

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第183號

上訴人 蘇孟綺

被上訴人 豐泰企業管理顧問有限公司

法定代理人 蕭雪華

訴訟代理人 胡盈州律師

林怡均律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於民國108年12月31日本院臺北簡易庭108年度北簡字第14531號第一審判決提起上訴，本院於民國109年11月18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

一、被上訴人主張：被上訴人自民國106年2月15日起向訴外人蕭雪華承租門牌號碼臺北市○○區○○路000○000號房屋（下稱系爭901號房屋），同時經出租人蕭雪華同意轉租系爭901號房屋予次承租人即訴外人奕綺資訊有限公司（下稱奕綺公司），承租期間2年（自106年2月15日起至108年2月14日止），雙方約定每月租金新臺幣（下同）6萬元，並由奕綺公司繳納每月大樓管理費3,000元。嗣106年7月25日系爭901號房屋正上方由上訴人所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000○0000號（下稱系爭1001號房屋）房屋水管爆裂，整棟大樓有多處淹水，造成系爭901號房屋內部於106年7月26日嚴重漏水，天花板、牆壁、燈具及屋內設備均有損壞，奕綺公司因電腦損壞使公司業務運作受阻，損失慘重，嗣後更因漏水情況未能改善，恐有更多公司重要資產毀損，無法使公司正常運作，不達租賃系爭901號房屋之目的，故奕綺公司與被上訴人提前於106年9月14日終止租約。之後被上訴人重

01 新招租，迄107年1月17日再行出租，因此導致系爭901號房
02 屋閒置4個月即106年9月15日至107年1月14日，被上訴人不
03 僅受有上開4個月期間租金損失24萬元，還須繳納閒置空屋
04 之管理費1萬4,080元。而關於前開漏水事件，業經本院107
05 年度訴字第622號蕭雪華與上訴人間修復漏水等事件（下稱
06 另案）民事判決認定應由上訴人就漏水所生之損害負賠償之
07 責，是上訴人應依民法第184條第1項前段及第191條第1項規
08 定，就其上開過失行為，賠償被上訴人所受損失及所失利
09 益，計4個月租金24萬元及大樓管理費1萬4,080元，合計25
10 萬4,080元，併計付法定遲延利息等語。而於原審聲明：上
11 訴人應給付被上訴人25萬4,080元，及自起訴狀繕本送達翌
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

13 二、上訴人則以：上訴人於系爭1001號房屋經營斐孟理療會所事
14 業多年，於106年7月21日因SPA最後一間房間洗髮臺的水龍
15 頭略鬆，經他人介紹於同年月25日由訴外人豪美裝潢實業社
16 （下稱豪美實業社）承攬更換洗髮臺水龍頭，嗣因豪美實業
17 社修繕有誤，致上訴人SPA房間大積水而後淹水至系爭901號
18 房屋，上訴人不斷以機器吸水，並多次由大樓管委會主委及
19 豪美實業社承作人即訴外人江勝豪陪同至被上訴人處致意，
20 斯時系爭901號房屋次承租人及在場另兩家分租房客均告知
21 漏水已停止、不影響上班，何來被上訴人受有出租損失之
22 由？且此部分係因承攬人執行承攬事項而不法侵害他人權
23 利，依民法第189條規定，定作人即上訴人不負損害賠償責
24 任。又被上訴人並未提供次承租人解除租賃契約之證明文
25 件，單憑被上訴人單方陳述，即難認其受有租金損害。再
26 者，漏水維修等情事依一般行情是一周內可以完成，並不會
27 造成房客長期無法使用之情形，是被上訴人稱因漏水一事致
28 房客提早解約而受有租金損害之事，顯不合理等語，資為抗
29 辯。

30 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上
31 訴人25萬4,080元，及自108年9月21日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息。同時依職權為準、免假執行之宣
02 告。上訴人聲明不服提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢
03 棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上
04 訴駁回。

05 四、被上訴人主張其於106年2月15日向蕭雪華承租系爭901號房
06 屋，並於同日轉租予奕綺公司，租期2年（自106年2月15日
07 起至108年2月14日止），雙方約定每月租金6萬元，且由奕
08 綺公司繳納每月大樓管理費3,000元，嗣奕綺公司於106年9
09 月14日與被上訴人終止租約，以及系爭1001號房屋確於7月2
10 6日因水管爆裂而有漏水等情，業據被上訴人提出系爭901號
11 房屋租賃契約、公證書、終止房屋租賃契約、公證人認證
12 章、本院107年度訴字第622號判決及確定證明書等資料為證
13 （見原審卷第11頁至第47頁、本院卷第89頁）。上訴人雖爭
14 執前開房屋租賃契約、公證書、終止房屋租賃契約之形式真
15 正，稱奕綺公司法定代理人鍾映瑄簽名筆跡不同、係偽造等
16 語；然依民事訴訟法第358條第1項規定，私文書經本人或其
17 代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推
18 定為真正。參據被上訴人已提出前開文件之原本，該等原本
19 有公證人之認證，經本院當庭勘驗屬實（見本院卷第221頁
20 至第222頁），上訴人復未舉出何積極事證證明前開文件有
21 偽造之情，則其空言指摘上開文件之形式真正及偽造等情，
22 洵屬無據。被上訴人主張上開事實，應堪信取。

23 五、本件被上訴人主張因上訴人所有系爭1001號房屋漏水，導致
24 系爭901號房屋無法使用，被上訴人因而與奕綺公司提前終
25 止租約，被上訴人受有重新招租期間之租金損失及管理費用
26 損害總共25萬4,080元等語，為上訴人所否認，並以前詞置
27 辯。是本件爭點為：(一)上訴人就系爭901號房屋於106年7
28 月26日漏水，是否須負損害賠償責任？(二)被上訴人和奕綺
29 公司間提前終止租約，是否與前開漏水有因果關係？(三)被
30 上訴人請求上訴人給付因重新招租所受之租金損失24萬元及
31 管理費損害1萬4,080元，有無理由？茲說明得心證之理由如

下：

(一)上訴人就系爭901號房屋於106年7月26日漏水，應負損害賠償責任：

1、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項亦定有明文。次按損害賠償之債，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。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在，最高法院48年台上字第481號判決意旨可參。次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條本文定有明文。又應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要，最高法院98年度台上字第2050號判決意旨參照。

2、本件上訴人於106年7月25日僱工更換洗髮臺水龍頭，翌日系爭1001號房屋即發生積水，並滲漏至系爭901號房屋乙情，業經證人即社區大樓主任委員張慧淳於另案證述明確（見本院卷第159頁至第161頁），亦為上訴人所不爭執（見本院卷第17頁）。而證人即於106年7月25日到現場施作之豪美實業社員工江勝豪於另案亦到庭證述：106年7月25日當時是蘇孟綺提供洗髮臺水龍頭材料給伊，請伊更換水龍頭，水龍頭的材質應該是鍍鋅銅，後來產生的漏水不是伊更換的部分，漏水的部分是原來下面延伸水管，材質是用塑膠材質，是從以前安裝接頭處的地方爆管，不是從伊安裝的地方爆管。伊更換的

01 部分是從洗髮臺檯面上到洗髮臺下面的接頭，這段是伊安裝
02 的，下面的接頭還有壹支延伸的管，那個材質是塑膠的，是
03 從下面接頭處連接到三角凡而那邊爆管。伊並沒有專業的證
04 照。三角凡而一般都開到最大後再回轉回來一點點，那天爆
05 管的那一組也是一樣的處理方式等語（見另案卷第311頁至第
06 314頁、第321頁）。再參具有甲級電匠執照之證人張順欽於
07 另案證稱：假如施作人員是伊，伊會從三角凡而之後所有的
08 管路都建議重新配置新的，現在爆管的問題是出現在塑膠軟
09 管，因為沒有辦法接合，應該全部都更換成高壓金屬軟管。
10 …一般只有更換水龍頭，並不會去換所有的管線，但伊會建
11 議業主去更換所有的管線等語（見另案卷第320頁至第323
12 頁），並經本院依職權調取另案卷宗查核屬實。足認系爭901
13 號房屋漏水，係因系爭1001號房屋內洗髮臺下方接頭連接至
14 三角凡而處之塑膠水管爆管所致，而未具專業證照之江勝豪
15 係依上訴人要求，以上訴人提供之水龍頭更換下方接頭至洗
16 髮臺上方之管線，施工處非爆管處，且江勝豪更換完成後開
17 啟三角凡而之大小亦與證人張順欽所述一般實務操作相符，
18 是尚難僅以豪美實業社施作後隔日即發生爆管情事，即遽認
19 系爭901號房屋之漏水可歸責於豪美實業社，是此部分上訴人
20 並未證明系爭901號房屋之漏水係因豪美實業社施工疏失所
21 致，從而，上訴人抗辯依民法第189條不負損害賠償責任等
22 語，難認有據。

23 3、再按除非工作物所有人能舉證證明民法第191條第1項但書所
24 示之情形存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上
25 之工作物造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過
26 失，而應負侵權行為損害賠償責任，最高法院96年度台上字
27 第489號判決意旨參照。查系爭901號房屋之漏水係由系爭100
28 1號房屋洗髮臺下方三角凡而前端水管爆管導致等情，已如前
29 述，上訴人復未能舉證其對於系爭1001號房屋保管並無欠
30 缺，或損害非因保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
31 當之注意之情事，揆諸首揭規定，上訴人就系爭901號房屋漏

01 水一事，應負損害賠償責任，應可認定。

02 (二)被上訴人和奕綺公司間提前終止租約，與前開漏水有因果關
03 係：

04 1、系爭1001號房屋於106年7月25日間，因上訴人委請豪美實業
05 社進行洗髮臺水龍頭更換工程，翌日系爭901號房屋即發生漏
06 水，因而造成系爭901號房屋天花板必須進行拆除、整修，並
07 重新粉刷污漬牆面、更換積水損壞之燈具，而上訴人因未能
08 舉證證明對於系爭1001號房屋保管並無欠缺，或損害非因保
09 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意之情事，
10 應就前開損害賠償之責，經本院以107年度訴字第622號即
11 另案判決上訴人應賠償系爭901號房屋所有權人蕭雪華16萬5,
12 000元，前開判決並於108年9月5日確定等情，有前開判決及
13 確定證明書在卷可稽（見原審卷第31頁至第43頁、本院卷第8
14 9頁），並經證人黃卓和於另案審理中證述其確有於106年9月
15 間修繕上開天花板、牆面、燈具等情明確，復有報價單及收
16 據附卷可佐（見本院卷第129頁至第143頁），足認系爭1001
17 號房屋於106年7月26日確有因漏水，導致系爭901號房屋天花
18 板整修及更換積水損壞之燈具等情。嗣後奕綺公司因漏水一
19 事而與被上訴人提前終止租約，此觀被上訴人與奕綺公司間
20 之終止房屋租賃契約中載明：「…因租賃房屋樓上水管爆
21 破，污水流入租賃房屋內，造成乙方（即奕綺公司）電腦損
22 壞，經雙方協議提前於民國106年9月14日終止租約…」等語
23 自明（見原審卷第45頁），是被上訴人和奕綺公司間提前終
24 止租約，與系爭1001號房屋於106年7月漏水間，確有因果關
25 係，此部分事實堪以認定。

26 2、上訴人雖提出錄影紀錄，欲證明伊前去奕綺公司時，奕綺公
27 司負責人鍾映瑄及另外2家分租房客均告知「漏水已停止」、
28 「不影響上班」、「電腦尚在保固期無損失」，被上訴人與
29 奕綺公司並非因系爭901號房屋漏水而提前終求租約等情。然
30 依上訴人所提106年7月27日錄音譯文，當時係上訴人與妹妹
31 即訴外人蘇翊嵐至系爭901號房屋詢問，並告知約油漆的時

01 間，蘇翊嵐問：「那所以現在都沒有影響到你們工作嘛，對
02 不對？」鍾映瑄與另一女員工點頭稱：「對，目前現在就是
03 只有那台電腦壞的」等語（見本院卷第193頁），然對話當時
04 係106年7月27日，即發生漏水之隔日，鍾映瑄僅能就當下之
05 情形做回答，故答以「目前」只有電腦損壞等情，但並無法
06 說明之後是否有因為漏水或施工而影響奕綺公司在系爭901號
07 房屋之使用，自難僅憑此一對話內容，即認定奕綺公司未因
08 漏水而有任何影響。再參另案證人即系爭房屋大樓主委張慧
09 淳證稱：伊不知道是委託誰做工程，但漏水那天伊知道，伊
10 是大樓主委，那時很緊急，有人通知伊時，伊先處理後棟，
11 上訴人那邊有何全在幫忙，…之後有跟總幹事到系爭901號房
12 屋，去了好幾趟，有部分是漏水非常嚴重，天花板的孔漏水
13 下來，後來上訴人打電話給伊說要去看狀況，早上剛開始很
14 嚴重，下午就有查看源頭在哪裡，處理後漏水就比較小了。
15 那時漏水很緊急，系爭901號房屋房客都有抱著電腦，伊知道
16 電腦有因為漏水關係而設備有問題，伊沒有注意到房客有沒
17 有提到不要租了，伊不知道系爭901號房屋有談到電腦還
18 在保固期間不需要理賠這部分，伊只關心漏水等語（見本院
19 卷第159頁至第161頁），足認系爭1001號房屋漏水，確實造
20 成系爭901號房屋內之電腦因漏水而設備受有影響等情。再參
21 證人蘇翊嵐於另案中亦證述：系爭901號房屋的漏水狀況，就
22 是天花板幾處漏水，伊等有問房客，房客說有漏水但不會影
23 響，漏水是有滴到電腦，但電腦還在保固期，所以可以修
24 復，伊等就請房客拿到樓下的楊先生去做修繕，伊等有承諾
25 會支付修繕電腦的費用。…伊不確認詢問的房客姓名是什
26 麼，應該是員工，不是老闆等語（見本院卷第169頁、第173
27 頁），足認上訴人所稱表示漏水沒有影響、電腦可以修復之
28 人，並非奕綺公司之法定代理人鍾映瑄，而係奕綺公司其他
29 員工，自難以聽聞員工之陳述，即遽認奕綺公司未因漏水而
30 受有損害。

31 3、上訴人另稱，依被上訴人與奕綺公司間之租賃契約第15條載

明不得出租予三人，顯見被上訴人與奕綺公司解約，係因被上訴人違約分租被發現所致等語。然依被上訴人與奕綺公司於106年2月3日所簽立之房屋租賃契約書15條係記載：「乙方（即奕綺公司）未得到甲方（即被上訴人）書面同意前，不得私自將租賃權利全部或某部份出借、轉讓、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋」（見原審卷第27頁），此一約定係針對奕綺公司未經被上訴人同意，不得將系爭901號房屋出借、轉讓、頂讓或以其他變相方法由他人使用，非指被上訴人不得將系爭901號房屋轉租他人；且上訴人亦未提出任何具體事證，證明被上訴人係因奕綺公司有違法轉租情事而與奕綺公司終止租約，是此部分純屬上訴人個人臆測，難認可採。再依被上訴人與蕭雪華間於106年2月3日所簽立之房屋租賃契約第8條記載：「甲方（即蕭雪華）同意乙方（即被上訴人）得將租賃房屋權利全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用房屋」（見原審卷第15頁），而被上訴人與奕綺公司簽立租賃契約時，係由蕭雪華為被上訴人之法定代理人而簽立（見原審卷第29頁），足認被上訴人係在得到蕭雪華同意下，將系爭901號房屋轉租予奕綺公司，自無上訴人所稱被上訴人有違法轉租乙情。又上訴人稱依被上訴人與奕綺公司租賃契約第17條約定，奕綺公司得終止終約之事由為：「1、房屋損害而歸責於甲方（即被上訴人）有修繕之必要者，乙方（即奕綺公司）相當期間催告甲方仍未進行修繕而超出可忍受範圍情況者。2、自然天災或不可抗力因素致房屋損壞無法短期復原者。3、同大樓鄰居住有危及乙方或其同居人之安全或健康之情事者，並已報警立案者。4、有第三人就租賃物主張權利致不能為約定使用收益者」（見原審卷第27頁），依前開約定，奕綺公司本無終止租約之事由，顯見本件被上訴人與奕綺公司係合意終止，自與漏水無關等語。然系爭1001號房屋確有因漏水，導致系爭901號房屋天花板須重新整修、燈具更換等情，已於前述，則不論係依契約終止，或是雙方合意終止租賃契約，均無礙前開因果關

01 係之認定，是此部分上訴人所辯，難認有理。

02 (三)被上訴人請求上訴人給付因重新招租所受之租金損失24萬元
03 及管理費1萬4,080元，為有理由：

04 1、按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
05 債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
06 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
07 益，民法第216 條定有明文。所謂所受損害，即現存財產因
08 損害事實之發生而減少，屬於積極的損害；所謂所失利益，
09 即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的
10 損害，最高法院108 年度台上字第80號判決意旨參照。

11 2、本件被上訴人與奕綺公司提前終止終租，確因系爭1001號房
12 屋漏水所致，具有因果關係，已於前述。就被上訴人請求金
13 額部分，分述如下：

14 (1)租金損失：本件因系爭1001號房屋漏水，導致被上訴人與奕綺
15 公司提前終止租約，嗣被上訴人於106年9月間進行修繕後重
16 新招租，於107年1月17日始覓得新租客簽立租賃契約，有被
17 上訴人所提報價單、招租廣告及與新租客簽立之租賃契約在
18 卷可佐（見本院卷第141頁至第153頁、第215頁至第217
19 頁），是此部分被上訴人請求上訴人給付因系爭1001號房屋
20 漏水導致系爭901號房屋閒置期間即106年9月15日至107年1月
21 14日之租金損失，總計24萬元（計算式：預期每月可得租金6
22 萬元×4個月＝24萬元），為有理由，應予准許。

23 (2)大樓管理費：本件依被上訴人與蕭雪華所簽立之房屋租賃契
24 約書第14條約定，係由被上訴人負責繳納系爭901號房屋之管
25 理費（見原審卷第15頁）；復依被上訴人與奕綺公司間之租
26 賃契約第5條，租賃期間因使用系爭901號房屋所產生之大樓
27 管理費等，係由奕綺公司繳納（見原審卷第25頁），而其等
28 終止契約時，奕綺公司僅付至106年8月之管理費（見原審卷
29 第45頁），從而，系爭901號房屋因漏水而提前終止租約，於
30 招租期間內即106年9月至107年1月之大樓管理費，亦可認為
31 係因漏水而生之損害，此部分亦有被上訴人所提管理費單據

在卷可憑（見原審卷第49頁）。故被上訴人請求上訴人給付招租期間之大樓管理費總計1萬4,080元，為有理由，應予准許。

六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件係屬侵權行為損害賠償之債，自屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，被上訴人請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即108年9月21日（見原審卷第57頁）起至清償日止，按法定利率5%計算之法定遲延利息，於法亦屬有據。

七、綜合上述，被上訴人依據民法第184條第1項前段、第191條，請求上訴人給付25萬4,080元（計算式：租金損失24萬元＋管理費損失1萬4,080元＝25萬4,080元），及自108年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依職權為准、免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

九、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項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
民事第一庭 審判長法官 賴錦華

法官 莊仁杰

法 官 賴淑萍

01
02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日

書記官 黃怜瑄

05