

01 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭小額民事判決

02 113年度南小字第1467號

03 原 告 溫安安

04 訴訟代理人 林思含

05 被 告 石金鳳

06 上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年1月3日言詞辯
07 論終結，本院判決如下：

08 主 文

09 原告之訴駁回

10 訴訟費用由原告負擔。

11 事實及理由

12 一、程序部分

13 原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
14 訟法第386條所列各款情形，爰依同法第385條第1項前段
15 規定，依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 二、兩造主張

17 (一)原告主張：兩造前透過社會住宅包租代管計畫之上晟不動產
18 仲介有限公司台南分公司仲介，於民國112年9月27日（日
19 期下以「00.00.00」格式）簽訂社會住宅租賃契約書（下稱
20 【系爭租賃契約】），由原告向被告承租坐落臺南市○區○
21 ○○路0段000巷0弄00號5樓房屋（下稱【系爭房屋】），
22 約定租賃期間自112.10.01至113.09.30日止。詎入住第2天
23 被告向原告謊稱需入屋修繕，實則帶客看屋，侵害原告租屋
24 權利。又系爭房屋之小廁所、陽台、天花板皆有嚴重漏水情
25 形，原告多次向被告反映，被告均置之不理，致原告頻遭鄰
26 居關切、身心俱疲。爰依系爭租賃契約之法律關係，請求被
27 告給付相當於半年租金之損害賠償等語。並聲明：被告應給
28 付原告新臺幣（下同）8萬8000元。

29 (二)被告答辯：系爭房屋係71.11建築完成建物，其係在110.12
30 購入該屋，並無原告指訴漏水情形，出租該屋前亦經仲介與
31 原告查看，租賃期間僅有涉及4樓住戶維修公共管路問題，

01 其已經將應分擔修繕款繳交社區管理委員會。租期到期後，
02 其檢查屋況並無原告所稱漏水情事，而原告提出之天花板漏
03 水照片係於其他房屋所攝，並非系爭房屋，原告指訴顯非事
04 實。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷

06 (一)本件原告雖指訴系爭房屋於租賃期間有漏水應修繕之必要，
07 並提出照片為證，惟該等照片均係門、窗、牆面、傢俱之局
08 部靜態照片，而被告否認有該等漏水情形，然原告未能再提
09 出其他具體之因漏水應修繕之證據，依原告所提現有證據，
10 已難認原告主張屬實。

11 (二)按「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
12 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人
13 於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請
14 求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」，民法第430條
15 定有明文。系爭租賃契約第7條第1、2項亦約定「租賃住
16 宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另
17 有約定、習慣或其毀損係可歸責於承租人之事由者，不在此
18 限。（以上第1項）前項由出租人負責修繕者，承租人得定
19 相當期限催告修繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修
20 繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第
21 三條約定之租金中扣除。（以上第2項）」。依上開規定與
22 約定，系爭房屋如於租賃期間有因漏水須修繕必要，原告本
23 可依約定期催告原告修繕，惟本件未經原告提出任何於租賃
24 期間催告被告修繕漏水瑕疵之催告證據，是原告主張因被告
25 有未就應修繕之漏水進行修繕而主張減少租金，顯不符合上
26 該規定與約定之要件。

27 (三)另「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
28 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
29 狀態。」，民法第423條定有明文。本件系爭房屋係透過社
30 會住宅包租貸款計畫出租，系爭房屋出租時屋齡41年、連同
31 陽台共86.11平方公尺（約26坪），月租金1萬2000元，客觀

01 上為老舊低價出租建物，屋況本難預期全無瑕疵而或可能有
02 通常交易上可容忍之漏水情形，且於出租前已經仲介與雙方
03 確認屋況，則縱使系爭房屋有原告提出之照片之漏水情形，
04 該程度是否已達第民法430 條之應修繕程度、或不符民法第
05 423 條之合於約定使用收益之租賃物，並非無疑，而原告並
06 未對此補充其主張理由，則其起訴請求自難採認。

07 (四)至於，原告所稱被告於其承租第入住第2天帶客看屋部分，
08 並未提出相關證據，則其此部分之主張，亦難採信，附此敘
09 明。

10 四、從而，原告依民法第423 條、第430 條、系爭租賃契約之法
11 律關係，請求被告賠償所受損害，為無理由，應予駁回。

12 五、訴訟費用額部分：依民事訴訟法第436 條之19第1 項規定，
13 依後附計算書確定如主文第2 項所示金額。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

15 臺南簡易庭 法 官 陳世旻

16

附表：訴訟費用計算書（新臺幣）			
項 目	金 額	負擔比率與金額	備註
第一審裁判費	1,000元	原告負擔比率：1/1	金額：1000元
		被告負擔比率：0	金額：0元
合 計	1,000元	負擔差額：0 元 應賠償額：無。	· 第一審裁判費由原告繳付1,000元。 · 原告應負擔1,000元、已繳1,000元，溢付 0元 被告應負擔 0元、已繳 0元，欠付 0元

民事訴訟法
第 78 條（同民國 57 年 02 月 01 日）
· 訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。

第 91 條（民國 112 年 11 月 29 日；節錄第3 項）
· 依第一項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。

第 93 條（同民國 57 年 02 月 01 日）
· 當事人分擔訴訟費用者，法院為確定費用額之裁判時，除前條第二項情形外，應視為各當事人應負擔之費用，已就相等之額抵銷，而確定其一造應賠償他造之差額。

17 以上正本證明與原本無異。

18 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
19 訴理由（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序
20 之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），
21 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
22 提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
02 書記官 林怡芳