臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

115年度重簡字第1025號

原　　告　晶輝企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　許文彬

訴訟代理人　楊文凱

被　　告　杰豪科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐隆清

訴訟代理人　黃博駿律師

王俐棋律師

莊怡萱律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國115年10月15日辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年6月30日向被告承租新北市○○區○○路00號4樓（下稱系爭房屋）作為營業使用，租賃期間自111年7月1日至116年6月30日止，為期5年，每月租金新臺幣（下同）6萬元（未稅），押租金12萬6000元（下稱系爭租約）。詎系爭房屋冷氣排水管線長期存在漏水問題，並於112年10月17日、114年7月11日及115年4月6日發生嚴重漏水，經伊通知被告修繕，被告僅以膠布包覆方式處理，而未更換管線，並於115年4月6日嚴重漏水致伊所有存放系爭房屋內之布料受潮發霉而損失20萬元，又因漏水滲入監視器設備致伊支出維修費1萬6300元，另因屋內積水及物品損害，致伊支出洗滌烘乾費用310元及清理復原作業費用3萬2800元，且因漏水致伊115年4月7、8日無法營業而受有營業損失4200元，以上合計損失共25萬3610元，自得請求被告賠償；

又系爭房屋因漏水嚴重影響使用，被告未盡修繕義務，經伊於115年4月7日通知被告於115年4月30日終止租約，伊自得請求被告返還押租金餘額6萬3000元等語。爰依民法侵權行為、不完全給付及系爭租約等法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告25萬3610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。㈡被告應給付原告6萬3000元。

二、被告則以：伊否認租賃物存有嚴重漏水情事，原告所主張112年10月17日、114年7月11日均僅輕微滴水，且伊均有委請廠商修繕處理，非未為修繕。另115年4月6日亦無發生嚴重漏水，且該次係因原告使用系爭房屋未善盡善良管理人責任而致粉塵與棉絮堵塞管線，進而引發漏水，非可歸責被告。又伊否認原告受有25萬3610元財產損害及與漏水間之因果關係，原告就此部分無任何舉證，自不得請求。況漏水縱係可歸責於伊，原告亦與有過失，應減輕伊之賠償責任。又原告係因另購新廠辦欲搬遷而提前終止租約，依系爭租約第18條約定，伊得請求原告賠償1個月租金，並與押租金返還債務抵銷後，毋須返還原告押租金，是原告本件請求為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張兩造於111年6月30日簽訂系爭租約，由原告向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自111年7月1日起至116年6月30日止，為期5年，約定租金每月6萬元（未稅），原告於簽約時並交付被告押租金12萬6000元；嗣系爭房屋於112年10月17日、114年7月11日及115年4月6日曾發生漏水，經原告通知被告於115年4月30日提前終止租約等情，業據原告提出現場照片、兩造間之LINE對話紀錄截圖、存證信函等件為憑（卷第19至67頁），且有被告提出之系爭租約、現場照片及兩造間之LINE對話紀錄截圖等件在卷可佐（卷第101至105頁、第111至125頁），首堪認定。而原告主張系爭房屋存有嚴重漏水之情事，及被告未盡修繕義務、未盡保持系爭房屋

合於使用收益狀態之義務，致原告受有漏水損害25萬3610元而得請求賠償，且系爭租約既經原告提前終止，被告自應返還剩餘之押租金6萬3000元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

㈠因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；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；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第184條第1項前段、第423條、第227條分別定有明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（參看最高法院100年度台上字第328號判決意旨）。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（參看最高法院54年台上字第1523號、48年台上字第481號原判例意旨）。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張系爭房屋分別於112年10月17日、114年7月11日及115年4月6日發生嚴重漏水，致原告受有損害等情，為被告所否認，揆諸上揭說明，自應由原告就上情負舉證責任。

㈡經查，原告主張系爭房屋於112年10月17日、114年7月11日發生嚴重漏水云云，惟原告未提出該2次漏水情形之照片、錄影畫面等證據以佐其說，是系爭房屋於112年10月17日、1

14年7月11日是否確有嚴重漏水之事實，已屬可疑。況原告亦不否認經其通知被告修繕後，被告有以膠布包覆方式處理等語（卷第12頁），而被告對此亦已提出說明112年10月17日當天僅係輕微滴水，經被告付費委請專業冷氣廠商到場完成修繕，並提出統一發票在卷可稽（卷第107頁），至於114年7月11日當天亦係輕微滴水，且經被告通知廠商「瑞梅公司」處理，經該廠商到場查明係管線阻塞，而加以疏通後即恢復正常等情（卷第89頁），可見被告均有為修繕處理，並無怠於修繕維護之情事。而原告就系爭房屋經被告為漏水修繕後，尚存有何嚴重漏水情事，並未舉證以其實說，是原告主張系爭房屋於112年10月17日、114年7月11日發生嚴重漏水及被告長期未為適當修繕、未盡保持系爭房屋合於使用收益狀態之義務云云，難認可採。

㈢至於原告主張系爭房屋於115年4月6日發生嚴重漏水，造成原告之布料受潮發霉、監視器設備受損、屋內積水及物品損害等情，觀諸原告所提兩造間之LINE對話紀錄（卷第189至258頁），固可認系爭房屋確有於115年4月6日發生漏水，並經原告將漏水情事通知被告，而被告對此則抗辯其已有緊急聯繫廠商「廣瀅公司」到場處理進行全面維護，並支付3萬1500元修繕費用等語，有被告所提統一發票1紙在卷可憑（卷第109頁），足見被告於原告通知漏水時即積極處理，難認被告有何拒絕修繕或未保持系爭房屋合於約定使用、收益狀態之義務之情事。況系爭房屋漏水之原因為何，尚無從僅以原告所提115年4月6日之漏水照片即逕為推論係因被告未修繕維護冷氣排水管線所致；至於原告固主張系爭房屋於115年4月16日再次發生滴水情形，惟被告對此亦已提出說明經委請廠商到場察看檢查，係因原告不當使用系爭房屋廠辦空間，而致大量粉塵與棉絮堵塞冷氣排水管線，因而引發滴漏水，經廠商修復後即排除等語，並提出檢修照片及現場照片為證（卷第90頁、第111至118頁）。依此可認，被告就原告所主張之系爭房屋漏水情形，並未怠於修繕，復係因原告不

當使用系爭房屋而致冷氣排水管線堵塞進而引發漏水，實難認被告有原告所指未盡保持系爭房屋合於使用收益狀態義務之情事。

㈣原告主張系爭房屋存有嚴重漏水情事及被告未盡修繕義務乙情之主張，並非可採，業如前述，另觀原告主張因系爭房屋於115年4月6日漏水而致受有損害25萬3610元乙節（包括布料受潮發霉而損失20萬元、監視器維修費用1萬6300元、洗滌烘乾費用310元、清理復原作業費用3萬2800元），原告對此均未提出任何損害之客觀證據（例如費用單據或發票）供本院審酌，是原告就此部分請求被告賠償損害25萬3610元，亦屬無據。

㈤至於原告固主張被告未盡修繕及保持系爭房屋合於使用收益狀態之義務，而於115年4月7日通知被告於115年4月30日終止租約云云。惟查，被告並無怠於修繕或未盡保持系爭房屋合於使用收益狀態義務之情事，業如前述，則原告以此為由通知被告提前終止租約，難認合法有效。惟原告既自承其已於115年4月30日向被告退租並搬遷等語（卷第143頁），且被告亦不否認系爭租約經原告通知提前於115年4月30日終止之事實（卷第143頁），堪認原告確已向被告提前終止租約。從而，被告抗辯原告提前終止租約搬離他處，依系爭租約第18條第1項約定，原告應賠償被告1個月租金，並與原告所欠之115年4月份租金，二者自押租金中扣抵，經抵銷後，被告已無須返還任何押租金等語，即屬可採。是原告請求被告返還剩餘押租金6萬3000元，同屬無據。

㈥從而，原告就系爭房屋存有嚴重漏水情事，及被告有故意、過失行為，或未盡修繕及保持系爭房屋合於使用收益狀態義務而構成不完全給付等情，均未能舉證以實其說，則原告主張因系爭房屋漏水受有損害而請求被告賠償25萬3610元，要屬無據。又系爭租約既經原告提前終止，依約原告應賠償被告1個月租金；而原告所繳納之2個月押租金，經扣抵其欠繳之115年4月份租金及上開應賠償1個月租金後，已無餘額，

被告自無返還義務，是原告請求被告返還剩餘押租金6萬3000元，自亦無從准許。

四、綜上所述，原告依民法侵權行為及不完全給付法律關係，請求被告給付原告25萬3610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，另依系爭租約第5條請求返還剩餘押租金6萬3000元，均為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　江俊傑

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

書　記　官　林昀蒨