

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第10404號

原告 黃英洲
訴訟代理人 吳采凌律師
被告 徐美智

上列當事人間損害賠償事件，於民國111年2月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張、聲明：原告前曾成立皇家不動產經紀有限公司（下稱皇家不動產），向被告承租臺北市○○區○○路00號1樓（下稱系爭房屋），經原告向被告反應系爭房屋有漏水問題，被告遲於民國108年9月9日始自行於系爭房屋漏水處噴灑化學噴劑以防止漏水。於108年9月27日晚間，系爭房屋天花板夾層後側上緣處出現大面積滲漏水，致原告存放之作家彭薇製作之芝蓉塘戲鷺畫作（下稱系爭畫作）毀損，有錄影畫面可參。被告為侵權行為人，自應負侵權責任。且系爭畫作所處位置於被告噴灑化學噴劑前未曾漏水，畫作並無移出必要性。被告亦未曾告知原告儘快將畫作移出或用塑膠袋將系爭畫作包起來，被告稱曾請原告移出系爭畫作等情僅為臨訟抗辯。被告稱原告就系爭房屋無使用權限，就畫作損失不得向被告求償，惟民法第423條之立法目的，係為使出租人負有保持租賃物使用收益狀態之義務，避免使用收益租賃物之人遭受損害為目的之法律，其保護對象為使用收益租賃物之人，即承租人或承租人之同居人或承租人允許為租賃物之使用收益之第三人。而法人雖得為權利義務之主體，但仍必須仰賴其代表人、股東、受僱人行使職權或職務。原告為承租人皇家不動產之股東，並以皇家不動產之名義於系爭

01 房屋經營不動產仲介經紀業，本於皇家不動產之租賃權源而
02 有權使用系爭房屋，參照桃園地院90年度訴字第2460號、臺
03 灣高等法院93年度上易字第691號判決，依類推適用及舉重
04 以明輕法理，原告為承租人股東，法律地位與承租人相同，
05 於民法第423條保護範圍內，得請求出租人提供合於約定使
06 用收益之租賃物，並請求損害賠償。縱原告係本於皇家不動
07 產之租賃權源使用租賃物，屬於經承租人允許為租賃物使用
08 收益之第三人，參照最高法院100年度台上字第1012號、103
09 年度台上字第1242號判決，原告亦受同條保護之範圍內。依
10 民法第433條之體系解釋、平等原則可知，承租人之同居人
11 或承租人允許為租賃物之使用收益之第三人就租賃物如有就
12 租賃物負有保管義務時，出租人對負有保持使用收益狀態之
13 義務。是被告就系爭房屋未盡保持義務而有漏水情事，且因
14 噴灑化學噴劑致漏水而使畫作毀損，依民法第184條第2項、
15 第423條負損害賠償責任。縱被告主張非故意致系爭畫作受
16 損，惟民法第184條第1項前段仍包含過失行為，其稱「進入
17 該場地協助噴灑防水漆意圖協助解決問題」，自認有噴灑防
18 水漆之事實，仍需負過失責任。依民法第423條、第347條、
19 第360條、第227條規定，原告雖以皇家不動產名義承租房
20 屋，惟其為實際使用收益系爭房租之人，且皇家不動產每月
21 給付之租金仰賴於股東即原告之出資額，及原告於屋內戮力
22 從公之營收結果，依最高法院99年度台上字第526號判決
23 「租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人
24 之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關
25 係」，是原告每月給付租金予被告，其法律地位及經濟地位
26 與承租人相同，被告自應提供符合約定使用收益之系爭房屋
27 予承租人地位相同之原告。參照新北地院106年度訴字第202
28 1號判決，實務上多有以公司或自然人名義訂定租約之情
29 況，本件應以由何人使用收益系爭房屋之標準認定出租人，
30 是系爭房屋之租賃契約存於兩造間，應可確認。被告所附之
31 對話截圖無法得知對話、照片日期、訊息對象、漏水時間等

01 內容，難以證明系爭畫作放置處漏水原因與二樓施工有關。
02 且原本畫作放置處並無漏水情況，係被告噴灑防水漆後才致
03 放置處有漏水。系爭畫作為作家彭薇所製作之芝蓉塘戲鷺畫
04 作，依台灣藝術股份有限公司藝術品時值鑑價報告書摘要可
05 知，鑑價時值新臺幣（下同）26萬元，平均受損後價值金額
06 為16萬元，減損價額為10萬元（計算式：26-16=10）。依正
07 修科技大學文物修復中心出具之繪畫修復估價單可知，修復
08 費用為113,505元，且依聯合新聞網2017年8月29日「正修科
09 大十年磨一劍 文物修復師讓珍品起死回生」報導，該文物
10 修復中心在亞洲市場具有藝文修復專業，是其估價單具有公
11 正性及可信性。參照最高法院77年第9次民庭總會決議及民
12 法第184條第1項、第196條、第213條之規定，被告至少應給
13 付213,505元損害賠償費用及法定利息（計算式：100,000+1
14 13,505=213,505）。被告應就系爭畫作毀損負363,505元損
15 害賠償責任（計算式：250,000+113,505=363,505）。被告
16 稱未經我方同意或是鑑定，然依109年11月17日筆錄可知，
17 被告就系爭畫作送鑑定乙節沒有意見，並同意送鑑定，且於
18 答辯狀稱「很歡迎黃先生去鑑定畫作價值」，其稱未同意鑑
19 定，自不可採。被告稱原告何不將畫作帶回家而故意放置畫
20 作於系爭房屋受損，其無庸負責，然查系爭畫作於103年3月
21 5日皇家不動產開幕時即放置於系爭房屋，非被告所稱於漏
22 水時始放置於屋內。且系爭畫作係為代表原告於不動產仲介
23 業成交第一件不動產買賣案之重要紀念物，更為辦公室增添
24 品味價值，系爭畫作之價值早已遠高於市價25萬元，原告自
25 無如被告所稱將故意將畫作受損而嫁禍予被告賠償。兩造早
26 於皇家不動產開幕前已熟識，斯時原告更曾前往被告位於古
27 亭捷運站之地下室工作室討論租賃事宜，互留有聯絡資訊，
28 被告推諉稱我們與原告彼此沒有關係。原告是誰，實際上我
29 們並不知道，不可採。被告提供漏水房屋供原告使用，且未
30 請專業修繕人員修繕，而係自行噴灑化學噴劑致畫作上方天
31 花板漏水，使畫作減少價值及增加修繕費用，縱認漏水原因

01 係因他人導致，然參照最高法院110年度台上字第252號判
02 決、98年度台上字第222號判決、77年度台上字第2369號、
03 新北地院107年度簡上字第426號判決，不問其妨害係因可歸
04 責於被告之事由或由於系爭房屋二樓之行為而生，被告均負
05 有除去之義務，故原告得依民法第423條、227條第2項請求
06 損害賠償。另依民法第421條規定，租賃契約係以提供、移
07 轉「使用收益權」為其契約之特徵，故被告既將房屋使用收
08 益權限出租予皇家不動產，則皇家不動產自得同意其股東、
09 員工等第三人使用系爭房屋，而不須經被告即所有權人同
10 意，被告稱原告無系爭房屋使用權限，自無理由。另依王澤
11 鑑著民法學說與判例研究(二)、(三)契約關係對第三人之保
12 護效力，原告放置於屋內之系爭畫作，因被告噴灑防水漆而
13 毀損，原告自得依契約對第三人保護之效力理論，依民法第
14 347條準用民法第360條之規定，請求物之瑕疵擔保責任之損
15 害賠償責任。綜上，依民法第184條第1項前段、第196條、
16 第213條及契約對第三人保護之效力理論、民法第347條準用
17 第360條之規定提起本訴。並聲明：被告應給付原告363,505
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
19 5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告答辯、聲明：被告係將系爭房屋租給皇家不動產，代表
21 人為鍾貴美，非原告。原告僅因與鍾貴美有股東關係，自己
22 將畫作放在皇家不動產。被告沒有義務保管系爭畫作，兩造
23 間無簽立任何畫作保管合約。民法第433條規定非第三人之
24 權利，原告與承租人僅為股東關係，亦非原告所稱之同居人
25 或配偶，被告更沒有向原告邀約畫作展覽之合約，兩造並無
26 權利義務關係及租賃合約關係。皇家不動產為承租方，並有
27 租賃契約第8條「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃店屋
28 權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他
29 人使用店屋」，原告應找錯求償對象。原告亦稱其畫作擺放
30 權利係皇家不動產自行提供，保管責任自然屬於皇家不動
31 產，與被告無關二樓樓上因新住戶買新房，施工做陽台，並

01 部分設置泡澡池。卻將擋水板設置在陽台，下大雨時陽台遮
02 雨板未遮住側面部分，擋雨條擋住泡澡池致雨水無法排除，
03 反倒入室內。被告於第一時間有請原告移除畫作，以免受
04 損，惟原告堅持放置，被告礙於已出租予承租人而無法協助
05 排除原告物品。天災與樓上住戶裝潢造成漏水，亦非被告造
06 成，原告明知下雨連連，二樓裝潢致漏水，仍要將畫作放置
07 於皇家不動產，應自己負起保管責任。原告稱係被告防水漆
08 之行為導致漏水，惟被告係出於善意經過皇家不動產之同
09 意，進入該場地協助噴灑防水漆協助解決問題，並證明漏水
10 原因係樓上施工所致。不知原告所稱之鑑定係於何時完成，
11 且本件鑑定報告是否為原告所稱曾掛在系爭房屋之系爭畫
12 作。系爭畫作未經被告同意或鑑定。並聲明：原告之訴駁
13 回，如受不利判決願供擔保請免假執行。

14 三、本院判斷的簡要說明：

15 (一)不爭執事項：皇家不動產與被告就系爭房屋於系爭畫毀損時
16 有租賃契約關係存在，且原告為皇家不動產的股東、登記執
17 行業務董事為鍾貴美(本院卷第157頁)。

18 (二)爭執事項：原告得否依債務不履行(民法第423條、第421
19 條、第433條、第227條第2項、第347條、第360條)或侵權行
20 為的法律關係(民法第184條第1項前段、同條第2項、第196
21 條)請求被告賠償本件主張的損害？

22 1. 關於原告依債務不履行法律關係主張部分：

23 (1)查，依原告所不爭執其僅為皇家不動產股東非執行業務董事
24 之事實，及有限公司不執行業務股東，依公司法第109條規
25 定僅對公司有監察權的法律明文規定可知，原告僅得依公司
26 法上述規定，行使監察權，皇家不動產因業務需要向被告承
27 租系爭房屋的租賃物使用收益權，僅應由皇家不動產取得，
28 除非原告與皇家不動產間另外成立使用系爭房屋的契約，否
29 則，不得僅因原告為皇家不動產的股東，就當然取得系爭房
30 屋的使用收益權，並要求出租人對其所受的損害本於出租人
31 地位，負損害賠償責任。

01 (2)次查，依原告所提的108年8月22日漏水照片（本院卷第13
02 頁）、毀損狀況錄影（本院卷證物袋）、系爭畫作證明書
03 （本院卷第17頁）、市場價值區間證明（本院卷第19頁）、
04 修復估價單（本院卷第53頁）、聯合新聞網報導（本院卷第
05 55頁）、帝圖藝術2020春季拍賣會現代與當代藝術MODERN A
06 RT電子圖錄（本院卷第141頁）、台灣藝術股份有限公司藝
07 術鑑價介紹（本院卷第187頁），並聲請通知證人蘇峰生、
08 王建富（本院卷第137-138頁），至多僅能證明原告的系爭
09 畫作確實置放於系爭房屋，並因漏水而發生毀損，並無法證
10 明原告有合法使用系爭房屋的權源。

11 (3)原告雖另提出王澤鑑著民法學說與判例研究（二）、（三）
12 契約關係對第三人之保護效力（本院卷第269-283頁），主
13 張應類推適用民法第360條物之瑕疵擔保規定，對原告本件
14 損害負賠償責任，但查，所謂承租人的同居人，於自然人承
15 租房屋使用時，雖非不能依客觀情形參考學者意見加以認定
16 是否適宜採取學者意見，但本件原告為股東，且公司法就有
17 限公司不執行業務股東的權利已有明文規定，在解釋契約第
18 三人保護效力時，就不能不考量上述的公司法明文規定。況
19 且依原告所提皇家不動產與被告間的租賃契約，第8條明文
20 約定被告不同意皇家不動產將系爭房屋全部或一部轉租、出
21 借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人（本院
22 卷第100頁）。依上約定，被告僅明示同意系爭房屋供皇家不
23 動產使用，並不及於皇家不動產的非執行業務股東。至於原
24 告如何經皇家不動產同意使用系爭房屋，則屬原告與皇家不
25 動產的內部關係，原告不得將使用系爭房屋所生損害的風
26 險，轉嫁由明示不同意皇家不動產以外第三人使用的被告負
27 擔，是原告上述主張，亦有誤會，而難採取。

28 2. 關於原告依侵權行為法律關係主張部分：

29 (1)按侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之
30 事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行
31 為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證

01 責任(最高法院110年度台上字第2968號民事判決意見)。依
02 上述最高法院判決意見，及民事訴訟法第277條本文的規
03 定，主張侵權行為法律關係成立的當事人，就責任原因之事
04 實存在(如對方有侵權行為故意或過失等)等成立要件，有舉
05 證證明的責任，並不能僅以損害的發生結果，當然認定對方
06 有侵權行為故意或過失。

07 (2)經查，依原告所提的上述舉證及主張，至多僅能證明原告系
08 爭畫作於系爭房屋內因漏水而毀損，並不能認定系爭畫作的
09 毀損，是被告於108年9月9日對系爭房屋的行為所致。亦不
10 能僅因原告主張系爭畫作因漏水而毀損的時間為同年月27
11 日，就當然推論被告對原告系爭畫作的毀損，有故意、過失
12 的行為。依上述最高法院的判決意見及說明，自不能僅因原
13 告系爭畫作確實受有毀損或價值減損等，即當然認定被告成
14 立侵權行為。

15 四、綜上，原告依債務不履行、侵權行為等法律關係，請求被告
16 應給付363,505元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
17 按年息5%計算之利息，尚有誤會，並無理由，應駁回。又原
18 告之訴已經駁回，假執行聲請已失依據，應併駁回。

19 五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述、所提證據及原告所提
20 的判決意見，與本件基本事實並不完全相同，經審酌後無法
21 作為有利原告認定的依據，故不詳論。

22 六、、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
24 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

25 法 官 詹駿鴻

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
28 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
31 書記官 翁挺育