

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3441號

原告 陳立祈
訴訟代理人 陳盈壽律師
被告 明產建設有限公司

法定代理人 林慶順
訴訟代理人 洪家駿律師
複代理人 許立功律師
吳秉翰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣484,305元，及自民國108年11月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用(除減縮部分外)由被告負擔百分之84，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告以新臺幣484,305元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由：

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)1,198,720元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國113年3月6日以民事準備書六狀變更聲明為：(一)被告應給付原告574,174元之本息（見本院卷二第126頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：原告與其配偶即訴外人席爾瑞向被告承租由被告
02 建造之臺中市○○區○○○街00號房屋(下稱系爭房屋)，並
03 簽有青山會館房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期間自
04 108年4月1日起至110年12月31日止，每月租金5萬元，使用
05 範圍包括系爭房屋地下室，及其兩邊之三米停車位。又原告
06 從事歐洲手工器具銷售業，依系爭租約第7條約定，被告同
07 意由其將原告承租系爭房屋之地下室改裝為辦公室及儲藏
08 室，且同意原告在地下室存放原告銷售之手工器具型錄與貨
09 品(下稱系爭貨品)。然原告於108年5月1日搬入系爭房屋
10 時，被告就系爭房屋仍有諸多細部工程未完工。嗣原告入住
11 並將系爭貨品搬入系爭房屋地下室存放後，遇連日豪雨，系
12 爭房屋地下室天花板，即位於1樓後陽台採光罩因有不密實
13 之施工瑕疵，而於108年5月10日發生漏水，由採光罩上方滴
14 水，雨水並沿牆壁流下。被告交付之租賃物之地下室因有漏
15 水、積水之瑕疵，致原告堆放之系爭貨品遭水浸濕，產生嚴
16 重生鏽、脫膠、包裝盒及紙卡泡水變形、發霉之情況，原告
17 所有系爭貨品受有574,174元之價值減損，爰依民法第227條
18 債務不履行之規定，請求損害賠償等語，並聲明：(一)被告應
19 給付原告574,174元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息百分之5計算之利息；(二)原告願供擔保，請准宣
21 告假執行。

22 二、被告則以：系爭房屋地下室漏水照片，僅能說明屋內地板殘
23 留水灘未乾，不能證明系爭房屋有不合於契約約定使用之狀
24 態，也不能證明系爭貨品受損係因系爭房屋瑕疵所致。原告
25 未檢視陽臺落水口排水情況，於系爭房屋地下室漏水時又未
26 作妥適處理，將商品移放至地下室顯不適當之另一角落，致
27 系爭貨品數度受潮，而有生鏽、脫膠、發霉狀況，此應不可
28 歸責於被告。且原告於發現漏水後，未即時將系爭貨品烘
29 乾、除霉，使損害結果擴大，亦與有過失。又兩造所簽之系
30 爭租約第一條，即已載明使用目的為「住宅」，且系爭土地
31 之使用分區劃屬第一種住宅區，原告承租系爭房屋後將銷售

01 用之手工器具型錄與貨品搬入系爭房屋地下室存放，違反契
02 約使用目的。又原告於事發後曾搬動系爭貨品，難認鑑定機
03 關所鑑定之貨品為系爭貨品等語，資為抗辯，並聲明：(一)原
04 告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔
05 保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
08 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
09 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；出租人應
10 以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃
11 關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第22
12 7條、第423條分別定有明文。次按債權人因債務人不履行債
13 務而受損害，其因不可歸責於債務人之事由所致者，債務人
14 雖不負債務不履行責任，但不可歸責於債務人之事由，應由
15 債務人負舉證之責，如未能舉證證明，自不能免責（最高法
16 院29年上字第1139號、82年度台上字第267號、103年度台上
17 字第191號判決要旨參照）。原告主張兩造定有系爭租約，
18 因被告交付租賃物即系爭房屋有地下室天花板即一樓後陽台
19 採光罩漏水，及地下室陽台無法排水之瑕疵（下稱系爭瑕疵），
20 致系爭貨品泡水（下稱系爭水害）受有價值減損等情，
21 業據提出系爭租約、系爭貨品放置於系爭房屋地下室，因滲
22 漏水而有生鏽、脫膠、包裝盒及紙卡泡水變形、發霉之照片
23 可證（見本院卷一第15至27頁、第169至235頁）；又經本院
24 偕同兩造至現場履勘：自系爭房屋電梯進入地下室內部時，
25 正面設有拉門隔間，隔間內牆壁有一開口，開口內部四面為
26 牆壁封閉，上方設有四座採光罩，現場可見天花板有色澤上
27 之差異情形，與水漬相似。拉門右側與左側同樣設有落地玻
28 璃門，玻璃門外部則為地下室陽台與天井，天井上方簍空，
29 並無任何採光罩，地面是排水孔，落地窗下方設有水泥底
30 座，高約3至5公分左右。天井上方直接為兩戶房屋中間，以
31 肉眼觀察周圍並無明顯之植栽或樹木種植，此有勘驗筆錄附

卷可稽（見本院卷一第428頁至第429頁）；另證人即被告員工方懋傑證稱：伊於接獲原告通知後到達現場，發現採光罩確實有滲水情形，水有沿牆壁向下流並且在地面留存水漬。隔了約兩三天後，外面天井因雨下很大，排水不及就淹進來了，天井積水高度與落地窗門檻高度相當。伊把樹葉清理後，因持續下雨，所以水沒有立刻排光。天井積水當天因下雨很大，為了怕排水不及所以有拿抽水設備把天井的水抽走，除了排除外部樹葉外，也有將排水蓋下面的防蟑蓋拿起，讓排水孔露出來，本院卷第177、179頁之照片為受潮後箱子之外觀，第173、175頁之照片為第二次天井淹水所導致之情形等語（見本院卷一第430頁）。足認系爭房屋確實有採光罩滲水沿牆壁下流至地面產生水漬，以及地下室天井陽台之設計有排水不及之情形，如雨勢過大，除需移除防蟑蓋，甚至需以抽水設備才能避免發生淹水。故原告主張被告交付租賃物即系爭房屋地下室有滲漏水以及淹水之不合於約定使用、收益之狀態，致系爭貨品受有損害等情，已堪認定，原告依民法第227條之規定請求被告負債務不履行之損害賠償責任，應屬有據。

（二）又系爭貨品在未遭系爭水害毀損前，合理價格為59萬2,942元，而系爭貨品如在不修復之情況下裸賣出售，尚有10萬8,637元之殘值，此有財團法人臺灣經濟科技發展研究院(109)工鑑法第12004號鑑定研究報告書可佐(見鑑定報告第180至第181頁)，故系爭貨品因系爭房屋瑕疵而遭系爭水害毀損，原告得請求被告賠償之金額為48萬4,305元(計算式：592,942－108,637＝484,305)，逾此部分之金額，則無理由。原告雖主張系爭貨品因受損害，並無人願意買受，故不應扣除裸賣之金額云云，惟查，本件依民法第216條得請求之損害賠償範圍係以所受損害為限，原告仍保有系爭貨品，因系爭貨品未修復仍有價值，此與原告事後是否實際出售無涉，原告此部分之主張，為無理由。

（三）被告雖抗辯伊不同意原告於地下室擺放系爭貨品，且原告擺

01 放欲銷售之物品違反系爭房屋使用之目的云云。惟系爭租約
02 第7條已約定，「甲方(被告)同意乙方(原告)使用房屋任何
03 空間，包括地下室，存放任何非危險物品，包含但不限於工
04 具、工具架及其他商品」(見本院卷一第21頁)，被告就此約
05 定亦不爭執(見本院卷二第174頁)，足認兩造已約定系爭
06 房屋得存放原告之系爭貨品。且原告僅係放置待銷售之物
07 品，並非以系爭房屋作為銷售之據點，被告此部分抗辯，難
08 認可採。

09 (四)被告另抗辯伊不能擅自進入系爭房屋內，原告未即時檢視陽
10 臺落水口排水情況，不可歸責於被告；原告於系爭房屋地下
11 室漏水時未作妥適處理才導致系爭貨品數度受潮，且未即時
12 將系爭貨品烘乾、除霉，使損害結果擴大，亦與有過失云
13 云。然系爭房屋有系爭瑕疵致系爭貨品受有損害等情，已認
14 定如前，被告所辯其有不可歸責事由，應由被告負舉證責
15 任，被告就此部分既未舉證證明，顯難採信。而原告若欲將
16 大量浸濕之系爭貨品全部取出至烘房烘乾，亦需額外花費時
17 間及烘乾費用，被告並未舉證此與損害擴大之因果關聯，難
18 認可採。且依證人方懋傑證稱：採光罩漏水和天井積水是不
19 同日子，採光罩先漏水才將採光罩那邊的物品搬到這邊。第
20 二次天井淹水後再協助把物品搬到其他停車位。當時我們
21 在一樓採光罩部分並沒有進行任何維修的工項，而是從地下室
22 內部從採光罩的下方去進行防水的處理，後來找人來修理漏
23 水只有採光罩問題，因為天井漏水後來就沒有再發生了等語
24 (見本院卷一第429至431頁)，足認原告於發現採光罩有漏
25 水情形後，有立即通知被告修繕，並有將系爭貨品移動至地
26 下室其他未漏水之地方，係因連續雨勢與陽台排水不及導致
27 淹水，致系爭貨品因淹水加劇受損情況，難認原告有何與有
28 過失，被告前開所辯，難認可採。

29 (五)至被告所辯原告曾經搬動系爭貨品，本件鑑定標的非系爭貨
30 品云云，惟依證人方懋傑前開證述已可認原告於採光罩漏水
31 通知被告第一次修繕時，證人方懋傑有協助將系爭貨品搬到

地下室其他位置，第二次因地下室淹水，證人方懋傑再次協助原告把系爭貨品搬到被告之其他停車位等情。而事後因被告拒絕繼續提供其他停車位放置系爭貨品，原告復將系爭貨品搬回地下室存放，可認鑑定標的即系爭貨品。被告前開所辯，並未能舉證證明，難以採信。

四、綜上所述，原告依民法第227條債務不履行之規定，請求被告賠償48萬4,305元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即108年11月9日起（見本院卷一第109、142頁），至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 6 月 21 日

民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法官 侯驊殷

法官 謝佳諮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 21 日

書記官 陳盟佳