

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第254號

原告 雲峰國際商務中心股份有限公司

法定代理人 楊斯閔

訴訟代理人 張方俞律師

呂思頡律師

被告 高新富

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月17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：

(一)被告為門牌號碼臺中市○區○○○道0段000號8樓之5（包含
坐落土地、車位即地下室號碼15、16號上下機械車位、房屋
內空調設備，下統稱系爭房屋）之所有權人。被告於民國10
5年8月4日將系爭房屋出租予原告，供營業辦公室之用，兩
造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自105年8
月16日至114年8月15日止，共計9年，租金每月新臺幣（下
同）36,000元，並應於每月16日及20日各給付18,000元，車
位租金另計每月4,000元，亦應於每月15日支付，並給付履
約保證金80,000元。原告於系爭房屋內經營商務中心，以出
租辦公空間、設備對外營業。

(二)渠料，自原告承租系爭房屋後，系爭房屋內空調設備經常故
障，導致系爭房屋室內溫度過高，造成員工無法正常上班，
原告屢次催告被告修繕，被告均消極不予處理，原告為了繼
續營業，迫於無奈下迄今自行花費超過40,000元修繕費用維
修空調設備。嗣於111年8月20日左右，空調設備又出現異常

故障，導致無法正常運轉，原告並於同年8月23日以存證信函通知被告，因空調設備已老舊不堪使用，無法正常製冷，依訴外人安清冷氣實業有限公司維修後建議應更換空調主機始能維持正常運作，被告應依系爭租約第8條第3項之約定，修繕完畢，如否應負擔修繕費用。然遲至同年9月1日仍未見被告有做任何改善，亦未見被告修繕，實已違反出租人之修繕義務。且時值暑期天氣酷熱，如無空調設備，室內溫度節節升高，實無法使人員進入辦公，原告被迫緊急購置移動式冷氣設備供承租戶使用，然仍無法降低室內高溫，嗣再承租其他辦公空間供承租戶使用，導致承租戶要求原告應減免租金之損失，造成原告租金收入減少外，更需支出以上成本。

(三)被告怠於履行其出租人之維持義務，而不修繕系爭房屋所述之空調設備，而該空調設備對於原告使用系爭房屋又屬重要不可或缺之部分，是系爭房屋缺少合於系爭租約約定使用收益之狀態，致原告無法為圓滿之使用收益，並受有財產損害。為此，爰依系爭租約第8條、第14條約定、民法第227條第1項第1、2款、第231條第1項、第216條第1項、第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被告負擔損害賠償責任，請求之項目臚列如下：

1.承租戶租金減收部分：

原告以系爭房屋經營商務中心，出租辦公空間、設備，並由訴外人即承租戶香港商符笛科技有限公司台灣分公司、喜陽農畜水產股份有限公司、鉅業企業社、喜陽電力有限公司、廣進矽能電力股份有限公司、豐沛電力有限公司、喜陽農畜水產股份有限公司向原告承租辦公空間，該等公司要求應減免租金分別為30,000元、10,900元、12,500元、4,200元、4,200元、4,200元、4,725元，共計70,725元。

2.額外購置移動式冷氣設備部分：

原告所經營商務中心之承租戶因系爭房屋所附之空調設備無法正常使用，導致室內溫度升高，緊急購置移動式冷氣設備供承租戶使用，共給付27,209元。而移動式冷氣設備亦須額

01 外請技師配電設計管路等，因此所支付之水電工程15,050
02 元，亦須由被告負擔。

03 3.額外租用其他辦公室部分：

04 原告所經營商務中心之承租戶因系爭房屋所附之空調設備無
05 法正常使用，導致室內溫度升高而無法使人員進入使用，因
06 而須額外租用其他辦公空間供承租戶使用，於111年9月1日
07 至同年9月23日共給付21,332元。

08 4.租金返還部分：

09 被告於000年0月間未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，
10 而致原告自始不能達租賃之目的，原告自無給付租金之義
11 務，是原告請求被告賠償111年9月已支付之租金36,000元。

12 5.商譽權損害部分：

13 因被告前揭各種不作為，怠於履行保持租賃物合於約定使用
14 收益之狀態，而導致原告信譽受損，此從承租戶表示承租品
15 質非常差，尤其這一年；冷氣事件的處理很糟；玻璃漏水房
16 東還可以假冒技師到我辦公室裝模作樣很沒有道德等，甚
17 者，喜陽公司已表示不願再繼續向原告承租辦公空間使用，
18 然在此之前，原告與伊都係維持兩年一約之租賃關係，卻因
19 此無端受牽連，受有兩年租金損失。則本件原告因被告怠於
20 履行其出租人維持義務而不修繕空調設備，致原告之商譽權
21 受有財產上之損害，應堪認定。原告請求賠償信譽上所受之
22 損害，即屬有據。而原告之商譽權確因被告之侵害行為而致
23 減損，此乃屬財產上之損害，其數額實難以證明，原告自行
24 估計每年損失淨利至少645,144元（計算式：26,881x12x2=6
25 45,144）。倘此項所失利益具有繼續性之狀態，應就債權人
26 在繼續期間所可預期取得之利益，綜合加以評估調查。且原
27 告復因可歸責被告之責任原因，增加支出約134,316元，然
28 仍無法具體證明每年損失淨利為何，故請鈞院斟酌如上並考
29 量原告投入心力建立品牌維持商譽之情形，酌定原告信譽權
30 損害賠償金額為1,000,000元。

31 (四)並聲明：1.被告應給付原告1,170,316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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告自105年8月4日起簽約承租系爭房屋，為辦公室裝潢、招商進駐啟用辦公後，全天候使用中央空調設備，應有定期維護管理始合善良管理人之注意保管房屋、使用、管理、暨維護租賃辦公室之中央空調冷氣機。惟原告依系爭租約之約定以存證信函催告定111年9月30日前修繕空調故障，被告不急慢即於同年8月31日委請冷氣技術人員履勘及修繕後告知馬達不堪負荷，保險絲燒毀，已更換修復完成。於同年9月2日委請訴外人意富冷氣工程行技術人員拆機後確定為冷卻馬達不堪負荷燒毀，需更換馬達即可恢復運轉。嗣於同年9月20日由意富冷氣工程行更換冷卻機馬達竣工，並通知被告會同於現場，當場開機測試驗收冷氣機使用正常，並持續測試至同年9月22日。修復後中央空調冷氣主機全天候運轉迄今（112年2月15日）正常使用。足資證明原告承租系爭房屋後，疏於定期保養、維護空調主機、且超負荷運作，為冷氣主機無法正常製冷之故障緣由，非空調設備已老舊不堪使用。

(二)本件過失或使用管理維護不當之空調冷卻馬達燒毀故障事件，自應屬承租人即原告違反善良管理人義務。反之，亦可證明被告受通知後業盡最大責任義務，積極處理冷氣機故障修繕事件。又原告於111年8月23日寄發之臺中淡溝郵局第462號存證信函違反系爭契約第12條所載「臺中市○區○○路000號4樓」之約定送達地址，故意以「臺中市○區○○路000號12樓」為送達地，致上開存證信函郵遞延宕於同年8月30日始送達被告。於上開存證信函中寫到7天內必須僱請修繕人員於15個工作天內完成，依該函意旨，可知7天再加15個工作天及假日，總共28天。然被告係於同年9月20日修繕完畢，時程已經超前，被告依系爭契約約定及存證信函意旨要求期限內修繕冷氣竣工。

01 (三)前開冷氣機故障修復日後二日，於同年9月23日原告又以存
02 證信函告知系爭房屋無牆面之鋁帷幕玻璃一偶不明原因及處
03 所，曾遇雨天漏水（實際為滲水），依約要求修繕乙節。按
04 無牆面之鋁帷幕玻璃屬訴外人新光產物保險大樓全體區分所
05 有權人共同共有權利部分，滲水乙節於原告反映被告前，已
06 經其他住戶通報大樓管理委員會，於同年9月14日召開之第2
07 3屆第4次管理委員會議決通過8樓至12樓滲水招商全面修繕
08 公告在案，並於同年11月9日由訴外人群力高空有限公司承
09 包修繕竣工，檢具交付管理委員會完工保固書，被告亦以存
10 證信函告知原告。惟原告不接受管理委員會修繕決議及招商
11 修繕，嗣再以存證信函要求被告依系爭契約須履行保持租賃
12 物合於約定使用收益之狀態。在未曾有下雨可為觀察滲水狀
13 況原告可作暫時性補救狀況下，原告堅持已定相當期間催告
14 仍未修繕完畢，依規定終止契約，提起本件訴訟請求損害賠
15 償。

16 (四)綜上，揆諸冷氣機故障情事，原告以違約地址通知，為被告
17 所不及知。被告於原告函遞達當天，即積極招商於約定期限
18 內修繕冷氣機竣工，已善盡出租人保持租賃房屋合於合約使
19 用、收益狀況。反觀，原告未履行定期保養冷氣機之維護義
20 務，且超負荷運行而使冷卻馬達燒毀故障停止運行，及對新
21 光產物保險大樓屬全體共有權利之無牆面之鋁帷幕玻璃滲水
22 乙節，拒絕大樓管理委員會修繕決議等情事。追本求源，為
23 原告系爭契約過失責任，無理由要求被告減免系爭房屋租金
24 及賠償其營業、商譽等損失，依民法第217條規定，被告自
25 應除損害賠償之責。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利
26 益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由

28 (一)原告主張被告為系爭房屋所有權人，於105年8月4日將系爭
29 房屋出租予原告作為營業辦公室使用等情，據原告提出房屋
30 租賃契約書為證（見本院卷第25-30頁），且為被告所不爭
31 執，此部分之事實堪以認定。

01 (二)次查，兩造於系爭租約第8條後段約定：「租賃房屋（包含
02 甲方【按即被告，下同】所附空調）如係因不可歸責於乙方
03 （按即原告，下同）自然或天災損壞而有修繕必要時，在乙
04 方通知後，由甲方於15個工作天內負責修理，若甲方未於期
05 限內修繕，乙方得自行委請專業技士修繕，修繕之費用由甲
06 方負擔。但乙方自行所為之增建裝飾及加工，仍由乙方負責
07 修理。」，原告主張系爭房屋之空調設備故障，依前揭契約
08 約定，應由原告通知被告，由被告於通知後15個工作天內負
09 責修繕完畢。

10 (三)再查，原告主張其以存證信函（見本院卷第33-35頁）通知
11 被告修繕冷氣主機，復依原告提出該存證信函之收件回執
12 （見本院卷第139頁），可見該存證信函係於111年8月30日
13 送達被告，與被告自陳收受之時間相符（見本院卷第134
14 頁），堪以認定。

15 (四)又查，依前揭約定，被告應於原告通知後15個工作天內負責
16 修繕冷氣，自送達翌日即111年8月31日（星期三）起算15個
17 工作天（即扣除其間之星期六、星期日，及111年9月9日之
18 中秋節補假日），其末日應為111年9月21日。復依被告提出
19 之意富冷氣工程行修繕請款單（見本院卷第111頁），其上
20 記載「工程名稱：開利冷氣機冷卻馬達故障；施工日期：11
21 1年9月2日至111年9月20日」、「金額12,000元」、「依據
22 指定修繕完竣，請2日內開機測試至少30分鐘，馬達運轉正
23 常驗收後付款」等語，被告並於111年9月22日轉帳12,000元
24 至意富冷氣工程行之帳戶內，此據其提出轉帳交易明細為證
25 （見本院卷第113頁），可知意富冷氣工程於111年9月20日
26 已經施工完畢，而被告係依意富冷氣工程行之指示，2日內
27 開機測試後始轉帳款項，並於同日傳送「主機已經測試，恢
28 復正常運作」之訊息予原告（見本院卷第223頁），足認被
29 告已於111年9月20日委由意富冷氣工程行修繕系爭房屋之冷
30 氣設備完畢，並未逾系爭租約約定之期限。準此，原告主張
31 被告未於系爭租約約定期限內修繕冷氣，違反契約上義務，

01 並請求被告賠償原告承租戶租金減收、額外購置移動式冷氣
02 設備、額外租用辦公室、及請求被告賠償已給付之111年9月
03 份租金等情，均無理由。

04 (五)末原告主張被告未依系爭租約約定保持租賃物合於約定之使
05 用狀態，致原告商譽受損，依侵權行為規定請求損害賠償部
06 分，然被告完成冷氣修繕並未逾系爭租約約定之期限，業如
07 前述，自難認被告有何怠於履行出租人租賃物保持義務之情
08 形，此部分之請求亦屬無據。

09 四、綜上所述，原告依系爭租約第8條、第14條約定、民法第227
10 條第1項第1、2款、第231條第1項、第216條第1項、第184條
11 第1項前段、第195條第1項規定，請求被告給付1,170,316元
12 及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
13 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
15 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

18 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

19 法官 王奕勳

20 法官 陳昱翔

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
23 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

26 書記官 許瑞萍