

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第448號

原告 黃秉曄即鑫曄管理顧問社

訴訟代理人 林廷隆律師

被告 基鑫資產管理開發股份有限公司

法定代理人 林基竹

訴訟代理人 賴國欽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文；次按客觀預備合併之訴，其本位聲明與備位聲明應為相互排斥而不能並存，其目的在使相同當事人間就私權紛爭，利用同一訴訟程序辯論、裁判，以節省當事人及法院勞費，並使相關連之訴訟事件，受同一裁判，避免發生矛盾，而達訴訟經濟及統一解決紛爭之目的。然關於客觀訴之合併，民事訴訟法僅於第248條規定：「對於同一被告之數宗訴訟，除定有專屬管轄外，得向其中一訴訟有管轄權之數法院合併提起之。但不得行同種訴訟程序者不在此限」，並未限制其型態及種類，則基於民事訴訟採處分權原則，自應尊重當事人程序處分權，對其所提起的客觀合併之型態、方式及內容，儘量予以承認，以符合現行民事訴訟法賦予訴訟當事人適時審

判請求權之精神（最高法院97年度臺上字第1458號判決要旨參照）。查，本件原告起訴主張其向被告承租房屋後轉租他人使用，嗣因租賃標的存有漏水情事，致兩造合意提前終止租約，造成其受有喪失轉租租金差額之損害，故依民法第184條第1項前段、第191條第1項及第227條第2項等規定，請求被告應賠償新臺幣(下同)2,856,000元(嗣於民國114年12月12日具狀減縮此部分聲明請求數額為2,082,500元，見院卷第181至183頁)；而於起訴狀繕本送達被告後，原告以倘若本院認上開損害賠償項目不可採，則以其因上開同一漏水、兩造合意提前終止等原因事實，而主張其另受有設備損失損害共計1,967,350元，被告應依民法第184條第1項、第227條第2項規定、第191條第1項等規定賠償該等損害為由，於115年3月10日具狀追加備位訴訟請求被告給付1,967,350元(見院卷第247至264頁)。核其所為，係屬以訴之追加方式提起客觀合併訴訟(追加備位訴訟部分)及減縮訴之聲明(先位訴訟部分)，備位聲明所主張之事實與先位聲明之事實，均為基於兩造間就相同租賃關係所生糾紛之同一基礎事實，而先、備位訴訟二者間僅為請求損害賠償項目內容有異，係就數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，始要求就後順序之請求加以裁判，並於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判，雖未符客觀預備合併訴訟之先、備位訴訟之原因事實應相互排斥而不能併存之要件，然基於達訴訟經濟及統一解決紛爭之目的，自應准予此部分訴之追加。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、先位訴訟：

1.兩造間存有租賃關係：

黃秉曄前以個人名義向被告承租門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路000○○號1樓房屋(下稱系爭房屋)之一樓部分區域(面積約232坪)。嗣於110年10月31日租期屆滿前，因黃秉曄已成立鑫曄管理顧問社，遂以鑫曄管理顧問社名義與被告續簽租

約，租期自110年11月1日起至114年10月31日止，租金每月16,000元(下稱系爭租約)。又原告承租系爭房屋之目的，係於系爭房屋內加裝冷氣機、除濕機、監視系統等設備，並於地面鋪設環氧樹脂(EPOXY)供轉租予第三人作為存放半導體設備之倉庫用途，並以之為營業，故經被告同意後，原告遂將系爭房屋轉租予臺灣尼康精機股份有限公司(下稱臺灣尼康公司)，供作存放進口光刻機等半導體設備用途，每月轉租租金數額為235,000元，而因黃秉曄斯時尚未成立營利事業單位，遂先委請訴外人全曄租賃有限公司與臺灣尼康公司簽訂廠房租賃契約，待黃秉曄成立鑫曄管理顧問社後，再將出租人名義變更為鑫曄管理顧問社名義(下稱系爭轉租租約)。另系爭轉租租約之租期，雖原約定自109年11月16日起至112年11月16日止，然原告與臺灣尼康公司均同意於該轉租期滿後續約至114年10月31日止。

2.系爭房屋屋頂自112年9月起發生滲水情形，被告已違反民法第423條規定之出租人義務：

被告於105年間經原告同意後，將系爭房屋之屋頂出租予訴外人華雅能源有限公司(下稱華雅公司)設置太陽能光電系統。然自112年9月間起，系爭房屋之屋頂發生不明原因之滲水情形，滲水範圍擴大至階梯及廠房全區，經原告多次催請被告修繕屋頂後，均遭被告以漏水係華雅公司造成，應由華雅公司修繕為由而遲未處理，被告顯已違反民法第423條出租人義務，並造成原告投資於系爭房屋所設置之潔淨室受潮，光刻機、曝光機等半導體設備也因而受潮無法存放在系爭房屋，縱經原告將潔淨室翻新，仍因屋頂持續漏水，潔淨室翻新未幾又受潮，致臺灣尼康公司將上開半導體設備搬入未幾即又須搬出。因被告遲不修繕系爭房屋屋頂漏水問題，原告遂於112年10月向被告表示欲終止系爭租約，並與被告合意租約提前於113年5月15日終止。而原告為履行與臺灣尼康公司租賃契約之約定，僅得另覓他址承租廠房及裝設相關設備後，再出租予臺灣尼康公司，並另簽定5年租賃契約。

01 3.原告受有未能取得預期轉租租金差額利益之損害共計2,082,
02 500元:

03 原告向被告承租系爭房屋之每月租金為116,000元，以原告
04 轉租予臺灣尼康公司後每月可得租金額235,000元計算，原
05 告每月可獲轉租租金差額利益為119,000元，故自113年5月1
06 5日提前終止系爭租約至原定租期屆滿即114年10月31日為
07 止，原告受有未能取得轉租利益之損害共計2,082,500元，
08 故原告自得依民法第184條第1項前段、第227條第2項規定、
09 第191條第1項等規定，擇一請求被告應賠償原告所受上開利
10 益損失。

11 4.先位聲明:

12 (1)被告應給付原告2,082,500元，及自起訴狀繕本送達被告翌
13 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

14 (2)願供擔保請准宣告假執行。

15 (二)、備位訴訟:

16 1.退步言之，若本院認原告不得請求上開轉租租金差額利益之
17 損害，然因原告承租系爭房屋時耗費共計3,676,680元裝設
18 設備，以供轉租予第三人作為存放半導體設備之倉庫用途，
19 然因系爭房屋漏水導致系爭租約提前終止，原告基於回復租
20 賃標的物原狀之義務，僅得拆除上開相關設備而無法再度使
21 用，於扣除工資、設備折舊(以耐用年限8年計算)等項目
22 後，原告所受設備損失數額應為1,967,350元，故原告自得
23 依民法第184條第1項、第227條第2項規定、第191條第1項等
24 規定，請求被告賠償上開損失。

25 2.備位聲明:

26 (1)被告應給付原告1,967,350元，及自起訴狀繕本送達被告翌
27 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

28 (2)願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則以:

30 (一)、原告應舉證證明系爭房屋之1樓有漏水情形、曾催告被告修
31 繕等事實:

01 系爭建物屋頂之漏水應僅止於2樓，該屋1樓並無漏水現象，
02 原告並未舉證證明系爭建物1樓有漏水狀況；又原告雖指稱
03 曾多次通知被告基鑫公司修繕，惟原告未舉證證明。

04 (二)、系爭房屋之漏水不可歸責於被告：

05 被告出租系爭房屋之屋頂供華雅公司裝設太陽光電設施、電
06 氣室及裝置併聯型太陽光電系統，而上開漏水係肇因於華雅
07 公司未依約施作屋頂平面防水層工程，施作、維護太陽光電
08 系統設備時未盡善良管理人之注意義務，始導致系爭房屋2
09 樓整層樓均有漏水狀況。而被告獲悉上開漏水情形後，多次
10 與華雅公司多次溝通改善屋頂防水、排水等功能，然華雅公
11 司竟推諉卸責，不予修繕，而系爭房屋屋頂又係由華雅公司
12 承租中，被告斷無可能自行派工前往修繕，是被告已盡其出
13 租人之責任，並無可歸責事由可言。

14 (三)、依系爭租約第5條第4點約定，原告負有修繕上開漏水義務：
15 依據系爭租約第5條第4點約定可知，縱有漏水情形亦應由原
16 告負責修繕。

17 (四)、原告並未受有損害：

18 原告應舉證證明臺灣尼康公司之搬遷原因與系爭房屋漏水間
19 存有因果關係，且系爭轉租契約之約定租期僅為109年11月1
20 6日起至112年11月16日，故原告主張所受轉租利益之損害應
21 計算至114年10月31日，並非可採；此外，原告與臺灣尼康
22 公司嗣後既已將設備搬遷至新址而重新簽定契約，原告每月
23 取得租金39萬元，顯已遠高於原先承租系爭房屋時租金為23
24 萬5000元之利益，足認原告實際上並無任何損失。

25 (五)、並聲明：

26 1.原告之訴駁回。

27 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)、被告為系爭房屋之所有權人。

30 (二)、華雅公司因有太陽光電系統建置、營運及開發之需要，向被
31 告承租系爭房屋之屋頂部分，用以放置太陽光電設施及電氣

01 室，裝置併聯型太陽光電系統，並於105年12月30日經臺灣
02 桃園地方法院所屬民間公證人蔡佳燕事務所公證簽署105 年
03 度桃院民公佳字第1145號頭份工廠屋頂租賃契約書（以下簡
04 稱「屋頂租約」）。

05 (三)、原告前向被告承租系爭房屋之一樓部分區域(面積232坪)，
06 並由被告公司所屬職員陳可碩代理與原告接洽，於110年10
07 月31日租約屆滿前，因原告黃秉曄已成立鑫曄管理顧問社，
08 遂以鑫曄管理顧問社名義與被告另行簽訂租約，約定租期自
09 110年11月1日起至114年10月31日止，租金每月116,000元，
10 並簽訂如臺灣桃園地方法院114年度訴字第641號卷(下稱桃
11 院卷)第17至25頁之系爭租約。

12 (四)、原告經被告同意後，將其所承租之系爭房屋一樓區域轉出租
13 予臺灣尼康公司供作存放進口光刻機等半導體設備用途，每
14 月轉租租金235,000元；又因原告黃秉曄尚未成立營利事業
15 單位，故原告遂先委請全曄租賃有限公司與臺灣尼康公司簽
16 訂廠房租賃契約，待原告黃秉曄成立鑫曄管理顧問社後再將
17 出租人名義變更為鑫曄管理顧問社名義。

18 (五)、系爭房屋之屋頂發生滲水情形，並造成系爭房屋之2樓整層
19 多處滲水及積水。

20 (六)、被告前以華雅公司未依屋頂租約第13條第5款約定，於公證
21 後15個工作天內進場開工施作屋頂平面防水層工程，亦未在
22 租賃期間內定期施作防水工程，而導致系爭房屋自110年1月
23 起陸續漏水為由，訴請華雅公司應騰空返還系爭房屋屋頂、
24 賠償損害，經本院另案審理後以111年度訴字第387號判決被
25 告敗訴，上訴後經臺灣高等法院臺中分院113年度上字第332
26 號審理中(尚未審結)。

27 (七)、原告以系爭房屋屋頂漏水為由，與被告合意終止系爭租約。

28 (八)、原告另向第三人承租門牌號碼苗栗縣○○市○○路0段000號
29 廠房，並轉租予臺灣尼康公司，約定租金每月39萬元，租期
30 為113年5月10日至118年5月9日。

31 四、本院得心證理由：

01 (一)、先位訴訟部分：

02 1.被告確有違反民法第423條出租人義務情事存在：

03 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
04 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
05 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義
06 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
07 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債
08 之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支
09 付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保
10 責任之規定行使瑕疵擔保請求權(參見最高法院98年度臺上
11 字第222號判決意旨)；又租賃關係存續中，租賃物如有修繕
12 之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，
13 或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但
14 為出租人所已知者，不在此限，亦為民法第437條第1項明文
15 規定。查：

16 (1)於系爭租約存續期間內，系爭房屋之屋頂發生滲水情形，並
17 造成系爭房屋之2樓整層多處滲水及積水一節，為兩造不爭
18 執，而可認定；其次，參諸證人即被告公司職員陳可碩證
19 述：系爭房屋總共有2層，該屋多處有漏水情形發生，依序是
20 從屋頂漏到二樓、一樓，漏水範圍有涉及原告承租的區域，
21 當時原告還有請求被告修繕漏水，我通知華雅公司處理，也
22 有請原告直接跟華雅公司聯絡，後來華雅公司是否有將漏水
23 情況處理完畢，因我未到現場所以不清楚，但後來原告搬走
24 後，二樓屋頂還是持續漏水，至於是否有漏到一樓，我則不
25 清楚等語(見院卷第174、177至178頁)；臺灣尼康公司職員
26 譚皓文證述：系爭房屋有漏水，我不知漏水發生確切位置，
27 但漫延至我們承租的倉庫地板，且從天花板滴下來，因我們
28 存放的機器設備有做包裝，漏水未直接影響到我們的機器設
29 備，我們未受任何損失，故未提前終止租約，但因臺灣尼康
30 公司技術單位一直反映漏水情形，剛好在租期屆滿時我們才
31 會想說找其他沒有漏水的廠房承租，並於113年5月搬離等語

(見院卷第196至197、199頁)。足見原告主張:系爭房屋屋頂發生之漏水,確已滲漏至原告所承租後轉租予臺灣尼康公司之一樓區域,且經原告通知被告進行修繕後,被告雖曾轉知華雅公司進行修繕,然迄至113年5月間該屋仍存有漏水情形,故被告業已違背民法第423條出租人應保持租賃標的物合於約定使用、收益之狀態義務等情,應屬為真。則被告猶空言否認原告所承租之系爭房屋1樓區域未受漏水影響、原告未曾通知修繕云云,自非可採。

(2)被告雖辯稱:系爭房屋屋頂之漏水係因該屋頂承租人華雅公司裝設太陽光電設施等相關設施之際,未依約施作屋頂平面防水層工程及疏於盡善良管理人注意義務進行維護所導致,故不可歸責於被告云云。然按出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務,並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時,不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生,亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害,出租人均負有以適當方法除去及防止之義務(參見最高法院86年度臺上字第3490號判決意旨)。準此,縱認系爭房屋之漏水係肇因於華雅公司上開行為所致,被告仍應負有排除事實上侵害之義務,尚無從據此為由卸責,被告此部分所辯,亦非可採。

(3)被告復辯稱:依系爭租約第5條第4點約定,原告就上開漏水本負有修繕義務,被告並無違反民法第423條規定云云。觀諸系爭租約第5條第4點約定:「乙方(即原告)現況承租甲方(即被告)廠房,廠區增建、修繕、水電設備、設廠等由乙方處理,甲方不再處理。」(見桃院卷第19頁),固可認定原告就其所承租廠房區域之修繕應自行處理,被告不負有修繕義務之事實。然系爭房屋之漏水發生原因,係存在於原告所承租一樓範圍以外、經被告出租予華雅公司之屋頂處,並往下漫延至二樓、一樓等情,俱經證人陳可碩、譚皓文證述如前,該等漏水所需進行修繕之位置,顯非位於原告承租標的

01 範圍內，原告本不負修繕義務，應屬至明。基此，被告依據
02 上開契約約定內容，辯稱：原告就上開漏水本負有修繕義務
03 云云，亦屬無稽，而非可採。

04 2.原告於113年5月間經兩造合意終止系爭租約後，並未受有損
05 害：

06 按定期租賃契約如無約定或法定事由發生，當事人一方不能
07 任意終止契約。惟當事人非不得以合意終止契約，即以第二
08 次契約終止第一次契約，使原有契約之效力向後歸於無效，
09 而於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約
10 定定之。另合意終止契約，與因可歸責於債務人之法定終止
11 權事由而終止契約，性質不同，效果亦異，除有特別約定
12 外，債權人並不當然得依原來之契約請求債務人賠償損害。
13 本件原告固主張：其自113年5月15日兩造合意提前終止系爭
14 租約起，至原定租期屆滿即114年10月31日為止，受有未能
15 取得轉租利益之損害共計2,082,500元，被告應依民法第184
16 條第1項前段、第227條第2項規定、第191條第1項等規定賠
17 償上開損害云云。然查：

- 18 (1)系爭轉租契約之租期原約定自109年11月16日起至112年11月
19 16日止一節，有卷附原告與臺灣尼康公司間簽立之廠房租賃
20 契約書可參(見桃院卷第27至33頁)；其次，參諸證人譚皓文
21 證述：最初簽立上開租約時，臺灣尼康公司有提到先簽約3
22 年，3年期滿後是否要續租可以談，當時雖未向原告明確表
23 示會續約至114年10月31日，但若臺灣尼康公司於上開租賃
24 期間內沒有使用上的問題，確實會繼續向原告承租，因為我
25 們公司每搬動一次就要花費上百萬元的搬遷費，而本件是因
26 為有漏水情形，所以我們雖然未提前終止租約，仍承租到原
27 約定112年11月16日租期屆滿，又因為我們無法在短時間內
28 找到其他地方承租，所以承租到113年5月才搬離系爭房屋等
29 情(見院卷第196至199頁)，應可認定臺灣尼康公司於最初簽
30 訂系爭轉租租約時，確有於112年11月16日租期屆滿後繼續
31 向原告承租系爭房屋之規劃，嗣因前揭漏水情事之故，始無

01 長期續租之意，雖於112年11月16日租期屆滿後仍持續支付
02 租金予原告，惟於113年5月間經原告另提供他址廠房出租
03 後，即搬離系爭房屋等事實。依此，原告主張臺灣尼康公司
04 原有於租期屆滿後繼續承租之意一節，固可認定。

05 (2)又系爭租約原約定租期為110年11月1日起至114年10月31日
06 止等情，有卷附系爭租約可參(見桃院卷第17至25頁)，固可
07 認定。然於臺灣尼康公司遷離系爭房屋之際，兩造已同時合
08 意系爭租約於113年5月15日提前終止一節，據原告自承在卷
09 (見院卷第183頁)。基此，應認系爭租約關於租期期限之約
10 定，業經兩造合意由原約定之114年10月31日變更為113年5
11 月15日之事實。揆諸上開說明，原告既已同意系爭租約租
12 期期限變更為113年5月15日，自無從認定原告於113年5月15
13 日後有繼續轉租之可能性，更遑論有因轉租而喪失租金差額
14 損害之情。故原告以系爭租約合意終止後，受有至原定租期
15 屆滿即114年10月31日為止，受有未能取得轉租利益之損
16 害，並依民法第184條第1項前段、第227條第2項規定、第19
17 1條第1項等規定賠償上開損害共計2,082,500元，均屬無
18 據。

19 (二)、備位訴訟部分：

20 原告固主張：其承租系爭房屋時耗費共計3,676,680元裝設相
21 關設備，以供轉租予第三人作為存放半導體設備之倉庫用
22 途，然因系爭租約提前終止，原告僅得拆除上開相關設備而
23 無法再度使用，於扣除工資、設備折舊(以耐用年限8年計
24 算)等項目後，其受有設備損失1,967,350元，被告應依民法
25 第184條第1項、第227條第2項規定、第191條第1項等規定賠
26 償上開損失云云。然按「承租人於租賃關係終止後，應返還
27 租賃物」，民法第455條前段定有明文；次按「乙方於租賃
28 期滿不再續約應即將租賃標的物遷讓交還除法律規定或本約
29 另有約定外，不得向甲方請求遷移費或任何費用。」、「除
30 本約另有約定外，租賃標的物廠房有改裝設施之必要時，乙
31 方於取得甲方之同意後得自行裝修，但不得損壞原有建築結

01 構，本約期滿不續約或期滿前終止租約時，應將租賃標的物
02 以裝修後之狀況交還甲方，如合約到期不再續約或乙方自行
03 終止契約時，乙方不得要求甲方賠償裝潢費。」、「租約期
04 滿或期滿之前終止或解除租約時，乙方應將租賃標的物交還
05 甲方」，系爭租約第5條第2項、第3項及第8條第4項前段分
06 別定有明文。而本件系爭租約業經兩造合意由原約定之114
07 年10月31日變更為113年5月15日而提前終止一節，俱經本院
08 認定如前，職是，參諸上開約定，原告於系爭租約終止後，
09 除負有返還系爭房屋予被告之義務外，本不得請求被告賠償
10 裝潢、設備等費用，則原告依據民法第184條第1項、第227
11 條第2項規定、第191條第1項等規定，請求被告應賠償113年
12 5月15日後至原定租期期限之期間內無法再度使用上開設備
13 之損失，自屬無據。

14 五、綜上所述，本件系爭租約既已經兩造合意提前於113年5月15
15 日終止，且原告復未能針對兩造為上開合意時，曾同時針對
16 終止後之相關權義另為約定或安排，則原告以原約定租期為
17 114年10月31日為由，先位訴訟依據民法第184條第1項前
18 段、第227條第2項規定、第191條第1項等規定，請求被告賠
19 轉租租金差額損害2,082,500元，及自起訴狀繕本送達被告
20 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；備位
21 訴訟依民法第184條第1項、第227條第2項規定、第191條第1
22 項等規定，請求被告賠償無法使用設備損失1,967,350元，
23 及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百
24 分之五計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既
25 經駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘
26 明。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
28 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
29 論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 4 月 10 日
書 記 官 周煒婷