臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第368號

原　　告　興煒精密股份有限公司
法定代理人　曾恒次
訴訟代理人　李明哲律師
被　　告　懿鴻紡織有限公司
法定代理人　張美華
訴訟代理人　李昊沅律師
　　李龍生律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108 年3 月20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、原告起訴主張：原告自民國103 年9 月1 日起至108 年8 月31日向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 巷○ 號、1-1 號、1-2 號、1-3 號房屋（下稱系爭廠房），兩造並簽定租賃契約（下稱系爭租約）。嗣系爭廠房於106 年4 月11日、21日及27日因連日豪大雨發生屋頂牆面漏水及排水功能不良，致原告受有新臺幣（下同）87萬3,425 元（含停工3 日營業損失33萬9,000 元、模具12套淹水整理108 小時受損5 萬4,000 元、火警廣播主機及火警授信總機維修及移位置6 萬6,350 元、群基40T 射出機泵浦故障更換29萬7,245 元、模溫機2 台故障維修2 萬4,150 元、報廢成品6 萬7,680 元、成品倉庫漏水整理4,000 元、廠房淹水整理1 萬2,000 元、機台設備淹水清潔檢查9,000 元）之損害。又系爭廠房於106 年7 月3 日、7 日因連日豪大雨再次發生淹水情形，致原告分別受有135 萬4,865 元（含停工3 日營業損失33萬9,000 元、模具69套因淹水內部生鏽拋光處理費用55萬2,000 元、報廢成品22萬4,590 元、全廠員工清理廠房費用13萬8,000 元、塑膠原料泡水毀損8 萬5,000 元、機台3 台毀損

1萬6,275元）、55萬8,000元（含塑膠料毀損51萬8,000元、大會議桌毀損4萬元）之損害。因被告為系爭廠房之出租人，應以合約約定使用收益狀態之標的物交付承租人管理使用，卻經原告多次催告進行修繕而置之不理，使原告無法對租賃標的物為圓滿之使用收益，爰依民法第227條、第423條之規定請求被告賠償上開損害等語。並聲明：　被告應給付原告278萬6,290元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。　願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告將系爭廠房出租原告前業已僱工整修屋頂及清理水溝，且被告於租賃期間接獲原告通知廠房有修繕之情形，均立即聯繫專人進行維修，被告於承租期間對於租賃物業已善盡保持及修繕義務；原告於租賃期間未經被告同意擅自變更廠區構造設計（如將B棟廠區地面排水溝以稀酸鈣板與主要空間隔開，改裝成約1米寬倉庫），並將廠房門外防水門檻拆除，非但未盡善良管理人注意之保管義務，並嚴重破壞租賃物之排水功能。又細繹中央氣象局桃園氣象站雨量資料，106年4月21日及7月3日之雨量分別為9毫米、0毫米，該等雨量不可能造成廠區屋頂及牆壁漏水導致廠內淹水，且原告主張系爭廠房淹水之日期，其中最大雨量係106年5月16日降雨52.5毫米，惟觀諸降雨資料，系爭廠房於其他日期降雨量大於前述52.5毫米時，並未發生屋頂或牆面漏水之情。另依訴外人吳秋萍與被告法定代理人張美華之通訊軟體Line談話內容，可知系爭廠房於106年7月1日龍潭暴雨時，原告廠房之鐵門並未關閤，導致路面水流直接往廠房內流入，此為淹水之真正原因，非如原告所述係屋頂漏水所致，是原告所主張廠房淹水結果，實不可歸責予被告，被告並無債務不履行之情事，自不需負損害賠償之責等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，兩造於103年6月27日簽訂租賃契約，原告向被告承租門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○　巷○　號、1-1號、1

-2號、1-3 號之房屋（即系爭廠房）作為廠房使用，並約定租賃期間自103 年9 月1 日起至108 年8 月31日止等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可憑（見本院卷一第12至18頁），自堪信為真實。

四、原告主張其向被告承租系爭廠房，被告未於租賃關係存續中保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，致其因系爭廠房屋頂牆面漏水而受有損害等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為： 系爭廠房於106 年4 月11日、21日、27日及7 月3 日、7 日之淹水事件之原因為何？是否導致原告受有損害？？ 原告得否向被告請求賠償？又原告得請求之損害項目及金額為何？茲析述如下：

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；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第423 條、第429 條第1 項分別定有明文。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 條亦定有明文。又按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（最高法院17年上字第917 號判例意旨可資參照）。

系爭廠房係原告於103 年9 月1 日向被告所承租，業據原告提出系爭租約為憑（見本院卷一第12至18頁）。而被告將系爭廠房出租予原告前，曾於102 年9 月、103 年8 月間整理系爭廠房內部、清理排水溝及進行屋頂維護整修一情，有被告所提黃趕施工明細及單價暨照片、明建企業行所出具之估價單、清運垃圾及事業廢棄物合約及廠房整修契約可憑（見本院卷一第67至77頁），復為兩造所不否認，足見被告於出租時已交付合於約定使用、收益狀態之租賃物。而交付予原告使用系爭廠房後，倘出現屋頂漏水致淹水之情形，則依民事訴訟法第277 條前段之規定，應由原告先就系爭廠房屋頂

存有漏水、以及該漏水與出租人未盡修繕義務間有因果關係之事實，負舉證之責任。

3.經查：本件原告主張被告未盡修繕義務，故屋頂漏水致淹水發生云云，雖據原告提出系爭廠房之現場照片，惟依該照片所示，僅可認系爭廠房內之機器設備、物品堆置之狀況及部分地面有些許淹水之情形，並未顯示系爭廠房屋頂有漏水之情形，故系爭廠房於上開照片拍攝時淹水之原因為何，尚無從自照片中得知。又原告所提「興煒屋頂漏水影片-000 0-0-00 」檔案，經本院於108 年3 月20日當庭勘驗結果為：「上開檔案為一人在旁口述，2017年5 月16日上午8 時40分左右的屋頂漏水情形，拍攝畫面為原證7 左下角中間打勾的兩張照片的空間，約1.5 米寬，可見水從屋頂上洩漏，牆上有電源箱。」等情（見本院卷一第161 頁），雖可見屋頂漏水，惟該檔案拍攝時間為106 年5 月16日，並非本件原告起訴主張於106 年4 月11日、21日、27日及7 月3 日、7 日因淹水而受損之日期，且該屋頂漏水區域僅1.5 公尺寬，空間狹長未見與其他區域連通，該區域亦未放置機器設備，實難據此認定系爭廠房於其他時間或其他區域有屋頂漏水致淹水之情形。

4.再房屋地面淹水可能因素眾多，不一而足，縱為屋頂漏水所致，惟屋頂漏水原因亦有可能係因天災、設計或材料不良、房屋老舊破損、失修、人為破壞、使用人未合理使用等眾多因素所致。本件原告既主張系爭廠房於106 年4 月11日、21日、27日及7 月3 日、7 日，因連日豪大雨致廠房屋頂漏水云云，惟觀之中央氣象局桃園氣象站106 年度之逐日雨量資料，原告主張前揭系爭廠房淹水日期之降雨量分別係24.0毫米、9.0 毫米、20.0毫米、0 毫米、34.5毫米，然同年其他月份日期之降雨量有遠大於該降雨量34.6毫米者，如106 年6 月2 日、3 日、14日、17日之降雨量分別為139 毫米、121 毫米、104 毫米、78毫米（見本院卷一第105 頁），卻未見原告主張系爭廠房之屋頂有漏水之情，倘若屋頂確因被告

未盡修繕義務而有漏水情形，為何僅於同年度4月漏水後，於同年降雨量更大之6月間卻不漏水？然於同年7月間又漏水？此顯與常情不合。甚至同年7月3日根本未降雨，原告卻仍主張系爭廠房因大雨屋頂漏水而淹水？足見原告所主張系爭廠房淹水係因大雨屋頂漏水所致，實有疑義。況原告又向財政部北區國稅局申請同年7月1日、2日系爭廠房有大雨致工廠淹水事件致災害損失之報備，此有財政部北區國稅局106年8月25日函附卷可參（本院卷二第335頁），可見原告認同年7月1、2日系爭廠房之淹水原因為天災，並非被告所致，足見系爭廠房縱有多次淹水，惟各次淹水原因究竟為何，確有不明。又被告所提出訴外人吳秋萍與被告法定代理人張美華於106年7月1日通訊軟體Li ne對話紀錄內容：「張老闆，龍潭下超大雨，工廠都進水了」、「今天鐵門半開著，看到流水都往裡面流，雨真的太大了」等語（見本院卷一第131頁），可認系爭廠房恐卻曾有因路面水流在鐵門未關閉情況下而流入廠房造成淹水之情形，故依上事證，被告答辯系爭廠房淹水情形，係因原告將廠房門外防水門檻拆除，致路面水流入廠房等情，非無可能。是本件系爭廠房淹水之原因，尚有不明，而原告就本件廠房淹水原因雖曾聲請鑑定，惟嗣後又撤回鑑定之聲請，復未能提出其他證據足以證明系爭廠房淹水原因係因屋頂漏水所致，且屋頂漏水之原因係屬被告未盡修繕義務所致等情，應認其就此部分舉證尚有不足，則其主張，尚難採信。

5.本件原告無法證明系爭廠房淹水原因，業如上述，且其所主張因淹水造成系爭廠房內之機器設備及物品遭毀損等情，固據提出損害金額統計表、原告公司105、106年度損益及稅額統計表為證（參本院卷二第271至273頁、第275至277頁）。惟上揭損害金額統計表係原告片面所製作之文件，而原告就此損害並未進一步提出證據以實其說，尚無可採。至原告另提出福士股份有限公司所開立之統一發票暨送貨單、請購單、亞柏電腦資訊行及高偉資訊社所開立之統一發票、

出貨單為據（見本院卷二第317至327頁），惟觀其發票或出貨單開立日期不一，多非於原告所主張上開淹水事件當日或近日所開，則亦僅能證明原告有訂購前揭定購單及送貨單所載物品之事實，不能證明購買該等物品係因淹水事件肇致物品毀損之事實。且觀之上開現場照片，系爭廠房僅部分地面有淹水，而水面高度甚低，尚不及於打掃人員鞋墊高度（本院卷二第125頁），又原告亦未提出機器會因上開淹水高度即毀損之證明，故原告主張因淹水而受有財損之事實，亦未能舉證證明以實其說，並非可採。

5.綜上，本件原告就系爭廠房於106年4月11日、21日、27日及7月3日、5日之淹水事件是因屋頂漏水所致，且屋頂漏水原因係因被告未盡修繕義務，進而各次淹水導致承租人即原告所堆放之機器設備、成品及原料等物品因此受有損壞等情，均未能舉證證明，則原告請求被告賠償，為無理由，應予駁回，其所得請求賠償之項目及金額，即無另行審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依租賃契約、債務不履行之法律關係，請求被告應給付278萬6,290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，依法無據，應予駁回；其假執行之聲請，亦因之失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　10　　日

民事第二庭法　官　李麗珍

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　　108　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　謝伊婕