

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上字第136號

上訴人 森富國際開發有限公司

法定代理人 顏名輝

訴訟代理人 顏鳳冠
林孟乾律師

被上訴人 中華

法定代理人 王國材
訴訟代理人 林石猛律師
梁郁荏律師

上列當事人間請求酌減租金等事件，上訴人對於中華民國111年9月23日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第234號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人之法定代理人於本院審理時由吳宏謀變更為王國材，茲據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第401頁至第405頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：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，由上訴人向被上訴人承租位在高雄火車站前門牌號碼高雄市○○區○○路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

01 臺幣（下同）445,000元。詎上訴人承租後，因「ACL212標
02 高雄車站段地下化（明挖覆蓋）工程」（下稱鐵道工程）圍
03 籬封閉阻礙周遭環境及交通，及嚴重特殊傳染性肺炎（下稱
04 新冠肺炎）疫情爆發，影響站前大樓周邊環境、工商繁榮之
05 程度與上訴人利用之經濟價值，非締約時所得預料，上訴人
06 自得依民法第227條之2第1項規定，請求自108年9月1日起至
07 114年5月31日止，酌減租金金額2/3，即調降每月租金為14
08 8,333元。又兩造約定以現況點交應包含中央空調系統（下
09 稱空調），惟空調持續無法正常運轉，經多次催告，被上訴
10 人均未修繕，上訴人遂自行支出575,075元委請廠商修繕處
11 理。另因空調無法正常運轉，致13個承租戶退租，致上訴人
12 受有損失3,879,300元（營業損失195,300元及租金損失3,68
13 4,000元）。另上訴人承租之地下2層停車場於108年8月19日
14 起至109年11月2日止，因出現漏水、積水及牆壁龜裂等情
15 形，致10個承租戶退租，致上訴人受有租金損失36,000元。
16 又被上訴人於109年7月12日施工造成管線破裂，系爭房屋第
17 4層天花板嚴重漏水，致上訴人置放該層之物品泡水而損
18 壞，受有損失433,500元。系爭房屋第5層505室於110年5月1
19 0日因屋頂水管嚴重漏水，同層走廊及507室嚴重淹水，致上
20 訴人受有財物損失11,990元。被上訴人自應負不完全給付之
21 瑕疵損害賠償責任。為此，爰依民法第430條、第227條之2
22 第1項、第227條第1、2項、第226條第1項規定，提起本件訴
23 訟等語。聲明求為判命：(一)系爭租約自108年9月1日起至114
24 年5月31日止，每月酌減原約定租金2/3，即每月租金調整為
25 148,333元。(二)被上訴人應給付上訴人4,935,865元（計算
26 式：575,075+3,879,300+36,000+433,500+11,990=4,935,86
27 5），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
28 5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被上訴人則以：被上訴人於107年12月17日公開徵租時，鐵
30 道工程已於同年6月起動工，非兩造簽約時不可預見；另新
31 冠肺炎雖於108年12月底出現病例，但商工業仍正常營運。

01 又被上訴人未同意減免租金，但將同年5月9日至同年12月8
02 之租金，展延至同年12月18日前繳納完畢，詎上訴人於展延
03 期限屆至，屢經催告仍不繳納，迨至110年3月31日，已積欠
04 10個月又23天租金共4,833,561元，被上訴人始依系爭租約
05 第10條約定，於是日函知上訴人終止系爭租約。又空調非系
06 爭租約之租賃物，且被上訴人已依系爭租約第7條第3款約
07 定，於108年7月15日以現況點交上訴人，維護修繕義務應由
08 上訴人為之。又被上訴人於108年2月9日點交地下2層平面停
09 車位，同年9月23日會勘時，無上訴人所指漏水、積水情
10 形，況被上訴人同意減免7個停車位之6個月租金，已填補上
11 訴人損失。再者，系爭房屋第4層漏水係廠商施工不慎所
12 致，非可歸責於被上訴人。系爭租約既於110年3月31日終
13 止，上訴人主張其於同年5月10日因系爭房屋第5層屋頂水管
14 漏水而受損，請求被上訴人賠償，並無理由等語為辯。

15 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲
16 明：(一)原判決廢棄。(二)系爭租約自108年9月1日起至114年5
17 月31日每月酌減原約定租金2/3，即每月租金調整為148,333
18 元。(三)被上訴人應給付上訴人4,935,865元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上
20 訴人則答辯聲明：如主文所示。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)兩造於108年1月11日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承
23 租位在高雄火車站前門牌號碼高雄市○○區○○路0○○號
24 站前大樓之第4、5、10層及地下2層33平面停車位（即系爭
25 房屋），租期自108年6月9日起至114年6月8日止，每月租金
26 445,000元（含稅）。

27 (二)爭租約於108年1月11日簽訂當日經公證並作成公證書（即10
28 8年度雄院民公嫻字第45號）。

29 (三)空調無法正常運轉，上訴人支出575,075元委請廠商處理，
30 並造成13個承租戶退租，致上訴人受有損失3,879,300元
31 （營業損失195,300元及租金損失3,684,000元）

- 01 (四)上訴人承租地下2層停車場，自108年8月19日起至109年11月
02 2日止，出現漏水、積水及牆壁龜裂等情形，上訴人屢要求
03 被上訴人修繕未獲置理，造成10個承租戶退租。
- 04 (五)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
05 水，致該層走廊及507室嚴重淹水，上訴人受有財物損失11,
06 990元。
- 07 (六)兩造間另一訴訟即本院112年度上字第85號事件，為上訴人
08 積欠被上訴人依系爭租約應給付109年5月9日起至110年3月3
09 1日之租金，共4,833,561元，被上訴人執經公證之系爭租約
10 強制執行約款聲請強制執行（即原審110年度司執字第45800
11 號強制執行事件），上訴人乃依強制執行法第14條規定提起
12 異議之訴，主張被上訴人應賠償其空調修繕費用575,075
13 元、租金損失3,879,300元、地下2樓停車場承租客戶退租租
14 金損失36,000元、4樓天花板漏水所受物品損失433,500元、
15 5樓屋頂漏水所受物品損失11,990元，而以此損害賠償債權
16 抵銷被上訴人租金債權，請求撤銷強制執行程序（下稱另
17 案）。
- 18 (七)被上訴人則另以上訴人積欠被上訴人系爭房屋租金，違反系
19 爭租約第10條約定，被上訴人於110年3月31日函知上訴人終
20 止系爭租約，依民法第455條、第767條第1項及第179條規
21 定，另起訴請求上訴人返還系爭房屋，並應於返還系爭房屋
22 前，按月給付相當於租金之不當得利及代墊費用89萬元，暨
23 應給付282,251元及法定遲延利息。
- 24 (八)系爭房屋之站前大樓建國路出入口於108年9月1日因鐵道工
25 程遭設置圍籬封閉。
- 26 (九)上訴人經營商業，從事販售、製造等業務。
- 27 (十)站前大樓在建國三路並無出入口，在站西路（系爭租約簽訂
28 時並無路名），則有汽車停車場出入口。
- 29 (十一)被上訴人允許上訴人將系爭房屋分租他人。
- 30 (十二)被上訴人公告系爭房屋公開徵租資料中，並未提及交通路線
31 規劃之訊息。

01 (三)被上訴人辦理系爭房屋公開徵租，僅有上訴人1家申辦登記
02 承租投標。

03 (四)上訴人於109年5月9日起即無支付被上訴人系爭房屋租金。

04 (五)系爭房屋第4層之天花板於109年7月12日因訴外人上友營造
05 有限公司（下稱上友公司）施工造成管線破裂而漏水，上訴
06 人並未自上友公司或訴外人新光產物保險股份有限公司（下
07 稱新光產險）受領賠償金或保險金。

08 (六)新冠肺炎疫情係自109年年初發生，衛生福利部疾病管制署
09 於同年1月15日將之列為第五類法定傳染病，世界衛生組織
10 則於同年3月11日宣布新冠病毒疫情進入全球大流行，政府
11 除實施口罩販售實名制及其他多項管制措施外，並發布「嚴
12 重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例」，嗣新冠肺炎
13 疫情雖未大規模流行，惟已造成國人消費力減退，政府遂於
14 同年7月15日實施振興三倍券刺激消費。嗣於110年5月間開
15 始，國內開始出現大規模流行，國內防疫警戒等級於同年5
16 月11日提升至第二級警戒，再於同年5月19日提升至最高之
17 第三級警戒，其後至同年7月27日，國內防疫警戒等級雖由
18 第三級警戒調降至二級警戒，惟各項管制措施仍持續，國內
19 確診感染人數亦持續上升，於111年5月間突破100萬例，並
20 於同年7月間突破400萬例（以上參見衛生福利部網頁資
21 料）。

22 (七)高雄鐵路地下化工程在上訴人所承租標的面臨站西路的圍籬
23 迄今尚未拆除。

24 五、本件爭點：

25 (一)上訴人承租系爭房屋後，鐵道工程設置圍籬，封閉阻礙周遭
26 環境及交通，是否為兩造於簽訂系爭租約前所未能預料？如
27 是，依系爭租約所定租金給付，是否顯失公平？又上訴人承
28 租系爭房屋後，爆發新冠肺炎疫情，如依系爭租約所定租金
29 給付，是否顯失公平？上訴人請求於108年9月1日至114年5
30 月31日止，每月租金減少2/3為148,333元，有無理由？

31 (二)系爭房屋之空調，是否包括在系爭租約所定租賃物之範圍

01 內？上訴人主張其自行支出575,075元修繕，並因而受有損
02 失3,879,300元（營業損失195,300元及租金損失3,684,000
03 元），請求被上訴人賠償，有無理由？

04 (三)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
05 止，持續出現漏水、積水及牆壁龜裂之事，上訴人主張因此
06 受有10個承租戶退租，致受有租金損失36,000元，請求被上
07 訴人賠償，有無理由？

08 (四)系爭房屋之第4層，是否於109年7月12日由被上訴人施工造
09 成管線破裂致天花板漏水，造成上訴人放置該層物品泡水損
10 壞而受有433,500元之損害？系爭房屋之第5層於110年5月10
11 日因屋頂水管漏水，該層走廊及507室淹水，是否致上訴人
12 受有財物損害11,990元，被上訴人是否應負不完全給付之債
13 務不履行損害賠償責任？

14 六、經查：

15 (一)上訴人承租系爭房屋後，鐵道工程設置圍籬，封閉阻礙周遭
16 環境及交通，是否為兩造於簽訂系爭租約前所未能預料？如
17 是，依系爭租約所定租金給付，是否顯失公平？又上訴人承
18 租系爭房屋後，爆發新冠肺炎疫情，如依系爭租約所定租金
19 給付，是否顯失公平？上訴人請求於108年9月1日至114年5
20 月31日止，每月租金減少2/3為148,333元，有無理由？

21 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
22 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
23 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
24 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
25 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
26 情事，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。
27 倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀
28 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
29 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用。查鐵道工程
30 於107年6月間起即已開工施作，原預定完工期程為113年7月
31 27日，而被上訴人係於107年12月17日公告系爭房屋公開徵

01 租，凡有意承租者，自107年12月24日起至108年1月2日止至
02 高雄郵局勞安（總務）科庶務股辦理登記承租，如有2人以上
03 辦妥登記承租者，則於108年1月3日辦理競價等各情，有
04 被上訴人提出上訴人不爭執形式真正之交通部鐵道局有關鐵
05 道工程之工程管理網頁、被上訴人高雄郵局107年12月17日
06 公告等為證（見原審卷一第59頁至第61頁、第85頁至第86
07 頁）。而上訴人於107年12月28日向被上訴人高雄郵局申辦
08 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
09 標與減（加）價等招標事宜，僅上訴人1家投標等情，亦有
10 有被上訴人提出之高雄郵局公開徵租承租房屋登記申請書、
11 廠商參加開標授權書、（開標）決標紀錄等在卷可稽（見原
12 審卷一第313頁至第315頁）。顯見上訴人向被上訴人高雄郵
13 局申辦系爭房屋之承租登記時，即已知系爭房屋所在之站前
14 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
15 工程預定完工前，勢必影響站前大樓之人車出入。再觀諸上
16 訴人所提被上訴人不爭執形式真正之108年1月8日空拍照
17 片，斯時高雄火車站前面南、西南的公車及客運等場站已全
18 數拆除，原聯絡建國三路之U型無名道路雖仍存在，但原公
19 車、客運等場站區塊已經設置圍籬，高雄火車站西側的站前
20 大樓附近已有設立若干圍籬，益徵上訴人至遲於108年1月8
21 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
22 深且鉅。雖其後鐵道工程圍籬因工程進度關係而調整變動，
23 惟工程圍籬因工程進度關係而調整，此乃大範圍工程施工時
24 之常見狀況，並非不能預見。嗣兩造於108年1月11日簽訂之
25 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
26 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
27 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
28 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
29 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
30 變更其他原有之效果，使趨於公平裁量之可言。上訴人執之
31 主張應予酌減租金，並無所據。

01 2.上訴人雖再主張系爭租約簽訂後發生新冠肺炎，致上訴人因
02 此面臨經營困難，有依情事變更原則酌減租金之必要云云，
03 惟被上訴人否認。查新冠肺炎疫情雖係自109年年初發生，
04 衛生福利部疾病管制署於同年1月15日將之列為第五類法定
05 傳染病，世界衛生組織則於同年3月11日宣布新冠病毒疫情
06 進入全球大流行，政府除實施口罩販售實名制及其他多項管
07 制措施外，並發布「嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特
08 別條例」，惟國內於110年5月間始開始出現大規模流行，國
09 內防疫警戒等級於同年5月11日提升至第二級警戒，再於同
10 年5月19日提升至最高之第三級警戒，其後至同年7月27日，
11 國內防疫警戒等級雖由第三級警戒調降至二級警戒，惟各項
12 管制措施仍持續，國內確診感染人數亦持續上升，於111年5
13 月間突破100萬例，並於同年7月間突破400萬例（以上參見
14 衛生福利部網頁資料），觀之新冠肺炎疫情自109年年初始
15 發生，國內於110年5月間始開始出現大規模流行，則上訴人
16 主張自108年9月1日起即要酌減租金，已難認有據。

17 3.再者，上訴人對於其此部分主張，雖據提出其受經濟部補貼
18 因新冠肺炎影響之艱困事業營業衝擊之經濟部110年8月26日
19 書函暨申請書為證（見原審卷一第157頁至第160頁），然新
20 冠肺炎疫情第三級警戒期間僅持續約三個月，且上訴人並未
21 提出可供勾稽之申請經濟部補貼證明文件。再細繹上開書函
22 暨申請書內容以觀，上訴人係表明於新冠肺炎第三級警戒期
23 間之110年5、6、7月任1個月之營業額較110年3至4月之月平
24 均營業額減少達50%，充其量僅為上訴人於110年5至7月之1
25 個月營業額有減少達50%之情形外，無法證明其所主張於108
26 年9月起以降每月營業額均有減少之事，遑論有何應予酌減
27 租金2/3之必要。再者，上訴人另外有百貨業務，所以營收
28 還包括百貨營收等情，業據上訴人自承在卷（見本院卷一第
29 528頁），上訴人復無法提出其在系爭房屋此一營業據點之
30 營收及損益資料，則其主張所承租之系爭房屋，因新冠肺炎
31 之發生致營業額甚或營業利益大幅減少，即難認有憑。況被

01 上訴人業已於110年4月1日合法終止系爭租約（詳如後
02 述），兩造自是日起就系爭房屋已無租約存在，則上訴人主
03 張迄至114年5月31日止均要減酌租金，亦難認有據。

04 (二)系爭房屋之空調，是否包括在系爭租約所定租賃物之範圍
05 內？上訴人主張其自行支出575,075元修繕，並因而受有損
06 失3,879,300元（營業損失195,300元及租金損失3,684,000
07 元），請求被上訴人賠償有無理由？

08 1.系爭租約第1條約定：上訴人向被上訴人承租系爭大樓第4、
09 5、10層建物及地下第2層平面停車位33位等語；第3條「租
10 賃物交付」約定：租賃物係以現況點交，被上訴人應於簽約
11 日起30日內通知上訴人辦理點交事宜，並應作成點交紀錄
12 （含租賃物點交時現況照片以為日後本契約屆期、終止或解
13 除時回復原狀之認定依據）等語；第16條約定：本租賃物之
14 點交紀錄視為契約之一部分，其效力與契約書相同等語，有
15 系爭租約可稽（見原審重訴卷第25頁至第34頁）。

16 2.兩造於108年2月9日點交系爭房屋，並製作點交紀錄且經兩
17 造用印，該點交紀錄記載「本出租標的物已點交無誤，自即
18 日起由承租人管理使用，房屋現況詳如附件照片」，有中華
19 郵政股份有限公司高雄郵局出租房屋點交紀錄（下稱2月9日
20 點交紀錄）及附件點交現況照片可參（見原審重訴卷第37
21 5頁至第400頁）。觀諸2月9日點交紀錄所附點交現況照片，
22 第4、5、10層建物拍攝照片之區域包含一般樓層、廁所、空
23 調室、陽台、電梯間、樓梯間等，其中空調室內有第4、5、
24 10層所安裝之空調管線、空調箱等設備，可知108年2月9日
25 點交之設備包含第4、5、10層之空調設備（見原審重訴卷
26 第383頁至第384頁、第391頁至第392頁、第399頁）；兩造
27 另於108年7月15日點交設置在地下2樓機房內之中央空調主
28 機等設備，並於點交紀錄記載「本出租標的物已點交無誤，
29 自即日起由承租人管理使用，空調設備之維護修繕由承租人
30 負責」等語，有該日之點交紀錄（下稱系爭點交紀錄）及附件
31 點交現況照片為憑（見原審卷一第119頁至第122頁）。被上

01 訴人既將系爭房屋各樓層之空調設備及設置在地下2樓機房
02 之空調主機設備先後點交予上訴人使用收益，並作成點交紀
03 錄，依系爭租約第3條約定，上訴人承租標的範圍自當包含
04 冷氣中央空調設備，應堪認定。

05 3.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
06 負擔。民法第429條第1項定有明文。綜觀系爭租約全文，關
07 於系爭房屋內空調設備之修繕義務並無特別約定，依前揭規
08 定，應由出租人即被上訴人負修繕義務。但系爭點交紀錄已
09 載明「空調設備之維護修繕由承租人負責」，業如前述，依
10 系爭租約第16條約定，系爭點交紀錄應視為系爭租約之一部
11 分，堪認兩造於108年7月15日另約定系爭租賃物空調設備之
12 維護修繕義務由上訴人負擔，故被上訴人自108年7月15日起
13 不負空調之修繕義務，應堪認定。

14 4.上訴人固主張伊未曾收執系爭點交紀錄，與一般交易習慣契
15 約應由兩造各持1份有違，且在系爭點交紀錄之點交單位人
16 員欄簽名之楊正義為被上訴人之工友，無代理被上訴人簽署
17 法律文件之權限，系爭點交紀錄亦未見被上訴人提出逐級簽
18 核之證明，是否已合法發生效力即屬有疑，另在承租人欄簽
19 名之顏久曜，非上訴人之法定代理人、內部經理或具有職務
20 之員工，亦未獲上訴人授予代理權，對上訴人不生合法代理
21 之效力云云。惟：

22 ①按代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟
23 實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知
24 者，自仍應對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代
25 理」（最高法院92年度台上字第1064判決要旨參照）。查在
26 系爭點交紀錄之承租人欄簽名者為顏久曜，其雖未記載代理
27 上訴人在承租人欄簽名之意旨，但顏久曜曾於107年12月28
28 日經上訴人授權，代理上訴人填載系爭租賃物之承租登記申
29 請書、參加系爭租賃物公開徵租之開標，並代理上訴人在決
30 標紀錄之得標人欄用印，有高雄郵局公開徵租房屋登記申請
31 書、廠商參加開標授權書及決標紀錄為證（見原審卷一第31

01 3頁至第315頁），而前揭廠商參加開標授權書上記載顏久曜
02 為上訴人之總經理；另兩造於110年4月16日在立法委員李昆
03 澤辦公室協調系爭租賃物所生爭議時，係由顏久曜代理上訴
04 人出席，有開會簽到表為憑（見原審卷一第161頁）；顏久
05 曜復於110年11月16日代理上訴人在系爭租賃物之分戶作業
06 同意書上簽名，有同意書可參（見原審卷一第317頁），足
07 見顏久曜係有權代理上訴人處理系爭房屋承租相關事務之
08 人，並為被上訴人所明知。又兩造係為點交設在地下2樓機
09 房內之空調主機設備而製作系爭點交紀錄，顏久曜當日自係
10 代理上訴人到場點交，並因此在系爭點交紀錄之承租人欄簽
11 名，故其實際上亦有代理上訴人之意思，依前揭說明，顏久
12 曜係隱名代理上訴人在系爭點交紀錄上簽名，系爭點交紀錄
13 自對上訴人發生效力。

14 ②另系爭點交紀錄之點交單位人員欄已填載高雄郵局，並由楊
15 正義在該欄簽名，且系爭點交紀錄及附件現場照片各頁間蓋
16 有「中華郵政股份有限公司高雄郵局騎縫印章」之印文（見
17 原審卷一第119頁），已表徵楊正義係代理被上訴人點交及
18 在系爭點交紀錄簽名之意，被上訴人亦承認楊正義係有權代
19 理及其代理效力（見原審卷二第60頁），故系爭點交紀錄亦
20 對被上訴人發生效力。又當事人互相表示意思一致者，契約
21 即為成立，兩造既於系爭點交紀錄明示約定空調設備之維護
22 修繕由承租人負責，上訴人縱未持有系爭點交紀錄之書面文
23 件，亦不影響此特約之效力，上訴人前揭所辯難認可取。

24 5.兩造既約定空調之維護修繕義務由上訴人負擔，業如前述，
25 上訴主張客戶之租賃期間均發生在上訴人應自負空調維修義
26 務之期間，被上訴人無未依債之本旨提出給付之情事，自不
27 負賠償責任。上訴人主張其自行支出修繕費575,075元，並
28 因而受有損失3,879,300元（營業損失195,300元及租金損失
29 3,684,000元），請求被上訴人賠償自無所據。

30 (三)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
31 止，持續出現漏水、積水及牆壁龜裂之事，上訴人主張因此

01 受有10個承租戶退租，致受有租金損失36,000元，請求被上
02 訴人賠償，有無理由？

03 1.針對停車場自108年9月23日至同年11月2日是否仍有漏水、
04 積水之不合約定使用收益狀態情形，經另案勘驗上訴人提出
05 之錄影光碟及照片，其中附件編號6、7、8、9、10、11錄影
06 畫面截圖及照片，可見編號50、51車位處及部分車道上有積
07 水，有勘驗筆錄及附件錄影畫面截圖及照片可稽（見另案二
08 審卷第9頁至第15頁、第19頁至第23頁），被上訴人對於上
09 訴人主張前揭錄影畫面截圖及照片之拍攝日期不爭執（見另
10 案二審卷一第131頁至第132頁），堪認於上開截圖或照片所
11 載拍攝日期即109年5月27日、同年8月5日、同年8月18日、
12 同年8月26日、同年8月29日、同年9月2日，地下2樓停車場
13 上開位置有積水情形，但此均屬108年9月23日以前之狀態；
14 至於上訴人所提出上開附件編號13、14、15、16、18、19、
15 25、27、28、29、30錄影畫面截圖及照片（見另案二審卷二
16 第24頁至第32頁），雖可見亦有積水情況發生，但此乃發生
17 於000年0月0日、同年6月6日、同年6月7日，尚難認109年9
18 月23日至同年11月2日仍有繼續漏水、積水之情形。

19 2.再觀諸台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）高雄區營業
20 處108年10月1日高雄字第1081336742號函記載：函囑修復站
21 前大樓地下配電室漏水一案，108年9月23日本處派員與楊正
22 義、保全王清水現場會勘，現場已無漏水，牆壁有水氣是連
23 續壁結構問題等語（見原審卷一第123頁），及中華郵政股
24 份有限公司高雄郵局0000000000號存查批示單亦記載：台電
25 公司於108年9月23日派員至本轄高雄站前大樓會勘該大樓地
26 下配電室漏水一案，已派員重封管線通口，現場已無漏水等
27 語（見原卷一第124頁），可知108年9月22日以前發生之積
28 水，係因台電公司配電室管線通口漏水所致，於109年9月23
29 日重封管線通口後已無漏水，是被上訴人抗辯漏水已修復，
30 於109年8月23日至109年11月2日無漏水情事，尚屬有據。至
31 上訴人指稱台電公司上開函文提及「牆壁有水氣是連續壁結

01 構問題」，即係可歸責於系爭大樓本身瑕疵云云，然牆壁水
02 氣可能係因溫差、濕度等因素造成，非屬滲漏水，無從僅因
03 108年9月23日牆壁上有水氣，即可推論109年9月23日至同年
04 11月2日地下2樓停車場仍有漏水、積水之情，上訴人主張並
05 無可採。

06 3.查上訴人承租地下2層停車場，自108年8月19日起至108年9
07 月22日出現漏水、積水情形，業如前述，又因此造成10個承
08 租戶退租，受有租金損失36,000元，被上訴人因地下2層停
09 車場漏水，減免上訴人租金共14,000元（原審卷一第125
10 頁），以填補上訴人之損失等情，為兩造所不爭執，而地下
11 室停車場發生漏水，難謂被上訴人有保持租賃物合於兩造約
12 定之使用收益狀態，自不符債之本旨，被上訴人復未證明係
13 不可歸責其之事由所致漏水，上訴人主張被上訴人應依上開
14 規定賠償其餘損害22,000元（即36,000-14,000=22,000），
15 雖屬有據，惟此部分，業經本院另案判決上訴人勝訴確定，
16 並於被上訴人聲請強制執行金額中扣除，有另案判決可稽，
17 則上訴人於本院再就同一金額，請求被上訴人賠償，已屬重
18 覆，自難認有憑。

19 (四)系爭房屋之第4層，是否於109年7月12日由被上訴人施工造
20 成管線破裂致天花板漏水，造成上訴人放置該層物品泡水損
21 壞而受有433,500元之損害？系爭房屋之第5層於110年5月10
22 日因屋頂水管漏水，該層走廊及507室淹水，是否致上訴人
23 受有財物損害11,990元，被上訴人是否應負不完全給付之債
24 務不履行損害賠償責任？

25 1.按不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而
26 給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受
27 領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損
28 害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成
29 損害，負舉證責任。至債務人如欲免責，則須就不完全給付
30 債務不履行，係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責任
31 （最高法院107年度台上字第1678號判決參照）。

01 2.關於4層漏水之損害：

02 ①查系爭租賃物第4層，於109年7月12日因被上訴人之承包商
03 上友營造公司施工造成管線破裂，造成第4層天花板嚴重漏
04 水一情，為兩造所不爭執，堪信為真。被上訴人依系爭租約
05 應提供未漏水之建物予上訴人使用，系爭租賃物第4層既發
06 生漏水情事，即難謂被上訴人已盡保持租賃物合於約定使用
07 收益狀態之義務，而屬未依債之本旨提出給付。

08 ②惟被上訴人係為修繕系爭大樓第1、2層，將郵政博物館整修
09 工程發包予上友營造公司承攬，上友營造公司施工時切除原
10 有空調管線之切斷處位於止水閥前端，及重新送水未將管路
11 內空氣完成排除，造成管內壓力過大肇致管線破損，因而使
12 第4層管線破裂而發生上開漏水情事，有被上訴人提出之本
13 轄高雄站前大樓3、4樓漏水會勘紀錄為憑（見原審卷一第12
14 9頁），可知第4層漏水乃上開工程承攬人施工過失所致。而
15 被上訴人非為履行系爭租約之維護義務，而與上友營造公司
16 成立承攬契約，上友營造公司即非被上訴人履行系爭租約義
17 務之使用人或代理人，被上訴人就上友營造公司之過失不須
18 依民法第224條規定負同一責任，另被上訴人為上開工程之
19 定作人，亦無積極證據可認其就工程之指示有過失，故被上
20 訴人抗辯前揭漏水係因不可歸責於其之事由所造成，尚屬有
21 據。據此，被上訴人既不具可歸責性，上訴人依民法第227
22 條第2項規定請求被上訴人賠償損害，即難認有憑。

23 3.關於5層漏淹水之損害：

24 ①查上訴人於109年5月9日起迄今皆未繳納租金，為兩造所不
25 爭執。上訴人於109年4月15日向被上訴人申請減免租金，被
26 上訴人以109年5月12日回函表示同意109年5月9日至109年12
27 月8日之租金得展延至109年12月18日前繳納完畢；被上訴人
28 陸續於109年12月21日、110年1月11日、110年1月22日發函
29 定期催告上訴人繳納積欠之租金，並告知若未於110年2月18
30 日前未給付，將終止系爭租約，並於110年3月31日再發函予
31 上訴人表示因上訴人經催告後未繳清租金，以該函為終止系

01 爭租約之表示，並於110年4月1日送達與上訴人等情，有被
02 上訴人提出之兩造往來函文為證（見原審卷一第81至第83
03 頁）。上訴人於109年5月9日起即未支付租金，經被上訴人
04 多次定期催告仍未繳納，於110年3月31日業已積欠租金10月
05 又23日，縱扣除履約保證金（相當於6個月租金金額），仍
06 積欠逾2個月租金，依民法第440條第2項及系爭租約第10條
07 第2款約定，被上訴人即得終止系爭租約，故被上訴人上開
08 終止租約之意思表示於110年4月1日到達上訴人時，系爭租
09 約應已合法終止。

10 ②上訴人固主張兩造曾於110年4月16日至立法委員李昆澤辦公
11 室協商，並於於110年4月23日至現場會勘，可見被上訴人應
12 已撤銷終止租約之意思表示云云。惟終止權為形成權，為求
13 法之安定性，依民法第263條準用同法第258條第3項規定，
14 不得撤銷，且依上訴人提出之協商相關文件，雙方係亦就積
15 欠租金、上訴人於本件提出之損害賠償項目為協商，然未達
16 成共識，有兩造往來函文可佐（見原審卷一第165頁至第173
17 頁），難認被上訴人有為撤銷意思表示之情，上訴人主張被
18 上訴人終止租約不合法云云，並不足採。而上訴人稱系爭房
19 屋第5層於110年5月10日漏淹水發生時，系爭租約業經被上
20 訴人合法終止，兩造不存在契約關係，則上訴人自應自負其
21 責，其請求被上訴人賠償其所受損害，自亦難認有憑。

22 七、綜上所述，上訴人聲明求為判命系爭租約自108年9月1日起
23 至114年5月31日止，每月酌減原約定租金2/3，即每月租金
24 調整為148,333元，被上訴人並應給付上訴人4,935,865元本
25 息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無
26 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
27 由，應駁回上訴。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

02 民事第一庭

03 審判長法官 蘇姿月

04 法官 楊國祥

05 法官 劉傑民

06 以上正本證明與原本無異。

07 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，其
08 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書

09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
10 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
11 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

13 書記官 王秋淑

14 附註：

15 民事訴訟法第466條之1：

16 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
17 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

18 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
19 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
20 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

21 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。