

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第694號

原告 葛豫正

訴訟代理人 辛啟維律師

複代理人 劉家杭律師

被告 林馮素英

侯莉菲

共同

訴訟代理人 張敏雄律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於中華民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬陸仟壹佰伍拾參元，及自民國113年4月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告平均負擔百分之二十二，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬陸仟壹佰伍拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國111年3月4日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓右半邊及地下室房屋（下分稱系爭房屋1樓、系爭房屋地下室，合稱系爭房屋），租賃期間自111年3月10日起至113年5月9日止，租金每月新臺幣（下同）4萬元，押租金為8萬元，並於系爭租約第8條前段約定：「房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。」原告並於111年3月4日交付押租金8萬元予被告。則被告依上開約定及民

01 法第423條規定，於租賃期間自應保持系爭房屋合於使用、  
02 收益之狀態。

03 二、詎系爭房屋地下室自111年7月19日起嚴重漏水，原告隨即通  
04 知被告修繕，被告遲至111年9月29日、111年12月7日始雇工  
05 修繕，惟僅油漆、裝抽風機、漏水處貼皮，完全無法改善漏  
06 水情形，導致持續漏水，經原告屢屢催告皆未修繕，致原告  
07 受有下列損害：

08 (一)請求28,200元部分：

09 系爭房屋地下室於111年7月19日至111年7月22日漏水，致原  
10 告所有如附表所示物品（下稱系爭物品）損壞，原告因此受  
11 有28,200元之損害。

12 (二)請求353,672元部分：

13 於111年7月19日至113年2月17日，原告因系爭房屋地下室漏  
14 水，而受有下列損害共計353,672元：

15 1.監視器16支安裝工資：16,000元。

16 2.水電木工費用：48,679元。

17 3.機台：4,500元。

18 4.木工費用：24,855元。

19 5.燈：398元。

20 6.清潔費：18,550元。

21 7.原告承租系爭房屋前係承租門牌號碼臺北市○○區○○路0  
22 段000號B1下樓左半邊（下稱舊倉庫），作為倉庫使用，因  
23 系爭房屋地下室漏水，致原告無法存放物品，而於111年7月  
24 19日至112年7月30日繼續承租舊倉庫，作為倉庫使用，每月  
25 租金15,000元，共計支出租金185,490元。

26 8.原告於112年7月20日至113年2月17日承租門牌號碼臺北市○  
27 ○區○○街00號房屋（下稱新倉庫），作為倉庫使用，支出  
28 租金55,200元。

29 (三)請求139,510元部分：

30 系爭房屋1樓地板磁磚爆裂，致原告無法放置機台，原告因  
31 此於111年6月19日至113年2月17日受有營業上損失，共計13

01 9,510元（計算式：7,000元 $\times$ 19.93=139,510元）。

02 三、又原告因被告拒不修復上開漏水及磁磚爆裂，乃以LINE通知  
03 被告，於113年2月17日終止系爭租約，並於113年2月17日遷  
04 離系爭房屋，故系爭租約於113年2月17日終止。惟依系爭租  
05 約第8條、民法第227條第2項、第423條、第263條準用第260  
06 條規定，被告自應連帶賠償原告521,382元，為此，提起本  
07 訴等語。

08 四、並聲明：

09 (一)被告應連帶給付原告521,382元，及自起訴狀繕本送達之翌  
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 貳、被告則以：

13 一、系爭租約第23條就系爭房屋修繕已有特別約定，被告減免原  
14 告2個月租金，由原告自行修繕，被告免除修繕系爭房屋之  
15 義務。詎原告獲得減免租金之利益後，未修繕系爭房屋，旋  
16 即於111年3月20日擺放機台營業，原告自應承擔其所稱漏  
17 水、磁磚破裂之不利益。且原告並未舉證證明系爭物品係因  
18 漏水受損及其金額，系爭物品亦非新品或可用品，原告請求  
19 被告給付28,200元，自無理由。

20 二、又原告並未舉證證明監視器安裝工資、水電木工、機台、木  
21 工、燈、清潔費之損害原因及其憑證。而原告提出之部分影  
22 像光碟至多僅能證明拍攝系爭房屋地下室之當日或有潮濕或  
23 水痕，但其餘租賃期間並無此情形，不影響原告使用收益，  
24 且原告亦未舉證證明有因系爭房屋地下室漏水而須將物品存  
25 放於舊倉庫、新倉庫之必要，上開倉庫均係提供同址其上1  
26 樓之夾娃娃機店使用，故原告請求被告給付353,672元，即  
27 無理由。

28 三、再者，原告提出之影像光碟顯示拍攝處仍有擺設機台營業，  
29 至於原告提出之地板照片係113年2月17日遷離系爭房屋1樓  
30 所拍攝，未遷離前仍有擺放機台，該磁磚爆裂係因機台重量  
31 造成，且系爭租約第23條就系爭房屋修繕已有特別約定，原

告應自行修繕，而原告自行評估之營業上損失並無憑據，其請求被告給付139,510元，為無理由。

四、倘認原告之請求為有理由，原告自112年11月10日起未給付租金，迄113年2月17日終止系爭租約止，共積欠被告144,292元（計算式：租金128,135元＋電費11,553元＋水費729元＋管理費3,875元＝144,292元），扣除押租金8萬元後，仍積欠64,292元，被告依民法第334條第1項規定，主張抵銷等語，資為抗辯。

五、並聲明：

（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

（二）倘受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷第175至176頁，其中不爭執事項四系爭租約第8條第1項、第23條內容併入不爭執事項三，並依判決編輯修改部分文字）

一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

二、原告於109年10月1日起至112年7月25日止，承租舊倉庫，作為倉庫使用，每月租金15,000元，內容詳如本院卷第74頁。

三、兩造於111年3月4日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自111年3月10日起至113年5月9日止，租金每月4萬元，押租金為8萬元，管理費每月775元，自每月租金4萬元中扣除，並由承租人代為繳納，而水費、電費及瓦斯費由承租人負擔，其餘租約內容詳如本院卷第26至34頁。

四、原告於111年3月4日有交付系爭租約之押租金8萬元予被告。

五、原告於112年7月20日承租新倉庫作為倉庫使用，內容詳如本院卷第76至77頁。

六、兩造於111年7月20日至113年2月18日有如本院卷第42至46、136頁所示LINE對話內容。

七、原告自112年11月10日起即未給付被告系爭租約之租金。

八、原告於113年2月18日以LINE通知被告，依系爭租約第11、17條約定，於113年2月17日終止系爭租約，並於113年2月17日

01 遷離系爭房屋，系爭租約於113年2月17日終止。

02 九、被告於113年3月1日繳納系爭房屋於112年10月至113年2月電  
03 費共11,553元，及系爭房屋於112年12月至113年1月水費729  
04 元，內容詳如本院卷第106至108頁。

05 十、被告於113年3月10日繳納系爭房屋於112年10月至113年2月  
06 管理費共3,875元，內容詳如本院卷第110至112頁。

07 肆、本院之判斷：（依本院卷第176至177頁所載兩造爭執事項進  
08 行論述）

09 一、原告依民法第227條第2項規定，請求被告給付180,245元，  
10 為有理由，逾此之部分，為無理由，論述如下：

11 (一)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，  
12 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀  
13 態，民法第423條定有明文。次按因可歸責於債務人之事  
14 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不  
15 能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害  
16 者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明定。

17 (二)經查：

18 1.系爭租約第8條第1項約定：「房屋或附屬設備損壞而有修繕  
19 之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習  
20 慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。」（見本院卷第  
21 28頁）。而系爭租約第23條第3、4款約定：「雙方同意特約  
22 事項：…3.房東同意裝潢免租期2個月。4.房東同意只要不  
23 破壞到房屋主結構，可依現況進行裝修拆除部分，例如：前  
24 面玻璃門，室內隔間及木作，不必復原。磁磚隆起或裂痕，  
25 房屋室內破壞嚴重，牆壁全部油汙，後方鐵門鏽蝕地方，如  
26 需要也可拆除，以上非蓄意破壞，不必復原。」（見本院卷  
27 第30至31頁）。是依上開約定內容，可知系爭租約第23條第  
28 3、4款僅係約定就原告於111年3月4日承租系爭房屋之際，  
29 被告同意原告於裝潢2個月期間免收租金，且裝潢時可依現  
30 況進行裝修拆除，並非即以特約免除被告嗣後自111年3月10  
31 日起至113年5月9日止租賃期間所應負之修繕義務，故原告

主張依系爭租約第8條第1項前段規定，被告負有修繕系爭房屋之義務，自屬有據。被告仍以前詞抗辯兩造已特約免除被告修繕義務云云，即非可採。

2.又依兩造LINE對話內容，顯示原告於111年7月20日通知被告系爭房屋地下室漏水，並傳送照片，被告於111年7月31日回應會由訴外人即被告候莉菲之配偶林武源前往查看；嗣原告於111年8月31日通知被告又漏水了，詢問被告是否要處理，被告於111年9月19日表示林武源查看時未漏水，所以沒處理；其後原告於111年10月23日、111年12月6日先後通知被告系爭房屋漏水嚴重，並傳送影片，被告回復會請師傅約好時間過去看看；之後原告於111年12月7日告知被告師傅有來，但沒有處理漏水，並傳送照片，被告回應師傅說沒漏水，只是壁癌，故處理壁癌；於112年1月16日原告再通知被告處理漏水，被告回復關於漏水部分師傅說是壁癌引起的滴水等語（見本院卷第42至45頁）。且依本院勘驗原告提出之影像光碟，顯示系爭房屋地下室於111年7月19日起即有漏水之情形，導致水由上方滴落、地板磁磚及縫隙間、地板磁磚與牆面之溝槽有水痕、牆面有水痕（見本院卷第166至167頁、證物袋）。足認原告主張系爭房屋地下室自111年7月19日起即有漏水之情事，且經原告多次催告被告修繕，至113年2月17日系爭租約終止，被告均未修繕，租賃期間未保持系爭房屋地下室合於約定使用、收益狀態之事實，係屬真實。

3.而原告以系爭房屋地下室漏水為由，請求被告賠償下列損害部分，本院認定如下：

(1)原告主張於111年7月19日至111年7月22日因系爭房屋地下室漏水，致其所有之系爭物品損壞，而系爭物品均屬新品，原告因此受有如附表編號1至26所示金額共計28,200元損害之事實，業據其提出LINE對話、受損物品照片為證（見本院卷第42、48至72頁），並經本院勘驗原告所提出之影像光碟無誤（見本院卷第167至169頁），核其所主張各項物品金額與

市場交易價值相當，堪認屬實。又上開損害係因被告未盡修繕義務提供合於約定使用、收益之系爭房屋地下室所致，依民法第227條第2項規定，被告自應負賠償責任。

(2)原告雖主張其因系爭房屋地下室漏水而支出監視器安裝工資16,000元、水電木工費用48,679元、機台4,500元、木工費用24,855元、燈398元、清潔費18,550元云云。然原告就此部分均未提出相關憑證，無從認定係因上開漏水所受損害，故原告請求被告賠償此部分損害，自屬無據，不應准許。

(3)原告主張於111年7月19日至113年2月17日因系爭房屋地下室漏水而須另外承租其他倉庫存放物品之事實，業據其提出收據、LINE對話為證（見本院卷第74至77頁），而系爭房屋地下室即有前述滴水、地面積水情形，自無法供原告存放系爭房屋1樓營業商品使用，故原告主張於上開期間須另行承租他址作為倉庫使用，堪認屬實。惟舊倉庫係原告於訂立系爭租約前即已承租，租金每月為15,000元，對比原告於112年7月20日承租新倉庫，租金每月為8,000元，可知代替系爭房屋地下室存放物品之倉庫僅需每月租金8,000元，縱舊倉庫部分空間亦代替系爭房屋地下室存放物品，然仍應以每月8,000元計算原告所受損害，始為合理。故據此計算原告於上開期間因系爭房屋地下室漏水，而另外承租倉庫所受損害為152,045元（計算式： $\langle 8,000\text{元} \times 13/31 \rangle + \langle 8,000\text{元} \times 18\text{月} \rangle + \langle 8,000\text{元} \times 17/29 \rangle = 152,045\text{元}$ ，元以下4捨5入），則原告請求被告賠償152,045元，自屬有據，應予准許，逾此部分，則屬無據，不應准許。

4.另原告雖主張系爭房屋1樓地板磁磚爆裂，致原告於111年6月19日至113年2月17日受有營業上損失139,510元云云，並提出LINE對話、照片、影像光碟為證（見本院卷第45至46、78頁、證物袋）。而依上開證據固顯示原告於112年3月15日有以LINE向被告反應「前陣子天氣冷，地板一直裂」（見本院卷第46頁），且系爭房屋1樓地板有部分破損，惟原告並未提出其因此受有營業損失139,510元之證明，難認原告確

01 有此部分之損害，故原告據此請求被告賠償139,510元，不  
02 應准許。

03 5.綜上所述，依原告所提上開證據，足認系爭房屋地下室於11  
04 1年7月19日起至113年2月17日有漏水之情事，經原告多次催  
05 告，被告均未盡修繕義務，致原告受有180,245元之損害  
06 （計算式：28,200元+152,045元=180,245元）。則原告依  
07 民法第227條第2項規定，請求被告賠償，自屬有據，逾此之  
08 部分，則屬無據。

09 6.末按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任  
10 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法  
11 律有規定者為限，民法第272條定有明文。查被告雖均為出  
12 租人，然系爭租約並未約定其等應負連帶給付之責任，法律  
13 亦無明文規定，故原告請求被告就上開應給付之180,245元  
14 負連帶責任，於法不合，不應准許。

15 二、被告主張依民法第334條第1項規定，抵銷對原告所負債務，  
16 有無理由？

17 (一)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
18 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表  
19 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷  
20 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335  
21 條第1項分別定有明文。

22 (二)查原告依系爭租約之約定有每月繳納租金39,225元、管理費  
23 775元、水電費之義務，而系爭租約係於113年2月17日終  
24 止，惟原告係自112年11月10日起即未給付被告系爭租約之  
25 租金，而系爭房屋於112年10月11日至113年2月14日電費共1  
26 1,553元、112年12月至113年1月水費729元、112年10月至11  
27 3年2月管理費3,875元，係由被告繳納乙節，為兩造所不爭  
28 執。則據此計算，原告應給付被告之租金為128,496元（計  
29 算式：〈39,225元×3月〉+〈39,225元×8/29〉=128,496  
30 元，元以下4捨5入），並應給付被告代繳納之電費11,553  
31 元、水費729元、112年10月10日至113年2月17日之管理費3,



314元（計算式： $\langle 775\text{元} \times 4\text{月} \rangle + \langle 775\text{元} \times 8/29 \rangle = 3,314$ 元，元以下4捨5入），共計144,092元，扣除押租金8萬元後，被告得請求原告給付64,092元，則被告依上開規定，主張以此金額抵銷上開應給付原告之180,245元，為有理由，經抵銷後，被告仍應給付原告116,153元（計算式： $180,245\text{元} - 64,092\text{元} = 116,153\text{元}$ ）。

三、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件係以支付金錢為標的，且其給付無確定期限，則依前揭規定，原告就被告應給付之上開金額116,153元，一併請求自起訴狀繕本送達（見本院卷第90頁）之翌日即113年4月30日起，均至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

四、從而，原告依民法第227條第2項規定，請求被告給付116,153元，及自113年4月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此之部分，為無理由，應予駁回。

伍、本件判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。而被告陳明願供擔保，免為假執行，爰依同法第392條第2項規定，准許之。至於原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

陸、本件訴訟費用依民事訴訟法第79條、第85條第1項規定，命由被告平均負擔22%，餘由原告負擔。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳

予論駁之必要，併此敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日  
民事第一庭 法 官 蘇錦秀

附表：（金額均為新臺幣）

編號	物品名稱	單價	數量	金額
1	主機板	2,500元	4	10,000元
2	炮爪	1,560元	1	1,560元
3	鷹炮桶身	600元	2	1,200元
4	鷹炮線圈	710元	1	710元
5	JS線圈	610元	1	610元
6	細桶爪	500元	1	500元
7	電眼	780元	1	780元
8	USB恐龍蛋	300元	5	1,500元
9	海螺原盒	350元	5	1,750元
10	馬達	750元	1	750元
11	監視器漏水損壞	800元	3	2,400元
12	金證一番賞娜美模型	860元	1	860元
13	巨無霸鷹眼模型	560元	1	560元
14	飛龍模型	560元	1	560元
15	香吉士公仔	460元	1	460元
16	快艇模型	260元	1	260元
17	布魯克模型	360元	1	360元
18	40洞戳戳樂	160元	2	320元
19	20洞戳戳樂	80元	1	80元

(續上頁)

01

20	遙控車	560元	1	560元
21	海賊王索隆模型	760元	1	760元
22	恐龍模型	360元	1	360元
23	電風扇	160元	1	160元
24	神奇寶貝拖鞋	160元	2	320元
25	KITTY安全帽	560元	1	560元
26	小蠻腰	260元	1	260元
合計				28,200元

02

以上正本係照原本作成。

03

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04

05

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

06

書記官 詹欣樺