

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第952號

原告 財團法人中華社會福利基金會

法定代理人 黃素珍

訴訟代理人 張道周律師

被告 沃茲有限公司

法定代理人 蔡揚真

訴訟代理人 楊沛錦律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。經查：原告於民國110年10月5日與被告沃茲有限公司(下稱被告公司)之法定代理人蔡揚真個人簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定由原告將其所有之門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號(下稱系爭建築物)之6樓部分(下稱系爭房屋)出租予蔡揚真，租期自110年11月1日至115年10月31日止，共計5年，每月租金新臺幣(下同)8,000元，並由訴外人蔡佩書擔任系爭租約之連帶保證人。嗣於112年3月1日經兩造同意將系爭期約之承租人變更為被告公司，並將月租調整為8,400元。本件原告起訴時依據系爭租約第8條第3項之約定「乙方(即被告公司)若有違背本契約任何條款或毀損租賃房屋等情事，丙方(即蔡佩書)應負連帶賠償責任」將訴之聲明第2、3、4項即請求給付相當於租金之不當得

01 利、賠償系爭房屋毀損之所受損失、所失利益及已支出訴訟
02 費用、律師費用之部分並列系爭租約之連帶保證人蔡佩書為
03 共同被告，主張被告公司及蔡佩書應連帶負給付及賠償之
04 責。原告嗣於114年9月9日具狀撤回對蔡佩書之訴（本院卷
05 第213頁），經本院送達前開書狀（本院卷第217頁），蔡佩
06 書具狀表示同意（本院卷第219頁）。原告於115年1月21日
07 以民事補充理由四狀更正連帶請求之聲明（見本院卷第291-
08 292頁）。核原告之上開聲明變更，並未變更訴訟標的，僅
09 屬更正聲明使之完足、正確，於法尚無不符，應予准許。

10 貳、實體部分

11 一、原告主張：

12 (一)被告公司於系爭租約有效期間即於113年7月24至25日間，因
13 未盡善良管理人義務，於凱米颱風來襲前疏於清理系爭房屋
14 陽台落葉、垃圾，導致系爭房屋陽台排水孔堵塞，雨水無處
15 宣洩，從系爭房屋陽台淹入室內(下稱系爭漏水事故)，造成
16 系爭建築物之電梯、對講機主機、床墊、牆面等受潮而生不
17 堪使用之損壞(系爭損害)。原告已於113年9月13日通知被告
18 公司，將依系爭租約第6條之約定於113年12月31日終止系爭
19 租約，但被告公司迄今仍未將系爭房屋騰空遷讓返還予原
20 告，自屬無權占有使用系爭房屋，爰依民法第455條前段、
21 第767條第1項前段、系爭租約書第10條第1項、第5項，請求
22 被告公司騰空遷讓返還系爭房屋；又系爭租約既經原告於11
23 3年12月31日合法終止，被告公司自114年1月1日起迄未騰空
24 遷讓返還系爭房屋，繼續占有使用系爭房屋，已屬無法律上
25 原因占有使用原告所有系爭房屋，並獲得相當於租金之利
26 益，致原告受有無法占有使用之損害。而系爭房屋自114年1
27 月1日起至騰空遷讓返還之日止，期間所謂相當於租金之利
28 益，應按系爭租約之每月8,400元租金計算。爰依民法第179
29 條前段、系爭租約第8條第3項，請求被告公司給付。再者，
30 被告公司身為系爭房屋之承租人，本應依系爭契約第7條第1
31 項前段，以善良管理人之注意保管系爭房屋，詎於承租期間

01 未盡善良管理人之義務造成系爭漏水事故而生系爭損害，經
02 原告要求修復卻置之不理，嗣原告自行修復，因而支出費用
03 合計205,556元；又原告自行修復，施作防水、修繕、粉刷
04 等工程，使系爭建築物5樓承租戶用電額外支出電費12元，
05 且無法使用租賃物一週，原告僅得減免其租金，生未能取得
06 原本可得租金2,100元之損害，故原告所受損害金額共計20
07 5,568元（205,556元+12元=205,568元），所失利益金額
08 計2,100元，共計207,668元。爰依系爭租約第7條第1項前
09 段、民法第184條第1項前段規定（先位請求權基礎），或依
10 民法第766條前段、第800條之1、第184條第2項前段規定
11 （備位請求權基礎），請求被告公司賠償。另原告因被告公
12 司違反系爭租約，訴請被告公司騰空遷讓返還系爭房屋、給
13 付損害賠償，業已支付100,560元之律師費用。爰依系爭租
14 約第8條第5項、第3項約定請求被告公司給付等語。

15 (二)並聲明：1.被告公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；2.被
16 告公司應自114年1月1日起至返還前開房屋之日止，按月給
17 付原告8,400元；3.被告公司應給付原告207,668元，並自起
18 訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息；4.被告公司應給付原告100,560元，並自起訴狀繕本送
20 達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；5.願供擔
21 保，請准宣告假執行。

22 三、被告則以：

23 (一)依系爭租約第6條約定，租約固得於屆期前終止，惟須有契
24 約所定事由或須經兩造合意始得為之，本件既無依本契約有
25 可終止之事由，亦未經兩造間合意終止，又無載明當事人一
26 方得任意終止，從而，並無原告所稱之終止效力。而原告固
27 以被告公司平時疏於清理陽台落葉、垃圾，導致陽台排水孔
28 堵塞，致系爭漏水事故而生系爭損害並以此作為終止系爭契
29 約之事由，惟其上開主張實屬無稽，蓋系爭漏水事故實係因
30 113年7月間之超強颱風-凱米颱風之強風瞬間挾帶雜物吹入
31 陽台，加以排水孔排水速率先天不足，二者共同造成，係屬

天災之不可抗力。退步言之，縱認被告公司就系爭房屋陽台管理有疏失（假設語氣，被告公司否認之），原告頂樓加蓋阻斷原有排水路徑，使各陽台排水孔須獨立承受超出設計負荷之雨量，乃損害發生或擴大之共同原因，依民法第217條過失相抵原則，原告就其自身加蓋設計不良所生損害，應自行承擔相應比例，不得將全部損失悉數轉嫁於被告公司；又關於原告請求之各項費用中，其中電梯修繕費用部分，該電梯係於108年12月27日核發雜項使用執照，應以該日為使用起始，至113年7月26日系爭損害發生時，已使用約4年7個月，原告就電梯損害之請求，應扣除折舊部分，不得以全額請求；另關於113年12月20日發票之維修項目，無法證實係系爭漏水事故所導致，是此部分費用與本次淹水間之相當因果關係無從確立，原告將之列入損害賠償請求，顯乏依據，應予剔除；再者，關於請求按月給付8,400元部分及有關於100,560元律師費部分：被告公司並無違約事由在先，系爭租約租期須至115年10月31日始屆滿，原告所提終止事由均不足採，被告公司占有系爭房屋有正當權源，非屬無權占有，不當得利之請求欠缺法律依據，應予駁回。而律師費請求亦屬無據。至原告援引民法第776條、第800條之1、第184條第2項前段作為請求權基礎，於法無據等語。

(二)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

原告主張被告公司承租系爭房屋，系爭漏水事故乃可歸責於被告公司，應由被告負責修繕，惟被告公司拒絕修繕，原告僅得依法請求其賠償、終止系爭租約；並請求給付相當於租金之不當得利等節，為被告公司所否認，並辯稱系爭漏水事故並不可歸責於己等語。茲查：

(一)系爭房屋之系爭漏水事故是否為可歸責於被告公司，而應由被告公司負修繕之責？被告公司是否應負侵權行為責任？原告得否請求被告公司賠償因系爭淹水事故所受損害及所失利

01 益及已支付100,560元之律師費用？

02 1.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
03 負擔，民法第429條第1項定有明文。又依據兩造所簽立之系
04 爭租約第7條「承租人依以善良管理人之注意保管房屋，除
05 因天災地變等不可抗拒之情形外，如有違反此項義務，致房
06 屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。房屋因自然之損壞有
07 修繕之必要，應由甲方(即原告)負責修繕。」。準此可知，
08 系爭房屋之毀損，除係因可歸責於被告公司之事由所致者
09 外，原則上應由原告負修繕之責，是倘原告主張系爭損害係
10 可歸責於被告公司之事由所致，而應由被告公司負修繕之
11 責，自屬有利於原告之事實而應由其負舉證之責。原告主張
12 被告公司明知凱米颱風夾帶豪大雨量，本應注意預先清理陽
13 台排水口，以避免排水孔因垃圾及落葉堵塞而淹水，卻疏未
14 清理，其有過失等情，並提出系爭房屋淹水照片及證人即原
15 告工作人員尤家佩與被告公司法定代理人蔡揚真之對話訊息
16 (見本院卷第41至第44頁)為證。惟參酌證人即原告員工尤家
17 佩於本院之證述，足證其平日因為被告公司門禁管制之因
18 素，未能確認被告公司堆放於陽台的雜物除有椅子之外，是
19 否有其他物品，亦未能確認被告公司平日有無清理陽台落葉
20 或曾否於陽台堆放垃圾等細節、其於7月25日與蔡揚真之對
21 話訊息係確認系爭房屋是否有淹水，另於7月26日下午與蔡
22 揚真所指派之人一同前往系爭房屋觀看，其於陽台發現有一
23 紙板、樹葉及黑色之汙泥導致堵塞，但無法確認上開物品是
24 否係因颱風吹入、清理，且當天不記得在陽台有看到盆栽或
25 紙箱，只看到有擺放椅子等語(見本院卷第252、第255、第2
26 56頁)，佐以原告所提113年7月26日系爭房屋室內淹水照片
27 編號1、編號3(本院卷第41頁)所揭，系爭房屋陽台並無紙
28 箱、盆栽入鏡等情，是難認原告主張被告公司於凱米颱風來
29 襲前有違反承租人善良管理人義務而未清理陽台、堆放樹
30 葉、垃圾、紙板等節為真。

31 2.又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

任；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第432條第1項、第2項前段亦有明文。而民法第432條第1項雖規定承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，惟所謂善良管理人之注意義務，係指交易上一般觀念，有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意。查：颱風移動受太平洋高壓、地形及周邊氣流影響極大，而大氣環境隨時變動，氣象單位會隨最新觀測資料不斷修正路徑與強度，有預報之困難性。而凱米颱風來襲，臺中市政府曾於113年7月23日晚間6時依據交通部中央氣象署之預報，公布隔日正常上班上課，嗣於同年7月23日深夜緊急因颱風路線及警戒區域之變動，改宣布隔日(24日)停班、停課，24日再宣布25日亦停班停課，造成連續兩日(7月24日、7月25日)停止上班上課之情況，足徵縱然今時今日之氣象專業，亦難準確預測颱風動態及所帶來之威脅。綜參系爭租約，租賃範圍為整棟建物六樓之辦公室空間用、租賃目的為辦公，而非住家用之情(見本院卷第24、第26頁)，在原告無法證明被告公司平日有堆放雜物或垃圾之前提下，於颱風來襲前緊閉門窗，已足認被告公司已盡其注意義務。至要求辦公空間之承租人管領範圍須及於辦公空間外之陽台原始設置之排水孔、排水管徑，並預判屬排水孔管徑能否及時宣洩及是否會有吹落物蓋住排水孔等節，已屬過苛；併考量凱米颱風為強烈颱風，瞬間最大風速達16級七級暴風半徑250公里，臺中市亦列為警戒區域，降雨達超大豪雨標準，風強雨驟之情形下，於開放性陽台飛入樹葉、紙板，要求承租人於非上班時間排水孔發生掩蓋時，應及時清除，亦超過承租人契約注意義務之範圍。據此，足認系爭漏水事件屬於天災事變，而不可歸責於被告公司，故原告據以主張被告公司未盡保管義務而致系爭建物漏水云云，亦非可採。

3.從而，原告既未能證明系爭房屋之漏水情形係可歸責於被告

01 公司之原因所致，自無從依系爭租約第7條第1項前段、第8
02 條第5項之約定及民法第184條第1項前段規定主張被告公司
03 應賠償其因系爭淹水事故之所受損害及所失利益並給付訴訟
04 所生之律師費用，是原告之請求均屬無據。至原告另援引民
05 法第776條前段、第800條之1、第184條第2項前段規定以備
06 位請求被告公司應依賠償系爭漏水事故之所受損害及所失利
07 益，亦同上所述，要屬無據。

08 (二)系爭租約是否已經原告合法終止？原告請求被告公司騰空遷
09 讓返還系爭房屋、給付相當於租金之不當得利，有無理由？

10 按「本契約於期限屆滿前，租賃雙方得終止租約。依規定得
11 終止租約者，租賃之一方應於三個月前通知他方」、「甲乙
12 丙各方應遵守本契約條款約定，如有違反契約，甲方得隨時
13 解約收回房屋」，系爭租約第6條第1項及第8條第2項第4款
14 分別定有明文。而系爭房屋之漏水情形既應由原告負修繕之
15 責，業如前述，則被告公司並未違反契約，原告自無由以系
16 爭租約第第6條第1項及第8條第2項第4款終止系爭租約。故
17 原告於113年9月13日所寄發之預告終止系爭租約之存證信
18 函，不生合法終止系爭租約之效力。據此，原告請求被告公
19 司騰空遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，均
20 無理由。

21 四、綜上所述，被告公司並無違反承租人善良管理人之注意義
22 務，亦乏其他證據可資證明有何故意不法侵害原告之侵權行
23 為。則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、系爭
24 租約第10條第1項、第5項及民法第179條規定主張已合法終
25 止系爭租約，並請求被告公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原
26 告及自114年1月1日起至返還前開房屋之日止，按月給付原
27 告8,400元；先位依系爭租約第7條第1項前段、民法第184條
28 第1項前段規定；備位依民法第776條前段、第800條之1、第
29 184條第2項前段規定請求被告公司應給付原告308,228元，
30 並自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算
31 之利息，均為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，

其假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
民事第六庭 法 官 莊毓宸

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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 115 年 5 月 29 日
書記官 陳念慈