

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第512號

原告 謝宗儒

訴訟代理人 陳蕙如

林殷竹律師

被告 陳文泰

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年4月26日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬伍仟肆佰伍拾伍元，及自民國一一〇年七月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國一一〇年七月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十二，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年5月1日起，向被告承租新竹市○區○○路00號之1樓店面與地下室（下稱系爭房屋）以經營甜品店，兩造並定有租賃契約（下稱系爭租賃契約）。而被告於出租時，即向原告承諾其出租範圍內，如有漏水之情事，將立即進行修繕，不會影響原告之營業使用。詎自原告承租系爭房屋並進駐營業4個月後之109年9月間起，系爭房屋之樓梯、壁面皆發生不明滲水、馬桶不通等情形，其淹水範圍擴及階梯及地下室。又自109年10月間起，系爭房屋牆壁開始滲水及發出惡臭，並疑似有排泄物滲出，且牆壁生蟲，屋內氣味惡臭不堪。另自110年1月起，系爭房屋內開始有不明穢物、各式廚餘自各個地下室排水孔蓋內滲出，倒灌至地下室，造成地下室嚴重淹水。更有甚者，系爭房屋內唯一之衛浴不通，且經常冒出大量糞汁阻塞馬桶。是自原告承租系爭房屋時起，即反覆且不定期有淹水與汙水倒灌，使系爭房屋屋內

01 穢物四處瀰漫，整個地下室直接浸泡於糞水中。為此，原告
02 多次以電話、簡訊通知被告立即進行修繕，均遭被告敷衍了
03 事，態度消極，致使原告與其員工長期無法使用系爭房屋之
04 廁所，且因漏水面積廣大、汙水穢物充斥全室，環境骯髒惡
05 臭而需多次暫停營業，原告所存放之食材、機器設備均受損
06 壞與汙染，基於衛生及食品安全問題，原告僅能將之全數報
07 廢，損失慘重。眼見被告不願處理，原告於110年1月8日、1
08 10年3月3日、110年3月8日數次寄發存證信函，復於110年3
09 月11日寄發律師函文催告被告應善盡出租人之修繕義務。然
10 被告不僅未處理滲漏及馬桶管線阻塞問題，仍一味推託卸
11 責，將漏水原因歸咎於系爭房屋外水溝內由臺灣電力股份有
12 限公司（下稱台電公司）所設置之管線造成管路回堵。原告
13 遂於110年3月25日最終發出律師函文終止系爭租賃契約。現
14 並就原告因上開所述事由所受之損害，提起本件訴訟，請求
15 損害賠償。

16 (二)被告為系爭房屋之出租人，怠於維修管路，經原告多番通知
17 修繕仍置之不理，肇致系爭房屋牆壁、孔蓋洩出糞水，導致
18 原告受有損害，是原告另依民法第184條第1項前段規定請求
19 被告負侵權行為損害賠償責任，亦應有據。茲就原告所受之
20 各項損害及請求賠償之金額，分述如下：

21 1.營業損失新臺幣（下同）193,330元部分：

22 (1)系爭房屋因室內環境髒污惡臭，原告為打掃清潔，被迫停業
23 多日，損失甚鉅。依原告往年營運之平均營業額與營運成
24 本，估算營業額為800,000元，扣除食材費用240,000元、人
25 事費用200,000元、固定費用（租金）45,000元、營業費用
26 （辦公費、業務費、其他雜項、物料費用）30,000元，淨利
27 約為285,000元（計算式：800,000元－240,000元－200,000
28 元－45,000元－30,000元＝285,000元），經核算其利潤大
29 約為營業額之百分之36【計算式：285,000元÷800,000元×10
30 0%＝36%（小數點以下四捨五入）】。

31 (2)而原告停業多日，其營業額按前一年度同日期營業額推算，

01 估算約為537,027元，是原告因停業而損失之金額為193,330
02 元【計算式：537,027元×36%=193,330元（小數點以下四捨
03 五入）】。

04 2.材料損失1,153,053元部分：

05 原告所經營者乃甜品店，今汙水穢物充斥全室，環境骯髒惡
06 臭，而需多次暫停營業，蒙受損失。又原告所存放之食材、
07 機器設備均受損壞與汙染如附表所示，因為衛生食安問題，
08 原告只能將之全數報廢，損失慘重，共計1,153,053元。

09 3.抽水肥費用9,500元部分：

10 因被告對原告之修繕請求置之不理，致系爭房屋內糞水滿
11 溢，原告僅能自行於109年9月29日及110年3月3日請人抽水
12 肥，共計支出費用9,500元。

13 4.清潔搬運費112,692元部分：

14 因系爭房屋糞水滿溢，致原告所有存放於地下室之食材與設
15 備皆泡入糞水或受汙染，原告僅能請人協助拆除清運，共計
16 支出費用112,692元。

17 5.綜上，合計被告應給付原告1,468,575元（計算式：193,330
18 元+1,153,053元+9,500元+112,692元=1,468,575元）。

19 (三)又被告違反民法第423條、第429條及系爭租賃契約第8條、
20 第15條約定，未善盡出租人之修繕義務，致原告無法使用系
21 爭房屋經營甜品店，並受有損害，足見被告未依約交付合於
22 債之本旨之租賃物予原告，應認系爭租賃契約終止後之法律
23 效果得類推適用解除契約之相關規定，是原告依民法第259
24 條第1項第1款、第260條規定，請求被告負回復原狀及損害
25 賠償責任，於法應屬有據。又依系爭租賃契約第4條約定，
26 出租人應於租賃契約終止，承租人交還房屋時，返還擔保金
27 （即押金）。而被告於109年5月3日向原告收受原告承租系
28 爭房屋之押金60,000元，今系爭租賃契約既已終止，而原告
29 雖曾於110年4月1日傳訊息予被告，詢問被告於同年月4日或
30 5日進行點交，惟被告並無回應，原告乃於110年4月5日將系
31 爭房屋鑰匙置於桌上，並將影片傳給被告，是原告亦於110

01 年4月5日前已返還系爭房屋，是原告請求被告返還上開押金
02 60,000元，於法有據。

03 (四)被告辯稱本件損害發生之原因為原告未經同意自行抽水肥導
04 致等語，惟原告最早於109年9月間就曾通知被告關於系爭房
05 屋漏水和馬桶阻塞穢物滲漏等問題，被告亦於109年10月5日
06 曾承諾會於109年10月底前處理水肥問題，並於同年11月底
07 前處理抓漏問題。嗣被告依照自己之承諾於109年10月9日請
08 水肥公司抽水肥，惟仍未解決問題，反而汙水滲漏越來越嚴
09 重，並且馬桶嚴重阻塞，噴出穢物，經原告再次通知被告修
10 繕，被告卻表示要原告自行去抽水肥，並且表示以前房客都
11 是自己抽，他不管法規怎麼規定，要租就自己抽，不抽的話
12 就不要租走人等語。並且於109年11月、12月間均以拒接電
13 話、不回簡訊，甚至掛斷原告電話等方式，拒絕繼續提供修
14 繕，已違背自己先前之承諾，找出漏水真正原因，才導致原
15 告之損害日漸擴大。據此，兩造於109年間，均曾分別以抽
16 水肥之方式試圖解決系爭房屋汙水倒灌滲漏問題，惟無論是
17 哪方所聘請之水肥公司，均無法解決上開問題，依被告所提
18 出之照片資料，亦無法證實系爭房屋漏水之原因與原告抽水
19 肥有關，且被告請人抽水肥之時間早於原告之前，若被告要
20 將整起漏水發生原因導向抽水肥所致，則被告自己率先於系
21 爭房屋抽水肥，事後又以惡劣態度要求原告自己抽水肥，不
22 然就不要租，被告應為自己之行為，導致系爭房屋漏水及汙
23 水倒灌之持續發生擴大，對原告之損失負損害賠償責任。

24 (五)而被告辯稱根據其觀察，自己雖承諾於109年10、11月間要
25 解決漏水問題，惟系爭房屋自109年10至12月間均無漏水，
26 因此才未做任何處置等語。然此為被告推託之詞，原告於10
27 9年10至12月間均持續告知被告系爭房屋多處滲漏之情形，
28 然被告卻不接電話、不回簡訊，裝聾作啞，實際系爭房屋於
29 原告租賃期間從未停止漏水與倒灌情形，並未因被告遲至11
30 0年1月才請人抽水肥或清水溝而有任何改善。

31 (六)又依被告所提出之照片資料，其中有110年9月2日台電公司

管路工程施工照片，加上被告自己所為之陳述，均可得證被告於原告退租並提起訴訟後，始積極找出系爭房屋漏水原因，為台電公司管路之問題，而與原告是否抽水肥無涉。且被告上開所提出之照片資料中，亦有2張被告於110年1月間請工程行抽水肥之收據，一樣未能解決系爭房屋漏水問題，足見系爭房屋之漏水發生原因與是否抽水肥完全無關，被告身為系爭房屋之出租人，對於租賃物本有提供合於約定使用、收益之租賃物交付承租人，以及於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。是被告於兩造抽過數次水肥無效後，即應積極查明租賃物之漏水主因，並提供修繕至租賃物合於約定使用之狀態，卻放任問題持續發生數月，叫原告自己處理、拒接電話等行為，消極處理租賃物之漏水問題，怠於請其他專業人士鑑定其他可能之漏水原因，甚至於原告退租後，被告亦已發現汙水倒灌為台電公司管路問題後，反稱係原告未經被告同意抽水肥導致漏水等語，顯係故意逃避其出租人之義務。

(七)另被告辯稱其自110年1月15日起至110年2月25日止，期間曾請清潔隊派人疏通水溝共5次等情，惟依被告所提出之照片，無法辨認是否為被告派人疏通水溝，亦無法辨認疏通次數，且被告上開委請清潔隊疏通水溝之期間，反係系爭房屋漏水與倒灌問題最嚴重之期間，況從被告於110年3月19日所寄發給原告之存證信函可知，即使原告自109年9月即持續通知被告漏水問題，並要求被告修繕，被告仍拖延、不理會原告之請求，直至110年1月中才雇請水肥公司抽水肥，或請清潔隊通水溝，而於109年9月起至110年1月中，長達4個多月期間，均放任系爭房屋漏水問題持續發生。再者，即便被告於110年1月15日起至同年2月25日止，曾請清潔隊員疏通水溝，但漏水倒灌問題仍未改善，甚至愈發嚴重，原告於110年1至3月期間均持續通知被告店面漏水與倒灌問題，試圖讓被告了解其所稱疏通水溝之措施，並未能改善漏水，但被告仍充耳不聞，自認已解決問題，無視原告之通知，並於110

01 年3月19日寄發存證信函聲稱其已修復漏水，令原告感到十
02 分無言。

03 (八)至被告辯稱製冰機等生財器具均遭原告完好運走，實則並非
04 如此，原告經營餐飲事業，衛生為首要考量，然因被告怠於
05 處理漏水汙水問題，使原告之設備器材均浸泡於汙水中，無
06 法再行使用，只好自行清運丟棄，重新購買，非如被告所述
07 完整運走。另被告辯稱之純水機、茶桶等，並非被告所有，
08 該等物品均為原告之營業設備，如被告主張為其所有，請由
09 被告舉證證明。此外，系爭房屋出租時，即為裝修完成之狀
10 態，原告於承租時，並未新增任何裝潢，僅裝設招牌，是原
11 告於退租後，為回復原狀，僅將招牌拆除，原告無權亦無義
12 務代被告拆除租賃物內原有之裝潢，故被告提出店面拆除工
13 程收據30,000元，表示要抵扣原告所請求返還之押租金，於
14 法無據，實不可採。

15 (九)綜上，爰聲明：

16 1.被告應給付原告1,546,975元，及自起訴狀繕本送達翌日起
17 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 2.被告應返還原告60,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按年息百分之5計算之利息。

20 3.訴訟費用由被告負擔。

21 二、被告則以：

22 (一)原告主張系爭房屋自109年9月開始陸續有滲水、馬桶不通等
23 情形，並自110年1月開始，系爭房屋地下室均泡在糞水中，
24 惟被告並未處理等情，被告否認之。被告於109年9月間，並
25 未接獲原告告知處理修繕一事，其後原告於109年10月5日曾
26 經書寫記載「109年10月底處理水肥問題，109年11月底處理
27 抓漏問題」之字據要求被告簽名，結果被告持續觀察，10至
28 12月間系爭房屋未曾有化糞池汙水溢出及地下室階梯漏水等
29 問題，直至110年1月9日原告通知化糞池管口內汙水已經9分
30 滿，被告立即與原告約定於110年1月10日委請衛生工程行進
31 行抽水肥作業，其後原告於110年1月13日又通知化糞池管口

01 要滿了，被告亦立即委請衛生工程行於110年1月14日進行第
02 2次抽水肥作業，當日並經衛生工程行之老闆告知系爭房屋
03 並非滲入糞水，係由水溝倒灌進來之油汙水，經檢查發現水
04 溝水位大約有8分滿，表示水溝水位高於屋內化糞池排水
05 管，使水溝內金黃色之油汙水倒灌入化糞池內。於是被告向
06 新竹市東區區公所經建課告知此事，其後自110年1月15日起
07 至同年2月20日止，被告亦請清潔隊陸陸續續清理水溝5次，
08 被告自己亦有清水溝，為此被告亦已支出清潔費用100,000
09 元（計算式：淹水清理3,000元×25車＋消毒及油漆25,000元
10 =100,000元）。最終於110年3月2日兩造共同出席參與新竹
11 市東區區公所所進行之新竹市○○路00號旁巷口水溝不明管
12 線會勘，會勘結果發現係台電公司之設備阻礙水溝，導致水
13 溝內之水流倒灌進系爭房屋，而台電公司迄至110年9月2日
14 始進行管線遷移工程。據此，足見原告一經通知系爭房屋淹
15 水，被告均有立即處理，自不可歸責於被告。

16 (二)而原告曾寄發存證信函予被告，於函中表示修復費用，原告
17 將逕自110年2月份之房租中扣除，嗣被告於110年2月8日向
18 原告收取2月份租金時，原告之員工陳蕙如向被告陳稱原告
19 因系爭房屋淹水停業，扣除停業1日10,000元及清潔消毒費
20 用5,000元，僅願支付45,000元房租予被告。經被告當面拒
21 絕，仍遭陳蕙如強硬要求扣除15,000元，嗣被告當面表明不
22 願續租，原告亦同意終止租約。且除上開時間點外，其餘自
23 109年9月起至110年1月間，均未見原告提起何時有停業損
24 失，故原告所受無法營業之損害，應於110年2月間，由其自
25 行扣減租金時，已填補完畢。

26 (三)又原告於110年3月2日會勘數日後，於未經被告允許之情形
27 下，私自聘請衛生工程行之人員至系爭房屋抽水肥，並對被
28 告聲稱係為解決系爭房屋糞水滿溢之問題，結果原告此舉反
29 而造成化糞池水大量流入系爭房屋地下室，積水水位不斷升
30 高之結果，為系爭房屋積水之主因，且原告於抽水肥前，本
31 未於系爭房屋地下室置放任何東西，反於抽水肥時置放10大

01 箱之紙杯等材料於系爭房屋地下室入口，造成抽水肥後該等
02 耗材均泡水毀損，此部分之毀損向被告請求賠償，自不合
03 理。

04 (四)另原告請求之各項材料損失，其中1樓擺放如附表編號12號5
05 尺玻璃對推冰櫃、13號興龍30G開水機單項、14號VD-700W製
06 冰機+冰槽、15號封口機2台、16號POS筆電、19號雙渦輪風
07 扇、43號訂製門簾、48號電磁爐、49號標籤機、50號出單
08 機、54號吧檯椅、55號保溫袋15個等項目，所有器具均完好
09 運走。又食材損失部分，原告之食材均置於木製棧板上及冷
10 藏櫃內，所有食材均完好運走。再者，地下室擺放如附表編
11 號18號茶桶、23號RO儲水桶、24號塑料柵拼、29號快拆直輸
12 純水機、30號營業用800加侖純水機、36號蒸架4個均為原告
13 所有，另有地下室10箱紙杯亦屬原告所有。此外，1樓擺放
14 如附表編號26號OA辦公桌、34號T8燈管8支、35號金爐、52
15 號空心磚2個等項目，被告並未載走，而逕予置於系爭房屋
16 內，故上開項目之金額，被告之請求均無理由。

17 (五)至原告請求被告返還押租金部分，被告拒絕返還，蓋因兩造
18 終止系爭租賃契約後，被告曾雇工將原告之裝潢拆除，並因
19 此支出30,000元。且原告接手系爭房屋原有裝潢、生財器具
20 及廣告招牌繼續營業，而廣告招牌非他所言屬新設安裝，退
21 租後，原告僅拆除廣告招牌，其餘店面內部裝潢均未拆除，
22 被告僅得雇請工人拆除，拆除費用合計30,000元，自應從押
23 租金中扣除。

24 (六)綜上，答辯聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負
25 擔。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自109年5月1日起至112
28 年4月30日止，其中109年5月1日起至110年4月30日止，每月
29 租金為60,000元，110年5月1日起至112年4月30日止，每月
30 租金為66,000元，原告並繳付60,000元押金予被告，定有租
31 賃契約（即系爭租賃契約）。原告在系爭房屋經營甜品店

01 (見本院卷第27至39、407至443頁)。

02 (二)兩造簽訂系爭租賃契約時，系爭房屋即有漏水、壁癌、地面
03 磁磚龜裂、廁所沖水不順暢等情形，並將現況拍照作為系爭
04 租賃契約之附件（見本院卷第429至443頁）。

05 (三)系爭房屋自109年9月起有滲水、淹水情形（見本院卷第41至
06 51、445至461頁）。

07 (四)原告於110年1月8日、110年3月3日、110年3月8日發存證信
08 函及於110年3月11日以律師函通知被告修繕（見本院卷第53
09 至75頁）。

10 (五)被告於110年1月10日、110年1月14日清理系爭房屋之水肥
11 （見本院卷第293頁）。

12 (六)原告於110年3月25日以律師函通知被告終止系爭租賃契約，
13 被告於110年3月26日收受（見本院卷第87至93頁）。系爭租
14 賃契約業經兩造合意終止，原告並於110年4月5日將系爭房
15 屋之鑰匙交還予被告（如原證19，見本院卷第566頁）。

16 (七)原告迄110年1月之房租均如數繳納，110年2月之房租僅給付
17 45,000元。

18 (八)系爭房屋出租予原告時即為裝修完成之狀態（如原證14，見
19 本院卷第319、321頁）。

20 四、本件爭點：

21 (一)原告以被告未依民法第423條、第429條之規定及系爭租賃契
22 約第8、15條之約定，使系爭房屋合於約定使用收益之狀態
23 為由，依民法第430條之規定終止系爭租賃契約是否有理？

24 (二)原告依民法第263條準用同法第260條之規定或民法第184條
25 第1項前段之規定請求損害賠償是否有據？數額為何？

26 (三)原告依系爭租賃契約第4條第2項之約定請求被告返還押金6
27 0,000元有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)原告以被告未依民法第423條、第429條之規定及系爭租賃契
30 約第8、15條之約定，使系爭房屋合於約定使用收益之狀態
31 為由，依民法第430條之規定終止系爭租賃契約是否有理？

01 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，
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條分別定有明文。準此，民法第4
09 29條第1項及第430條所定之出租人就租賃物之修繕義務，係
10 民法第423條所定出租人就租賃物保持其合於約定使用、收
11 益之狀態之義務具體化，如租賃物於租賃關係存續中有未合
12 於約定使用、收益之狀態，出租人就租賃物即有修繕之義
13 務。

14 2.而原告主張被告交付之系爭房屋，未屬合於約定使用、收益
15 之狀態，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

16 (1)本件兩造簽訂系爭租賃契約時，系爭房屋即有漏水、壁癌、
17 地面磁磚龜裂、廁所沖水不順暢等情形，其後系爭房屋自10
18 9年9月起亦有滲水、淹水之情形，此亦為被告所不爭執【見
19 不爭執事項(二)(三)】。而依前開原告所提出之滲水、淹水照片
20 所示（見本院卷第41至51、445至461頁），其中系爭房屋牆
21 面可見部分潮濕變色突起、樓梯可見向下延伸之深色水痕、
22 排水孔蓋可見滲出黃色汗水，並有夾雜如白色固體及泥狀之
23 物質、馬桶內可見褐色泥狀物、及地下室室內淹入黃綠色之
24 汗水，其上並漂浮白色固體之物質等情。

25 (2)又依原告提出109年10月12日晚間8時許錄音譯文：「（被告
26 稱）哪裡有水？」「（原告員工即證人陳秀鳳陳稱）我知道
27 你早上有過來」；「（證人陳秀鳳稱）你有把它弄過，但那
28 個東西也爛掉啦，你有看到吧」；「（證人陳秀鳳稱）你聞
29 到臭味了嗎？」「（被告稱）你怎麼搞得，好的（指系爭房
30 屋）交你！」等語（見本院卷第315頁），是依上開對話之
31 意旨，可知109年10月12日晚間8時許，被告雖稱系爭房屋內

01 未見淹水情形，惟證人陳秀鳳當場向被告告知現場無淹水情
02 形係因被告於當日上午曾先行處理淹水問題，並告知現場已
03 有物品因淹水而毀損，再進而表示系爭房屋內瀰漫臭味一
04 事。而被告對證人陳秀鳳所稱臭味一事亦未予否認，僅係質
05 疑該等臭味是否為證人陳秀鳳所造成等情。

06 (3)再參酌證人陳秀鳳於本院111年3月14日言詞辯論期日到庭時
07 亦證述：「（指系爭房屋）有漏水。地面、壁面、台階上不
08 斷有滲水出來，流到地下室，一樓馬桶也會直接有糞水回堵
09 上來。另化糞孔不斷有水冒出來」；「當天（指109年10月1
10 2日）早上，我發現地下室有漏水，當下有跟被告說，但忘
11 記是用何方式聯絡被告，後來門市同事有告訴我說，被告有
12 過來，我有到地下室查看發現積水不見了，同事有告訴我
13 說，被告有拿我們的拖把去處理」；「【法官問：原證13對
14 話中（指前109年10月12日錄音譯文），有提到東西爛掉
15 了，是指為何？）一樓門市的地貼的耗材，我們是放在地下
16 室，因為一樓店面的面積太小，我們會將耗材放在地下室」
17 等語（見本院卷第583頁）。

18 (4)是依前開照片所呈現之淹水情狀、109年10月12日錄音譯文
19 及證人證述之意旨，經核上開證述內容所指漏水之處，與前
20 開照片所示之淹水及水痕位置相符，且就證人證述所指109
21 年10月12日系爭房屋之淹水情形，亦與前開錄音譯文對話之
22 意旨，並無矛盾之處。再者，依前開錄音譯文對話內容，可
23 見被告對於系爭房屋室內存在臭味一事，亦未予以否認等
24 節，足見原告主張系爭房屋自109年9月起有滲水、淹水後，
25 其滲水、淹水範圍擴及一樓馬桶及地下室牆壁、台階及地
26 面，並帶有黃色汗水及白色不明穢物，且屋內並有瀰漫臭味
27 等情，應屬事實。

28 3.又原告主張其已就系爭房屋滲水、漏水之情形，數次通知被
29 告修繕，惟被告均修繕未果等情，此亦為被告所否認，經
30 查：

31 (1)依原告所提出，由被告於109年10月5日所簽立之字條記載：

01 「109十月底前處理水肥問題」；「109十一月底前處理抓漏
02 問題」等文字（見本院卷第309頁），可知系爭房屋自109年
03 9月起滲水、漏水後，被告曾於109年10月5日以上開字據向
04 原告承諾就系爭房屋安排抽水肥之作業，並處理系爭房屋漏
05 水問題。

06 (2)又依原告所提出之手機訊息紀錄所示，原告曾分別於109年9
07 月29日、109年12月1日、110年1月7日、110年3月2日、110
08 年3月3日以傳送訊息之方式向被告陳稱：「房東先生你好，
09 本次房租會於你將漏水情事之修繕完成，無水無味後繳交，
10 謝謝」；「我們在新竹市○○路00號跟您租賃的房子一直在
11 漏水、馬桶也不通，我們都沒有辦法去上廁所導致整個營運
12 都受影響，整個後場也都臭氣沖天。在之前你承諾的要修
13 繕，也都沒有進行修繕，簽了字也都沒有解決，一講到問題
14 就避不見面不接電話」；「目前廁所以及廚房人口蓋屎水流
15 出來散發氣味，以致使客人離開現場，不願入內消費；明天
16 如果氣味仍不散，我們會考慮暫停營業一天，那所損失的營
17 業費用也會請陳文泰房東一併支付」；「現在已經爆的很嚴
18 重了，快要往下淹到下層，請馬上來民族路26號處理喔」；
19 「現在東西都要報廢了，晚上又不能營業了」；「昨日110/
20 3/2污物未清理完畢，今日又爆出來污物，導致停業，等下
21 會請水肥公司來」等語（見本院卷第307、465、538、540
22 頁），亦可知原告曾數次通知被告系爭房屋前揭滲漏水之問
23 題，並請求被告進行修繕。

24 (3)縱認被告否認曾收受原告通知修繕之手機訊息，惟兩造亦不
25 爭執原告曾於110年1月8日、110年3月3日、110年3月8日曾
26 寄發存證信函及於110年3月11日以律師函通知被告修繕【見
27 不爭執事項(四)】。據此，足見原告自109年9月起滲水、漏水
28 後，至遲已於110年1月8日寄發存證信函予被告時，已向被
29 告為系爭房屋修繕之通知，堪予認定。

30 (4)另原告於110年3月25日以律師函通知被告終止系爭租賃契
31 約，被告於110年3月26日收受【見不爭執事項(六)】，而觀該

01 律師函內記載：「委任人（指原告）自去年九月起已多次促
02 請台端（指被告）進行漏水之修繕，台端歷經五個月均未能
03 完成修復」等語（見本院卷第89頁），可知被告迄至原告發
04 函終止系爭租賃契約時，被告均未能完成前揭系爭房屋滲
05 水、漏水之修繕，足認原告主張被告經原告通知限期修繕，
06 迄至原告終止系爭租賃契約前，均未能完成修繕等情，亦應
07 屬實。

08 4.被告雖抗辯其將系爭房屋交付予原告時，系爭房屋即有前揭
09 漏水、壁癌等瑕疵，且滲入黃色汗水，並夾帶白色不明穢物
10 及臭味之情形，係因原告未經其同意擅自抽水肥所致，另被
11 告亦於110年1月10日、110年1月14日曾清理系爭房屋之水
12 肥，足見其已盡出租人之修繕義務等語，惟查：

13 (1)次按民法第429條所謂租賃物之交付與合於約定使用、收益
14 狀態之保持，乃出租人主要義務，故出租人不僅有忍受承租
15 人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使
16 用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物
17 受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事
18 由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之
19 侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務；由此規
20 定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租
21 賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續中，保持其合
22 於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物
23 合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義
24 務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於
25 訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標
26 準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即
27 可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃
28 物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持
29 合於使用、收益狀態之義務（最高法院著有89年度台上字第
30 422號判決、86年度台上字第3490號判決參照）。準此，被
31 告為系爭房屋之所有權人，依上開說明，自有維持系爭房屋

01 設備合於系爭租賃契約約定使用、收益之義務，並非因被告
02 於成為出租人並將系爭房屋交付原告後即終止，亦不因系爭
03 房屋發生瑕疵致使用、收益有所妨害之情形是否可歸責於原
04 告而受影響。

05 (2)兩造簽訂系爭租賃契約時，系爭房屋即有漏水、壁癌、地面
06 磁磚龜裂、廁所沖水不順暢等情形，已如前述，固可知悉上
07 開瑕疵於兩造簽訂系爭租賃約前即已存在。惟依前開說明，
08 被告本有維持系爭房屋設備合於系爭租賃契約約定使用、收
09 益之義務，且此義務並不因被告將系爭房屋交付予原告後即
10 告終止，且觀系爭租賃契約書第8條約定：「房屋或附屬設
11 備損害而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕…」等語，
12 顯見兩造亦未以特別約定之方式排除被告之上開修繕義務，
13 是縱被告抗辯兩造簽訂系爭租賃契約前，系爭房屋已存在上
14 開瑕疵等情，然此部分瑕疵存在之事實，自無法終止被告應
15 維持系爭房屋合於系爭租賃契約約定使用、收益之義務，則
16 被告以此事由抗辯應免除其就系爭房屋之修繕義務，顯屬無
17 據。

18 (3)又依原告所提出其傳送予被告之訊息紀錄所示，其於110年3
19 月2日曾向被告陳稱：「現在已經爆的很嚴重了，快要往下
20 淹到下層，請馬上來民族路26號處理喔」；「我要叫水肥和
21 清潔公司了」等語，復於次日向被告陳稱：「昨日110/3/2
22 污物未清理完畢，今日又爆出來污物，導致停業，等下會請
23 水肥公司來」等語，有上開訊息紀錄在卷可參（見本院卷第
24 465頁），可知原告曾於110年3月間向被告通知其擬委請水
25 肥公司及清潔公司就系爭房屋進行抽水肥及清潔之工作。另
26 參酌原告提出之免用統一發票收據2紙所示（見本院卷第167
27 頁），其中品名欄位分別記載「清理水肥」及「清潔消毒」
28 等語，核與原告上開陳稱委請水肥公司及清潔公司進行抽水
29 肥及清潔作業一事相符，足見原告於110年3月間，固曾就系
30 爭房屋進行抽水肥之作業。惟依通常情形，針對房屋管線無
31 法順利排水，汙水回堵等情形，委請水肥公司進行抽水肥之

01 作業，堪信為合理且有效之手段，此觀被告於系爭房屋自10
02 9年9月起有滲水、淹水情形後，亦分別於110年1月10日、11
03 0年1月14日清理系爭房屋之水肥等節自明【見不爭執事項
04 (五)】，是原告進行上開抽水肥作業，已難認有何因故意或過
05 失造成系爭房屋滲水之事實。此外，原告係於110年3月間進
06 行上開抽水肥作業，然系爭房屋早於109年9月起即有滲水、
07 淹水情形，自難認此等情形係因原告進行抽水肥作業所致。
08 且經遍觀全卷，亦未見被告就原告進行上開抽水肥作業，與
09 系爭房屋滲水、淹水之事實，有何相當因果關係一事，提出
10 任何舉證證明，自難謂係因原告進行抽水肥作業後，造成系
11 爭房屋滲水、漏水之結果。況系爭房屋滲水、漏水之情形，
12 縱為原告施以上開抽水肥作業所致，然依前開說明，不問系
13 爭房屋滲水、漏水之情形是否可歸責於原告抽水肥之行為，
14 被告仍負有除去及防止上開滲水、漏水等情形發生之義務，
15 是原告抽水肥之行為，仍無法排除被告應維持系爭房屋合於
16 系爭租賃契約約定使用、收益之義務，則被告以原告自行抽
17 水肥為由，抗辯應免除其就系爭房屋之修繕義務，亦屬無
18 據。

19 (4)被告另辯稱其已盡出租人之修繕義務等語，經審酌系爭房屋
20 自109年9月起有滲水、淹水情形，經原告自109年9月起有數
21 次通知被告就上開滲水、淹水等情形進行修繕後，被告雖分
22 別於110年1月10日、110年1月14日清理系爭房屋之水肥，惟
23 系爭房屋滲水、漏水之情形，迄至原告發函終止系爭租賃契
24 約時，均未有效改善，已如前述。是被告縱曾為上開清理水
25 肥作業，至多僅能說明被告曾就系爭房屋滲水、漏水情形進
26 行修繕之事實，然難謂上開修繕行為屬於有效排除系爭房屋
27 滲水、漏水情形之手段，仍不足以認定迄至原告終止系爭租
28 賃契約前，被告有維持系爭房屋合於約定使用、收益狀態，
29 則被告以其於系爭租賃契約存續期間，曾數次雇工清理水肥
30 等情為由，抗辯已盡其出租人之修繕義務，仍屬無據。

31 (5)至被告辯稱系爭房屋滲水、淹水情形，最終經發現係因台電

公司於系爭房屋旁埋設水溝內埋設之管線影響排水，該等管線嗣經台電公司移除等語，並提出台電公司新竹區營業處施工公告、台電停電通知單、施工照片等件為證（見本院卷第243、371至377頁）。復經本院依職權函詢新竹市東區區公所接獲系爭房屋所有權人反映其屋外水溝排水不良之處理結果，經該所110年9月15日東經字第1100013704號函稱：「(一)110年2月5日本所接獲育賢里里辦公處市○○○○○○○○路00號（即系爭房屋）前水溝內有2支水管橫越，影響排水。…(四)110年3月2日本所與陳文泰先生…勘查結果主要影響排水的管線可能是台電公司，故請台電公司限期改善遷移管線」等語，並檢附會勘紀錄附卷可參（見本院卷第203至212頁），依上開函文之意旨，經新竹市東區區公所會勘之結果，認定台電公司於系爭房屋旁水溝內埋設之管線，可能為影響排水之主因等節，固可知悉台電公司埋設之管線為造成系爭房屋滲水、淹水之主因。惟觀上開施工公告及停電通知所示之施工日期為110年9月2日，可知上開管線迄至110年9月間始經台電公司移除。佐以原告於110年3月25日以律師函通知被告終止系爭租賃契約後，並於次日送達被告，嗣系爭租賃契約業經兩造合意終止【見不爭執事項(六)】，顯見上開管線移除工程係於系爭租賃契約終止後施作，縱認系爭房屋滲水、淹水之情形，已於台電公司移除管線後而有所改善，仍難作為認定被告於原告承租系爭房屋期間，有維持系爭房屋合於約定使用、收益狀態之依據。

(6)據此，依被告前開所提之事由，均不足以證明兩造曾以特約約定，或有其他事由，足以排除被告應維持系爭房屋合於系爭租賃契約約定使用、收益之義務。亦不足證明被告已盡上開義務等事實，是被告前開所為之抗辯，均難認有理，不足採信。

5.綜上，系爭房屋自109年9月起即有前開漏水之情形，而房屋發生漏水、淹水情事即無法為一般通常之使用收益，此為眾所週知之事實，尤其系爭房屋之滲水、淹水情形夾帶黃色汙

01 水及白色不明穢物，並發出令人難聞臭味，且因上開汙水帶
02 有臭味及穢物，顯易滋生細菌、病媒蚊，已有危害承租人及
03 進出該屋之人之身體健康之虞，與一般單純因排水不良回堵
04 或牆壁漏水之清水不同，而原告至遲亦於110年1月間以存證
05 信函方式通知被告進行修繕，然被告迄至於110年3月26日收
06 受原告所寄發之終止系爭租賃契約函文前，均未有效改善系
07 爭房屋前開滲水、漏水問題，足認被告並未於系爭租賃契約
08 存續中，保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態，應堪以
09 認定。又被告已於110年3月26日收受原告所寄發之終止系爭
10 租賃契約函文，復為兩造所不爭執【見不爭執事項(七)】，是
11 故，原告主張系爭房屋有前開滲水、漏水之瑕疵，依民法第
12 430條之規定終止系爭租賃契約，即屬於法有據，堪以信
13 採。

14 (二)原告依民法第263條準用同法第260條之規定或民法第184條
15 第1項前段之規定請求損害賠償是否有據？數額為何？

16 1.又按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；上開規定，於
17 當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第260條、第2
18 63條分別定有明文。復按損害賠償，除法律另有規定或契約
19 另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民
20 法第216條第1項亦有明文。再按當事人已證明受有損害而不
21 能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情
22 況，依所得心證定其數額，為民事訴訟法第222條第2項所明
23 定。而本條項之規定，係於損害業經證明，而損害額卻有不
24 能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上
25 舉證困難，使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規
26 範，用為兼顧當事人實體權利與程序利益之保護；惟該規定
27 於訴訟法上性質，乃證明度之降低，非純屬法官之裁量權，
28 負舉證責任之當事人，仍應在客觀上可能之範圍內提出證
29 據，並為相當之主張（最高法院105年度台上字第2330號、1
30 06年度台上字第710號判決意旨參照）。又物被毀損時，被
31 害人除得依據民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213

01 條至第215條之適用，依民法第196條請求賠償物被毀損所減
02 少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限
03 （例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊），亦有最高法
04 院77年度第9次民事庭會議決議、同院73年度台上字第1574
05 號判決意旨可資參照。

06 2.查系爭房屋自109年9月起既有前開滲水、淹水等情形，嗣經
07 原告催告被告修繕後，被告迄未能有效改善上開滲水、淹水
08 等情形，原告乃依民法第430條規定合法終止系爭租賃契
09 約，此經本院認定如前，是原告依民法第263條準用同法第2
10 60條規定，於原告依法終止系爭租賃契約後，併請求被告賠
11 償原告所受之損害，自屬有據。茲就原告請求之各項損害及
12 金額是否允當，分別審核論述如後：

13 (1)營業損失部分：

14 ①本件原告為承租系爭房屋經營甜品店之餐飲業者，且系爭房
15 屋自109年9月起即有前揭滲水、淹水等情形，已如前述，至
16 上開滲水、淹水等情形是否造成原告無法營業而受有營業損
17 失，依原告所提出之受損照片所示（見本院卷第445至461
18 頁），於110年1月10日照片中，可見有記載「豆戀迷25K」
19 文字之牛皮紙袋，及記載「紙杯」等紙箱底部，均因遭水浸
20 濕之呈現深色之狀態，且有部分紙箱因遭水浸濕後底部破
21 裂，可見箱中內容物自底部露出；又於110年2月28日、110
22 年3月2日、110年3月3日、110年3月6日、110年3月10日、11
23 0年3月20日照片中，可見室內大範圍之物品均浸泡於黃色之
24 污水中，並夾帶乳白色固體物質，該等淹水情形並非僅係局
25 部滲漏之水痕（見本院卷第447至459頁）。佐以證人陳秀鳳
26 到庭時亦證稱：「只要有糞水湧上來，我們就要把鐵門拉下
27 來清理，在110年1月份之前偶爾會發生，我們會暫停幾個小
28 時清理，1月之後就會常常發生，尤其是中午1、2點，有時
29 候會大量東西倒灌出來，所以就會停比較久的時間，如果我
30 們沒有辦法處理的話，就會停半天或一個下午，晚上開始營
31 業」；「（法官問：有無印象曾經暫停營業整天？）有，不

01 確定幾次，但可以確定的是三月份」等語（見本院卷第585
02 頁），依其證述之意旨，可知系爭房屋於110年3月前，僅為
03 輕微滲水之情形，嗣於同年3月後始有大範圍淹水而整日無
04 法營業之情形，核與前開所述自110年2月28日起，系爭房屋
05 數日發生大範圍淹水之情形相符。是審酌原告所經營者為甜
06 品店，而系爭房屋於110年1月10日因淹水造成原告之耗材泡水，另於110年2月28日、110年3月2日、110年3月3日、110
07 年3月6日、110年3月10日、110年3月20日等期日亦發生大範
08 圍淹水情形，已造成屋內多數物品遭汙水浸濕，且上開大範
09 圍淹水之時間，亦與證人之證述大致相符，又考量餐飲業之
10 經營，本應首重衛生、舒適之環境，自堪信上揭期日之淹水
11 情形，確實已達原告無法營運之程度，是原告主張其所經營
12 之甜品店於上開期日，因室內淹水而無法營業，應堪採信。
13 至原告其餘所提出之淹水照片，僅係止於排水孔蓋周圍之小
14 範圍黃色汙水滲入及乳白色固體物質之堆積，或於存在大型
15 設備下方及牆壁角落之灰塵及淤泥，此等期日之滲水情形，
16 未若前開所述造成室內設備等物品均浸泡於污水中之狀態，
17 且依證人證述之內容，亦見其餘時間出現之滲水問題，均於
18 當日短時間內足以清理完畢，故關於原告主張其餘照片所示
19 期日亦無法營業等情，即難認可採。

- 21 ②另觀原告所提出社群網站Instagram之網頁截圖所示（見本
22 院卷第463頁），原告於110年3月7日於該網頁內刊登之文章
23 內附有照片1紙，而依該照片顯示系爭房屋為拉下鐵門之狀
24 態，並於鐵門上張貼「由於房東不修繕導致屋內汙水倒灌大
25 淹水要清潔，暫停營業」等語，可知原告於該日對外公告宣
26 稱店內因淹水而無法營業，且上開公告暫停營業之時點係於
27 110年3月後發生，經核亦與證人證述因系爭房屋嚴重淹水而
28 整日無法營業之時間相符，衡以原告經營餐飲業，其首要目
29 的為吸引顧客前往店內消費以賺取營業收入，依通常情形，
30 如無特別事由，應不致拒絕顧客前往消費而放棄當日營業收
31 入，然原告當日仍反以淹水為由對外張貼上開公告暫停營

業，堪信原告主張其所經營之甜品店，於110年3月7日亦因淹水而達無法營業程度一事為真。至原告雖另提出系爭房屋鐵門半掩，並於門口張貼「內部清潔，無法營業」之照片1紙（見本院卷第463頁），固堪信原告另於某日，亦因店內清潔而無法營業，惟該紙照片內並未標示任何日期，已無從說明其所經營之甜品店係於何日因清潔而無法營業，且該照片中未遭鐵門遮掩之店鋪部分，亦未見有浸泡於水中之情形，則原告以此張照片，主張其所經營之甜品店，因店內淹水而無法營業，即難認有據。

③據此，本院審酌原告所經營之甜品店，於110年1月10日、110年2月28日、110年3月2日、110年3月3日、110年3月6日、110年3月7日、110年3月10日、110年3月20日等期日，因店內大範圍淹水，其設備等物品均浸泡於水中，或有對外公告因淹水而無法營業等節，堪信上開期日，已達無法營業之程度，是原告主張此部分期日因淹水無法營業等語，應屬有據。至原告其餘提出之淹水及公告照片，因未見有達前開所述大範圍淹水之情形，或無從說明係於何日因店內清潔無法營業等情，則原告主張其餘期日因淹水而無法營業云云，難認有據。

④承前，原告於110年1月10日、110年2月28日、110年3月2日、110年3月3日、110年3月6日、110年3月7日、110年3月10日、110年3月20日等期日，因系爭房屋淹水而無法營業，已如前述，堪信原告於該等期日受有無法營業之損失。至關於原告無法營業損失之數額，原告主張以其事發前1年同時期之營業額，扣除該時因人事、物料等相關成本費用後所得淨利，做為計算營業損失之基礎，本院審酌於現實層面，原告係經營甜品店，而每日來店消費之顧客數量本屬無法計算之項目，且上開顧客數量勢必亦會影響原告各項耗材支出之數量（如遇大量訂單勢必會消耗大量紙杯等情），欲實際計算無法營業當日之營業額，據以證明實際損失數額為何，本有困難，且考量經營甜品店之餐飲業於不同時期會因季節、

氣候影響（如天氣冷熱），致消費者對於甜品之需求有所影響（即所謂淡旺季），因此原告以本件事發前1年同時期之營業額，做為計算各該無法營業期日所受損害之標準，應屬合理。

⑤是依據原告所提出本件事發前1年之營業額統計表，顯示原告於109年1月10日之營業額為11,136元、109年2月28日之營業額為8,483元、110年3月份之總營業額為323,868元，有上開統計表在卷可參（見本院卷第107、109頁），佐以原告前開110年3月份無法營業之日數合計為6日，據以核算原告因本件無法營業所失之營業額為82,303元【計算式：11,136元＋8,483元＋323,868元÷31日×6日＝82,303元（小數點以下四捨五入）】。又關於原告於本件事發前1年之利潤比例，原告逕以扣除其自稱之店內成本後，核算利潤約為營業額之百分之36為計算標準，惟未據提出任何證據或說明足以佐證，難認可採。是本院逕依財政部所公告109年度營利事業各業所得額、同業利潤標準暨擴大書審純益率標準計算，其中水果店、冷（熱）飲店之淨利率為百分之16，據以核算原告於本件無法營業所失之利潤為13,168元【計算式：82,303元×16%＝13,168元（小數點以下四捨五入）】。

⑥據此，原告請求於前開期日因系爭房屋淹水而不能營業之損失，於13,168元之範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

(2)材料損失部分：

①原告請求如附表所示編號1至5部分物料耗損部分之損失，並提出如附表各該項對應卷頁所示之應收帳款對帳單為憑。本院審酌上開物料耗損記載之發生日期係自109年10月13日至110年2月6日間，而此部分期間系爭房屋雖尚未發生大範圍淹水導致無法營業之情形，惟本院考量依前揭原告所提之照片，可見其有諸如紙杯等耗材因泡水而毀損之事實，又證人陳秀鳳到庭所為之證述亦稱：「（法官問：放在地下室的耗材，是否曾經因為淹水到地下室而無法使用？）有，很多

次」等語（見本院卷第585頁），可見原告置於系爭房屋地下室之耗材，曾因淹水導致受損之事實，且原告係自109年5月1日起向被告承租系爭房屋，迄至原告終止系爭租賃契約之110年3月26日，總計經過11個月，原告未保存上開耗材之取得證明文件，乃屬常情，況上開物品亦經原告報廢處理而難以鑑定估價，是原告既已證明受有損害，而不能證明其數額且證明顯有重大困難，本院審酌上情，參以被告對原告以其所提出之對帳單價格作為當初購得之價格一事，亦未加以爭執，是依前揭說明，應認原告此部分之主張可採。據此，足認原告請求被告賠償如附表編號1至5號耗材之損害，合計金額97,920元，核屬有據。

②原告請求如附表所示編號6至8號食材損失部分之損失，並提出如附表各該項對應卷頁所示之估價單在卷可參。經審酌其發生日期係於110年3月2日、110年3月3日、110年3月5日，核與前揭因系爭房屋淹水而整日無法營業之期日大致相符，堪信原告主張上開食材損失部分，係因系爭房屋淹水造成之損失，應屬事實，是原告請求被告賠償如附表所示編號6至8號部分之損失，合計金額13,500元，核屬有據。至被告辯稱原告係將食材置於冰箱內，並經原告事後載運至新店面使用，故食材部分並未受損等語，惟依一般生活經驗，置於冰箱內之食物僅係延長其保存期限，究非達成永久保存之效果。再者，依證人陳秀鳳到庭所為之證述稱：「（法官問：暫停營業的期間，食材如何處理？）若已經先叫貨進來的，即使沒有停業一整天，東西也只能報廢，因為我們食材是有時間的，因為豆類的產品不能久放」等語（見本院卷第585頁），可知原告於因淹水而暫停營業期間，確實曾因食材超過保存期限而損害之事實，亦徵原告主張食材部分因暫停營業而耗損，應屬合理，此外，被告就其所抗辯原告將食材運往新店面使用一事，亦未提出其他證據以實其說，是被告此部分之抗辯，難認有理。

③原告請求如附表編號9號頂讓成本之損失部分，並提出該項

01 對應卷頁所示之字據及台北富邦銀行存入存根為憑。審酌原
02 告主張其係自前手受讓本件甜品店繼續經營，並支出該項所
03 示之頂讓金等情，參以系爭租賃契約原定租期為109年5月1
04 日起至112年4月30日，合計為36個月，衡情原告原有以36個
05 月取得之營業收益逐月攤銷回收還本之預期，惟因於110年3
06 月26日因本件系爭房屋滲水、淹水情事提前終止系爭租賃契
07 約，已如前述，難謂無任何損害，是自110年3月26日起算，
08 距離原定租期末日即112年4月30日，尚有25.2個月（25個月
09 又6日，即為25又6/31個月，即為25.2個月），故原告請求
10 賠償此部分損害109,616元【計算式：156,594元×25.2個月÷
11 36個月＝109,616元（小數點以下四捨五入）】，應屬有
12 據。

13 ④原告請求如附表編號10號裝潢費用部分，雖提出該項對應卷
14 頁所示之裝修工程有限公司總估價單為憑。然觀諸該估價單
15 之日期為2014/02/28，並參以原告自承係頂讓原有之店面接
16 續經營甜品店，系爭房屋出租予原告時，即為裝修完成之狀
17 態，原告在承租後，並未新增任何裝潢等語互核觀之（見本
18 院卷第303頁），原告本得預期因頂讓店面而承接前手既有
19 之裝潢繼續經營至系爭租賃契約期限屆至，今因提前終止系
20 爭租賃契約而無法繼續利用原有之裝潢經營店面獲取利益，
21 堪認其仍受有損失，然該等裝修既於103年間即已完成，於
22 計算原告所受損害上，自應予以折舊，而依行政院財政部發
23 布之固定資產耐用年數表所示，其中第二項房屋附屬設備中
24 「商店用簡單裝備及簡單隔間」之耐用年數為3年，並依同
25 部訂定之「固定資產折舊率表」規定，耐用年數3年依定率
26 遞減法之折舊率為千分之536，其最後1年之折舊額，加歷年
27 折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額10分之9，是
28 原告請求裝潢費用，於48,352元之範圍內，應屬有據【計算
29 式：483,518元×1/10=48,352元（小數點以下四捨五
30 入）】，逾此數額之請求，難認有理。

31 ⑤原告請求如附表編號11號至55號項目費用部分，並提出如對

應卷頁所示之受損照片、報價單及拍賣網站截圖等件為憑。
經查：

①審酌系爭房屋自110年2月28日起，數日因故造成原告無法營業之大範圍淹水，且上開淹水情形係因被告未能維持系爭房屋合於約定使用、收益狀態所致，已如前述。又依原告所提出之受損照片所示，可見其請求上開項目之物品，其上覆蓋泥濘及乳白色固體物質，該等髒污與前開原告所述系爭房屋淹水所夾帶之穢物大致相符，且部分金屬製物品另可見其上鏽跡斑駁，亦足認定此等物品曾浸泡於前揭所述之汙水及穢物，造成金屬表面鏽蝕及穢物附著等情形，與系爭房屋淹水之情狀相符。另參酌證人陳秀鳳到庭時證稱：「最後一次，水整個倒灌到將近1百多公分，我們在地下室放的設備，有用架子架高，但還是泡水，後來整個報廢」等語（見本院卷第585頁），可知系爭房屋最後一次淹水，其深度已達近1米高度，依一般生活經驗，此淹水高度已足合理相信可淹沒大部分物品，亦徵上開照片所示之物品情狀，係因系爭房屋淹水所致，堪信原告主張該等物品係因系爭房屋淹水而受損一事，應屬事實。是該等物品既因系爭房屋淹水而受損，原告就此部分損害，請求被告負損害賠償責任，應屬有據。

②而被告雖辯稱因原告自行將物品置於系爭房屋地下室，導致該等物品泡水受損，自不可向被告求償等語。惟被告為系爭房屋之出租人，依系爭租賃契約約定，本有維護系爭房屋合於約定使用、收益狀態之義務，已如前述，而本件系爭房屋因前揭滲水、淹水等問題無法放置物品，此應屬被告債務不履行之問題，然被告就其因債務不履行導致原告物品受損之結果，反以上開事由辯稱可歸責於原告，無非為被告將其債務不履行之責任加諸於原告之上，自難認有理，則被告此部分所辯，難認可採。

③又被告辯稱上開原告主張受損之項目，其中如附表編號12號5尺玻璃對推冰櫃、13號興龍30G開水機單項、14號VD-700W製冰機＋冰槽、15號封口機2台、16號POS筆電、19號雙渦輪

01 風扇、43號訂製門簾、48號電磁爐、49號標籤機、50號出單
02 機、54號吧檯椅、55號保溫袋15個等項目均完好運走，並無
03 損壞等語。惟依前開原告所提出之照片，已可見該等物品因
04 淹水而覆蓋泥濘及穢物，並有部分生鏽之事實。且依證人陳
05 秀鳳所為之證述稱：「印象中有泡水是不能使用的，一樓也
06 都有泡到水」；「雙渦輪風扇有泡到水，所以沒有拿到新的
07 店面去」；「濾水器以及鈞院493頁的吧檯椅3張、鈞院495
08 頁吧檯椅1張及保溫袋確定是報廢的」等語（見本院卷第586
09 頁），益徵系爭房屋內遭泡水之器材，均已不堪使用之事
10 實。縱認其部分物品事後經清潔後，其外觀尚屬完整，且依
11 證人陳秀鳳之證述另稱：「門簾、489頁的開水機、製冰機
12 我不確定；玻璃櫃、水櫃以及鈞院491頁的設備我不確定，
13 因為大型物件我沒有參與」等語，固可知部分品項證人無法
14 確定是否有運往新店面使用等情，然考量原告係經營餐飲
15 業，理應首重食材及器材之潔淨及衛生，而該等物品縱經事
16 後清潔外觀後，依一般經驗法則，其是否仍合於餐飲使用，
17 難認無疑。此外，被告就此等物品已經原告運往新店面使用
18 之事實，仍未見其提出任何證據以實其說，故被告此部分抗
19 辯，難認有據，不足採信。

20 ④至證人陳秀鳳雖證稱：「鈞院485頁的電磁爐、封口機、鈞
21 院487頁的POS機、487頁的出單機有拿到新的店面去」等語
22 （見本院卷第586頁），可知原告有將上開證人所述之物品
23 運往新店面使用之事實，然再參酌證人陳秀鳳另證稱：
24 「（法官問：地下室有無放機器設備？）有。POS、標籤
25 機、出單機、POS錢箱等，另有一些跟平台合作的一些東
26 西，我們也會放在樓下」等語（見本院卷第584頁），可知
27 原告亦有部分設備係存放於系爭房屋地下室之空間。而就上
28 開證人陳述運往新店面之物品，依本院卷第487頁照片所示
29 之空間，可見該等物品係置於系爭房屋1樓店面之吧檯位
30 置，而觀原告主張已毀損之如附表所示編號15、16、48、50
31 號等物品，依各該項對應卷頁照片所示，該等項目均係置於

置物架及地板上，經核與487頁照片所示放置於店面吧檯上之電磁爐等物品，顯非同一之項目，足見證人陳秀鳳證述已運往新店面使用之物品，並非如附表所示編號15、16、48、50號等物品，故上開證人所為之證述，仍不足為有利於被告之認定。

⑤另被告辯稱上開原告主張受損之項目，其中如附表編號18號茶桶、23號R0儲水桶、24號塑料柵拼、29號快拆直輸純水機、30號營業用800加侖純水機、36號蒸架4個，及部分耗材紙杯均為被告所有等語。惟據證人陳秀鳳所為之證述稱：「497頁純水機二台應該是我們的備品才對」；「（法官問：提示本院卷第139頁茶桶照片，請再確認是否是你們甜品店的？）可以確認，是我們的」；「（法官問：提示本院卷第135頁瓦斯爐台、R0儲水桶照片，請再確認是否是你們甜品店的？）是我們的」；「（法官問：提示本院卷第137頁塑料柵拼、後架平台照片，請再確認是否是你們的？）是」；「（法官問：提示本院卷第145頁蒸架照片，請再確認是否為你們的？）是我們的」等語（見本院卷第586、587頁），可見該等物品實際係原告所有。況上開物品大部分為食品相關器材，而被告僅係系爭房屋之出租人，且經遍觀全卷，亦未見被告曾提出從事相關餐飲行業，或購買及使用類似產品之事實，遑論依被告於原告所提出之對帳單上註記，辯稱屬被告所有之紙杯部分，該品項明確記載「豆戀迷杯一紅」等文字，顯係原告經營甜品店所使用之紙杯，難認為被告所有，則被告此部分所辯，實與常情不符，難認可採。

⑥至被告辯稱上開原告主張受損之項目，其中如附表所示編號26號0A辦公桌、34號T8燈管8支、35號金爐、52號空心磚2個等項目，未經原告載運清除等語。惟上開物品均因本件系爭房屋淹水而受損，已如前述，且被告亦未就此等物品受損之情形提出其他抗辯，是縱原告於終止系爭租賃契約後，未將上開物品清運完畢，至多僅係事後就系爭房屋有無回復原狀之問題，無礙上開物品已因本件系爭房屋淹水而受損等事實

之認定，故被告此部分所辯，亦非可採。

⑦據此，本院綜合上情，認原告主張如附表編號11號至55號項目因系爭房屋淹水而受損，並請求被告賠償上開項目之損害，核屬有據，應予准許。而關於原告主張因上開項目物品受損所受之損害及金額，業據提出如附表報價單及拍賣網站截圖為證，本院審酌如附表編號11至16號之物品，既有該等物品廠商就同型號品項開立之報價單，是原告據以主張該等報價單所示之金額，即為其購買如附表編號11至16號物品之價格，應無不妥。至其餘如附表編號17至55號之物品，原告雖係提出拍賣網站截圖為證，並以其中就同品項所刊登之價格，作為其購買如附表編號17至55號物品時所支出之價格等情，惟本院考量原告自承租系爭房屋起至終止系爭租賃契約時止，期間已經過11個月，已如前述，是如附表編號17至55號物品，原告未保存取得之證明文件，乃屬常情，且上開物品亦經原告報廢處理而難以鑑定估價，是原告既已證明受有損害，而不能證明其數額且證明顯有重大困難，本院審酌上情，參以被告對原告以拍賣網站價格作為當初購得之價格一事，亦未加以爭執，是依前揭說明，應認原告此部分之主張可採。故就原告上開所提出之單據予以核算，其各項目之金額即如附表11至55號所示，據以合計金額為401,521元。惟原告向被告承租系爭房屋，迄至終止系爭租賃契約，總計經過11個月，依前開說明，上開使用之期間，自應予以折舊，而依行政院財政部發布之固定資產耐用年數表所示，其中第二十項其他機械及設備中「工具、器具（含生財器具）」之耐用年數為5年，是採用定率遞減法計算折舊，其折舊後之價額為265,707元【計算式：401,521元 $\times$ 0.369 $\times$ 11/12=135,814元（小數點以下四捨五入）；401,521元-135,814元=265,707元】。是原告請求賠償此部分損害，於265,707元之範圍內，應屬有據。

⑥綜上，關於原告向被告請求材料損失部分之金額，本院核定於535,095元（計算式：97,920元+13,500元+109,616元+

48,352元+265,707元=535,095元)之範圍內，核屬有據，應予准許。

(3)抽水肥費用部分：

原告因系爭房屋淹水問題，曾於110年3月間委請水肥公司及清潔公司就系爭房屋進行抽水肥及清潔之工作，已如前述，而就此部分費用之支出，原告請求被告負損害賠償責任，並提出前揭免用統一發票收據2紙為憑（見本院卷第167頁）。本院審酌被告交付系爭房屋予原告後，自109年9月起，系爭房屋即生滲水、淹水等問題，而被告迄至原告終止系爭租賃契約前，均未能有效修繕上開情形，造成原告受有前開不能營業損失及物品毀損等節，已如前述，自屬可歸責於被告之事由。而原告因被告上開不能有效修繕所額外支出之抽水肥及清潔費用，亦屬因系爭房屋淹水所受之損害，且被告對原告請求上開費用部分亦未爭執，故原告請求被告賠償其所支出之抽水肥費用4,500元及清潔費用5,000元，合計金額9,500元（計算式：4,500元+5,000元=9,500元），核屬有據，應予准許。

(4)清潔搬運費用部分：

原告主張因本件系爭房屋淹水而必須遷移，受有支出遷移費用112,692元之損害，並提出相關單據影本為憑（見本院卷第171至179頁），本院審酌系爭租賃契約約定租期自109年5月1日起至112年4月30日止，已如前述，是兩造如未續訂租約，原告迄至系爭租賃契約租期期滿，本須自系爭房屋搬遷，故清潔搬運費用部分，本非原告因系爭房屋淹水所受之損害，惟依上開租期約定，原告最早應搬遷之時間為系爭租賃契約到期日即112年4月30日，嗣因前揭不可歸責於原告之事由於110年間即需花費遷移成本，受有提早支出遷移費用之損害，且被告對原告所提單據亦未爭執，故原告請求此部分之費用112,692元，核屬有據，應予准許。

3.綜上，就前開原告所受之損害範圍，本院據以核算於670,455元（計算式：13,168元+535,095元+9,500元+112,692元

01 =670,455元)之範圍內，堪認合理，應予准許。

02 4.另參酌原告迄110年1月之房租均如數繳納，110年2月之房租
03 僅給付45,000元，此為兩造所不爭執【見不爭執事項(七)】，
04 且參酌系爭租賃契約第3條約定，兩造約定110年2月間之租
05 金為60,000元，此亦為兩造所不爭執【見不爭執事項(一)】，
06 是就上開原告減少給付之部分，核算其金額為15,000元（計
07 算式：60,000元－45,000元＝15,000元）。而關於上開短少
08 給付之部分，審酌依原告對被告寄發之存證信函所示，其中
09 記載：「特再以本函催請台端於函到三日內履行…修繕義
10 務，逾期本商行將自行僱工進行修復。其修復費用，本商行
11 將逕自由一一〇年二月份租金中扣除」等語（見本院卷第5
12 3、55頁），可見原告有意以折抵租金之方式，藉以填補其
13 因系爭房屋淹水所受之損害。又上開折抵15,000元部分，亦
14 經本院當庭確認是否係原告逕予折抵營業損失及清潔費用等
15 情，復經原告當庭自陳係用以折抵其所受之損失，僅係未陳
16 明究係折抵何項目所受之損失（見本院卷第600頁），是審
17 酌原告既已以減少租金之方式，填補其部分所受之損失，則
18 上開填補之部分，自不得再為請求，是原告前開所受損害67
19 0,455元，自應再扣除其已受填補之15,000元部分，從而，
20 原告就其因系爭房屋淹水所受之損害，其向被告請求之金
21 額，於655,455元（計算式：670,455元－15,000元＝655,45
22 5元）之範圍內，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，
23 則屬無據，不予准許。

24 (三)原告依系爭租賃契約第4條第2項之約定請求被告返還押金6
25 0,000元有無理由？

26 1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
27 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
28 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
29 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
30 號判決意旨參照）。而依系爭租賃契約第4條約定：「（第1
31 項）擔保金（押金）由租賃雙方約定為貳個月租金，金額為

01 壹拾貳萬元整…。(第2項)前項擔保金(押金)，除有第
02 十一條第三項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形
03 外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋
04 時返還之」(見本院卷第409頁)，可見兩造約定於租賃關
05 係消滅後，且原告交還租賃物，被告即負有返還押租金之義
06 務。

07 2.而兩造合意於110年3月26日終止系爭租賃契約，已如前述，
08 另原告實際繳納予被告之押租金為60,000元，原告並於110
09 年4月5日將系爭房屋之鑰匙交還予被告，此亦為兩造所不爭
10 執【見不爭執事項(一)(六)】，是依前開系爭租賃契約約定，被
11 告本應返還押租金60,000元予原告。惟依系爭租賃契約第8
12 條第3、4項約定：「房屋有改裝設施之必要，承租人應經出
13 租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築
14 之結構安全。前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原
15 狀」等語(見本院卷第413頁)，然依原告所提出之手機訊
16 息紀錄所示，原告僅係拍攝將系爭房屋鑰匙置於吧檯上之照
17 片，並向被告陳稱：「鑰匙還給你了放桌上」等語(見本院
18 卷第566頁)，顯見原告於返還系爭房屋時，並未拆除系爭
19 房屋內關於甜品店之裝潢，足認原告未依約履行將系爭房屋
20 回復原狀之事實。而原告上開未經回復原狀之情形，業經被
21 告自行雇工拆除店內裝潢，並支出拆除費用30,000元，此有
22 被告提出收據1紙，其中記載：「茲收取民族路26號(即系
23 爭房屋)店面拆除工程新台幣參萬元正」等語足憑(見本院
24 卷第291頁)。是原告縱於終止系爭租賃契約後，並已返還
25 系爭房屋予被告，揆之上開說明，其所請求被告返還之押租
26 金，自應扣除被告上開支出之回復原狀費用，是原告請求被
27 告返還之押租金，於30,000元(計算式：60,000元－30,000
28 元＝30,000元)之範圍內，應屬合理，逾此部分之請求，即
29 屬無據。

30 3.至原告主張其係自前手受讓繼續經營本件甜品店，故其回復
31 原狀之範圍，僅限達其受讓前之程度已足等語。本院審酌系

01 爭房屋出租予原告時即為裝修完成之狀態，固為兩造所不爭
02 執【見不爭執事項(八)】，惟上開裝修完成之狀態，既係由原
03 告繼受前手而來，則關於前手所應負之回復原狀義務，自亦
04 應一併由原告繼受，否則原告之前手於頂讓本件甜品店予原
05 告經營前，即應先負回復原狀之義務，拆除原有之店內裝潢
06 後，再由原告重新裝潢，此顯與一般交易情形不符，故原告
07 此部分之主張，殊嫌無據，難以憑採。

08 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
15 第203條分別定有明文。從而，原告請求被告應給付損害賠
16 償655,455元，及押租金30,000元部分，另請求自民事起訴
17 狀繕本送達翌日（即110年7月15日，見本院卷第193頁）起
18 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
19 准許。

20 六、綜上所述，原告依民法第263條準用同法第260條規定，請求
21 被告給付655,455元，另依系爭租賃契約第4條第2項約定，
22 請求被告給付30,000元，暨均自110年7月15日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾
24 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

25 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
26 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
27 述。

28 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
29 事訴訟法第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
31 民事第一庭 法 官 蔡欣怡

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日

05 書 記 官 吳雅真

06 附表：原告請求材料損失項目及金額一覽
07

編號	項目	金額	對應卷頁
01	109.10.13物料耗損	21,420	115
02	109.11.10物料耗損	14,475	115
03	109.12.10物料耗損	24,140	115
04	110.01.07物料耗損	11,260	115
05	110.02.06物料耗損	26,625	115
06	110.03.02食材損失	4,500	117
07	110.03.03食材損失	4,500	119
08	110.03.05食材損失	4,500	117
09	初期頂讓成本	156,594	121
10	裝潢費用	483,518	121
11	冰沙機	17,500	123
12	5尺玻璃對推冰櫃	18,500	125
13	興龍30G開水機單項	23,500	125
14	VD-700W製冰機+冰槽	78,000	125
15	封口機2台	35,000	125
16	POS	94,500	127
17	螢幕	6,999	129
18	茶桶	1,170	131
19	雙渦輪風扇	3,890	131

20	塑膠椅紅2張	330	133
21	儲存籃2個	640	133
22	瓦斯爐台3個	6,660	135
23	R0儲水桶	800	135
24	塑料柵拼	768	137
25	後架平台	2,400	137
26	OA辦公桌	2,040	137
27	OA公文櫃	1,300	139
28	茶桶小6個	4,140	139
29	快拆直輸純水機	15,000	141
30	營業用800加侖純水機	19,700	141
31	好神拖A	899	141
32	移動式空調	16,900	143
33	小凳子	55	143
34	T8燈管8支	1,040	145
35	金爐	450	145
36	蒸架4個	260	145
37	筆電	7,490	147
38	掃把3支	387	147
39	五層櫃	1,400	149
40	木衣架	1,327	149
41	塑膠棧板	1,400	149
42	整理箱	1,785	151
43	訂製門簾	686	151
44	電源適配器	410	151

(續上頁)

01

45	鍵盤A	249	153
46	好神拖B	799	153
47	刷子	169	153
48	電磁爐	1, 290	155
49	標籤機	7, 500	155
50	出單機	6, 800	157
51	鍵盤B	2, 790	157
52	空心磚2個	698	159
53	瓦斯管與瓦斯頭2組	430	159
54	吧檯椅	7, 500	161
55	保溫袋15個	5, 970	163
	合計	1, 153, 053	