

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第234號

原告 森富國際開發有限公司

法定代理人 顏名輝

訴訟代理人 林孟乾律師

被告 中華郵政股份有限公司

法定代理人 吳宏謀

訴訟代理人 林石猛律師

複代理人 梁郁荏律師

上列當事人間請求酌減租金等事件，本院於民國111年8月30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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年1月11日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），並經公證，由原告向被告承租位在高雄火車站前門牌號碼高雄市○○區○○○路0○0號大樓（下稱站前大樓）之第4、5、10層及地下第2層（下合稱系爭房屋），租期自同年6月9日起至114年6月8日止，每月租金新臺幣（下同）445,000元。原告考量站前大樓周遭環境繁榮交通便利之優勢，以高昂租金承租系爭房屋為商業營運用，然承租後遽因「ACL212標高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程」（下稱鐵道工程）圍籬封閉阻礙周遭環境及交通，及嚴重特殊傳染性肺炎（下稱新冠肺炎）疫情爆發等情事變更，影響站前大樓周邊環境、工商繁榮之程度與原告利用之經濟價值，非締約時所得預料。是依民法第227條之2第1項規定請求酌減租金金額2/3，即請求自108年9月1日至114年5月31日調降每

01 月租金為148,333元。又站前大樓為供應全棟1至10樓之中央
02 空調系統（下稱空調），兩造約定以現況點交應包含空調，
03 每月租金管理費用亦包含空調相關保養維護費用，惟空調持
04 續無法正常運轉，多次告知，被告均未修繕，原告遂自行支
05 出575,075元委請廠商修繕處理，被告未依債之本旨交付合
06 於約定使用收益之租賃物，應負償還上開費用之責。被告明
07 知且同意原告承租系爭房屋以經營商業及招商轉租，然原告
08 將系爭房屋之會議室出租，卻因空調無法正常運轉、冷氣不
09 冷、無法使用，致13個承租戶退租，原告受有營業損失195,
10 300元。承租地下2層停車場於108年8月19日起至109年11月2
11 日止，持續出現漏水、積水及牆壁龜裂等情形，及空調不冷
12 等事，屢要求被告修繕未獲置理，致10個承租戶退租，原告
13 受有營業損失372萬元。被告於109年7月12日施工造成管線
14 破裂，系爭房屋第4層天花板嚴重漏水，致原告置放該層之
15 物品泡水而損壞，受有損失433,500元。系爭房屋第5層505
16 室於110年5月10日因屋頂水管嚴重漏水，同層走廊及507室
17 嚴重淹水，致原告受有財物損失11,990元。被告應負不完全
18 給付之瑕疵損害賠償責任。爰依民法第430條、第227條之2
19 第1項、第227條第1、2項、第226條第1項規定，提起本件訴
20 訟等情。並聲明求為命：系爭租約自108年9月1日起至114年
21 5月31日每月酌減原約定租金2/3，即每月租金調整為148,33
22 3元；暨被告應給付原告4,935,865元，及自起訴狀繕本送達
23 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨所命給付
24 部分願供擔保請准宣告假執行之判決。

25 二、被告則以：原告未舉證因鐵道工程及新冠肺炎疫情而受損，
26 且被告於107年12月17日公開徵租時，鐵道工程已於同年6月
27 起動工，非兩造簽約時不可預見；另新冠肺炎雖於108年12
28 月底出現病例，我國雖採嚴格邊境管制，但國內無立即實施
29 封閉管理，限制社交活動，但商工業仍正常營運。又被告未
30 同意原告於109年4月15日申請減免租金，但將同年5月9日至
31 同年12月8之租金，展延至同年12月18日前繳納完畢，詎原

告於展延期限屆至，屢經催告仍不繳納，迨至110年3月31日已積欠10個月又23天租金共4,833,561元，被告始依系爭租約第10條約定，於是日函知原告終止系爭租約，請求原告應於同年4月9日前返還系爭房屋，並清償所欠租金，已無酌減租金必要。空調非系爭租約之租賃物，被告不負修繕義務；如認空調屬系爭租約之租賃物，被告已依系爭租約第7條第3款約定，於108年7月15日現況點交原告，兩造特別約定空調維護修繕義務由原告為之。被告於108年2月9日點交地下2層平面停車位，原告已認合於系爭租約約定使用收益狀態，同年9月23日會勘時，無原告所指漏水、積水等無法使用收益之情形，況被告已同意減免7個停車位之6個月租金，已填補原告損失。系爭房屋第4層漏水係廠商施工不慎所致，廠商表示願賠償原告財物損失，並已向保險人申請理賠，非可歸責於被告。系爭租約既於110年3月31日終止，原告主張其於同年5月10日因系爭房屋第5層屋頂水管漏水而受損，請求賠償，於法無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)駁回原告之訴。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造間之不爭執事項及爭點：

(一)不爭執事項：

- 1.兩造於108年1月11日簽訂系爭租約，由原告向被告承租位在高雄火車站前門牌號碼高雄市○○區○○○路0○○號站前大樓之第4、5、10層及地下2層33平面停車位（即系爭房屋），租期自108年6月9日起至114年6月8日止，每月租金445,000元（含稅）。
- 2.系爭租約於108年1月11日簽訂當日經公證並作成公證書（即108年度雄院民公嫻字第45號）。
- （以上，111年2月10日言詞辯論筆錄第4頁，重訴卷一頁40；被告111年2月10日答辯狀第1至2頁，重訴卷一頁45至46）
- 3.因冷氣空調無法正常運轉，原告支出575,075元，委請廠商處理，並造成13個承租戶退租，致原告受有營業損失

195,300元。(111年2月10日言詞辯論筆錄第5、6頁，重訴卷一頁41、42)

4.原告承租地下2層停車場，自108年8月19日起至109年11月2日止，出現漏水、積水及牆壁龜裂等情形，第5層辦公室因空調無法正常運轉，原告屢要求被告修繕未獲置理，造成10個承租戶退租，致原告受有營業損失372萬元。(111年2月10日言詞辯論筆錄第6頁，重訴卷一頁42)

5.系爭房屋之第5層505室於110年5月10日因屋頂水管嚴重漏水，致該層走廊及507室嚴重淹水，原告受有財物損失11,990元。(111年2月10日言詞辯論筆錄第7頁，重訴卷一頁43)

6.兩造間另一訴訟即本院110年度訴字第1363號：為原告積欠被告依系爭租約應給付109年5月9日起至110年3月31日之租金，共4,833,561元；被告執經公證之系爭租約強制執行約款聲請強制執行（即本院110年度司執字第45800號）；原告依強制執行法第14條規定，主張被告應賠償其空調修繕費用575,075元、會議室退租之營業損失195,300元、5樓辦公室及地下停車位退租之營業損失372萬元、4樓天花板漏水所受物品損失433,500元、5樓屋頂漏水所受物品損失11,990元，原告以此損害賠償債權抵銷被告租金債權，提訴請求撤銷強制執行程序。(111年3月24日言詞辯論筆錄第1頁，重訴卷一頁183；被告111年2月24日答辯二狀第2至3頁，重訴卷一頁144至145)

7.被告以：原告積欠被告系爭房屋租金，違反系爭租約第10條約定，被告於110年3月31日函知原告終止系爭租約，依民法第455條、第767條第1項及第179條規定，提訴請求原告返還系爭房屋，並應於返還系爭房屋前，按月給付相當於租金之不當得利及代墊費用89萬元，暨應給付282,251元及法定遲延利息（即本院111重訴字第21號）。(111年3月24日言詞辯論筆錄第1頁，重訴卷一頁183；被告111年2月24日答辯二狀第3頁，重訴卷一頁145)

- 01 8.系爭房屋之站前大樓建國路出入口於108年9月1日因鐵道
02 工程遭設置圍籬封閉。（111年4月26日言詞辯論筆錄第2
03 至3頁，重訴卷一頁332至333；原告111年4月14日爭點整
04 理狀第1頁，重訴卷一頁225）
- 05 9.原告經營商業，從事販售、製造等業務。（111年6月21日
06 言詞辯論筆錄第4頁，重訴卷一頁390）
- 07 10.站前大樓在建國三路並無出入口，在站西路（系爭租約簽
08 訂時並無路名，111年7月28日言詞辯論筆錄第6頁，重訴
09 卷二頁24）則有汽車停車場出入口。（111年6月28日言詞
10 辯論筆錄第2頁，重訴卷一頁398）
- 11 11.被告允許原告將系爭房屋分租他人。（111年6月28日言詞
12 辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁399）
- 13 12.被告公告系爭房屋公開徵租資料中，並未提及交通路線規
14 劃之訊息。（111年6月28日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷
15 一頁399）
- 16 13.被告辦理系爭房屋公開徵租，僅有原告1家申辦登記承租
17 投標。（111年6月28日言詞辯論筆錄第4頁，重訴卷一頁
18 400）
- 19 14.原告於109年5月9日起即無支付被告系爭房屋租金。（111
20 年8月4日言詞辯論筆錄第1至2頁，重訴卷二頁59至60）
- 21 15.系爭房屋第4層之天花板於109年7月12日因訴外人上友營
22 造有限公司（下稱上友公司）施工造成管線破裂而漏水，
23 原告並未自上友公司或訴外人新光產物保險股份有限公司
24 （下稱新光產險）受領賠償金或保險金。（111年8月16日
25 言詞辯論筆錄第2、5頁，重訴卷二頁170、173；111年8月
26 30日言詞辯論筆錄第1至2頁，重訴卷二頁203至204）

27 (二)爭點：

- 28 1.原告承租系爭房屋後，鐵道工程設置圍籬，封閉阻礙周遭
29 環境及交通，是否為兩造於簽訂系爭租約前所未能預料？
30 如是，依系爭租約所定租金給付，是否顯失公平？又原告
31 承租系爭房屋後，爆發新冠肺炎疫情，如依系爭租約所定

01 租金給付，是否顯失公平？原告請求於108年9月1日至114
02 年5月31日止，每月租金減少2/3為148,333元，有無理
03 由？

04 2.系爭租約是否已於110年4月1日終止？

05 3.系爭房屋之空調，是否包括在系爭租約所定租賃物之範圍
06 內？是否有由被告負擔修繕之必要？如是，被告經原告催
07 告限期修繕而不為修繕，是否應償還被告修繕費用575,07
08 5元？原告主張其因此受有13個承租戶退租之營業損害19
09 5,300元，是否應由被告賠償之？

10 4.系爭房屋之地下第2層於108年8月19日起至109年11月2日
11 止，持續出現漏水、積水及牆壁龜裂之事，是否有由被告
12 負擔修繕之必要？如是，原告因此受有10個承租戶退租之
13 營業損害372萬元，是否應由被告負責賠償？

14 5.系爭房屋之第4層，是否於109年7月12日由被告施工造成
15 管線破裂致天花板漏水，造成原告放置該層物品泡水損壞
16 而受有433,500元之損害？被告是否應負不完全給付之債
17 務不履行損害賠償責任？（110年8月30日言詞辯論筆錄第
18 2頁，重訴卷二頁204）

19 6.系爭房屋之第5層於110年5月10日因屋頂水管漏水，該層
20 走廊及507室淹水，致原告受有財物損害11,990元，是否
21 應由被告負不完全給付之債務不履行損害賠償責任？

22 四、本院判斷：

23 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
24 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
25 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
26 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
27 因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變
28 情事，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。
29 倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀
30 情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範
31 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用。查鐵道工程

於107年6月間起即已開工施作，預定完工期程為113年7月27日，被告係於同年12月17日公告系爭房屋公開徵租，凡有意承租者，自107年12月24日起至108年1月2日止至高雄郵局勞安（總務）科庶務股辦理登記承租，如有2人以上辦妥登記承租者，則於108年1月3日辦理競價等各情，有被告提出原告不爭執形式真正（111年2月10日言詞辯論筆錄第4頁，重訴卷一頁40）之交通部鐵道局有關鐵道工程之工程管理網頁、被告高雄郵局107年12月17日公告等為證（重訴卷一頁59至60、61、85至86）。原告於107年12月28日向被告高雄郵局申辦系爭房屋之承租登記，並委由訴外人顏久曜代理處理參加開標與減（加）價等招標事宜，僅被告1家投標等情，有被告提出原告不爭執形式真正（111年4月26日言詞辯論筆錄第2頁，重訴卷一頁332）之高雄郵局公開徵租承租房屋登記申請書、廠商參加開標授權書、（開標）決標紀錄等在卷可稽（重訴卷一頁313至315）。顯見原告至遲向被告高雄郵局申辦系爭房屋之承租登記時，即已明知或無法諉為不知系爭房屋所在之站前大樓周邊已經開始施作鐵道工程，至少於113年7月27日鐵道工程預定完工前，勢必影響站前大樓之人車出入。觀諸原告所提原告不爭執形式真正（111年3月17日言詞辯論筆錄第2頁，重訴卷一頁178）之108年1月8日空拍照片（重訴卷一頁161），高雄火車站前面南、西南的公車及客運等場站已全數拆除，原聯絡建國三路之U型無名道路雖仍存在，但原公車、客運等場站區塊已經設置圍籬，高雄火車站西側的站前大樓附近已有設立若干圍籬，益徵原告至遲於108年1月8日即明知站前大樓之人車出入，日漸受鐵道工程施作影響至深且鉅。兩造嗣於108年1月11日簽訂之系爭租約雖未明示約定如何因應鐵道工程施作進程，然鐵道工程施作既為兩造於締約前即知之情事，殊非系爭租約成立或兩造間就系爭房屋租賃關係發生後始劇變情事，為可得預料之事，要無依情事變更原則予以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，而調整當事人間法律關係以增減給付或變更

01 其他原有之效果，使趨於公平裁量之可言。

02 (二)原告主張：系爭租約簽訂後，新冠肺炎於108年12月間在中
03 國武漢被發現後，迅速於109年初迅速擴散多國，國內亦造
04 成重大衝擊，原告因此面臨經營困難，站前大樓周邊環境、
05 工商繁榮程度，原告利用經濟價值及所受利益，已有變更，
06 有依情事變更原則酌減租金之必要云云，為被告執前詞所否
07 認。查原告對於其此部分主張，提出其受經濟部補貼因新冠
08 肺炎影響之艱困事業營業衝擊之經濟部110年8月26日書函暨
09 申請書為證（重訴卷一頁157至160），但原告並未提出可供
10 勾稽之申請經濟部補貼證明文件。再細繹上開書函暨申請書
11 內容以觀，原告係表明110年5、6、7月任1個月之營業額較1
12 10年3至4月之月平均營業額減少達50%，充其量僅為原告於1
13 10年5至7月之1個月營業額有減少達50%之情形外，無法證明
14 其所主張於108年9月起以降每月營業額均有減少之事，遑論
15 有何應予酌減租金2/3之必要。

16 (三)原告復主張：109年1月22日高雄出現第1例新冠肺炎病例，
17 翌日已升級全國性二級警戒，減少群聚、外出，政府於同年
18 3月5日研擬相關疫情之企業因應指引，原告營業項目包含會
19 議、展覽、租賃等產業，因此停擺，確受疫情影響等語，舉
20 109年1月22日新聞歷史資料、中央流行疫情指揮中心109年1
21 月23日新聞稿（被告不爭執形式真正，111年7月28日言詞辯
22 論筆錄第5頁，重訴卷二頁23）、109年3月5日新聞稿（被告
23 不爭執形式真正，111年6月28日言詞辯論筆錄第3頁，重訴
24 卷一頁399）及前揭經濟部110年8月26日書函暨申請書等為
25 證（重訴卷一頁347、435、157至160），為被告否認，提出
26 原告不爭執形式真正之原告以系爭房屋會議室於110年10至1
27 2月間舉辦各式會議告示13則等為反證（重訴卷一頁281至28
28 5）。是綜覈上開證據相互以觀，原告舉證僅能證實新冠肺
29 炎對於國內加強防疫工作，及企業持續營運因應對策而已，
30 不足以證明其營業會議、展覽、租賃等產業確受新冠肺炎疫
31 情影響而停擺之事實，反觀原告於其主張應酌減租金期間內

01 以系爭房屋會議室舉辦各式會議，足徵原告主張其受新冠肺炎
02 炎疫情影響停擺營運而請求酌減租金云云，洵無可取。

03 (四)系爭租約係以系爭房屋為租賃物，被告於107年12月17日公
04 告公開徵租時，即告知「徵租標的以現況出租」（重訴卷一
05 頁85至86），依兩造於108年1月11日簽訂之系爭租約第1條
06 第2款約定，租賃物實際實用範圍為附件1使用平面圖（審重
07 訴卷頁26、35至36），有原告提出被告不爭執形式真正（11
08 1年2月10日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之系爭租
09 約在卷可稽。觀諸上開使用平面圖，系爭租約之租賃物並無
10 標明如原告主張之空調。系爭租約第3條第1款、第7條第3款
11 前段約定，系爭租約之租賃物係以現況點交，被告應於簽約
12 日起30個日曆天內通知原告辦理點交事宜，並作成點交紀錄
13 含租賃物點交時現況照片，且與租賃物相關點交紀錄，依系
14 爭租約第16條約定，視為契約之一部分，其效力與契約書相
15 同。據被告提出原告不爭執形式真正（111年2月10日言詞辯
16 論筆錄第4頁，重訴卷一頁40）之系爭租約108年2月9日點交
17 系爭房屋之點交紀錄暨點交現況照片（重訴卷一頁87至11
18 7）相互以觀，兩造間有點交租賃物第4、5、10層之「一般
19 樓層區空調區」（重訴卷一頁96至97、104至105、110）。
20 而站前大樓之空調，被告曾於108年3月12日應原告要求啟動
21 空調以完成空調啟用及年度大保養，翌日維修壓縮機等情，
22 有被告提出原告不爭執形式真正（111年4月26日言詞辯論筆
23 錄第1至2頁，重訴卷一頁331至332）之費用申請書暨報價
24 單、保養檢查表等為證（重訴卷一頁197至202），並於同年
25 7月15日再點交地下室空調設備，兩造約定「自即日起由承
26 租人（即原告）管理使用」，「空調設備之維護修繕由承租
27 人（即原告）負責」，有被告提出原告不爭執形式真正（11
28 1年2月10日言詞辯論筆錄第4頁，重訴卷一頁40）之點交紀
29 錄暨點交現況照片附卷足憑（重訴卷一頁119至122）。是
30 以，系爭房屋之空調，應屬系爭租約所定租賃物之範圍，惟
31 兩造已約定空調自108年7月15日起由原告管理使用，其維護

01 修繕由原告負責。至原告主張：在108年7月15日點交紀錄上
02 簽名之顏久曜，非原告法定代理人、經理或員工，亦未獲原
03 告授與代理權，原告不受該點交紀錄約定之拘束云云，為被
04 否認，而顏久曜以其為原告總經理，為原告於107年12月28
05 日向被告高雄郵局申辦系爭房屋之承租登記，並參加系爭房
06 屋公開徵租之開標，有前揭登記申請書及廠商參加開標授權
07 書為證（重訴卷一頁313至315），顯見原告此部分主張，不
08 可採信。

09 (五)原告主張：空調一直持續無法正常運轉狀態，告知被告並未
10 修繕云云，為被告所否認。據原告提出被告不爭執形式真正
11 （111年2月10日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之空
12 調損壞照片及通知空調故障LINE對話擷圖（審重訴卷頁69至
13 82）以觀，為108年8月2日通知被告承辦人員空調當機開始
14 維修，108年8月26日、同年12月23日、109年2月10日、同年
15 5月27日、同年6月5日、同年8月18日、同年11月15日先後通
16 知被告空調故障等情，然原告所言上開日期均係於108年7月
17 15日兩造點交空調由原告管理使用及維護修繕後發生之事，
18 倘空調果真故障無法運轉，自應由原告負責維護修繕甚明。

19 (六)原告主張：經催告被告修繕空調未果，被告僅能委請廠商修
20 繕及處理，共計575,075元，應由被告償還云云，為被告否
21 認。經查：

22 1.被告先後於108年4月間採購之辦公室冷氣機等費用共172,
23 410元、禾聯分離室外機及室內機費用43,000元，各有原
24 告提出被告不爭執形式真正（111年2月10日言詞辯論筆錄
25 第3頁，重訴卷一頁39）之永豐銀行支票存根（AM000000
26 0）「108年8月31日」、「豪峻空調」、「168000」、「4
27 台冷氣」、108年4月豪峻工程有限公司報價單、上十慶電
28 器有限公司應收帳款明細表及付款簽收簿等在卷可稽（審
29 重訴卷頁83至85、91、89），顯非修繕站前大樓之空調所
30 支出，自不得請求被告償還此部分費用或於租金中扣除
31 之。

01 2.被告先後於108年9月26日支出保養400RT冷卻水塔工料乙
02 式7千元；同年12月20日支出尚朋堂冷氣／清淨雙效移動
03 式空調8,200元；109年1月21日冷氣保養安裝工程（舊機
04 保養4組、冷氣安裝503-1～503-3、牆面洗孔、排水器、
05 冷媒填充）支出36,750元；109年1月21日冷氣維修工程
06 （舊機更換電腦機板）支出8,925元；109年6月9日冷氣安
07 裝工程（銅管及電線材料、安裝及測試工資）、同年月18
08 日冷氣安裝工程（505室，Madia 100變頻冷暖吊隱MVC-A1
09 00HI、集風箱、10"保溫軟管、方型擴散出風口、銅管及
10 電線材料、安裝及測試工資）、同年月23日10樓迴風改善
11 工程115*16雙口12"、75*28單口、60*60*5單口12"、2' *
12 2' 抽取式封口、保溫軟管12"、回風框60*60、施工安裝工
13 資、五金另料、運雜費）等共支出103,400元；109年9月2
14 1日電容維修支出800元；109年10月20日冰水主機系統故
15 障檢修1萬元；110年5月14日冷氣支出189,000元等各情，
16 有原告提出被告不爭執形式真正（111年2月10日言詞辯論
17 筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之聯泰冷氣空調有限公司工
18 程維修報告、付款簽收簿、翠亨企業股份有限公司應收帳
19 款明細表、聯泰冷氣空調有限公司工程估價單、台灣海力
20 空調設備股份有限公司維修單暨統一發票、隆和企業社請
21 款單、統一發票等附卷足憑（審重訴卷頁87、89、93、9
22 5、97、99、101、103、105、107、109、111、113、11
23 5、117），核屬原告於108年7月15日兩造點交空調由原告
24 管理使用及維護修繕後發生之事，原告如為加強冷房效果
25 而自行採購或安裝冷氣設備所支出之費用，當非屬被告應
26 償還之修繕費用；倘空調果真有維護修繕必要，自應依兩
27 造於108年7月15日所約定，由原告負責維護修繕，至為明
28 灼。是故原告主張：被告應償還其575,075元云云，要無
29 可採。

30 (七)原告再主張：因被告經催告修繕空調未果，致其受有13個承
31 租戶退租之營業損害195,300元，應由被告賠償云云，為被

告否認。而細繹原告此部分主張之租賃時間（起訴狀原證8之表格，審重訴卷頁145），均於108年7月15日兩造約定由原告自即日起管理使用及負責維護修繕之後，有原告提出被告不爭執形式真正（111年2月10日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之場地租用管理辦法等在卷可稽（審重訴卷頁147至178），縱認各該承租戶確因空調不冷而退租，洵非可歸責於被告事由所致，被告實無賠償原告此部分主張損失之可言。

(八)原告主張：地下2層停車位持續漏水、積水及牆壁龜裂，屢要求修繕未果，第5層辦公室因空調無法正常運轉，致10個承租戶退租，受有營業損失372萬元云云，為被告所否認。經查：

1.原告主張：承租戶幸佳興業有限公司（下稱幸佳公司）、狼仔有限公司（下稱狼仔公司）、沈明德、光耀企業社分別承租503室、506室、503-2室、503-4室，因空調不冷退租云云（起訴狀原證10之表格，審重訴卷頁217），而幸佳公司、狼仔公司、沈明德、光耀企業社之租賃期限分別於108年10月5日至109年10月4日止、108年10月9日起至109年10月8日止、108年12月25日起至109年6月25日止、108年11月5日起至109年5月4日止暨109年5月5日起至109年12月4日止，有原告提出被告不爭執形式真正（111年2月10日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之房屋租賃契約為證（重訴卷一頁225至239、247至250、263至277），縱認幸佳公司、狼仔公司、沈明德、光耀企業社確因空調不冷而退租，惟其等之承租期限均於108年7月15日兩造點交地下室空調設備，由原告管理使用及維護修繕空調後所發生之事，足徵其等退租，非可歸責於被告之事由所致，被告要無賠償原告此部分營業損失之理。

2.原告主張：睿能創意股份有限公司GOGORO電動機車（下稱GOGORO）因遊民環境不乾淨、道路出入不方便、空調不冷，考量不承租，致原告受有342萬元之營業損失云云，

01 為被告所否認。查GOGORO係於108年12月30日簽立507及50
02 9室（原告誤繕為508-509室）之承租意向書，預計於議約
03 後簽訂租約，如合約及條件未達共識得不予簽約承租等
04 情，有原告提出被告不爭執形式真正（111年2月10日言詞
05 辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之承租意向書及尚未簽
06 署之房屋租賃契約書在卷可稽（審重訴卷頁251至262）。
07 然GOGORO於108年12月30日簽立承租意向書之際，站前大
08 樓之空調已於同年7月15日點交予原告管理使用及維護修
09 繕，悉如前述，縱認GOGORO確係因空調不冷而不簽約承
10 租，致原告可能受有342萬元之營業損失，亦難認可歸責
11 於被告之事由所致。況據原告主張：GOGORO尚有遊民環境
12 不乾淨、道路出入不方便等不承租之理由等情，益徵GOGO
13 RO不承租，核與被告無涉。是故原告此部分主張，洵難憑
14 採。

15 3.至原告主張：蕭煒熾因空調不冷退租云云，為被告否認。
16 查蕭煒熾係於108年6月25日起至109年6月24日止，向原告
17 承租503-3室，據原告提出被告不爭執形式真正（111年2
18 月10日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）之原告與蕭
19 煒熾間所簽立租賃契約右上角顯示，已於109年6月30日退
20 租（審重訴卷頁219至222），足徵蕭煒熾應係租賃期限屆
21 滿後不再續租，而非退租。是故原告就此部分既未舉其他
22 證據以實其說，其此部分主張，自無可取。況依被告反證
23 所示，原告於同年10月5日尚以幸佳公司向其承租503-3室
24 為由，函請被告同意幸佳公司營業地址設立使用，有被告
25 提出原告不爭執形式真正（111年4月26日言詞辯論筆錄第
26 1至2頁，重訴卷一頁331至332）之原告108年10月5日函及
27 被告高雄郵局同年月16日同意函等附卷足憑（重訴卷一頁
28 209至210），益證原告未因蕭煒熾不再續租而受有營業損
29 失。

30 4.原告主張：牆壁漏水，會造成車子損壞，有張珉詮（原告
31 誤繕為孫珉詮）、林國棟、賴奕融、孫浩棠等4人退租，

01 致原告受有1季9千元租金共36,000元之營業損失云云，為
02 被告抗辯：因地下室漏水，致原告承租部分停車位無法使
03 用，已同意減免7個停車位之月租金14,000元共6個月（10
04 8年9月9日起至109年3月8日止），並有被告提出原告不爭
05 執形式真正（111年2月10日言詞辯論筆錄第4頁，重訴卷
06 一頁40）之被告高雄郵局108年9月23日函附卷足憑（重訴
07 卷一頁125）。顯見被告已填補原告此部分主張之營業損
08 失。

09 (九)原告主張：系爭房屋第4層天花板漏水，致其放置該層之物
10 品泡水損壞，受有損害433,500元云云，為被告否認。查系
11 爭房屋第4層天花板漏水，係因上友公司於109年7月12日施
12 工造成管線破裂所致，原告並未自上友公司或新光產險受領
13 賠償金或保險金等情，為兩造所不爭執，已如前述。惟原告
14 主張其物品因泡水損壞乙節，僅舉被告不爭執形式真正（11
15 1年2月10日言詞辯論筆錄第3頁，重訴卷一頁39）原證12之
16 原告110年4月23日函、產品表格暨照片、受損物品照片、原
17 告進貨單、禾欣彩色印刷108年11月2日請款單（手工盒紙
18 箱）等為證（審重訴卷頁289、291至309），只有加大年菜
19 四方保溫袋、大四方保溫袋、圓筒保溫袋、水餃袋、橢圓年
20 菜保溫袋、橢圓保溫袋、手提置物籃等物品有進貨單，但各
21 該物品並無確實受損之態樣、數量，不能證明此各該物品確
22 實遭泡水損壞。又原告主張：尚有黑娜香皂受損之進貨單云
23 云，但審視原告所舉前揭進貨單（審重訴卷頁297至301），
24 僅列有蘭麗香皂（審重訴卷頁301），並無審重訴卷頁291左
25 下角所示之黑娜香皂，是故原告此部分主張受損云云，要無
26 所據。另原告主張：尚有紙箱受泡水損壞云云，有前揭禾欣
27 彩色印刷108年11月2日請款單為證，洵難自前揭受損物品照
28 片（審重訴卷頁293、295、305至309）辨識確屬禾欣彩色印
29 刷請款單所示之手工盒紙箱（長31寬36高11、長30寬27高1
30 0，審重訴卷頁303）遭泡水損壞之事實。至原告主張：尚有
31 烤肉架、手臂手機套、台灣KEY+太陽能KEY手電筒遭泡水損

01 壞云云，但並無進貨清單等語（111年8月16日言詞辯論筆錄
02 第3頁，重訴卷二頁171），再檢視前揭受損物品照片（審重
03 訴卷頁293、295、305至309），亦無法辨識有此部分物品遭
04 泡水損壞之事。是故原告主張：系爭房屋第4層於109年7月1
05 2日因上友公司施工造成管線破裂致天花板漏水，造成原告
06 放置該層物品泡水損壞而受有433,500元之損害云云，殊乏
07 證據證明，實無可採。

08 (十)原告於109年5月9日起即無支付被告系爭房屋之租金，已如
09 前述，被告雖就原告於同年4月15日申請減免租金，同意將
10 109年5月9日至同年12月8日共7個月租金，展延至同年12月
11 18日前繳納完畢，有被告高雄郵局109年5月12日函在卷可稽
12 （重訴卷一頁65）。但原告於上開展展期限屆至仍不繳納已
13 積欠之租金，經被告先後於109年11月24日、同年12月16
14 日、同年月21日、110年1月11日、同年月22日、同年月25日
15 催告原告清償租金，有各該日函及傳真查詢國內各類掛號郵
16 件查單等附卷足憑（重訴卷一頁67至79）。是被告於110年3
17 月31日依系爭租約第10條約定，函知原告終止系爭合約，並
18 於同年4月1日送達，有該函暨傳真查詢國內各類掛號郵件查
19 單為證（重訴卷一頁81至83），足徵兩造間就系爭房屋所為
20 之系爭租約業於110年4月1日已終止，租賃契約法律關係遂
21 已解消。

22 □原告主張：系爭房屋之第5層於110年5月10日因屋頂水管漏
23 水，該層走廊及507室淹水，致原告受有誤工費（無法工作1
24 日，卻發放1日薪資）4,590元、清潔費5千元、公司信封與
25 延長線受損2千元，及網路修理費400元等財物損害共11,990
26 元，被告應負民法第227條第1、2項、第226條第1項所定不
27 完全給付之債務不履行損害賠償責任云云，並提出訴外人合
28 鑫工程顧問有限公司（下稱合鑫公司）110年5月10日505室
29 損失費用申請書為證（審重訴卷頁321），為被告所否認。
30 查原告此部分主張之損失，乃合鑫公司受損而向原告請求賠
31 償損害，此觀諸前揭合鑫公司110年5月10日505室損失費用

申請書即知。縱認原告已悉數賠償合鑫公司此部分損害，因兩造間就系爭房屋所為系爭租約已經終止，租賃契約法律關係已解消不存在，原告自無再依系爭租約之租賃契約法律關係而主張被告應負不完全給付之債務不履行損害賠償責任至明。是故原告此部分主張，洵屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第227條之2、第430條、第227條第1項、第2項、第226條第1項等規定，請求系爭租約應自108年9月1日起至114年5月31日每月酌減原約定租金2/3，即每月租金調整為148,333元；暨被告應給付原告4,935,865元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 23 日
民事第一庭 法 官 劉定安

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，應於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

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 111 年 9 月 27 日
書記官 陳鈺甯