

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事小額判決

115年度板小字第1412號

原告 信溢工程行

法定代理人 陳薇琳

被告 永久宸有限公司

法定代理人 簡明輔

訴訟代理人 陳冠霖

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣4萬5,000元，及自民國115年4月14日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，及自本判決確定之翌
日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。

理由要領

一、原告主張：

(一)原告於民國113年7月22日向被告承租坐落門牌號碼：新北市
○○區○○路00弄0號1樓之房屋(下稱系爭房屋)，兩造約明
租金每月新臺幣(下同)4萬7,250元，租賃期間自113年9月5
日至115年9月4日止，共計2年，押租金14萬1,750元，兩造
並立有租賃契約書乙份(下稱系爭租賃契約)為據。

(二)114年12月25日設置於同址大樓地下一樓之變電箱，因線路
老舊冒煙故障，因而致系爭房屋無電源電力可供原告辦公室
營運使用，原告受有重大損害。原告唯恐發生火災，除報請
119消防隊及台灣電力公司前來勘查外，同時通知被告公司

01 人員前來處理修繕。經台灣電力公司人員檢查後，發現系爭
02 房屋同棟建物原本係使用220伏特之電力，然因被告私設變
03 電箱，以轉換成110伏特之家電使用，故對此屋主私設變電
04 箱所生之任何故障，均應由該戶屋主自行負責修繕，而與台
05 灣電力公司無涉。因事涉電氣使用公共安全之急迫性，原告
06 催請被告儘速修繕處理，惟屢經被告推託拒不修理，原告迫
07 於無奈，乃於115年12月26日自行委請水電技師到場維修變
08 電箱，以維電氣使用之公共安全及恢復原告辦公處所營運之
09 電力，總計支付維修費用4萬5,000元。就此維修費用依民法
10 第423條、第429條第1項之規定，應由出租人即本件被告負
11 擔，屢經催討，被告均置之不理，爰依系爭租賃契約及民法
12 第227條、第231條、第423條、第429條、第430條之規定，
13 請求被告如數償還維修費用。

14 (三)並聲明：

- 15 1.被告應給付原告4萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 2.願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：依系爭租賃契約第28條約定，包含系爭變電箱在
19 內之相關設施，經點交後應由原告負擔設備維護責任，是系
20 爭變電箱之維修費用應由原告負擔等語。並聲明：原告之訴
21 駁回。

22 三、本院得心證之理由：

- 23 (一)原告於113年7月22日向被告承租系爭房屋，兩造約明租金每
24 月4萬7,250元，租賃期間自113年9月5日至115年9月4日止，
25 共計2年，押租金14萬1,750元，兩造立有系爭租賃契約等
26 節，此有租賃契約書在卷可佐(見本院卷第17至34頁)。又於
27 115年12月25日系爭房屋同址之地下一樓，被告私設之變電
28 箱(下稱系爭變電箱)冒煙故障，導致系爭房屋無電力電源使
29 用，亦有新北市政府消防局住宅火災警報器行政指導單、兩
30 造間對話紀錄等件在卷(見本院卷第35頁、第37至54頁)，且
31 為兩造所不爭執，自堪信為真實。

01 (二)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
02 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
03 態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
04 人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出
05 租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出
06 租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
07 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423
08 條、第429條第1項、第430條定有明文。

09 (三)查系爭變電箱非台灣電力公司設置，乃被告私人所設，且系
10 爭變電箱之設置係供系爭房屋電力使用乙情，為兩造所不爭
11 執。參照上述規定，被告於系爭租賃契約關係存續中，自有
12 保持租賃物合於約定使用狀態之義務，是被告自有維持系爭
13 房屋供電正常運作之責。又系爭變電箱於114年12月25日冒
14 煙故障，導致系爭房屋電力中斷，無電力電源使用，此為兩
15 造所不爭執，可徵被告未善盡系爭變電箱線路維護之義務，
16 因而致系爭變電箱冒煙故障，導致系爭房屋供電中斷，難認
17 被告已善盡維持租賃物合於約定使用狀態之義務。而系爭變
18 電箱雖非系爭租賃契約承租之範圍，然系爭變電箱之設置既
19 係供系爭房屋電力使用，被告自有依系爭租賃契約維持房屋
20 正常供電使用之義務，是對於系爭變電箱故障所生之修繕義
21 務，應由被告承擔，而本件原告於114年12月25日催請被告
22 維修系爭變電箱，未經被告即時處理，被告乃於114年12月2
23 6日另行委請順心工程有限公司維修系爭變電箱，支出維修
24 費用4萬5,000元，揆諸上開規定，原告自得請求被告償還維
25 修費用。是原告請求被告償還變電箱維修費用4萬5,000元，
26 當屬有據，應予准許。

27 (四)本件被告固辯稱，依系爭租賃契約第28條約定，包含系爭變
28 電箱在內之相關設施，經點交後應由原告負擔設備維護責
29 任，是系爭變電箱之維修費用應由原告負擔云云，此經原告
30 否認，並以系爭變電箱非屬系爭租賃契約點交範圍等語。查
31 系爭租賃契約第28條約定，甲方(即本件被告)點交予乙方

(即本件原告)之相關設施(共同使用或分別使用之鐵門、衛浴設備、水錶、電錶等所有財產)，乙方需妥善保管使用，不得任意拆除破壞，如因乙方之不當使用造(誤植為早)成之損失，乙方需負擔賠償責任。而系爭變電箱未經列載於系爭租賃契約第28條約定之點交設施範圍內，是否業經兩造點交，而為原告妥善使用之標的，已非無疑。又被告對於系爭變電箱業經點交原告乙節，未據提出任何事證以實其說，難認被告已盡其舉證責任，而遽認系爭變電箱屬兩造點交之範疇。甚且，縱認系爭變電箱業經兩造點交，依系爭租賃契約第28條之約定，亦僅課予原告妥善使用相關設備之義務，對於非經原告不當使用所造成設備之損失，相關維修責任仍應由被告負擔，而被告對於原告有何不當使用系爭變電箱部分，亦未見被告提出任何事證以明其主張，是被告辯稱系爭變電箱之維修責任應屬原告負擔云云，洵屬無據，不予採信。

(五)至原告聲請傳喚台灣電力公司技術人員，待證事實為系爭變電箱之原始設置歸屬等節。惟有關係爭變電箱為被告私人設置之事實，為兩造所不爭執，堪認無調查之必要，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第423條、第429條第1項、第430條之規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳怡伶

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本，且繳納上訴費。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

(二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

01 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
02 上訴。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
04 書 記 官 蔡儀樺