

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3072號

原告 張世和

訴訟代理人 翁晨貿律師

被告 姚泓汎

訴訟代理人 陳鈺盛律師

上列當事人間確認租賃關係存在事件，本院於民國114年6月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。本件原告原訴之聲明為請求確認兩造間就原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號1、2樓房屋、同路段577號地下一層第B1-87號車位(下合稱系爭房屋)自民國111年2月10日起至121年2月9日止之租賃契約存在。嗣於114年4月11日具狀變更訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)647,489元(積欠租金)及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。(二)被告應自114年5月10日起至115年2月9日止，於每月10日前給付原告52,000元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息。(三)被告應自115年2月10日起至116年2月9日止，於每月10日前給付原告54,000元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息。(四)被告應自116年2月10日起至117年2月9日止，於每月10日前給付原告60,000元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息。(五)被告應自117年2月10日起至118年2月9日止，於每月10日前給付原告61,500元，並自應給付之日起至

清償日止之法定遲延利息。(六)被告應自118年2月10日起至119年2月9日止，於每月10日前給付原告63,000元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息。(七)被告應自119年2月10日起至120年2月9日止，於每月10日前給付原告64,500元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息。(八)被告應自120年2月10日起至121年2月9日止，於每月10日前給付原告66,000元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息等語，經被告同意變更，且原告上開變更訴之聲明，經核係追加後再減縮應受判決事項，與上揭規定並無不符，應予准許。

二、原告主張：

(一)被告於111年2月21日向原告承租系爭房屋作為牙醫診所營業使用，每月租金為46,000元(租賃第二年後依序調整增加2,000元至4,000元租金不等)，租賃期間為111年2月10日起至121年2月9日止10年期間，保證金即押金為92,000元，兩造並訂立租賃契約(下稱系爭租約)經公證在案。詎被告於113年4月間向原告表示系爭房屋出現漏水、牆面裂痕、磁磚破裂崩落等情形，致令系爭房屋不堪使用，惟原告經勘查後，並非系爭房屋漏水，而係該大樓公共管線漏水所致，原告亦向管理委員會反應，請管委會維修，但是被告仍寄發律師函，請原告於函到10日內修繕完畢，又未指出須修繕項目，使原告無所適從。

(二)被告經營牙醫診所，在開業前即已大規模裝潢系爭房屋，漏水是否裝潢所致，尚無定論。且牆壁裂痕及瓷磚破裂崩落均在113年4月3日花蓮大地震後，倘系爭房屋果存在被告所指摘之瑕疵，亦僅為原告修繕責任或損害賠償責任，根本未至終止系爭租約之法律效果。

(三)原告為對被告負責，不等管委會之決定，先行僱工修繕漏水、磁磚部分，但被告仍寄發存證信函於113年5月7日終止系爭租約，並請原告退還92,000元之保證金，迄今均未繳納租金，原告溝通無效，無奈之際，爰依契約法律關係，請求被

01 告給付積欠之租金及未來系爭租約屆期前按月給付之租金等
02 語。

03 (四)並聲明：1.被告應給付原告新臺幣(下同)647,489元及自變
04 更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。2.被
05 告應自114年5月10日起至115年2月9日止，於每月10日前給
06 付原告52,000元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延
07 利息。3.被告應自115年2月10日起至116年2月9日止，於每
08 月10日前給付原告54,000元，並自應給付之日起至清償日止
09 之法定遲延利息。4.被告應自116年2月10日起至117年2月9
10 日止，於每月10日前給付原告60,000元，並自應給付之日起
11 至清償日止之法定遲延利息。5.被告應自117年2月10日起至
12 118年2月9日止，於每月10日前給付原告61,500元，並自應
13 給付之日起至清償日止之法定遲延利息。6.被告應自118年2
14 月10日起至119年2月9日止，於每月10日前給付原告63,000
15 元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利息。7.被告
16 應自119年2月10日起至120年2月9日止，於每月10日前給付
17 原告64,500元，並自應給付之日起至清償日止之法定遲延利
18 息。8.被告應自120年2月10日起至121年2月9日止，於每月1
19 0日前給付原告66,000元，並自應給付之日起至清償日止之
20 法定遲延利息。

21 三、被告則以：

22 (一)原告交付系爭房屋與被告後，被告使用中發現第6診間、2樓
23 廁所、員工休息室、1樓陽台等多處均有遇雨嚴重漏水問
24 題，被告數度拆開天花板裝潢並開設維修孔修理，均無法解
25 決，經歷113年4月3日花蓮大地震後，1樓天花板積水嚴重，
26 且牆面出現多處裂痕、磁磚突起崩落嚴重，有結構安全之
27 虞，被告傳LINE簡訊給原告，原告推託漏水或係裝潢所致，
28 或公共管道漏水，拒絕修繕。

29 (二)系爭房屋多處漏水情形，漏水點數處並非與公共管道相連或
30 在公共管道區域，而原告一律以公共管道漏水為由卸責，拒
31 絕修繕，被告只能於113年5月7日以意思表示到達原告處，

01 終止系爭租約，其後更於同年6月12日再寄發存證函，重申
02 兩造已終止系爭租約，請原告返還保證金，於同年月20日騰
03 空搬遷完畢。

04 (三)原告雖陳稱其先僱工修繕漏水，但是系爭房屋經修繕後仍有
05 漏水情形，原告及工程行先後於同年5月6日、31日再至系爭
06 房屋查看，漏水情形仍存在，磁磚崩落、牆面裂痕問題亦未
07 解決；且依系爭租約第15條第1款約定，原告應修繕而未修
08 繕，被告得終止系爭租約等情，被告自有終止系爭租約之
09 權。

10 (四)並聲明：原告之訴駁回。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告上開主張，業據其提出系爭房屋租賃契約、LINE對話翻
13 拍照片、存證信函、律師函、兆唯工程有限公司保固書、鴻
14 華工程行修繕簡易契約書、積欠租金、停車位管理費明細
15 表、水電費收據等件附卷可稽，應堪信原告上開主張兩造訂
16 立系爭租約事實為真。且於114年6月24日言詞辯論程序時，
17 本院訊問被告終止系爭租約後，所有費用是否均已結清？被
18 告陳稱：除押金外，其餘費用均已結清等語(見本院卷第378
19 頁)，原告並無意見，則本院認本件並無所謂積欠管理費、
20 水電費及其他費用之爭執，先予說明。

21 (二)出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並
22 應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；
23 租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租
24 人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕
25 疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第42
26 3條、第424條分別定有明文。又出租人以合於所約定使用收
27 益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用
28 收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用
29 收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。故租賃物在租賃
30 關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問
31 其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而

01 生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用
02 收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損
03 害，自應負債務不履行之損害賠償責任(最高法院96年度台
04 簡上字第18號判決意旨足參)。

05 (三)本件爭點非在於牆壁裂痕或磁磚崩落等情，因為113年4月3
06 日花蓮發生大地震，致使多棟大樓外牆磁磚(包含室內)剝落
07 或牆壁產生裂痕，此為眾所周知之事，而系爭房屋因地震因
08 素，牆壁產生裂痕或裝潢磁磚突起、崩落，均因係地震產生
09 上開情形，而這些因地震產生之牆面、壁面之裂痕或突起，
10 因屬不可抗力事項，除非已達不能修繕或營業之情形，承租
11 人得終止系爭租約外，因非屬屋主即原告過失所致，復經被
12 告修繕後可繼續營業時，無論被告是否終止系爭租約，原告
13 均不應負擔對被告之損害賠償責任。換言之，如非經第三方
14 專業結構技師或建築師勘驗鑑定後，結論如地震確對於結構
15 或居住安全產生危害之虞，則終止契約之過失責任應由被告
16 負擔，負擔對於原告積極利益期待之損害賠償責任，是本院
17 認為本件爭點非在於原告對於牆面裂痕或磁磚突起、崩落之
18 修繕責任。

19 (四)本件爭點係在於【漏水】，而因為原告未盡修繕漏水責任，
20 本院認被告終止系爭租約為有理由，理由分述如下：

21 1.114年3月11日本院行言詞辯論程序時，證人即被告診所護理
22 長戴培羽具結證稱：「我擔任護理長，系爭房屋於111年2月
23 承租，房子有漏水，在一樓後陽台整面牆漏水，二樓廁所、
24 診療室、員工休息室間漏水。」、「(問：二樓診間漏水是
25 否會影響醫師診療?)二樓漏水可能會碰到洗牙機及醫師作
26 業的儀器，產生污染。」、「(問：證人說一樓存放設備為
27 何?)吸唾液機、空壓機。」、「(問：這貳個設備如果滴
28 漏水無法運作，對於診所營運有無影響?)不能看診。」、
29 「(問：任職期間，有無工人至診所進行相關檢查?)有，
30 5月3日，沒有講結論，當天房東本人有來，跟我們說漏水要
31 自己處理，找水桶裝等，我有跟房東說，如果要拿水桶裝，

01 也不可能要拿水桶裝半年。」等語(見本院卷第272頁至第27
02 5頁)。足證系爭房屋有多處漏水情形，且該漏水之情形始終
03 未修繕至不漏水之情形。依原告主張係公共管道間漏水所
04 致，惟難道已遠離公共管道間之1樓陽台漏水，亦為公共管
05 道間之問題？且原告並未舉證證明係公共管道間漏水所致，
06 是本院對於原告上開主張，認無足採。

07 2.民法第423條既然規定原告有交付合於約定使用、收益之房
08 屋予承租人即被告，且交付後尚有【保持】所出租之房屋合
09 於使用、受益之狀態，此為租金之對價，且依系爭租約第15
10 條第1款亦是如此約定，而身為出租人之原告，經被告反應
11 室內多處漏水，影響承租人之利益時，始終將漏水係屬公共
12 管道間漏水而波及系爭房屋不願僱工修繕，最後經被告提出
13 終止系爭租約之意思表示，原告始僱工修繕漏水處，然依證
14 人所證述，漏水處始終未修繕至不漏水，則原告僱工修繕漏
15 水並未彌補系爭房屋產生之瑕疵，被告承租之系爭房屋已無
16 合目的性之使用價值，應可依系爭租約第15條第1款約定或
17 上開民法規定終止系爭租約，應無疑義。況縱使是大樓公共
18 管道漏水所致，亦與出租人保持房屋合目的性使用收益之保
19 持義務無關，出租人經承租人反應事項，已足以影響其使用
20 收益，出租人即不應以管理委員會會修繕或不修繕，作為推
21 託卸責之由，此時，出租人當然應先以自己費用立即修繕漏
22 水點至不再漏水，再向管理委員會求償，方盡其出租人之責
23 任。

24 3.被告經營的是牙醫診所，係專業醫療機關，對於衛生之要求
25 較一般其他行業有更高之標準，系爭房屋非一處漏水，而有
26 多個漏水點，多個漏水點所影響的是(1)漏水會汙染原來之水
27 源，甚或滴漏到治療設備中，汙染會造成病患之健康安全危
28 害。(2)如漏水至放置機器(例如空壓機等)處所，不但會造成
29 機器毀損，亦會造成醫師使用該機器之衛生隱患。(3)病患內
30 心產生疑慮，絕對無法維持正常之醫病關係，進而使病患不
31 敢至該診所看診治療。(4)影響診所形象，甚至聲譽。所以因

01 為原告未積極修繕漏水，反向診所工作人員建議拿水通盛裝
02 漏水(見本院卷第275頁)，系爭房屋確實已達不合使用收益
03 之目的，被告終止系爭租約，洵屬有據。如系爭房屋已產生
04 上開漏水瑕疵，原告主張最多負擔修繕責任或損害賠償，尚
05 未至被告可終止契約程度，依本院上開說明，原告遲誤修繕
06 時機，經被告多次催告仍推諉卸責，並將責任歸於管理委員
07 會負責，如未賦予被告終止系爭租約之權利，則上揭民法第
08 424條規定將成為具文。

09 (五)至被告遷讓返還系爭房屋究在何時？被告是否尚有費用或賠
10 償尚待給付？因原告未主張，本院依當事人處分權主義，礙
11 難審理，附此敘明。

12 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告
13 積欠之租金及未來租期屆至前之租金暨法定遲延利息，為無
14 理由，應予駁回。本件訴訟費用，應由原告負擔。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
16 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

19 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

20 以上為正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

26 書記官 吳淑願