

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第12175號

原告 天維開發有限公司

法定代理人 潘菊君

訴訟代理人 陳建佑律師

被告 統一超商股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 蔡秉鈞

康博宇

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬零壹佰零柒元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）196萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第9頁），嗣於訴訟進行中，減縮為請求被告給付原告192萬9,150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第103頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造分別於民國90年7月17日、103年12月22日簽訂租賃契約，被告自91年2月1日起承租原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0000號1樓及地下室全部房屋（下稱系爭房屋），作為經營統一超商門市使用，租期自91年2月1日起至98年1月31日止、自104年2月1日起至112年1月31日止。系爭房屋自105年間經被告施作1樓店面改裝工程後，即

發生內部漏水經1樓地板滲入地下室，致梁柱潮濕、地面大量積水及牆面龜裂脫落等損害，原告以存證信函促請被告盡速修繕，被告迄今仍未修繕。兩造於111年2月18日簽署租約終止協議書，約定原租約於同年2月21日提前終止，被告亦於同年2月21日返還系爭房屋。被告違反租賃契約應負保管維護租賃物之義務，未以合於契約之返還狀態返還系爭房屋於原告，亦構成不完全給付，原告因系爭房屋損壞情形，致無法繼續出租收取租金，為此依民法第432條或第227條之規定，請求被告賠償系爭房屋損壞修復費用59萬7,150元，及原告自同年2月21日起至同年10月4日止因不能出租系爭房屋所受之租金損害133萬2,000元，共計192萬9,150元等語。並聲明：(一)被告應給付原告192萬9,150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於84年間就已向原出租人訴外人潘黃碧蓮承租系爭房屋，系爭房屋自88年9月21日發生921大地震後，即發生地下室樑柱龜裂及嚴重漏水之情形，經被告通知出租人後仍怠於處理。依民法及雙方租約約定，原告即出租人始為修繕義務人，系爭房屋漏水屬房屋本身之瑕疵，應由原告負責修繕，原告就系爭房屋之保持義務，於租賃期間內均繼續存在，原告應使被告得就系爭房屋為約定之使用收益狀態，系爭房屋漏水與被告之裝修工程沒有任何關連。被告對於租賃物之使用沒有任何缺失，被告也沒有故意過失行為造成系爭房屋內部漏水滲入地下室，原告應不得要求被告賠償漏水之損害。兩造已合意於111年2月21日終止租約，被告也已於111年2月21日返還原告房屋，原告沒有無法出租第三人之情形，且系爭房屋發生損害情形係位於地下室，與原告欲出租使第三人營業之標的51之2號1樓截然不同，原告不得請求租金損害。安笙工程顧問有限公司做安全評估報告之工程報價書中，已載明不涉及損裂原因調查，該安全評估報告既未調查損害發生之原因，原告依此報告向被告求償，實無所據等

01 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事項：

04 被告自84年間起向潘黃碧蓮承租系爭房屋，作為經營統一超
05 商門市使用；兩造於90年7月17日簽訂租賃契約，約定由被
06 告向原告承租系爭房屋，作為經營統一超商門市使用，租期
07 自91年2月1日起至98年1月31日止；兩造於103年12月22日簽
08 訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租系爭
09 房屋，作為經營統一超商門市使用，租期自104年2月1日起
10 至112年1月31日止，嗣兩造於111年2月18日約定提前於同年
11 2月21日終止系爭租約，被告並已於同年2月21日將系爭房屋
12 返還原告等情，業據兩造陳述綦詳，並為兩造所不爭執，且
13 有原告提出之租賃契約、租約終止協議書，及被告提出門市
14 開幕進度表、83年度台北市稅捐稽徵處松山分處房屋稅繳款
15 書附卷可佐（見本院卷第19至29頁、第53頁、第89至91
16 頁），堪信為真實。

17 四、本件原告主張其得依民法第432條或第227條之規定，請求被
18 告賠償系爭房屋損壞之修復費用59萬7,150元，及原告因不
19 能出租系爭房屋所受之租金損害133萬2,000元，為被告所否
20 認，並以上揭情詞置辯，茲審酌論述如下：

21 (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，
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。復按民事訴訟如係由原
23 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
24 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
25 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
26 求（最高法院72年台上字第4225號判決參照）。

27 (二)本件兩造於系爭租約第7條第2項約定：「本租賃標的物（含
28 公共之設施及管線設備等）有修繕必要時，應由甲方（即原
29 告）負責修理；倘經乙方（即被告）書面通知限期修繕仍未
30 修繕者，乙方得自行修繕，所有費用得自應付租金中扣
31 抵。」、系爭租約第11條第2項約定：「乙方有改裝租賃標

01 的物之必要時，甲方同意乙方得自行裝設，但不可損害原建
02 築主要結構之安全。若乙方於進行前開改裝工程中，發現租
03 賃標的物有結構瑕疵〈如：海砂屋、輻射屋等〉，造成進行
04 改裝將導致租賃標的物結構發生安全問題者，甲方應依乙方
05 之通知排除前開瑕疵，若該瑕疵無法排除，致租賃標的物不
06 符乙方所需時，乙方得解除本租約，並請求損害賠償。」，
07 有原告提出之系爭租約在卷可考（見本院卷第21至29頁）。
08 而按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約
09 定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」、「承
10 租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力
11 者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀
12 損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性
13 質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此
14 限。」，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知
15 承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明
16 確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除
17 應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並
18 應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租
19 人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有
20 容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故
21 為營業目的而承租店面空間者，除承租人進行大規模之改
22 建，已影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之
23 必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等
24 措施，出租人即有容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，
25 固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負
26 有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當
27 事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」
28 狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、
29 承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原
30 則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之
31 「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或

01 其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然
02 耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不
03 僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求
04 返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆
05 少有不必要重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，
06 一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及
07 整修，此時如承租人以原承租人未回復「原有」狀態為由，
08 再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。
09 出租人對於租賃期間系爭房屋在正常使用下之自然折舊及減
10 損不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不
11 僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本
12 質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。

13 (三)經查，原告主張：系爭房屋自105年間經被告施作1樓店面改
14 裝工程後，即發生內部漏水經1樓地板滲入地下室，致梁柱
15 潮濕、地面大量積水及牆面龜裂脫落等損害云云，為被告所
16 否認，原告雖提出其於105年12月7日寄出之南港郵局存證號
17 碼1226號存證信函為證，但原告並未提出該存證信函之回執
18 以證明被告確實有收受該存證信函，且該存證信函之內容僅
19 係原告單方之陳述（見本院卷第31至33頁），尚不足以證明
20 105年間1樓店面改裝工程有損害系爭房屋主要結構之安全；
21 又原告提出之105年間及106年10月12日通訊軟體Line對話紀
22 錄（見本院卷第115至123頁），對話內容中雖曾提及天花板
23 有小水滴，但對話內容中並未顯示天花板有小水滴之原因為
24 何，自不足以證明105年間1樓店面改裝工程有損害系爭房屋
25 主要結構之安全或有何違反善良管理人注意義務致租賃物毀
26 損之情形；另原告固提出被告曾於111年1月21日委託安笙工
27 程顧問有限公司辦理結構安全評估，該公司作成之評估報告
28 書為證（見本院卷第35至51頁），該評估報告書雖記載系爭
29 房屋地下1樓樓板（頂板）、結構梁及牆面有損裂之狀況，
30 損裂程度屬於輕度至中度，尚無立即性之危險等語（見本院
31 卷第38至39頁），然該評估報告書並未為損裂原因之調查，

01 無從證明損裂之原因與被告之何行為間有因果關係，亦無從
02 證明被告有何違反善良管理人注意義務致租賃物毀損之情
03 形；至原告所提出其起訴前自行於111年7月15日委託財團法
04 人臺灣經濟科技發展研究所所為之現況鑑定研究報告書1
05 冊，觀諸該現況鑑定研究報告書係記載：「…綜合前述各章
06 之檢測分析結果，鑑定標的房屋之樑、柱、頂版、牆面損壞
07 的現象及可能因素歸納如下：…樑、柱之垂直、水平裂縫：
08 …由於混凝土鑽芯試體試驗結果顯示鑑定標之物之混凝土材
09 料有氯離子超標疑慮，容易因微細裂縫引致鋼筋鏽蝕、膨脹
10 造成構材外表裂縫產生。三、滲水痕跡：研判可能因1樓樓
11 版防水層失效無法產生作用且1樓樓版表面水滲入混凝土構
12 材表面裂縫，使地下一樓部分樑、柱、頂版有滲水痕跡。
13 四、樑、柱、頂版、牆面混凝土剝落、鋼筋外露、鏽蝕：研
14 判除混凝土材料之氯離子超標外，原施工配置之部分鋼筋保
15 護層不足、地下室土壓力作用、地震等外載重作用、1樓
16 樓版超載等，皆可能是造成構材外表損壞之原由。…」（見
17 該現況鑑定研究報告書第100頁），可知系爭房屋地下1樓滲
18 水痕跡、樑、柱之垂直、水平裂縫，及樑、柱、頂版、牆面
19 混凝土剝落、鋼筋外露、鏽蝕等，可能係混凝土材料之氯離
20 子超標、原施工配置之部分鋼筋保護層不足、地下室土壓
21 力作用、地震等外載重作用、1樓樓版超載等原因或多重原
22 因所致，而其中「原施工配置之部分鋼筋保護層不足」、
23 「1樓樓版防水層失效」，並無相關證據足資證明與被告105
24 年間依約所為之1樓店面改裝工程間有關，自難遽認系爭房
25 屋現況損壞之情形與被告於105年間所為之1樓店面改裝工程
26 間有因果關係，另該現況鑑定研究報告雖研判「1樓樓版超
27 載」可能是造成構材外表損壞原由之一，但該研判僅係依一
28 般使用情形為推測，並非依被告承租期間實際使用系爭房屋
29 1樓樓板之具體情形為研判，原告又未確切舉證證明被告承
30 租系爭房屋期間有1樓樓板何處如何超載之情形，自亦無從
31 據此即認定被告承租系爭房屋期間有1樓樓版超載之情形，

01 故原告提出之財團法人臺灣經濟科技發展研究所現況鑑定研
02 究報告書1冊，亦不足以證明被告有何違反善良管理人注意
03 義務致租賃物毀損之情形，則原告主張：系爭房屋自105年
04 間經被告施作1樓店面改裝工程後，即發生內部漏水經1樓地
05 板滲入地下室，致梁柱潮濕、地面大量積水及牆面龜裂脫落
06 等損害，被告違反租賃契約應負保管維護租賃物之義務，未
07 以合於契約之返還狀態返還系爭房屋於原告，亦構成不完全
08 給付，原告因系爭房屋損壞情形，致無法繼續出租收取租金
09 云云，為無足憑取。

10 (四)綜上所述，本件應認被告並無系爭租約第11條第2項所定：

11 「…改裝租賃標的物…損害原建築主要結構之安全」之情
12 形，亦無民法第432條所定違反承租人保管義務致租賃物毀
13 損之情形，復無民法第227條所定因可歸責於債務人之事由
14 致為不完全給付之情形，是原告依民法第432條或第227條之
15 規定，請求被告賠償系爭房屋損壞修復費用59萬7,150元，
16 及原告自111年2月21日起至同年10月4日止因不能出租系爭
17 房屋所受之租金損害133萬2,000元，共計192萬9,150元，均
18 屬無據，不應准許。

19 五、從而，原告依民法第432條或第227條之規定，請求被告給付
20 原告192萬9,150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
21 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

22 六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所依
23 據，應併予駁回。

24 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
25 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論述，
26 附此敘明。

27 八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2 項所示金
30 額。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 羅富美

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）
-----	----------

第一審裁判費	20,107元
--------	---------

合 計	20,107元
-----	---------

備註：本件原告雖繳納裁判費20,404元，但原告減縮應受判決事項之聲明後，訴訟標的金額為1,929,150元，此部分應繳之裁判費為20,107元，至逾此部分即因原告減縮聲明而撤回部分之裁判費，應由原告自行負擔。

以上判決正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

書記官 陳鳳嚶