

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3627號

原告 智慧獵人股份有限公司

法定代理人 葉泰祐

訴訟代理人 周學頤

張遠捷

被告 統一超商股份有限公司臺北市第七五八分公司

法定代理人 陳國良

訴訟代理人 劉祐伸

胡曉文

被告 廖全平

指定送達：臺北市○○區○○○道0段0
00號0樓

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國109年12月2日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
訴，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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲
明：被告應連帶給付原告租金損失新臺幣(下同)123萬8,829
元及自民國108年4月15日起至修復日止，每月租金損失3萬
3,405元，及每日營業損失1,000元，並自訴狀送達翌日起至
清償日按年息5%計算之利息（見本院108年度北司調字第83
0號卷【下稱調卷】第3頁）。嗣經原告變更聲明為：被告應

給付原告161萬0,011元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第323、341頁）。核原告所為，應係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告自105年間向臺灣製鋼礦業股份有限公司（下稱臺灣製鋼公司）承租門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號地下之2之建物（下稱系爭地下1樓房屋），作為營業使用至今，系爭地下1樓建物上方即為被告廖全平所有門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號之建物（下稱系爭1樓房屋），並出租予被告統一超商股份有限公司臺北市第七五八分公司（下稱統一超商）營業使用。於106年11月間，系爭地下1樓房屋天花板滲水不止，造成電路系統短路而無法正常營運使用，同時樓地板長期含水量過高影響結構安全，前曾通知被告均未獲改善，而被告廖全平有未維護修繕系爭1樓房屋之過失，被告統一超商設置排水管未為維護亦有過失，並共同導致漏水致生原告之損害。原告前曾於107年9月27日委請中國東方建設有限公司檢測人員會同兩造會勘，被告即知悉系爭地下1樓房屋漏水原因，方於107年10月31日寄發台北西松郵局第1625號存證信函表示其於107年10月24日進行冰箱架高配置明管及拆除封版作業後，再行商議損害解決方式等語，上述作業完成後系爭1樓房屋冰箱下方建物天花板滲水狀況即獲改善，但其他部分不分日夜仍繼續滲水，即可證被告尚未改善完成。嗣經台灣營建防水技術協進會於108年11月20日至現場初勘，依初勘報告可證明系爭地下1樓房屋天花板確有滲水事實，僅無法確認是雨水或設備水，但107年度大直地區降水日數僅123日，既非天天下雨，系爭地下1樓房屋自無可能天天滲漏水，依此觀之自屬系爭1樓房屋內設備水所致。原告迄至108年10月17日系爭地下1樓房屋停止滲水而受有下列損害：(一)物件毀損：13萬5,200元。(二)營業損失：71萬8,000元（其中2萬5,000元部分，

於106年11月26日及同月27日房屋滲水進入電器開關箱，致原告經營店面冷藏冷凍電力設備中斷，其內食材腐壞及訂單取消之損失；其中69萬3,000元部分，因106年11月21日至108年10月17日合計693日之期間，原告需雇用人員清理地上積水及滲水建物無法營業之損失，以每日1,000元計算）。(三)系爭地下1樓房屋於106年11月至108年10月間，因漏水無法使用部分面積之租金損失66萬4,235元，及該部分大樓管理費之損失9萬2,576元，計75萬6,811元，前開項目總金額為161萬0,011元。為此，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告161萬0,011元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告統一超商則以：伊自103年7月1日起即開始承租系爭1樓房屋，若系爭地下1樓房屋漏水確肇因於其管線設置瑕疵，應無可能遲至3年後始發生漏水，且其曾委請訴外人仝進企業有限公司進行管線滲水查驗，亦未查得滲水情事，本件原告並未證明被告就工作物設置或保管有所欠缺，自應就漏水原因負舉證責任。且原告主張之損害亦難認具有相當因果關係，原告與出租人臺灣製鋼公司所約定租金與漏水無關，其主張之租金損失較其他同層門牌租金行情高20%，亦未提出佐證，營業損失部分亦未提出證明損失及因果關係存在之證據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，供擔保請准免為假執行。

三、被告廖全平則以：伊於103年間購買系爭1樓房屋到出租統一超商前，均未發生漏水情事，若係承租人統一超商所致也願協助處理，但若有損害也應在合理基礎下請求等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，供擔保請准免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告

主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號裁判意旨參照）。次按，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第191條第1項分別定有明文。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實，依經驗法則，可認通常均可能發生同樣損害之結果而言；如有此同一條件存在，通常不必皆發生此損害之結果，則該條件與結果並不相當，即無相當因果關係；不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係（最高法院90年度台上字第772號判決參照）。本件原告主張被告統一超商於系爭1樓房屋內設置管線不當，被告廖全平未維護修繕系爭1樓房屋，導致系爭地下1樓房屋漏水乙節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，應由原告就其主張之上揭事實，負舉證責任。

(二)經查，原告主張系爭地下1樓為臺灣製鋼公司所有，並出租予其使用，系爭1樓房屋則為被告廖全平所有，並出租予被告統一超商使用，有系爭地下1樓租賃契約書、建物登記謄本、系爭1樓租賃契約書等件為證（見調卷第11至16頁、本院卷第63、65、105頁），固堪認定。然原告前曾聲請法院囑託鑑定機關為漏水原因之鑑定，經兩造同意而送請台灣營建防水技術協進會（下稱防水協進會）進行鑑定，該鑑定單位雖於108年11月20日進行初勘，有該會109年2月24日台(109)防協會字第33號函、109年6月5日台(109)防協會字第107號函在卷可稽（見本院卷第193、221頁），惟經原告於109

01 年8月11日準備程序中為捨棄鑑定之聲請（見本院卷第251
02 頁），被告統一超商亦拒絕墊付鑑定費用（見本院卷第263
03 頁），致本院無從囑託具專業知識之機關得知本件漏水原
04 因，原告就此有利於己之主張，已難認善盡舉證之能事。

05 (三)原告復主張依照鑑定單位出具之建築物現況調查表，其已就
06 系爭地下1樓房屋滲漏原因判斷為雨水或設備水，搭配107年
07 度大直地區降雨日數並非每日下雨，可見其漏水原因應係統
08 一超商管線設備水所致云云。惟依照防水協進會之初勘建築
09 物現況調查表，其載稱：天花板有明顯裂縫，有白華、結晶
10 現象，現況無明顯滲水情形…相對應位置為1樓，目前為超
11 商，請被告提供裝修施作項目及內容等語，並於滲漏現象原
12 因初判欄位上勾選填載：水的來源為雨水、設備水，成因判
13 斷為角隅、其他裂縫等語（見本院卷第195頁），由此觀
14 之，防水協進會僅初步判斷系爭地下1樓房屋有滲漏水情
15 狀，但尚需進行複勘，始能正確查明漏水原因，且縱然防水
16 協進會於初判滲漏現象原因中，在水的來源部分勾選「設備
17 水」之欄位，但卻在成因判斷部分並未勾選「設備水管破
18 裂」，反係勾選並填載「角隅」及「裂縫」，參以鑑定單位
19 亦表明天花板有明顯裂縫之情狀，是否確為被告統一超商管
20 線設置不當所致之漏水，顯然有疑。而縱漏水原因可能肇因
21 於管線之維護，於未經鑑定機關為專業認定之前，亦無從確
22 認導致漏水之管線位置為何，抑無法排除係因共用管線設置
23 維護不當所致，故依現有事證尚難推認系爭地下1樓房屋漏
24 水原因來自於被告設置維護管線之過失所致。至原告固提出
25 統一超商107年10月31日台北西松郵局第1625號存證信函，
26 以證明漏水原因確係被告所致云云。惟查，該存證信函內容
27 僅稱被告統一超商於107年10月24日進行冰箱架高配置明管
28 及吊櫃拆除封版作業，且亦明確表示尚無法斷定漏水原因等
29 語（見本院卷第281至283頁），參以原告自承：系爭地下1
30 樓房屋如本院卷第143頁附圖編號C於107年10月24日即未再
31 漏水，其餘漏水部分則於108年10月17日停止滲漏水等語

(見本院卷第342、329頁)，及被告統一超商所稱：107年10月24日所為工程並不只一日，且冰箱櫃位置乃靠牆邊並不會坐落於走道，並非完全對應原告所指編號C位置之情狀（見本院卷第342頁）。縱然系爭地下1樓房屋在前開附圖編號C位置停止漏水時間，與被告統一超商施作冰箱架高作業時間相近，然被告統一超商並非在107年10月24日當日即完成工程，系爭地下1樓房屋其餘部分仍有滲漏水狀態，且該部分滲漏水係於108年10月24日停止，實難逕以斷定系爭地下1樓房屋漏水原因即肇因於統一超商所設置之內部管線。另原告提出之中國東方建設有限公司客戶預約單及房屋照片，亦僅見系爭地下1樓房屋漏水情狀，而未能說明該漏水成因。

(四)從而，依原告所提事證尚難認其主張之事實屬實，無從確認賠償責任之歸屬，迄至本院言詞辯論終結前均未能提出其他事證，既無其他證據以實其說，本院就此實難為有利於原告之認定。原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任，難謂有據。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定之法律關係，請求被告給付原告161萬0,011元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、至原告聲請傳喚溫莎小品管理委員會主任委員林瑞騰，證明統一超商裝修後始發生漏水，及地下1樓通道及法定空地經被告裝修殘障坡道後亦有漏水云云（見本院卷第252、329頁），惟被告統一超商於103年7月1日即開始承租系爭1樓房屋營業使用迄今，系爭地下1樓房屋卻於106年11月間始發生漏水情況，依其漏水時點已難認與統一超商內部裝修乙事有關，且其主張之漏水原因不同，與本件爭點並無關聯性，故無傳喚證人之必要性；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。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
03 民事第七庭 審判長法 官 吳佳薇
04 法 官 楊惠如
05 法 官 范雅涵
06 以上正本係照原本作成。
07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
09 中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
10 書記官 鄭雅雲