

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第207號

上訴人 曾英展  
訴訟代理人 吳展育律師  
被上訴人 邱品齊

上列當事人請求間減少租金事件，上訴人對於民國113年1月12日本院臺中簡易庭112年度中簡字第2955號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月11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

一、被上訴人主張：被上訴人於民國111年4月16日向上訴人承租門牌號碼：臺中市○區○○路00號1樓店面及地下室(下稱系爭房屋)，約定租期自111年4月16日起至116年4月15日止，每月租金新臺幣(下同)4萬5,000元(下稱系爭租約)。被上訴人承租系爭房屋係用於經營美髮業。嗣被上訴人於111年5月間發現系爭房屋之地下室漏水，乃通知上訴人修繕，上訴人於111年6月至112年3月共歷經10個月修繕。期間被上訴人因漏水無法使用系爭房屋地下室，影響被上訴人提供給客人之服務品質，亦無法按原定計畫將系爭房屋地下室提供予員工休息使用，故請求上訴人依被上訴人實際得使用租賃物範圍面積減少租金。又一樓及地下室面積分別為62.06、27.04平方公尺，爰請求減少租金13萬6,363元等語。

二、上訴人則以：上訴人收到被上訴人通知地下室漏水後，即聯絡工人進行修繕。經上訴人派員檢視現場，發現漏水區域僅有一處牆角，尚不致影響地下室中央區域，難認已達地下室完全無法使用之程度。且被上訴人於修繕期間與修繕前後之用水量並無明顯差異，可知被上訴人之美髮業務並未受影響。本件修繕工程耗時10個月，係為尋找漏水原因，陸續進行水溝工程、水電配管、泥作工程、查漏(化糞池)、樑柱漏

01 水補強、樑柱修復、地板及牆面刷漆等工程。因工程複雜，  
02 且修繕工程為配合被上訴人之營業時間，才導致修繕期間延  
03 長，並非漏水情形嚴重所致。上訴人已盡力完成修繕義務，  
04 並支出修繕費用，縱認施工可能影響被上訴人，應減免租金  
05 之期間至多僅1個月。又被上訴人主張漏水之區域為系爭房  
06 屋之地下室，依照租賃市場行情，地下室之租金與1樓店面  
07 之租金比例為1：2，故減免之租金應以此比例計算僅為每月  
08 6,806元等語，資為抗辯。

09 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴  
10 聲明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人  
11 則答辯聲明：上訴駁回。

12 四、得心證之理由：

13 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租  
14 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀  
15 態，民法第423條定有明文。是出租人非但應於出租後以合  
16 於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於嗣後租賃  
17 關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃  
18 關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為  
19 出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀  
20 態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認  
21 知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵  
22 致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所  
23 妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可  
24 認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89  
25 年度台上字第422號判決意旨可供參照）。出租人未盡此項  
26 義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約  
27 定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之  
28 程度免其支付租金之義務（最高法院96年度台上字第1692號  
29 民事判決意旨可供參照）。

30 (二)經查，被上訴人主張系爭房屋地下室有漏水致無法使用，修  
31 繕期間為10個月等情，業據提出系爭房屋地下室牆壁、地

01 板、梁柱照片（原審卷第119至135、本院卷第113頁）為  
02 證。又證人即上訴人僱用之物業管理人員林讚輝具結證稱：  
03 「系爭房屋地下室在111年5月雨季時有漏水的情況，最嚴重  
04 的時候佔地下室3分之1的區域。修繕期間達10個月係因為做了  
05 了3次工程，第1次是外部工程，當初評估沒有很嚴重，只有  
06 處理埋管問題；後來還是滲水，所以有第2次工程，在9月初  
07 到10月中將外部水溝整個拆除；10月中想收尾時，因為還有  
08 點滲水，所以才進行第3次工程，漏水工程包含地板在112年  
09 3月才全部完成。若是外部施工，我跟工班會自行決定施工  
10 日期，若是內部施工會先連絡被上訴人。內部施工沒有很  
11 久，大概2次，一兩天就解決」等語（本院卷第93至95頁、  
12 第97至99頁）。足認系爭房屋地下室確實有滲漏水之情況，  
13 且因無法立即找到漏水原因，致修繕期間達10個月，影響範  
14 圍並達地板3分之1面積。依上開漏水瑕疵程度，系爭房屋自  
15 難作為一般員工休息室使用，亦無從擺設美髮工具作為對外  
16 營業使用，堪認對於被上訴人使用收益系爭房屋有所妨害，  
17 則被上訴人原租賃系爭房屋一樓與地下室之空間，因地下室  
18 漏水僅能實際使用系爭房屋一樓，被上訴人主張依民法第42  
19 3條、第441條之規定，請求按其不能使用、收益程度，免其  
20 支付租金之義務，為有理由。

21 (三)又一樓及地下室面積分別為62.06、27.04平方公尺，此為兩  
22 造所不爭執（本院卷第101至102頁），依上訴人自陳系爭房  
23 屋租金為一個月4萬5,000元，修繕期間為111年6月至112年3  
24 月共10個月（本院卷第29、119頁），故被上訴人不能使用  
25 系爭房屋地下室應減免之租金，應以地下室佔系爭房屋總面  
26 積之比例計算，為136,566元（計算式：每月租金45,000元×2  
27 7.04/89.1（一樓及地下室面積分別為62.06、27.04平方公  
28 尺，共計為89.1平方公尺）×10=136,566元），則被上訴人  
29 請求上訴人給付136,363元，為有理由。

30 (四)上訴人雖主張系爭房屋地下室僅有一處角落漏水，影響範圍  
31 甚小云云，然此與客觀事證及證人上開證述不符，難認實

01 在。又上訴人主張被上訴人於修繕期間與修繕前後之用水度  
02 數差異不大，認被上訴人營業未受影響等語，惟被上訴人租  
03 賃系爭房屋一樓與地下室之空間，自有權決定將地下室作為  
04 營業使用、員工休息空間或其他使用。系爭房屋地下室既因  
05 漏水而未合於使用收益程度，被上訴人自得主張減免租金，  
06 此與被上訴人於系爭房屋一樓之用水量變化無涉。另上訴人  
07 主張地下室空間依租賃市場行情，租金應為1樓店面之3分之  
08 1，並提出標題為「難見光!北市地下店面租金腰斬，還是乏  
09 人問津」、「地下室更省!避一樓租金少50% 店面垂直化成  
10 顯學」之新聞內容等語，惟上開新聞僅為記者就臺北市租賃  
11 市場之觀察與主觀評論，並非本院囑託鑑定租金之結果，況  
12 被上訴人係同時租賃一樓店面與地下室空間作為綜合規劃使  
13 用，並非僅單純租賃系爭房屋地下室，自無從參考上開新聞  
14 作為認定系爭房屋地下室部份租金之依據。上訴人上開主  
15 張，均難認有據。

16 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約與民法第423條、第441條之  
17 法律關係，請求上訴人給付136,363元，及自112年5月27日  
18 (原審卷第19頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之法  
19 定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之  
20 判決，並依職權為假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨指摘  
21 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

22 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  
23 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
25 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
27 民事第四庭 審判長法官 王怡菁  
28 法官 吳金玫  
29 法官 謝佳諮

30 上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日  
02 書記官 張峻偉