# 臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第471號

原　　告　賈俊

被　　告　陳秀珍

訴訟代理人　陳振東律師

複　代理人　鄧凱元律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月14日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣36萬元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣36萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：原告於民國106年3月1日向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0000號建物(下稱系爭建物)，約定押金新臺幣(下同)20萬元，每月租金為85,000元，租期6年，並簽有房屋租賃契約書(稱系爭租約)。詎原告遷入系爭建物後，發現該建物之管線均遭破壞、馬桶遭惡意阻塞、逃生門窗遭封死，且每逢下雨天均有嚴重漏水情形，屢經原告向被告反應上情均未獲置理，致原告受有如附表所示之損害。爰依民法侵權行為、債務不履行之損害賠償、租賃法律關係及民法第431條第1項等相關規定，請求被告賠償原告所受損害及精神慰撫金共800萬元（附表各項金額合計為1665萬7718元，本件訴請被告賠償800萬元，以補貼原告另找廠房重新開始）。又系爭租約於112年續約，租期至114年3月31日止，原告已無續約之意願，被告應依其先前之承諾，給予原告免租之搬遷期限。並聲明：1.被告應給付原告800萬元。2.系爭租約到期後，(被告應提供)原告享有3個月免租期，

以暫存物品及尋找適合地點進行搬遷。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：兩造於訂約時即約定以現況出租，並已於系爭租約中排除被告之修繕義務。縱認被告有修繕義務，原告既未說明其所受之損害及請求權基礎具體為何，亦無提出相關證據證明其損害與被告之修繕義務間有何因果關係。另兩造間並無免租期之約定等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按「當事人主張有利己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。是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」（參最高法院17年上字第917號判例要旨）。再者，民法第431條第1項規定「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。」。以上合先敘明。

四、本院之判斷：

㈠原告主張：其自106年3月1日起向被告承租系爭建物，約定押金20萬元，每月租金85,000元，租期6年，並簽有系爭租約，而雙方嗣於112年續約，租期至114年3月31日止等情，業據提出租約在卷為憑，並為被告所不爭執，足信屬實。

㈡原告另主張：原告於租賃期間遷入後，發現系爭建物之管線均遭破壞、馬桶遭惡意阻塞、逃生門窗遭封死，且每逢下雨天均有嚴重漏水情形，屢次向被告反應前情均未獲置理，致原告受有如附表所示之損失，被告應負賠償之責，又原訂租期至114年3月31日止，原告已無續約意願，被告應依其先前對原告之承諾，給予原告免租之搬遷期限等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查，觀諸原告所提出兩造間對話紀

錄，可知原告前曾傳訊向被告反應：當初入住時即曾告知系爭建物嚴重漏水，但至今沒下文，每逢下雨，其與家人都得通宵在工廠內接水，準備好幾十個桶子，地面和設備被水淹後還要還得花兩天時間清理，…，工廠內電線、水管在其剛接手後已經完全被破壞，需要全部重新安裝，向被告反應這問題，但被告一直沒處理，馬桶也被前租客用垃圾堵住，這問題也是叫原告自己花錢解決，…，這些年我對這個工廠的投資超過600萬，…等語，對此，被告則回傳「賈先生好：對不起，麻煩你看一下契約，當初契約上有寫現況出租，你將是為難我喔！」等語（見本院卷第20-22頁對話內容），而未反駁原告所述屋況情形，此外，復參照原告所提出系爭建物之屋內、屋外、及屋頂、地板等相片所示（本院卷第32-66頁），足認原告所述系爭建物之屋況情形，確實尚非無據。

㈢被告雖辯以：系爭租約有約定現況出租，其不負修繕系爭房屋之責等語，觀系爭租約之「其他約定事項」確有記載「出租人依現況出租」（本院卷第134、140頁），然依現行「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（自109.9.1 修正施行迄今，名稱原為「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」），就租約之應記載事項，於第11條第2項規定「出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。」，則系爭租約所載之「依現況出租」，是否就讓被告因而解免應提供合於居住使用之住宅、或因而可於租賃期間全部不負修繕房屋之責，即非無疑。

㈣如前所述，原告於承租系爭房屋時，該屋管線、馬桶、逃生門窗、漏水有如其所述之前揭狀況，則其必有支出修繕費用。關於修繕費用為何，原告所提出之報價單4紙（出具日期均載為106年間，即如附表編號5至8所示，金額合計為163萬8230元，詳本院卷第216-222頁）固據被告否認其真正，惟觀各報價單所載地址，均為系爭房屋之址，又所載工程項

目分別為1、2樓廁所、電氣設備、水路工程、鐵捲門馬達等等，亦核與原告前揭所述其承租之初屋況所需之修繕情形大致相當，參酌民事訴訟法第222條第2項「當事人已證明有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切狀況，依所得心證定其數額」，本院認前揭報價單所載數額，尚屬相當，可作為適當之參考依據。此外，再參酌前揭民法第431條第1項規定「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限」，本院考量原告承租系爭房屋迄今約8年，其就系爭房屋支出之有益費用現存之增價額，衡酌前揭調查所得之相關事證，本院認應以36萬元為相當。是原告就此部分之請求，尚屬有據。至被告雖另辯以：原告所為相關修繕，對被告而言均非有益費用等語，然所謂有益費用之有無及其價值，應就個案具體觀察，原則上應依財產之客觀價值認定，尚不得僅憑出租人個人之主觀經濟計畫而定，附此敘明。

㈤至原告另主張：其因承租系爭廠房，另受有如附表編號1至4所示之損害等節，查原告所主張之此部分損害，經核均難認與系爭建物屋況間具有相當因果關係，而原告就此亦未提出其他具體證據以實其說，是本院認尚難憑採。

㈥原告復主張：系爭租約於114年3月31日到期，原告無續約意願，被告應依其前之口頭承諾，給予原告免租搬遷期限等語，惟查，上情業據被告否認，而原告就此並未提出具體證明可資佐證（按查：依原告所提光碟，於錄影檔案「影片1」原告在對話中略稱：租約到期後要求至少1個月搬遷期限，對話者雖表示「應該不只1個月啦」「大家互相」等語，然並未提及搬遷期限內可免付租金，是尚難逕認有承諾給予「免租」搬遷期限，附此敘明），是亦難憑採。

四、綜上所述，原告基於前揭法律關係，請求被告給付原告36萬元，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、末以，本判決所命被告給付原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰併予酌定如主文所示之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴遭駁回致失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據經核均與判決結果不生影響，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　周玉羣

附表（原告主張所受之各項損害）：

| 編號 | 項目 | 金額（新臺幣） |
|---|---|---|
| 1 | 漏水停工之租金損失 | 每月租金85000元×每月兩天1/3×12個月×8年＝271萬9968元 |
| 2 | 原告家人因漏水而於系爭建物待命之薪資損失 | 每月最低薪資2萬8590元×4人×每月兩天1/3×12個月×8年＝365萬9520元 |
| 3 | 漏水等所致之生意損失 | 5萬×12個月×8年＝480萬元 |
| 4 | 精神慰撫金 | 4萬×12個月×8年＝384萬元 |
| 5 | 1、2樓廁所及水電維修費用 | 31萬0030元（本院卷P216報價單） |
| 6 | 鐵捲門修理費用 | 3萬2000元（本院卷P218報價單） |
| 7 | 因漏水所致定位機、汽車診斷電腦、電腦頂車機台修理費用 | 103萬3100元（本院卷P220報價單） |
| 8 | 因漏水所致電腦頂車機修理費用 | 26萬3100元（本院卷P222報價單） |

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　　114　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　蕭尹吟