

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1116號

原告

即反訴被告 陳金得

陳貞利

陳勇成

陳貞江

陳一男

共同

訴訟代理人 吳永發律師

複代理人 林新傑律師

被告

即反訴原告 爭鮮股份有限公司

法定代理人 陳津秋

訴訟代理人 王譽潔

呂紹聖律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣1,040,492元，及自民國111年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、反訴被告應連帶給付反訴原告新臺幣320,565元，及自民國111年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、反訴原告其餘之訴駁回。

01 六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔32%，由反訴被告連帶負擔10%，
02 餘由反訴原告負擔。

03 七、本判決第三項，於反訴原告以新臺幣350,000元為反訴被告供
04 擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣1,040,492元為反
05 訴原告預供擔保，得免為假執行。

06 八、本判決第四項，於反訴原告以新臺幣110,000元為反訴被告供
07 擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣320,565元為反訴
08 原告預供擔保，得免為假執行。

09 九、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 壹、程序方面

12 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
13 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
14 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
15 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
16 文。查原告陳金得、陳貞利、陳勇成、陳貞江、陳一男（下
17 合稱原告，如單指其一，各稱其等姓名）依房屋租賃契約書
18 （下稱系爭租約）及侵權行為之法律關係，起訴請求被告賠
19 償其等所受損害，被告則辯稱原告未依系爭租約保持合於使
20 用收益之租賃物，致其受有損害，依如附表二請求權基礎欄
21 所示約定或規定提起反訴，請求原告返還溢領之款項及損害
22 賠償（見本院卷第43至50頁、第124至125頁）。核被告所提
23 反訴與本訴之訴訟標的及其防禦方法相牽連，與前揭規定相
24 符，應予准許。

25 貳、實體方面

26 一、本訴部分：

27 (一)原告即反訴被告（下稱原告）主張：被告即反訴原告（下稱
28 被告）於民國104年9月起向伊等承租門牌號碼臺北市○○區
29 ○○○路0段00號1樓（含地下室）房屋（下稱系爭房屋）作
30 為營業店面之用，並簽訂系爭租約。嗣於109年5月起經被告
31 告知系爭房屋有嚴重漏水之情形，且係因地板下方化糞池堵

01 塞所致，請求伊等負責修繕。惟系爭房屋並無化糞池設置，
02 且陳貞利於109年4月間接獲被告通知有滲漏情況，即委請環
03 境工程技師與被告至現場會勘，發現係因被告當初施作廚房
04 工程，油水之排放管道未予以分離，造成阻塞而致，斯時陳
05 貞利已告知被告應自行修繕，直至109年11月間伊等再度接
06 獲被告通知系爭房屋化糞池堵塞，至現場會勘時，驚見廚房地
07 板全面被破壞，現場汙水橫流，顯係被告之修繕工程嚴重
08 不當造成。詎被告自110年5月起未再給付伊系爭房屋之租
09 金，經催告未果，伊乃於110年7月15日依系爭租約第7條第1
10 項約定終止系爭租約，並於110年7月26日請求被告將系爭房
11 屋回復原狀，然被告仍不予理會，伊僅能自行修繕被告所造
12 成之損害。爰依如附表一請求權基礎欄所示之約定或規定請
13 求損失之租金新臺幣（下同）78萬8,742元、修復系爭房屋
14 之花費50萬元等語。並聲明：1. 被告應給付伊128萬8,742
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
16 計算之利息（下稱128萬8,742元本息）；2. 願供擔保，請准
17 宣告假執行。

18 (二)被告則以：系爭房屋自109年4月起即有持續漏水現象，伊通
19 知原告後，其等先後委請廠商前往勘查，然未解決滲漏問
20 題，甚主張漏水原因為伊廚房工程施工不當所致，而拒絕修
21 繕，伊因而自109年12月14日停業，並雇工拆除地面以確認
22 漏水原因，嗣亦委請環境工程技師及臺北市政府工務局衛生
23 下水道工程處（下稱北市衛工處）等單位勘查，均確認肇因
24 為大樓排水接管時未作妥善規劃，且未維護保養而阻塞所
25 致，伊對系爭房屋之漏水，非僅無可歸責之事由，漏水與伊
26 之裝修及修繕行為間亦無因果關係，原告居於出租人地位，
27 應負修繕之責，然原告一再拒絕，伊遂於110年3月29日依民
28 法第430條規定及系爭租約第6條第2項約定，發函預告於110
29 年4月6日終止系爭租約，自無須再給付租金，原告事後終止
30 並不合法，請求伊賠償亦無理由等語，資為抗辯。並答辯聲
31 明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利之判

01 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 二、反訴部分：

03 (一)被告主張：援引本訴之答辯，另稱：系爭房屋於109年4月起
04 持續發生滲漏情況，該情況致伊所有之相關器具受損及人員
05 失足，甚至須停業等損害，原告既為系爭房屋之所有權人，
06 卻未與其他區分所有權人對系爭房屋及所在大樓做妥善之維
07 護，自應減少109年12月14日至110年4月6日終止系爭租約期
08 間之租金，並返還其等所溢領租金及二代健保補充保費、押
09 租金，暨依系爭租約給付懲罰性違約金，另賠償伊因系爭房
10 屋漏水所受之修繕費用及營業損失等語，茲依附表二請求權
11 基礎欄所示之約定或規定為請求等語，並聲明：1. 原告應給
12 付伊204萬1,281元，及自111年3月30日民事答辯暨反訴起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
14 (下稱204萬1,281元本息)；2. 原告應連帶給付伊116萬
15 7,740元，及自111年3月30日民事答辯暨反訴起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(下稱116
17 萬7,740元本息)；3. 願供擔保請准宣告假執行。

18 (二)原告則辯稱：援引本訴之主張，另稱系爭房屋位於民生社
19 區，其汙水及下水道為全區統一規劃，並無化糞池設施，且
20 倘有化糞池設置理應定期清理，否則早已滿溢。又縱有化糞
21 池設施，被告於104年9月承租系爭房屋後即進行全面改裝，
22 改裝時是否有變動化糞池設置實有可議。且系爭房屋斯時係
23 由被告承租，依民法第432條規定，化糞池之日常保養工作
24 應由被告負責，故有滲漏之情形，自應可歸責於被告，被告
25 之終止並非合法，所為請求均無理由等語，並答辯聲明：1.
26 反訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利之判決，願供擔
27 保，請准宣告免為假執行。

28 三、經查，被告於104年9月16日向原告承租系爭房屋，嗣於109
29 年4月間因系爭房屋1樓地板出現滲水現象，且會流至地下室
30 樓梯間，而通知原告，兩造遂於109年4月28日至現場勘查，
31 並於109年7月7日協議調降租金等情，有系爭租約、降租協

01 議書、照片、LINE對話紀錄等件可稽（見北司調卷第23至27
02 頁、第49至67頁、本院卷第53至54頁），且為兩造所不爭
03 執，堪信屬實。

04 四、得心證之理由

05 (一)本訴部分：

06 原告主張被告承租系爭房屋經營餐飲業，系爭房屋之滲漏水
07 乃可歸責於被告，應由被告自行修繕，惟被告不但拒絕修
08 繕，甚至拒付租金，自應給付未給付之租金及賠償其等所受
09 之損害等節，為被告所否認，並辯稱該滲漏水並不可歸責於
10 己等語。茲查：

11 1. 系爭房屋之滲漏水是否為可歸責於被告之原因所致，而應由 12 被告負修繕之責？

13 (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
14 負擔，民法第429條第1項定有明文。又按乙方（按：即被
15 告，下同）應注意使用房屋，除因天災、地變等不可抗拒或
16 不可歸責於乙方之事由之情形，應由甲方（按：即原告，下
17 同）負責修繕外，因乙方過失致房屋毀損，乙方應負責修
18 繕；房屋因自然或不可歸責於乙方之事由而毀損，有修繕必
19 要，應由甲方負責修理，系爭租約第6條第1項、第2項前段
20 亦有明約。準此可知，系爭房屋之毀損，除係因可歸責於被
21 告之事由所致者外，原則上應由原告負修繕之責，是倘原告
22 主張系爭房屋之毀損係可歸責於被告之事由所致，而應由被
23 告負修繕之責，自屬有利於原告之事實而應由其負舉證之
24 責。

25 (2)原告主張109年4月間被告通知其等系爭房屋滲漏水情形時，
26 即已會同被告及訴外人曾繁欽到場確認滲漏水原因為被告所
27 設置油水排放管道未予分離，導致排放廢水之衛生下水管道
28 阻塞，且因廚房地坪防水於地下室初階過門檯下方有滲漏，
29 造成滲漏水之現象，顯係被告廚房施工不當所致云云（見本
30 院卷第239頁），惟僅提出由其等委託律師所發律師函為證
31 （見北司調卷第37至47頁），別無其他舉證，已難遽信其等

主張為實。又證人即被告於109年12月間委託修繕系爭房屋之洛邑室內裝修設計工程有限公司（下稱洛邑公司）員工李庭毅證稱：「因為廚房漏水，我們把地板墊高層打除，然後重新施作防水層，再將地板回復原狀，這是我們原定的工作內容。我們把墊高層打除後，發現原地坪地面有水滲出來，就有向被告回報。我們有發現墊高層下面有一個水溝，水溝中有很多油垢堵塞，所以認為可能是因此水排不出去，才有水滲出。我們跟被告回報之後，就有先將水溝的油垢挖除，並測試水溝有無通往衛生下水道或排水管道，當時有請臺北市衛生下水道工程處協助，發現水溝的水可以通到下水道。在我們打通水溝後，滲水仍然持續，且滲出的水是糞水，我們就向被告回報說我們懷疑地面下方可能有化糞池，但是不確定。後來我們有發現旁邊牆壁管道間有糞管，但不知道通往何處，於是請其他住戶從馬桶倒水協助測試，發現在馬桶沖水後管道內的水流變大，所以確定該管道是糞管，但此時仍不清楚該管道通往何處，也不清楚是不是有化糞池，又擔心繼續往下挖仍然找不到，所以重新在角落另挖坑，準備安置新的化糞池，並將原糞管接到新的化糞池，再從先前提到對外排水的水溝排出。」等語（見本院卷第347頁），可見清除廚房墊高層下方水溝處之油垢後，仍有水從地坪滲出，該滲漏水與被告為經營餐飲業而施作之管道及地下室門檯下方防水層，自不相關。另因洛邑公司員工開挖系爭房屋後，尚無法確認漏水原因，被告再委託冠棠工程技術顧問有限公司鑑定，雖非法院囑託之鑑定，但負責鑑定之蔡宗翰技師既領有環境工程科之技師證書及技師執業證書（見本院卷第75、73頁），且依其至系爭房屋現場勘驗並參酌系爭房屋之使用執照、北市衛工處會勘試水照片、洛邑公司修繕之平面圖及照片，本於專業而於110年3月10日出具鑑定說明書，載明：「本技師至現場現勘時由承租戶提供與衛工處會勘試水照片資料，判定本址確認已經由左上側試水放流處銜接至衛工處既有人孔，…；但是現場右側靠近樓梯之管道

01 間污水管卻是銜接至廚房地板下而非直接銜接至左上側試水
02 放流處，且管道間污水管銜接至廚房地下之槽體初步判斷應
03 該為本棟建物之既有化糞池…。依承租戶提供，有關1樓店
04 面之外場排水及廁所生活污水日前皆單獨以污水管銜接至左
05 上側試水放流處，而使用期間未發生阻塞或淹水情況，初步
06 可判斷此段污水管與銜接至衛工處既有人孔之管段於實際排
07 放上沒有問題，目前僅發生廚房地排滲水情況，而此廚房地
08 排又位於既有化糞池之上方，再加上既有化糞池這幾年來皆
09 無請水肥車進行清運及清理的相關維護作業，故初步判斷可
10 能是由於當初接管時並未廢除既有化糞池，而化糞池也沒有
11 進行正常的維護保養作業，故化糞池內部阻塞並導致淹水情
12 形發生。」（見本院卷第71至72頁），原告復表明不爭執其
13 形式真正（見本院卷第127頁），上開鑑定結果核與證人李
14 庭毅上開證述發現糞管、試水、流出糞水等情形又大致相
15 符，則縱其所參照之使用執照無副本圖，亦堪認其鑑定結果
16 屬客觀可信，由此更徵原告之上開主張為不可採。

17 (3)原告又主張縱滲漏水係因化糞池阻塞所致，亦應由被告依民
18 法第432條第1項規定負水肥清運之維護責任，然被告並未為
19 之，仍屬可歸責於被告云云（見本院卷第421至423頁）。查
20 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
21 管租賃物，惟所謂善良管理人之注意義務，係指交易上一般
22 觀念，有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意。被告向原告
23 承租系爭房屋，無非係使用該屋之專有部分及對外相通之共
24 用部分，至於屬整棟大樓共用設施之化糞池，顯非其應加以
25 保管之範圍，原告以前詞主張被告未盡保管義務而致漏水云
26 云，亦非可採。

27 (4)從而，原告既未能證明系爭房屋之滲漏水情形係可歸責於被
28 告之原因所致，自無從認定應由被告負修繕之責，依前揭說
29 明，仍應由原告負修繕義務。

30 2. 系爭租約係經原告或被告合法終止？

31 (1)按「如乙方違反本契約約定方法使用房屋、或拖欠租金達兩

01 期以上，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租
02 約。」、「房屋因自然或不可歸責於乙方之事由而毀損，有
03 修繕必要，應由甲方負責修理。如甲方於乙方通知限期內不
04 為修理，或無法完成時，乙方得終止契約或自行僱工修繕，
05 修繕所需費用由租金中逕予扣抵。」，系爭租約第7條第1項
06 及第6條第2項分別定有明文。

07 (2)原告主張被告自110年5月起即拒付租金，經催告未果，已達
08 2期以上，其於110年7月15日依系爭租約第7條第1項約定終
09 止系爭租約，應屬合法；被告則辯稱原告拒絕修繕系爭房
10 屋，其催告後仍未獲處理，業於110年3月29日依民法第430
11 條規定及系爭租約第6條第2項約定終止系爭租約（見本院卷
12 第429頁）。查：

13 ①系爭房屋之滲漏水情形應由原告負修繕之責，業如前述；被
14 告已於110年2月8日發函通知原告應於110年3月5日前修繕系
15 爭房屋至不漏水之狀態，原告於110年2月18日委託律師函復
16 稱其不負修繕義務等情，有存證信函及律師函可稽（見本院
17 卷第93至96頁、第103至104頁），且為原告所不爭。足認原
18 告於被告催告後，明確表示拒絕修繕，被告於110年3月29日
19 以存證信函預告原告於110年4月6日終止系爭租約（見本院
20 卷第81至85頁），自合於系爭租約第6條第2項約定。又依系
21 爭租約第11條約定，兩造依系爭租約對他方所為之通知，以
22 郵寄方式向他方於系爭租約所載地址付郵後7個日曆日即視
23 為送達（見北司調卷第25頁），故被告上開預告終止系爭租
24 約之存證信函，至遲於110年4月6日已送達原告而生終止系
25 爭租約之效力。

26 ②至原告於110年7月15日以被告經催告後仍遲付2期租金為
27 由，終止系爭租約一節，雖據提出律師函為證（見司調卷第
28 37至43頁），然承前所述，系爭租約已經被告於110年4月6
29 日合法終止，被告無再給付終止後租金之義務，原告亦無從
30 再事後終止。

31 3. 原告依系爭租約第3條第3項約定、民法第184條第1項前段、

第432條第2項規定，請求被告給付欠租及賠償損害，有無理由？

(1)按乙方每月一日將當月租金，以下列第2款繳納，系爭租約第3條第3項定有明文。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。

(2)原告主張被告未依約給付租金且故意侵害原告依系爭租約可預期收取之租金利益，應依系爭租約第3條第3項約定給付110年5月1日至110年7月15日間之欠租，及依民法第184條第1項前段規定給付110年7月16日至110年10月31日間之預期租金利益，合計78萬8,742元；另主張被告未妥為管理、維護系爭房屋，致系爭房屋受損，其因而支出50萬元之回復原狀費用，應由被告依民法第184條第1項前段或第432條第2項前段規定負賠償責任云云。惟系爭房屋之滲漏水並非因可歸責於被告之原因所致，系爭租約已於110年4月6日經被告合法終止，業認定如前，被告自無繼續繳納租金之義務，亦無侵害原告預期可得之租金利益，更無未妥於管理維護系爭房屋而故意或過失侵害原告房屋所有權可言，原告依上開約定及規定所為請求，均無理由。

(二)反訴部分：

1. 被告依如附表二編號1請求權基礎欄所示之規定或約定，請求原告給付204萬1,281元本息，是否有據？

(1)關於109年12月14日至110年4月30日溢收之租金53萬0,492元（即附表二編號1之(1)43萬7,799元+(2)9萬2,693元）部分：

①按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。出租人未盡此項義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使

01 用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付
02 租金之義務。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
03 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
04 者，亦同，民法第179條亦有明文。

05 ②被告主張系爭房屋自109年4月起即持續發生滲漏水，致其相
06 關器具淋濕、人員跌倒，其乃自109年12月14日起停業進行
07 修繕，原告不得收取租金，俟系爭租約於110年4月6日終止
08 後，其亦無給付租金之義務，原告顯然無法律上原因受領
09 109年12月14日至110年4月30日止之租金53萬0,492元（即附
10 表二編號1之(1)(2)）。查：

11 (甲)系爭房屋自109年4月起即持續發生滲漏水，已經原告自陳曾
12 協同曾繁欽於109年4月28日到場勘查（見北司調卷第9頁、
13 本院卷第183頁），嗣被告於109年12月14日停業進行修繕，
14 亦有被告所提修繕期間之施工日誌可證（見本院卷第55至62
15 頁），並據證人李庭毅證述系爭房屋係被告之餐廳，約109
16 年年底開始進行工程，被告停業讓其等施工等語（見本院卷
17 第346至347頁）。以被告承租系爭房屋經營餐飲業而言，倘
18 非漏水情形嚴重，衡情應不致停業進行修繕，故被告自109
19 年12月14日之停業，顯是系爭房屋漏水之緣故。然被告於
20 109年12月31日發函請求原告協商，原告卻委請律師發函回
21 復漏水與其無關，甚於110年1月4日發函表示漏水應由被告
22 自行處理，被告繼於110年2月8日發函通知原告於110年3月
23 15日修繕系爭房屋至不漏水狀態，原告則於110年2月18日重
24 申漏水與其無關等情，有卷附存證信函及律師函等件可證
25 （見本院卷第63至70頁、第97至98頁、第99至101頁、第93
26 至96頁、第103至104頁），原告明知系爭房屋漏水，仍拒絕
27 修繕，其未於系爭租約存續期間保持系爭房屋合於約定使用
28 收益之狀態甚明，依民法第441條之反面解釋，被告自得免
29 付自109年12月14日起之租金。又被告系爭租約於110年4月6
30 日經被告合法終止，已於前述，被告亦無給付110年4月6日
31 後之租金之義務。

01 (2)惟原告110年7月15日所發律師函載明被告自110年5月起未再
02 繳納租金（見北司調卷第41頁），可見原告已收取109年12
03 月14日至110年4月30日間之租金，此亦為原告所不否認，則
04 依兩造109年7月7日所訂之降租協議書（見北司調卷第27
05 頁），109年5月1日起至110年10月31日止之每月租金為13萬
06 1,457元，依此計算原告於109年12月14日至110年4月30日間
07 溢收之租金金額為60萬2,158元〔計算式：（13萬1,457元
08 $\div$ 31日 $\times$ 18日）+13萬1,457元 $\times$ 4月 $\div$ 60萬2,158元，元以下四
09 捨五入，下同〕，故被告依民法第179條規定，請求原告返
10 還53萬0,492元，應屬有據。

11 (2)關於110年1月1日至110年4月30日間溢繳之二代健保補充保
12 費789元部分（即附表二編號1之(3)）：

13 被告雖主張二代健保補充保險費自110年1月起由1.91%調高
14 為2.11%，其已依調高之費率為原告代繳，但向原告收取調
15 漲前費率計算之保險費，原告應返還110年1月1日至3月31日
16 溢收之補充保費789元云云。惟觀諸被告提出用以證明之存
17 證信函（見本院卷第81至85頁、第89至92頁），僅被告之片
18 面陳述，不足資為有利被告之認定，此部分主張即非可採，
19 被告請求原告依民法第179條規定返還789元，自屬無據。

20 (3)關於押租金51萬元部分（即附表二編號1之(4)）：

21 ①按押租保證金新台幣510,000元正，於簽約同時由甲方收
22 訖，甲方須另立收據予乙方。（匯款予共同代理人陳貞
23 利）。租賃期滿、解除或終止，於乙方交還房屋時，甲方應
24 立即一次全數無息返還押租保證金予乙方，此為系爭租約第
25 4條第1、2項所明約。

26 ②被告主張系爭租約已於110年4月6日終止，並經其於110年4
27 月21日寄還系爭房屋鑰匙，原告自應返還押租金51萬元等
28 語。查系爭租約業經被告於110年4月6日合法終止，已認定
29 如前，被告並將系爭房屋之鑰匙交還，亦有照片可參（見本
30 院卷第197頁），原告更自承已收回系爭房屋（見本院卷第
31 127頁），則被告依系爭租約第4條第2項約定，請求原告返

還押租金51萬元，亦屬有據。

(4)關於懲罰性違約金100萬元部分（即附表二編號1之(5)）：

①按若甲方遲延達7日以上或不履行本契約時，應賠償乙方租賃期間租金總額之五倍作為懲罰性違約金，乙方得解除契約外，若乙方因此受有營業損失或其他損害，甲方應賠償之，系爭租約第7條第3項後段定有明文。

②被告主張原告拒不修繕系爭房屋，應依上開約定給付租金總額5倍之懲罰性違約金，先一部請求給付100萬元云云。惟衡諸系爭租約第7條第3項前段乃約定：「甲方未按本契約約定日交屋時，除須賠償乙方未能營業之損失外，並應自遲延交屋日起至交屋日止，就遲延交屋期間以租金五倍之金額賠償乙方作為懲罰性違約金。」（見北司調卷第23頁），並觀諸系爭契約第6條已就系爭房屋之修繕義務分配以及原告違反其修繕義務時之責任予以約定，可知系爭租約第7條第3項後段所稱之「不履行本契約」，應係指與於該條項前段關於租賃物遲延交付約定類同之原告拒不交付租賃物情形，如此違約情形之嚴重性亦方與該條約定懲罰性違約金為5倍租金總額之相符，自非所有違約情形均得依該條項約定請求5倍租金總額之懲罰性違約金。從而，被告以原告違反其修繕義務為由，依系爭租約第7條第3項後段約定請求原告給付100萬元之懲罰性違約金，應屬無據。

(5)綜上，被告依如附表二編號1請求權基礎欄所示約定或規定，請求原告給付104萬0,492元（即(1)(2)溢繳租金53萬0,492元+(4)押租金51萬元），及自111年3月30日民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達原告之翌日即111年4月8日（見本院卷第119頁）起至清償日止之法定遲延利息，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有據。

2. 被告依如附表二編號2請求權基礎欄所示之規定，請求原告連帶給付116萬7,740元本息，是否有據？

(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

01 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，
02 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
03 已盡相當之注意者，不在此限；數人共同不法侵害他人之權利者，
04 連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項前段、第191條第1項、第185條第1項
05 定有明文。
06

07 (2)被告主張系爭房屋之滲漏水係因接管時未做妥善規劃，化糞
08 池復因未做正常保養，原告對於系爭房屋之設置或保管顯有
09 欠缺，自應依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第
10 185條第1項規定，連帶賠償其所受損害云云。查：

11 ①系爭房屋乃原告所共有，其等為系爭房屋之所有人，為兩造
12 不爭（見本院卷第124頁），又系爭房屋之滲漏水情形，屬
13 不可歸責於被告之事由所致，亦如前(一)1.所述，系爭房屋之
14 滲漏水情形自屬系爭房屋之設置或保管有欠缺，被告因此支
15 出漏水檢測費、作業費用、工程費用合計32萬0,565元，既
16 經被告提出估價單、統一發票為證（見本院卷第105至112
17 頁），自堪認係被告因系爭房屋之欠缺所生之損害，是被告
18 依民法第191條第1項、第185條第1項規定，請求原告連帶給
19 付32萬0,565元，及自111年3月30日民事答辯暨反訴起訴狀
20 繕本送達原告之翌日即111年4月8日（見本院卷第119頁）起
21 至清償日止之法定遲延利息，核屬有據。

22 ②被告另主張109年12月14日至110年4月6日間之營業損失84萬
23 7,090元部分，雖以108年11月至109年2月間之營業人銷售額
24 與稅額申報書所載之營業額651萬6,732元，依財政部北區國
25 稅局所公告109年營利事業各業所得暨同業利潤標準，餐
26 館、餐廳業為13%估算其營業損失為84萬7,090元（見本院卷
27 第49頁、第113至117頁）。然108年11月至109年2月間之營
28 業情形，與109年12月起之營業情形未必完全相同，且營利
29 事業各業所得暨同業利潤標準亦僅係稅務機關為便於徵稅所
30 設，並無從以此推斷被告實際之獲利比例與金額，自難認被
31 告依此估算之營業損失84萬7,090元確屬其實際所受之損

01 害，是被告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第
02 185條第1項規定，請求被告連帶給付84萬7,090元本息，尚
03 屬無據。

04 五、綜上所述，原告依附表一編號1請求權基礎欄所示之約定或
05 規定，請求被告給付128萬8,742元本息，為無理由，應予駁
06 回。被告反訴依如附表二編號1請求權基礎欄所示之約定或
07 規定，請求被告給付104萬0,492元本息；及依編號2請求權
08 基礎欄所示之民法第191條第1項、第185條第1項規定，請求
09 被告連帶給付32萬0,565元本息，為有理由，應予准許，逾
10 此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至被告反訴依編號2
11 請求權基礎欄之民法第184條第1項前段、第185條第1項規定
12 就編號2所為同一請求，業據陳明與第191條、第185條第1項
13 規定係擇一有利而為裁判之關係（見本院卷第125頁），然
14 無從為其更有利之結果，自毋庸裁判，附此敘明。

15 六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應駁回
16 之。又被告反訴勝訴部分，兩造已陳明願供擔保請為准、免
17 假執行之宣告，於法核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許
18 之，至被告反訴敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併
19 予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
21 經審酌後認與本件判決結果無影響，茲不逐一論列，併此敘
22 明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條
24 第1項、第2項。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日
26 民事第六庭 審判長法官 許純芳

27 法官 陳智暉

28 法官 許柏彥

29 以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 2 月 1 日

書記官 蔡庭復

附表一：本訴之聲明及請求權基礎（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	訴之聲明	請求內容	請求權基礎
1	第1項	被告應給付原告128萬8,742元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息	(1)110年5月1日至110年7月15日欠繳之租金及110年7月16日至110年10月31日損失之租金收入78萬8,742元：系爭租約第3條第3款約定、民法第184條第1項前段規定。 (2)修復系爭房屋之花費50萬元：民法第184條第1項前段、民法第432條第2項規定。
2	第2項	願供擔保，請准宣告假執行。	

附表二：反訴之聲明及請求權基礎（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	反訴之聲明	請求內容	請求權基礎
1	第1項	原告應給付被告204萬1,281元，及自111年3月30日民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	(1)109年12月14日至110年4月6日間溢收之租金43萬7,799元：民法第179條規定（依民法第423條、第441條之反面解釋）。 (2)110年4月6日至110年4月30日間溢收之租金9萬2,693元：民法第179條規定。 (3)110年1月1日至110年4月30日間溢繳之二代健保補充保費789元：民法第179條規定。 (4)押租金51萬元：系爭租約第4條第2項約定。 (5)懲罰性違約金100萬元：系爭租約第7條第3項約定。
2	第2項	原告應連帶給付被告116萬7,740元，及自111年3月30日民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	(1)修繕費用32萬0,565元：擇一依民法第184條第1項前段、第191條及第185條第1項規定。 (2)營業損失84萬7,175元：擇一依民法第184條第1項前段、第191條及第185條第1項規定。
3	第3項	願供擔保，請准宣告假執行。	