

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度簡上字第250號

上訴人 黃天辰

被上訴人 林銘駿

訴訟代理人 黃紹文律師

上列當事人間請求修繕房屋事件，上訴人對於民國110年11月1日
本院臺南簡易庭110年度南簡字第896號第一審簡易判決提起上
訴，經本院於民國112年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得
為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民
事訴訟法第446條第1項定有明文。又上開規定於簡易程序之
上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦規定甚明。查上
訴人原上訴聲明：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）38
0,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
率百分之5計算之利息；嗣於本院審理時變更聲明為被上訴
人應給付上訴人239,382元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第81
頁），核其所為係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭說
明，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

（一）上訴人於民國103年11月11日向被上訴人承租門牌號碼臺
南市○○區○○里○○0000號房屋（下稱系爭房屋），約
定租期自104年2月1日起至114年1月31日止，因系爭房屋
年久失修嚴重漏水，二樓天花板每逢下大雨，漏水非常嚴
重，已造成多間房間天花板崩落，家具與壁紙嚴重受損無

01 法使用，最嚴重之二樓前面右邊房間天花板全部歪曲傾
02 斜，隨時會有崩落之危險，必須全部拆除，其餘四間房間
03 牆壁亦有嚴重壁癌等情狀，應由被上訴人負擔修繕，然上
04 訴人於110年2月8日及同年3月15日寄發存證信函催告被上
05 訴人修繕，被上訴人均置之不理，上訴人遂自行修繕，爰
06 依民法第430條規定提起本訴，請求被上訴人應給付上訴
07 人239,382元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按年息百分之5計算之利息。

09 (二) 上訴人原來委託訴外人協富工程行進行修繕，因上訴人無
10 錢支付而使修繕工程停頓，原審判決認為尚未實際支出修
11 繕費用，值得商榷；上訴人尚未支付協富工程行修繕費
12 用，乃屬上訴人與協富工程行間之債務問題，怎未實際支
13 出修繕費用？上訴人於原審審理時曾請求法官至現場履
14 勘，亦提出系爭房屋破損之照片與施工時之照片（附日
15 期），並當庭攜帶平板電腦與相機記憶體，請求法官勘驗
16 照片真偽，均遭法官拒絕。上訴人簽完租約才知道系爭房
17 屋漏水嚴重，上訴人承租系爭房屋係為經營民宿，系爭房
18 屋不能破爛不堪與涉及公共安全，租約記載「現況交屋」
19 是有問題的，上訴人係承租房屋，不係買賣，被上訴人係
20 要規避出租人修繕義務。協富工程行因上訴人無法支付款
21 項而停工，上訴人只好自行僱工修復，修繕工程拖了4個
22 多月終於完成，取得民宿證照。天花板和牆壁壁癌，上訴
23 人皆已僱工修繕完畢，並已給付協富工程行200,000元、
24 久大室內裝潢設計14,000元及17,500元、豐凱木材工廠3,
25 440元、長慶裝潢建材工程行1,103元、色彩家企業有限公
26 司3,339元，共計239,382元。上訴人承租系爭房屋時，天
27 花板並未掉落，壁癌部分被上訴人已修復2次，第一次的
28 費用沒有向被上訴人請求，上訴人本件請求之費用包含壁
29 癌、拆除天花板、重釘天花板、油漆牆壁及天花板壁紙，
30 壁癌之費用含在協富工程行200,000元內。

31 (三) 被上訴人及其配偶、防水抓漏工程師朱國鑫於109年12月1

01 2日下午勘查系爭房屋漏水情況，發現漏水非常嚴重，造
02 成屋內天花板腐蝕、牆壁壁癌、傢俱毀損，被上訴人因此
03 簽下承諾書。上訴人所提估價單、110年8月26日工程施工
04 說明書、發票與單據、照片等證物，均足以證明上訴人實
05 際修繕情況。依民法第354條規定及最高法院85年度台上
06 字第1633號民事判決、臺灣高等法院109年度台上字第103
07 2號民事判決，上訴人雖有在租約中記載「依房屋現況交
08 屋」處簽名，但被上訴人仍不能免責。被上訴人明知系爭
09 房屋有嚴重瑕疵，簽完租賃契約後，隔了10日，趁上訴人
10 不察，欺瞞上訴人簽下「現況交屋」，來規避日後修繕責
11 任與房屋使用執照之變更。上訴人原先沒有寫「現況交
12 屋」，上訴人係因當時正在拆牆壁、窗戶，剛好訴外人林
13 德福來，上訴人怕林德福事後主張未經伊同意，才手寫那
14 一段，寫完之後，林德福就騙上訴人在上面加上「現況交
15 屋」，所以應與修繕無關。上訴人前向本院提起訴訟，經
16 本院106年度簡上字第89號民事判決確定，被上訴人提起
17 再審，經本院111年度再易字第3號民事判決駁回，綜合上
18 述，現況交屋是詐欺行為，林德福甚至因犯偽證罪而遭本
19 院判刑等語。

20 二、被上訴人於原審答辯及於本院陳述略以：

21 （一）系爭房屋於77年興建，被上訴人於95年拍賣取得，出租予
22 上訴人時屋齡雖已近30年，但無礙供居住使用，上訴人承
23 租時表示要自行裝修，故兩造約定依現況交屋，並由被上
24 訴人補貼上訴人防水費用50,000元，由上訴人自行處理漏
25 水事宜，上訴人主張室內裝修損壞部分，並非被上訴人應
26 負擔之部分，是其陳稱應由被上訴人負修繕義務，並非事
27 實。又被上訴人已於110年1、2月間委請訴外人崇信工程
28 行施作系爭房屋屋頂地坪牆面及兩側外牆（風頭壁）防水
29 工程，花費300,000元，已高於1年租金，上訴人陳稱被上
30 訴人未盡修繕義務，亦非事實。上訴人雖提出協富工程行
31 工程估價單，但沒辦法確認其真正性，又該估價單所載之

01 項目均為室內裝修部分，是否確有修繕必要，是否應由被
02 上訴人負擔修繕，上訴人均未具體說明，且上開費用僅係
03 估價，上訴人既未實際修繕支付，則其依民法第430條規
04 定，請求被上訴人償還，自有未合。

05 (二) 上訴人雖於103年11月11日與被上訴人訂定租約，約定由
06 上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租賃期間為104年2月1
07 日至114年1月31日。但系爭房屋係77年所興建，原係營業
08 建物，內有隔間及裝修，被上訴人係於95年拍賣取得，在
09 之前亦曾出租予他人，至出租予上訴人時，屋齡已20餘
10 年，上訴人承租時本要依自己之需要進行裝修，故兩造約
11 定關於房屋之狀態係依現況交屋，本件租約最後一頁手寫
12 部分都是上訴人寫的，就房屋防水之部分，已載明由被上
13 訴人「補貼屋頂防水新台幣伍萬元，並同意冷氣窗及工廠
14 牆壁整修拆除」等語，依此約定，對於系爭房屋涉及漏水
15 之部分，已列入點交之房屋現況而為雙方所認知並已約定
16 現況交付，並由被上訴人補貼50,000元予上訴人，上訴人
17 應自行處理相關防水漏水等之事宜，房屋既依現況交付，
18 之後即由上訴人自行處理防水漏水事宜，上訴人主張被上
19 訴人應負修繕之義務即與約定有違。系爭房屋雖已20餘
20 年，但無礙其可供為居住使用之狀態，系爭房屋權狀登記
21 達804.97平方公尺，面積甚大，期初每年租金僅200,000
22 元，租期達10年，上訴人欲為對外之營業使用，與房屋原
23 先用途即有不同，房屋內之空間本即由上訴人依其需求自
24 行變更裝修，上訴人主張室內裝修之損壞之部分，並非係
25 被上訴人應負擔之部分，其主張損壞之部分及原因亦均係
26 上訴人片面之詞，難以採信。

27 (三) 上訴人前於109年9月間曾反應系爭房屋二樓有漏水，造成
28 其損害而提起訴訟，被上訴人雖認為此部分為上訴人片面
29 主張且已於訂約時約定現況交屋及價金補貼，應由上訴人
30 自行處理，但被上訴人仍本於善意，於110年1月間委請訴
31 外人崇信工程行對系爭房屋之屋頂地坪牆面、兩側外牆

（風頭壁）進行防水作業，並於110年2月完成，總計花費300,000元（已高於1年之租金數額），但上訴人卻於被上訴人完成防水修繕後，旋又再稱系爭房屋漏水、被上訴人不盡修繕之義務，再提起本件之訴，顯與事實不符亦無理由。

（四）上訴人雖提出工程估價單、統一發票、收據、估價單、出貨單，請求被上訴人給付239,382元，但上訴人所提出者均為私文書，上訴人應證明其為真正且確有支出之事實。依其提出之憑證，協富工程行110年11月1日之發票僅記載品名為「修繕工程款」，久大室內裝潢設計2張收據僅記載品名為「壁紙」，而日期卻為101年8月11日及101年10月5日，豐凱木材工廠110年11月18日之發票僅記載品名為「合板」，長慶裝潢建材工程行110年11月1日之發票僅記載品名為「柳安製品」，色彩家企業有限公司110年11月16日之發票僅記載品名為「調合漆」，均無法證明係屬系爭房屋應由被上訴人負擔修繕之範圍及費用，上訴人請求被上訴人給付上開款項即顯無理由。兩造間另外兩件訴訟係關於變更房屋使用執照為H2使用類別之爭議及衍生之損害賠償爭議，均與本件無關等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並聲明：1、原判決廢棄。2、被上訴人應給付239,382元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人則聲明：請求駁回上訴。

四、兩造爭執與不爭執之事項：

（一）不爭執之事項：

以下事實為兩造所不爭執，並有建物登記第二類謄本、房屋租賃契約書、工程合約書、崇信防水工程行工程估價表、郵政跨行匯款申請書各1份附卷可參（見原審卷第21至29、121至131頁；本院卷第123至131頁），堪信為真實。

1、被上訴人於95年10月23日拍賣取得系爭房屋之所有權，並

01 於95年11月23日完成所有權移轉登記。

02 2、上訴人於103年11月11日向被上訴人承租系爭房屋，由訴
03 外人林德福代理被上訴人與上訴人簽訂房屋租賃契約書
04 （下稱系爭租約），約定租賃期間自104年2月1日起至114
05 年1月31日止，其中系爭租約內有手寫記載：「依房屋現
06 況交屋，補貼屋頂漏水新台幣伍萬元，並同意冷氣窗及工
07 廠牆壁整修拆除」等語。

08 3、上訴人於109年9月18日對被上訴人起訴主張系爭房屋二樓
09 天花板漏水，請求被上訴人修繕、施作屋頂防水，並提出
10 協富工程行出具之「RC屋頂防水工程」報價單，請求被上
11 訴人賠償129,000元，經本院以109年度南簡字第1585號受
12 理，被上訴人承諾修繕屋頂施作防水工程，上訴人於109
13 年12月22日撤回起訴，被上訴人於110年1月間委請訴外人
14 崇信工程行對系爭房屋之屋頂地坪牆面、兩側外牆（風頭
15 壁）進行防水作業，並於110年2月間完成，工程費總計30
16 0,000元。

17 （二）爭執事項：

18 1、上訴人主張系爭房屋有二樓天花板下大雨會漏水，造成多
19 間天花板崩落、牆壁壁癌嚴重等瑕疵，請求被上訴人負修
20 繕責任，有無理由？

21 2、承上，倘被上訴人有修繕義務，上訴人請求被上訴人給付
22 239,382元，有無理由？

23 五、本院得心證之理由：

24 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
25 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
26 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
27 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
28 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
29 告之請求。次按私文書應由舉證人證其真正，民事訴訟法
30 第357條前段定有明文，據之，當事人提出之私文書，必
31 先證其真正，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事

01 實有關，且屬可信者，始有實質上之證據力；易言之，私
02 文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其
03 真正之責；當事人提出之私文書必須真正而無瑕疵者，始
04 有訴訟法之形式的證據力，此形式的證據力具備後，法院
05 就其中之記載調查其是否與系爭事項有關，始有實質的證
06 據力之可言（最高法院47年度臺上字第1784號、41年度臺
07 上字第971號裁判意旨參照）。又按租賃物之修繕，除契
08 約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，固為民法第42
09 9條第1項所規定，然依此規定，非不得約定由承租人負擔
10 修繕，且出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約
11 定之使用收益，如承租人就租賃物以外有所增設時，該增
12 設物即不在出租人修繕義務範圍（最高法院63年度台上字
13 第99號裁判意旨參照）。

14 （二）上訴人主張：上訴人向被上訴人承租之系爭房屋年久失修
15 嚴重漏水，二樓天花板每逢下大雨，漏水非常嚴重，已造
16 成多間房間天花板崩落，家具與壁紙嚴重受損無法使用，
17 最嚴重之二樓前面右邊房間天花板全部歪曲傾斜，隨時會
18 有崩落之危險，必須全部拆除，其餘四間房間牆壁亦有嚴
19 重壁癌等情狀，應由被上訴人負擔修繕，經上訴人告催
20 告，被上訴人置之不理，上訴人遂自行修繕，支出費用23
21 9,382元云云，為被上訴人所否認，揆之上揭規定及說
22 明，自應由上訴人對其上揭主張負舉證之責。查上訴人雖
23 提出照片、工程估價單、工程施工說明書、統一發票、收
24 據、估價單、出貨單各1份為據（見原審卷第31至43、5
25 9、137、159至179頁；本院卷第59至67頁）；然觀之上揭
26 照片，並無法確實看出其拍攝時間及所攝屋況之前因後
27 果，則該照片是否與本件有關，已非無疑，且被上訴人亦
28 質疑其真實性（見原審卷第108頁），自無據之為有利於
29 上訴人認定之餘地；再者，被上訴人否認上揭工程估價
30 單、工程施工說明書、統一發票、收據、估價單、出貨單
31 等件之真正（見本院卷第83、145至147頁），則揆之上揭

規定，上訴人自應先證明該等文書資料係為真正，然上訴人未能舉證以資證明，況且縱認為真正，觀之該等文書資料，亦無法據以直接證明上訴人所稱系爭房屋漏水損害存在或該等支出與本件修繕有關，自難據之為有利於上訴人之認定；此外，上訴人拒絕就本件爭議送交鑑定及傳喚相關證人到庭作證（見本院卷第52、94、111、112頁），且亦未能提出其他證據以實其說，是其上揭主張自難採認，則其請求被上訴人應給付修繕費用239,382元，尚難認有理。

（三）再查系爭租約內有手寫約定：「依房屋現況交屋，補貼屋頂漏水新台幣伍萬元，並同意冷氣窗及工廠牆壁整修拆除」等語，業如前述，而該手寫約定係由上訴人所親書，業經其所自承（見本院卷第113頁），且上訴人復自陳：當時其正在拆牆壁、窗戶，剛好林德福（即被上訴人之代理人）來，其怕他事後主張其沒有先經過允許，所以，其才寫了那一段等語（見本院卷第113頁），又酌以上訴人承租系爭房屋之目的為經營民宿，業經其自認在卷（見原審卷第109頁），衡之常情，其對於系爭房屋屋內裝潢，自應有特別規劃設置之必要，據此，可知上揭約定之用意係在於被上訴人補貼屋頂漏水50,000元後，其僅負「現交交屋」之責，而所謂「現況交屋」應係指除被上訴人對於屋內屋況並不負責任外，另上訴人得自行對系爭房屋內部為拆除、裝潢之增添，易言之，等同被上訴人所出租者為無裝潢之空屋，交由上訴人依需求自行設計裝潢無疑，是另參以關於本件支出費用之用途乙節，其先於本院審理時自陳：係用來拆除天花板、重新釘上天花板等語（見本院卷第52頁），後又陳稱：包含壁癌、拆除天花板、重釘天花板、油漆牆壁、天花板壁紙等語（見本院第94頁），足徵該等費用主要係用來系爭房屋天花板、牆壁之再處理及裝潢，衡其性質應僅係就系爭房屋所為之增設，觀之上揭規定及說明，該部分即不在出租人修繕義務範圍內，是益

01 徵其主張被上訴人應給付修繕費用239,382元，難認有
02 憑。至其另主張：其係因遭被上訴人詐欺，才手書上揭約
03 定云云，然其對此未能舉證以其實說，自難採認。

04 六、綜上所述，上訴人依民法第430條之規定，請求被上訴人應
05 給付上訴人239,382元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按週年利率百分之5計算之利息，係屬無據，不應准
07 許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤；上訴意旨指
08 摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上
09 訴。

10 七、又上訴人雖聲請本院至現場履勘，然本件爭執重點為系爭房
11 屋是否曾有漏水情形？若曾有漏水情形，其天花板、牆面有
12 無因漏水而有損壞？又若有損壞，其修補之方法及費用各為
13 多少？等情，而該爭議事項性質上事涉專業知識，尚須專業
14 人士之說明或鑑定始得查明，尚難僅以法官目視之勘驗得以
15 判斷，是本院認並無至現場履勘之必要；此外，兩造其餘攻
16 擊防禦方法及舉證，與本判決結果不生影響，自無另逐一論
17 列之必要，併予敘明。

18 八、另按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定
19 有明文。是本件第二審訴訟費用應由敗訴之上訴人負擔，爰
20 判決如主文第2項所示。

21 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
22 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 112 年 3 月 15 日
24 民事第二庭審判長 法 官 張玉萱
25 法 官 陳紆伊
26 法 官 王參和

27 以上正本證明與原本無異。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 15 日
30 書記官 沈佩霖