為不
07 合法，不應准許。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：伊於113年1月2日向被告張榮俊承租高雄市○○
10 區○○○路00巷00號地下室、1樓、2樓房屋全部（下稱系爭
11 房屋），租賃期間自113年1月13日至117年3月12日止（下稱
12 系爭租約），嗣伊與張榮俊於113年9月7日合意終止系爭租
13 約。於租賃期間張榮俊依約應負有提供合於使用收益狀態房
14 屋之義務，並有於租賃期間使租賃物合於約定使用、收益狀
15 態之義務，張榮俊卻詐欺伊而未誠實告知房屋破舊及早有停
16 水、停電瑕疵，且怠於維護房屋，導致伊支出遷入搬遷費9,
17 000元、油漆及清潔30,000元、無法使用房屋搬遷費用9,000
18 元，且因張榮俊交付之系爭房屋持續漏水導致伊113年1月13
19 日至113年9月7日之承租期間因每天漏水受有精神上損害21,
20 000元，以上合計69,000元，爰依系爭租約、民法債務不履
21 行、瑕疵擔保責任之規定及民法第195條規定請求張榮俊賠
22 償。而被告亞太花園廣場管理委員會，依法應負有維護、修
23 繕共用部分之責，然亞太花園廣場管理委員會卻怠於維護、
24 管理共用管線部分，導致伊113年1月13日至113年9月7日之
25 承租期間因漏水，致伊受有精神上損害，依民法第184條第1
26 項前段、195條請求亞太花園廣場管理委員會賠償精神慰撫
27 金16,500元，另因亞太花園廣場管理委員會未盡管理之責，
28 管線有問題，造成伊損害13,500元，亞太花園廣場管理委員
29 會亦應賠償。爰依系爭租約及侵權行為關係提起本件訴訟等
30 語，並聲明：（一）被告張榮俊應給付原告69,000元，及自113
31 年9月7日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。（二）被告亞

01 太花園廣場管理委員會應給付原告30,000元，及自113年9月
02 7日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，
03 請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)張榮俊：系爭房屋並無漏水、沒水沒電之情事，大約113年8
06 月間原告曾向伊反應管線堵塞問題，伊請水電工前去確認後
07 是大樓公共管線問題，伊已通知亞太花園廣場管理委員會處
08 理，經確認後是因颱風風雨過大造成之偶發事件。並聲明：
09 原告之訴駁回。

10 (二)亞太花園廣場管理委員會：大約113年8月間曾收到反應系爭
11 房屋2樓公共管線有問題，伊於113年8月間已請人前往修繕
12 確認，係因113年7月底之凱米颱風風雨過大，排水不及，並
13 無任何阻塞之情事，若系爭房屋內淹水亦有可能是風雨過大
14 雨水從門窗縫隙灌入所導致。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)原告向張榮俊請求部分

17 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，
18 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
19 民法第423條定有明文。租賃關係存續中，租賃物如有修繕
20 之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出
21 租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止
22 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
23 之，民法第430條定有明文。又當事人主張有利於己之事實
24 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有
25 明定。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
26 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
27 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
28 疵累，亦應駁回原告之請求。故如原告主張張榮俊未提供合
29 於使用收益狀態之房屋、且於租賃期間未盡使租賃物合於使
30 用收益狀態之義務，應由原告負舉證責任。

31 2.原告雖提出自稱係113年1月13日開始陸續拍攝至其搬走為止

01 之照片（本院卷第112、173至183頁），主張張榮俊未誠實
02 告知房屋破舊及早有停水、停電瑕疵，然為張榮俊所否認。
03 該照片上並無日期，無法確認究竟係何時之照片，且被告均
04 否認該照片之形式上真正，原告亦未提出原始檔案供本院核
05 對，尚難據此為有利於原告之認定；原告雖又提出台灣電力
06 公司提醒電費未繳通知（本院卷第189頁），然此係113年6
07 月之電費，而原告與張榮俊約定租賃期間內應由承租人即原
08 告繳納電費，原告於租賃期間內未繳納電費導致被台灣電力
09 公司停電，實難認與張榮俊有何關聯，更遑論做為證明系爭
10 房屋從113年1月13日起即沒電之證明；原告主張系爭房屋沒
11 水部分則未舉證以實其說，是原告上開主張，均非可採。

12 3.原告復主張張榮俊怠於維護房屋導致其113年1月13日至113
13 年9月7日之承租期間每天均漏水，然原告所述之漏水原因、
14 位置係二樓、一樓、地下室全部都有漏水，樓梯間、房間、
15 浴室、地下室全部的管線都在漏水（本院卷第200頁），然
16 此部分原告雖自陳其所提出之照片係113年1月13日開始陸續
17 拍攝至搬走（本院卷第112頁），然原告所提出之照片並無
18 日期，無法確認究竟係何時之照片，更無從證明有原告所述
19 系爭房屋租賃期間內持續漏水之情事，更何況原告所提出之
20 照片為地板有水之情況，然該水究竟從何處滲漏？如何滲
21 漏？滲漏之期間為何？依據原告所提證據資料均無法推知系
22 爭房屋內有水之情狀究竟如何造成，原告亦不請求鑑定，且
23 未提出其他證據證明系爭房屋自113年1月13日起地上有水之
24 原因（本院卷第206頁），是難認張榮俊有何原告所指怠於
25 維護租賃物之情況。

26 4.再依原告主張之損害賠償項目觀之，原告支出遷入搬遷費9,
27 000元，係原告為了使用收益系爭房屋所支出之費用，無法
28 使用房屋搬遷費用9,000元，係原告要搬出系爭房屋所支出
29 之費用，該等支出均與原告主張張榮俊應負瑕疵擔保、應使
30 租賃物合於使用收益狀態之義務無相當因果關係；原告又請
31 求油漆及清潔30,000元，此部份原告自陳係因為淹水所以家

01 具要消毒清洗，然原告並未說明究竟何處需漆油漆，亦未舉
02 證系爭房屋內有水之原因，且未提出證明其支出上開費用之
03 單據，原告此部分請求，自非可採；至於原告主張張榮俊交
04 付之系爭房屋持續漏水導致原告113年1月13日至113年9月7
05 日之承租期間因每天漏水受有精神上損害21,000元，因原告
06 為法人，難認竟會因此受有人格權之損害，此部分請求，自
07 屬無據。

08 (二)原告向亞太花園廣場管理委員會請求部分

09 1.原告主張亞太花園廣場管理委員會怠於維護、管理共用管線
10 部分，原告自陳：有問題之管線貫穿二樓一樓到地下室，位
11 於二樓房間的柱子上，經過樓梯到一樓再到地下室的天花
12 板，二樓有20幾坪，管線很多，我跟亞太花園廣場管理委員
13 會講的位置不同，都是亞太花園廣場管理委員會的管線，都
14 有在漏水等語（本院卷第201頁），然原告雖陳述管線有問
15 題，惟並非被告所述浴室內之管線（本院卷第201頁），而
16 就其所述漏水問題並未舉證證明確實係管線漏水，依原告所
17 提出之照片亦僅能推知系爭房屋曾經淹水，無從得知該水究
18 竟從何處滲漏？如何滲漏？滲漏之期間為何？業如前述，而
19 原告所指之管線，是否均為大樓所應負責修繕之公共管線，
20 亦有不明，原告復未舉證以實其說，自難認亞太花園廣場管
21 理委員會有何怠於維護公共管線之情事。

22 2.是原告未舉證係系爭房屋共用管線有問題，亦未提出證據證
23 明其損害額13,000元之單據，原告據此請求亞太花園廣場管
24 理委員會賠償原告因淹水所受損害13,000元，自屬無據；原
25 告又請求113年1月13日至113年9月7日之承租期間因漏水之
26 精神慰撫金16,500元，然原告為法人，難認會因此受有人格
27 權之損害，此部分請求，亦屬無據。

28 四、綜上所述，原告依系爭租約、瑕疵擔保請求張榮俊給付
29 69,000元本息、依侵權行為請求亞太花園廣場管理委員會給
30 付30,000元本息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
31 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
02 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
05 高雄簡易庭 法 官 周子宸

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
11 書 記 官 羅崔萍