

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第253號

上訴人 粉鑽卡通有限公司

法定代理人 李宇凡

訴訟代理人 徐朝琴律師

上訴人 新添成車料股份有限公司

法定代理人 楊智翔

訴訟代理人 趙文淵律師

上列當事人間請求租賃糾紛事件，兩造對於中華民國109年6月10日臺灣嘉義地方法院108年度訴字第664號第一審判決各自提起上訴，本院於110年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人粉鑽卡通有限公司下開請求，暨該訴訟費用負擔部分，均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人新添成車料股份有限公司應將嘉義縣○○鄉○鄉村000號房屋最近一期之房屋稅單交付上訴人粉鑽卡通有限公司申辦公司設籍。

上訴人新添成車料股份有限公司就附表所示項目（編號6除外）負修繕之責。

上訴人粉鑽卡通有限公司其餘上訴；上訴人新添成車料股份有限公司之上訴均駁回。

廢棄部分（含變更部分），第一、二審訴訟費用，由上訴人新添成車料股份有限公司負擔。上訴駁回部分第二審訴訟費用，關於上訴人粉鑽卡通有限公司上訴部分，由上訴人粉鑽卡通有限公司負擔，關於上訴人新添成車料股份有限公司上訴部分，由上訴人新添成車料股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人粉鑽卡通有限公司（下稱粉鑽公司）主張：其於民國108年7月15日，向對造承租嘉義縣○○鄉○鄉村000號房屋全部（租賃標的範圍為嘉義縣○○鄉○鄉段000○000○000號三筆土地及建物000、000、000號三棟，下稱系爭建

01 物），租期10年之2份租約（下稱系爭租約，第1份租期自10
02 8年9月15日至113年9月14日止、第2份租期自113年9月15日
03 至118年9月14日止）。契約第2條載明「108年7月15日起至
04 起租日（108年9月15日）止為無償使用期」。因對造將大批
05 材料堆置於租處，原承諾交屋後2週內移除，遲未履行，且
06 每日均有對造之法定代理人或其家屬以拿取物品為由，頻繁
07 進出系爭建物，令上訴人之職員受干擾，上訴人遂於108年7
08 月24日裝設保全系統，再陸續於8月間將公司物品分批搬
09 進。然對造突於108年9月12日，在門牆張貼「本屋租賃108
10 年9月15日始生效，本公司早已對承租人終止108年7月15日
11 至108年9月14日之土地無償使用借貸契約，今再重申」公
12 告。致上訴人遲至108年9月16日始得順利入住。上訴人入住
13 後，發現無熱水及冷氣可用約一個月，造成生活及公司運作
14 不便，自得請求對造開啟系爭建物之燃煤熱水器、冷氣中央
15 空調開關；上訴人係以公司名義簽約，契約第7條約明係供
16 百貨買賣會館、休閒住宿，對造明知其承租目的係作商業使
17 用，依法須申辦營業設籍登記，始能依法經營百貨買賣，伊
18 自得請求對造提供最近一期之房屋稅單予上訴人憑以申辦營
19 業登記；又系爭建物多處漏水及瑕疵，對造依約負有修繕之
20 責；系爭建物之電錶係動力電費，每月基本電費一萬元，加
21 上對造之法代一家人長期居住該處，於隔壁經營工廠，住處
22 及工廠之電力均從系爭建物牽線使用，致使每月須繳近2萬
23 元之電費，自有請求對造為系爭建物另申請一般營業用之新
24 電錶，專供上訴人使用、付費；又對造片面違約拒絕提供2
25 個月之無償使用期，且對造之法定代理人或其家屬執意進
26 出，雖上訴人之經理以line通知對造將物品移出，並開啟熱
27 水燃煤開關；且寄發存證信函催告，要求搬遷堆置物並制止
28 人員進出，對造仍置之不理，須賠償上訴人2個月無法使用
29 入住之損失10萬元，又遲延入住卻無熱水及冷氣可用之損失
30 10萬元，合計20萬元等情。爰請求判決命：對造開啟系爭建
31 物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，就原判決附表所示項

目修繕；對造應交付系爭建物之最近一期之房屋稅單予上訴人以便申辦公司設籍；對造應申請系爭建物之一般營業用新電錶，專供上訴人使用、付費，並賠償上訴人20萬元等語。

二、上訴人新添成車料股份有限公司（下稱新添成公司）則以：粉鑽公司以5萬元承租伊500坪之廠房，每坪租金僅100元，低於一般行情，且粉鑽公司承租時表明堆放貨品系爭建物可充當廠房而已；上訴人僅就系爭建物一樓有所有權，2樓部分屬訴外人楊清參所有，伊不可能出租他人之物，粉鑽公司確僅承租汽車旅館一樓的車庫及車道而已；原判決附表所列之物品及熱水燃煤系統、冷氣空調系統，既非租約之範圍，且依特約以承租人無力自行修繕部分為限出租人始負修繕義務，對造主張修繕之蓮蓬頭漏水、馬桶頂蓋破損，皆可由其自行更換或請人修復，不在其負責修繕之範圍，伊不負修繕及開啟前開系統之義務；兩造簽約時未談及讓對造公司設籍之事，對造從106年起至今即設址於新竹市經國路，其公司營運及報稅未受影響，此部分請求亦屬無據；契約第5條第3項，就電費部分未特別載明其須提供一般營業用電供對造使用，且於簽約過程其已向對造告知系爭建物使用之電錶為何種電錶，並同意以調降租金方式補貼對造，其請求裝設「一般營業用電電錶」，即屬無據；簽約後對造即換鎖並裝設保全系統，伊之人員無法進入，甚且因需要而請求進入均遭對造拒絕，否認對造所稱無法順利入住之情事，其請求賠償20萬元，自非有據等語，資為抗辯。

三、原審判決命新添成公司應開啟系爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關；對原判決附表所示之項目負修繕之責；給付粉鑽公司10萬元，駁回粉鑽公司其餘之訴。粉鑽公司、新添成公司分別就其敗訴部分不服，提起上訴。

粉鑽公司之上訴（含變更）聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，新添成公司應將系爭建物最近一期之房屋稅單交付予上訴人申辦公司設籍。(三)新添成公司應就附表所示負修繕之責（其中編號6係上訴聲明，其餘則係

變更聲明)。(四)新添成公司應再申請系爭建物之一般營業用之新電錶，專供上訴人使用、付費。(五)新添成公司應再給付上訴人10萬元。

新添成公司答辯聲明：上訴及變更之訴均駁回。

新添成公司之上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

(二)前開廢棄部分，粉鑽公司在第一審之訴駁回。

粉鑽公司答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)系爭建物為新添成公司所有，原係經營汽車旅館。兩造於108年7月15日簽訂系爭二件租約。由粉鑽公司向新添成公司承租系爭建物（就租賃範圍是否包含二樓房間有爭執）。

(二)第一份契約書第二條以手寫載明：「108年7月15日起至起租日（即108年9月15日）止為無償使用期」。

(三)系爭建物現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可用，且有如原判決附表所示之瑕疵。

五、兩造爭執之事項：

(一)系爭租約承租之範圍是否包含二樓之房間？

(二)粉鑽公司請求新添成公司應開啟系爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，是否有理由？

(三)粉鑽公司請求新添成公司修繕原判決附表之項目，是否有理由？

(四)粉鑽公司請求新添成公司交付系爭建物最近一期之房屋稅單，供申辦公司設籍，是否有理由？

(五)粉鑽公司請求新添成公司再申請系爭建物一般營業用之新電錶，專供其使用、付費，是否有理由？

(六)粉鑽公司請求新添成公司給付108年7月15日起至108年9月15日止無法入住、使用之損失10萬元、108年9月16日入住後無法順利居住、使用之損失10萬元，是否有理由？

六、得心證之理由：

(一)系爭租約承租之範圍是否包含二樓之房間？

1.系爭租約第1條房屋租賃標的，一、房屋標示(一)（以下手

寫) 門牌嘉義縣○○鄉○鄉村000號。二、租賃範圍：(一)房屋全部(打√)。(二)車位：全部(手寫)。(三)租賃附屬設備：有(打√)。」，且於第7條使用房屋之限制，以手寫載明：「本房屋係供(住宅使用4個字被刪除，以下手寫10個字)百貨買賣會館休閒住宿」(原審卷第41、43、341、343頁。前者係粉鑽公司提出，後者係新添成公司提出)。換言之，兩造各自提出之書面租約，記載之租賃標的、範圍，使用目的均相同。粉鑽公司承租系爭建物之目的，既明載「百貨買賣會館休閒住宿」，苟如新添成公司所辯承租範圍不含各房2樓之房間，僅是一樓車庫跟走道，則粉鑽公司如何能經營百貨買賣會館休閒住宿？新添成公司抗辯粉鑽公司承租作為倉庫之用顯與書面約定不符，並非可採。

2. 依粉鑽公司職員林珮綺與新添成公司職員黃美佳，於108年7月15日簽約當日晚間9時43分LINE之對話所示：「嗨！我們今天小姐已經稍微全部巡視一遍，也都做了紀錄，其他須一一了解的部分就拜託你了，下面是林小姐的line請你+一下了唷」。「林珮綺：哈囉，今日已經了解房間狀況，之後在麻煩你喔。黃美佳：OK。」(原審卷一第233、235頁)。依上開兩造職員之LINE對話觀之，簽約過程中粉鑽公司確有查看2樓房間部分。

證人黃美佳於原審證稱：「簽完約並沒有去每個房間實際看，他們自己跟上來的，他們有每個房間都跟上來，林珮綺跟林姿彤有跟上去，每個房間都有跟我上去。我確實有上去開水，因為沒有用，那個水會黃黃的，把黃色的水排掉。我只是單純去排水而已」等語(同上卷一第387、389頁)。若謂黃美佳確僅係到各房間開水龍頭排水，實無必要於簽約當日進行，粉鑽公司之相關人員亦無必要跟隨查看。依此事實可證粉鑽公司之人員於簽約完成後確實到2樓房間查看，黃美佳證述係粉鑽公司人員自己跟到2樓，無非係避重就輕迴護新添成公司之詞，不足採信。準此，若如新添成公司所辯系爭租約不包含各房2樓之部分，何以黃美佳於簽約後會同

01 意無使用權之粉鑽公司人員一同到其2樓各房間逐一查看？
02 依此兩造職員共同到2樓房間逐一查看之事實，亦堪佐證系
03 爭租約之範圍包含各房2樓之房間。是證人黃美佳於原審所
04 證稱承租的範圍是一樓車庫跟走道，係迴護新添成公司之
05 詞，無足採信。

06 3.新添成公司在租屋廣告用詞為：「租屋請找黃美佳。徵二房
07 東民宿，每間車庫套房設備齊全出租，消防檢驗合格。嘉義
08 縣○○鄉○○村000號。可申請民宿當二房東，20間皆為車
09 庫套房設備齊全，便宜出租，消防檢驗合格，土地自有因年
10 邁退休便宜出租，押金與月租面洽，位於大馬路上工業用地
11 可申請民宿，..」，有廣告頁面可證（原審卷一第221
12 頁）。可證新添成公司出租系爭建物時，其廣告亦載明承租
13 之範圍係含各房2樓房間之部分。黃美佳另提出租屋廣告指
14 出「工業用地，倉庫廠房便宜出租押金面洽，消防檢驗合
15 格，當倉庫優先出租，土地自有，因年邁退休便宜出租..」
16 （同上卷一第413頁），此項廣告究係本件租約訂立前或訂
17 立後所為之廣告，並無法得知，此有好房國際股份有限公司
18 109年2月7日好房總109字第001號、109年3月10日好房總109
19 字第003號函文可證（原審卷二第139、163頁）。且若確係
20 以「工業用地之倉庫廠房出租」則應不會強調「消防檢驗合
21 格」。是黃美佳所提出租屋廣告內容，確如粉鑽公司主張係
22 事後所製作，無從作為有利於新添成公司之證明。

23 4.證人楊博傑於原審證稱：「當時承租的範圍是000號的一樓
24 車庫還有走道空間，二樓是屬於○○汽車旅館的負責人楊清
25 參所有。因為土地是新添成公司的，建物是○○汽車旅館公
26 司。我們當時只是出租一樓的空間，二樓的建物不包含，我
27 說二樓要用也可以，但是必須要跟楊清參講」等語（同上卷
28 第380頁）。然證人楊清參於原審證稱：「○○村000號○○
29 汽車旅館建物是新添成的，裝潢是我們去裝潢的，房子是新
30 添成公司蓋的」等語（同上卷一第384-385頁）。就○○汽
31 車旅館所有人，楊清參既否認為所有，當以其所述較屬可

01 採。蓋經驗法則上所有權人並無否定其權利之必要，證人楊
02 博傑與新添成公司之法定代理人係兄弟，其證述難免有維護
03 兄弟之情，楊博傑所證述「○○汽車旅館係楊清參所有」一
04 節，並非可信，則其所述系爭租約承租的範圍是000號的一
05 樓車庫、走道空間，不包含二樓房間云云，並不可採。

06 5.系爭租約承租之建物，先前供為汽車旅館使用多年，已據楊
07 清參於原審證述明確，而各房2樓部分係為一整體使用，實
08 無理由將各房2樓房間部分分離使用，致使全部建物之使用
09 效益無法發揮。且依系爭建物之平面圖（逃生路線圖）所示
10 （原審卷一第61頁），每個房間均屬獨立，其2樓房間均須
11 由各別之房間1樓出入。若謂系爭租約並不含各房2樓之房
12 間，則新添成公司保留各房2樓之房間，其出入均須由1樓粉
13 鑽公司所承租之範圍進入，造成1樓使用空間發生衝突不便
14 受干擾之情形，此種約定之承租範圍，顯與經驗法則不符。
15 且新添成公司保留之各房2樓之房間，亦無法為正常使用。
16 是新添成公司抗辯系爭租約之範圍，不含各房2樓之房間，
17 在在與經驗法則違反，而不可採。

18 6.綜上，系爭租約承租之範圍含各房2樓之房間。

19 (二)粉鑽公司請求新添成公司開啟系爭建物之燃煤熱水器及冷氣
20 中央空調開關，是否有理由？

21 1.系爭建物先前係作為汽車旅館使用，系爭建物之各房應有熱
22 水器及冷氣中央空調可用，否則無法經營汽車旅館，此觀證
23 人楊清參於原審證稱：「熱水鍋爐跟空調設備是我裝的」、
24 「冷氣壓縮機裝在000-1號的三樓。鍋爐也是在那裡，但是
25 上面沒有開關。」等語（原審卷一第385-386頁）即明。粉
26 鑽公司承租系爭建物係作為百貨買賣會館休閒住宿使用，既
27 有休閒住宿使用之經營須求，自須有冷熱水及空調系統，以
28 系爭建物約有26間之多（新添成公司之出租廣告標明20間車
29 庫套房），自須設有中央空調以節省電費之支出。

30 2.證人即粉鑽公司之經理李宗吾於原審證稱：「簽約當時房東
31 娘帶我去她的000-1號頂樓，從後門進去上到她的頂樓，頂

樓上面有四台壓縮機，當時壞掉壹台，她說如果要用，要修，還有一個鍋爐，鍋爐的油，煤氣，是從000-33號工廠外面可以灌煤油的，桶子在頂樓。從下面打到上面，而且還教我看油料的刻度，還教我開黑色開關，要開關打開，水才會上來。空調還教我到辦公室右邊要先把幫浦開關打開，就這樣跟我說，還說要灌煤油的話，跟她說，他有電話，灌一次兩萬元。當時我們確實有把鍋爐打開，到每個房間去開熱水，我們就一直放水，確定每個房間都有熱水。空調的部分，我們也有試，壓縮機確實有在運作，但沒有到每個房間去試」等語（原審卷一第375-376頁）。依證人上開證述，新添成公司之法定代理人之母親（房東娘楊月夏）確有指出燃煤熱水器及冷氣中央空調之相對位置及操作方式，告知粉鑽公司之經理，否則證人又如何能明確指出燃煤熱水器及冷氣中央空調之位置及使用方式。證人楊博傑於本院作證時亦承認其母確有帶同李宗吾去開中央空調熱水設備等（本院卷第287頁），若如新添成公司所辯粉鑽公司僅承租一樓及車道作倉庫之用，顯無須用到上開設備，或如證人楊博傑所述李宗吾經其告知電費很多後即表明不使用上開設備，則房東娘又何須多此一舉，帶領李宗吾到其000之1號樓房之三樓，教其操作熱水器及空調之方式？

3. 新添成公司以楊博傑告知粉鑽公司之經理李宗吾上開設備一旦起動使用費用甚高，李宗吾即表示不必使用該空調冷熱水設備，且粉鑽公司亦已裝設冷氣、熱水器使用等語。證人楊博傑於本院亦附和其詞，證稱「他有跟我談熱水、冷氣設備，我說電費很貴，他就說那就不用了」、「中央空調在用的時候，上面就是一直供電，一直提供冷氣，裡面房間的冷氣都會涼，所以電費很貴，熱水也是」等語（本院卷第284頁）。粉鑽公司則稱，其另裝窗型冷氣或熱水器使用，係因新添成公司始終拒絕提供該等設備，迫使其為解決困境，安裝一台冷氣及熱水器暫供員工個人臨時使用，兩者目的、用途不相同等語。查兩造簽約後即因新添成公司之房東娘常常

進出出租之空間，又因二個月無償使用、新添成公司堆置之物品未能即時清空、粉鑽公司裝設保全影響新添成公司出入等爭執，造成雙方溝通不良互有不滿，甚且發催告函或報警處理等，新添成公司因而不願起動上開設備，乃屬事理之常，則粉鑽公司主張其因而先行裝設一台冷氣及熱水器供員工使用，以解目前急迫，尚屬可採信。又即使該冷氣或熱水器係於108年8月7日即裝設，亦係因當時尚未完全準備妥當仍處於籌備期，尚未開始對外營業，不須全面於20多間房間均使用冷氣或熱水，暫時裝置一台解決員工住宿問題即可，但於日後一切準備妥當開始對外營業之際，仍須有上開中央空調、熱水設備，即便費用較高，核屬其成本或利潤考量之問題，苟若如新添成公司所述上開設備費用太高，何以楊清參經營汽車旅館多年，一直使用上開設備？是證人楊博傑上開證言，屬迴護新添成公司之詞，不足採信。

4. 新添成公司又抗辯依粉鑽公司向其提出之修正版新約（作為公證之用）（本院卷第143-147頁），在附屬設備增列燃煤熱水器及冷氣中央空調，比對兩造各自提出之租約並未明列，足認燃煤熱水器及中央空調不在系爭租約範圍內等語。就此，粉鑽公司則主張其提出之上開租約，係因新添成公司要求偕同公證，當時兩造尚未發生爭執，基於雙方協議騰繕租賃契約，應係貼近雙方間之當時之約定，其中第一點附屬建物及設備：「原○（○）馬汽車賓館遺留設備包括中央空調、冷熱水等（出租人需將水燃煤系統打開並將開關移至承租人得以自行開關處。」等語，足證燃煤熱水器及冷氣中央空調屬於其承租系爭建物之附屬設備等語。本院審酌兩造原先以手寫刪改之最初版本，於(三)租賃附屬設備：有（打√）。可見原約定有附屬設備。至於格式制式契約上列有一段文字「若有，除另外有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。」（原審卷第41頁），此係固定制式格式，依其內容觀之，附屬設備係指「電視、電視櫃、沙發組、茶几、餐桌、餐桌椅、鞋櫃、窗簾、燈飾、冰箱、洗衣

01 機、書櫃、床組、衣櫃組、梳妝台、書桌椅、置物櫃、電
02 話、保全設施、微波爐、洗碗機、冷氣、排油煙機、流理
03 台、瓦斯爐」等（同上卷第364頁），此顯係一般房屋附傢
04 俱之租賃制式格式，與本件係廠房空間之出租尚有不同，此
05 部分未於原契約具體勾選，應屬疏漏，不能以此反推上開中
06 央空調及熱水設備不在承租範圍內，是粉鑽公司主張其所擬
07 之公證租約係兩造未發生爭執之前，最貼近簽約時之情況，
08 應屬合理可信。

09 5.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
10 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態
11 （民法第423條）。如前所述，粉鑽公司承租系爭建物係供
12 百貨買賣會館休閒住宿之用，系爭建物先前供汽車旅館使
13 用，各房均可為獨立使用之空間，並無燃煤熱水器及冷氣中
14 央空調可用，顯影響承租標的之正常效用。出租人即新添成
15 公司上引法文，有提供合於所約定使用收益之租賃物之義
16 務，即有提供燃煤熱水器及冷氣中央空調以供各房使用之義
17 務。系爭建物現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可用，且冷氣
18 壓縮機、鍋爐放在000-1號的3樓，非在粉鑽公司可自行支配
19 使用承租系爭建物之範圍內。則其請求新添成公司應開啟系
20 爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，於法自屬有據。

21 (三)粉鑽公司請求新添成公司修繕原判決附表之項目，是否有理
22 由？

- 23 1.系爭建物有如附表之瑕疵，此為新添成公司所不爭執（不爭
24 執事項(三)），堪以認定。
- 25 2.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
26 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
27 其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求
28 出租人償還其費用或於租金中扣除之（民法第430條）。
- 29 3.系爭租約第8條修繕及改裝，第1項原係記載：「房屋或附屬
30 設備損害如有修繕之必要，由出租人負責修繕。但租賃雙方
31 另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由，不此限」。依兩

01 造各自提出之系爭租約，均修改為「房屋原有結構，漏水及
02 承租人無力自行修繕部分」，此有系爭租約可證（原審卷一
03 第43、51、359頁）。就由何人負修繕責任未載明。然租賃
04 物之修繕，法律原規定由出租人負責，而上開契約僅係將修
05 繕之範圍限縮，則依法仍應由出租人負責。依新添成公司提
06 出之租約，第8條第1項修改為：「房屋原有結構漏水及承租
07 人無力自行修繕部分，由出租人負責」，有租約可證（同上
08 卷第343頁）。是綜合4份租約第8條第1項之修正文字可知，
09 兩造就系爭租約第8條第1項之約定應為「房屋原有結構漏水
10 及承租人無力自行修繕部分，由出租人負責」。準此，新添
11 成公司僅就系爭建物之原有結構漏水及承租人無力自行修繕
12 部分，負修繕之義務。

13 4.就契約約定「無力自行修繕部分，由出租人負責」之真義為
14 何，證人林珮綺於原審證稱：「契約第8條是我跟被告談
15 的，我們這邊是我跟經理李宗吾去談的。當初談的部分，如
16 果是我們改裝的部分，我們負責，如果是被告原有的部分，
17 她們自己負責，後來是我們在磋商的時候，他們跟我們說不
18 希望鐵門或是馬桶阻塞的部分等等小問題，去打擾他們，他
19 們不希望有一些小問題就去叫他們來修理，小問題比如說電
20 燈不亮，其實只是接觸不良而已，馬桶不通，那個就倒個通
21 樂就可以通了，螺絲鬆了，轉緊就好了，尤其提到鐵門，說
22 鐵門經常性卡住，但是沒有壞，之後會教我們如何處理，我
23 們就可以自己處理。因為被告這樣講，所以我們約定我們自
24 己可以處理的，不用專業來處理的，由我們自己處理，像這
25 次公司請求的部分，都是我們無法處理的。」「…，馬桶不
26 通的部分，買瓶通樂就可以用了，而不是整個馬桶換掉才會
27 通。這些都是每個員工會做的事情，我們自己弄就可以了。
28 所謂自己不能修繕的部分，就是不用專業，也不用換到零件
29 的部分」等語（原審卷二第287-288頁）。

30 證人黃美佳則證稱：「租賃書第8條修正部分，我有在旁邊
31 聽，當時是林珮綺跟我們董娘陳月夏說的。當時林珮綺跟董

娘說，我們一般在跟人租房子，很少囉唆，如果像地震、颱風造成的像屋頂漏水，或是很大的颱風，柱子傾斜，房屋的結構這個，出租人應該要修理。像颱風、地震這樣漏水，並沒有談到屋內的用水設施。因我在旁邊聽而已，沒有插話，也沒有參與討論，所以不清楚『無力自行修繕』這句話的意思」等語（同上卷第307頁）。

二位證人就系爭租約第8條約定之真意為何，各執一詞。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。最高法院著有96年度台上字第286號判決可資參照。解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表二當事人真意，無須別事探求者即不反捨契約文字而更為曲解。系爭契約就修繕修款既約定定「無力自行修繕」，此處所指「無力自行修繕」當係指承租人無力自行修繕，較為符合一般社會之客觀認知，再者出租人依法本即負有修繕之義務，上開約定亦與誠信原則相符。證人黃美佳所證述成「像屋頂漏水，或是很大的颱風，柱子傾斜，房屋的結構這個，出租人應該要修理。」始由出租人負修繕責任一節，與一般租賃契約簽立過程之常情不符，其證言核屬迴護新添成公司之詞，不足採信。證人林珮綺證述自己不能修繕的部分，就是不用專業一般人均可自行處理之意思，與契約文字較為貼切，其證述為可採信。

5. 查：如附表編號1、2（2樓浴缸壁面磁磚破裂、洗臉盆下方地板會滲水）、3、4（烤箱不能使用、2樓廁所馬桶旁邊的磁磚滲水），5（2樓廁所浴缸上面牆面的磁磚有裂縫）、7（浴缸上開牆壁磁磚破裂）、8（2樓浴缸上開牆壁磁磚破裂）、9（蒸氣室不能使用）之瑕疵，此係租賃物之瑕疵，

並非租賃物之滅失，粉鑽公司於原審係請求減少租金，經原審以於法無據予以駁回，粉鑽公司上訴後就此部分改為請求修繕，因上開部分之瑕疵均非一般人能自力修繕，是此部分其請求即屬有據。至於編號6部分（即原判決編號20）即蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水，只要在公母頭銜接處，加上止水膠帶，重新旋轉接回即可，應係一般人均可自行為之，依約應由粉鑽公司自行處理，原審不准其請求，尚無不合。除上開部分外，非一般人均可自力修繕，依約應由新添成公司負修繕之責，粉鑽公司此部分請求於法有據，就此部分即原判決編號1至編號8、編號9（第二欄部分不在內）至編號12、編號14（第一欄部分不在內）至編號16、編號18至編號22（第二欄部分不在內），新添成公司抗辯依約應由粉鑽公司自行修繕，其不負出租人之修繕責任，原審命其負修繕之責不當，尚非可採。

(四)粉鑽公司請求新添成公司交付系爭建物最近一期之房屋稅單，供申辦公司設籍，是否有理由？

1. 「按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，為準備、確定、支持及完全履行其本身之主給付義務，尚負有從給付義務（又稱獨立之附隨義務），以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現。系爭合約內縱未明定被上訴人負有提供軟硬體規格書予上訴人之義務，惟基於誠信原則及補充的契約解釋（契約漏洞之填補），被上訴人是否不負有提供該項義務，尤非無斟酌之餘地。」（最高法院98年度台上字第2436號判決意旨參照）。次按「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，…。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚應盡其附隨義

務，以輔助債權人實現契約訂立之目的，倘債務人未盡此項附隨義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利。本件上訴人承租系爭租賃物之目的係作為店面（第一層）及辦公住家（第二層）使用，…倘系爭租賃物因無法辦理營利事業登記證，而使上訴人不能作合法之營業使用，…影響上訴人申請取得營利事業登記證，則被上訴人是否已盡其契約之主給付義務（即民法第423條所規定之義務）及附隨義務（協力輔助上訴人取得營利事業登記證，以合法營業之義務），即非無再行研求之必要」（最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。準此，就本件出租人之新添成公司而言，其不但負有將合於約定使用、收益之租賃物交付粉鑽公司之主義務。而如前所述，粉鑽公司承租系爭建物目的在從事百貨買賣會館休閒住宿行業，且租期長達10年，租金高達每月5萬元，苟未能完成營利事業登記，粉鑽公司又如何能長期合法營業？

- 2.就系爭契約有無約定設籍之事，兩造各執一詞，依粉鑽公司經理李宗吾與房東娘、新添成法定代理人楊智翔間三人間之對話。楊智翔：「沒設公司要怎麼做」，李宗吾：「我們沒有設公司，我們沒辦法營業。」，楊智翔媽媽即房東娘：「當時他說要設分公司，又沒說要設公司。」，李宗吾：「分公司也是公司。」，楊智翔：「分公司也是公司。」楊智翔媽媽：「那公證啊，公證我就給他設公司。」（原審卷第204頁）。又新添成公司職員黃美佳與粉鑽公司之職員林珮綺間之line對話，黃美佳：「老闆娘您好，午安！剛我們董娘有來電，因貴公司要遷來現在租的○○旅館這裡，另外也因合約缺少了，下列的文件：1、公司身分證明文件影本。…。有勞您準備以上的文件，與另外要與您約好公證的時間，…」等語（原審卷二第322頁）。就上開對話所謂「貴公司要遷來現在租的○○旅館這裡」，黃美佳固證稱：「對話中說貴公司要遷來，不是要讓原告公司設籍在承租的地方，…。所謂遷來的意思，就是東西要搬來的意思」等語

(同上卷第308頁)。依上述李宗吾、楊智翔、房東娘之三人對話可知，兩造於簽約交涉過程中確有談及粉鑽公司設籍於系爭建物之事，依黃美佳之line，新添成公司亦同意設籍但要求須將契約送公證而已。至於證人黃美佳所述所謂遷來的意思，就是東西要搬來的意思，不是指公司設籍一節，顯係迴護新添成公司之詞，與其line全文意旨不符，蓋遷來（戶口或公司設籍）與搬來（貨物）二者文義不同，其上開證言，不足採信。新添成公司又抗辯，粉鑽公司原設籍於新竹市經國路，並無必要再設籍於系爭建物云云。惟其亦陳稱粉鑽公司已於108年9月10日與新竹之承租處終止契約，則粉鑽公司要求設籍於系爭建物，尚與事理無違。又即便系爭契約就此無明文之約定，但如上所述，新添成公司依誠信原則所導出之附隨義務，亦有協助粉鑽公司取得營利登記之義務，何況，就此其只須提出最近一期之房屋納稅單而已，負擔甚輕。

3. 綜上，粉鑽公司請求新添成公司將系爭建物之最近一期房屋稅單交付予其申辦公司設籍，於法自屬有據。

(五) 粉鑽公司請求新添成公司再申請系爭建物一般營業用之新電錶，專供其使用、付費，是否有理由？

1. 系爭建物旁之工廠即門牌○○村000-33號建物之電力，並非經由系爭建物之電力供應而來，此經原審勘驗查明（原審卷一第191頁）。粉鑽公司主張系爭建物隔壁經營工廠之電力從系爭建物非法牽線使用，尚有誤會，並不可採。

2. 系爭建物原係經營汽車旅館之用，自有使用大電力之必要，此為粉鑽公司於承租時所明知。又粉鑽公司雖不必然使用系爭建物之每個房屋，而無須使用大電力，但此非新添成公司有義務配合粉鑽公司更改電力。

3. 證人李宗吾於原審證述兩造間有關租賃之權利義務均以契約為準。觀諸系爭租約第5條第1項第3款，就電費部分並未特別載明承租人新添成公司必須提供一般營業用電供粉鑽公司使用，兩造就此部分既未特別約定，則新添成公司尚無此義

務。

4.末者，依台灣電力股份有限公司嘉義區營業處110年2月4日嘉義字第1101266320號函覆本院，說明二、三分別記載：「…經查函詢用電地址於本公司登記申請之電錶僅一戶（電號：00-00-0000-00-0），此戶電錶為高壓供電，用電用途為汽車零件製造，係屬工廠用電，當適用前述規定」、「本公司送電依據用戶申請之用電用途及設備，選用適用之用電種類，倘該址用戶確已無生產事實且經領有電氣工程工業同業公會會員之承裝業者報竣設備變更，得依章改為住宅用電或其他非生產性質之表燈用電。嗣後，倘再有工廠用電之需求，則應按實提出用電設備並經電氣承裝業者報竣，變更為適用之用電種類」（本院卷第353-354頁）。而系爭建物用電係屬高壓供電，非一般水電工程行得變更修理之範圍，依新添成公司長期委託維修保養之南區機電技術顧問股份有限公司之估價，如要將系爭建物現行設備改為一般營業用電，就高壓電錶廢止、低壓電錶新設（含建材箱體）需35萬元，另就一般營業用電再變更為高壓供電，則高壓電氣設備盤體器具需100萬元、變壓器50萬元，而上開變更工程之施工費用、五金線材需50萬元，連同稅額合計為246萬7500元，有該公司報價單可按（本院卷第381頁）。新添成公司抗辯粉鑽公司請求其申請設立新電錶，花費甚巨，當非兩造於簽約過程所能預見，按諸一般訂約之經驗，苟若有此項特約，因牽涉巨額費用之支出，必然訂明於契約內，以免日後爭執。本件兩造既未於契約內明文約定，粉鑽公司此部分請求，顯然超過新添成公司之預期。

5.綜上，粉鑽公司請求新添成公司申請系爭建物一般營業用之新電錶，專供其使用、付費，於法尚非有據。

(六)粉鑽公司請求新添成公司給付108年7月15日起至108年9月15日止無法入住、使用之損失10萬元、108年9月16日入住後無法順利居住、使用之損失10萬元，是否有理由？

1.系爭租約第3條載明「108年7月15日起至起租日（108年9月1

5日)止為無償使用期」，為兩造所不爭執(不爭執事項(二))，此部分事實，堪以認定。

2.粉鑽公司於承租後，新添成公司仍將其所有物堆置系爭建物內之車道，妨礙各房間之出入，有相片可證(同上卷第311-319頁)，可證新添成公司於系爭契約簽立後，仍將其所有物堆置系爭建物內之車道上，妨礙粉鑽公司對系爭建物之使用。

3.就契約所定2個月無償使用之爭執，於108年7月24日由新添成之法定代理人及其母親與粉鑽公司經理見面商議，新添成公司之法定代理人楊博傑之母(即房東娘)堅持租賃契約應從108年9月15日開始生效，有錄影光碟及譯文可稽(原審卷二第206頁)。新添成公司亦自承其於108年9月12日始將物品運離(原審卷一第374頁)。其亦於108年9月12日在門牆貼上一紙「本屋租賃108年9月15日始生效，本公司早已對承租人終止108年7月15日至108年9月14日之土地無償使用借貸契約，今再重申」公告，有相片可證(同上卷第57頁)。依以上事實，粉鑽公司主張新添成公司無意讓其無償使用系爭建物2個月之事實，應屬可信。

4.證人即保全人員黃俊達於原審證稱：「我負責水上、新港跟太保的區域。我是負責現場的保全設備、維安的工作，如果安裝的安全設備有異常的動作，我們要去現場查看。○○鄉○○村000號是我負責的保全範圍，我曾經去處理配合客戶去做現場的設備調整，108年7月24日正式啟用，之後就陸陸續續有接到訊號異常的通知。機器現場沒有問題，因為當時客戶並沒有住在現場，所以應該是有人入侵，但是我們人員到現場都沒有發現有任何人，但門窗也都沒有被打開，現場沒有目擊到有人入侵，所以無法做處理」。(問：7月份有1天有高達15次的盜賊異常警報，8月22日有25次，其他都陸陸續續一天有幾次的警報，這是什麼原因?)答：現場如果有監視器的話，我們會協助調閱監視器。這部分我同仁有調閱監視器，有看到有畫面，有看到一個老奶奶提著水桶走

進去，但裡面沒有被破壞」等語（原審卷二第223、224頁）。可證新添成公司之人員確有不時進入系爭建物之情形。

5.粉鑽公司經理李宗吾於108年8月22日下午3時45分，以line通知新添成公司之副總楊博傑（楊志洋）：「嘉義房楊副總：您好，我們的搬遷工程，即將完成，今天我們有大批的貨物要進入該租屋處，麻煩請您將您大批的貨物移至您隔壁的工廠，因為搬遷期已經過了一個多月，您上次說只放一、兩個禮拜，而且還說隨時都可以請你們的協理搬走，如今已經過去了一個多月，您還是沒有任何動作，麻煩今日務必移除，非常抱歉，今天去的東西，真的沒有地方放了，只能將您的東西移至你隔壁工廠的門口，就麻煩你今天要把它安置好謝謝！存證信函部分已經問過律師，應該已經大致擬好，包括重新整理過的租約，您先看看如果沒有爭議，請備妥資料至法院公證，麻煩請將熱水燃煤開關打開，不要再關了，我們的員工即將入住，還有工程人員，沒有熱水沒有辦法洗澡，屆時如果因為如此而產生費用，又得於租金中扣除，或降低租金，屆時又有不必要的爭議，特此訊息通知」，有LINE之截圖相片可證（原審卷二第210頁），該訊息並未經讀取，此經原審勘驗手機查明（同上卷第225頁）。因新添成公司未讀取上開LINE，粉鑽公司又於次日以存證信函催告，要求新添成公司於3日內搬遷堆置物，有存證信函可證（同上卷第252-280頁）。則粉鑽公司主張其曾發函催促新添成公司將置放於系爭建物內之物品運離一事，應屬真實。

6.綜上所述，兩造既約定於108年7月15日起至108年9月15日止，粉鑽公司可無償使用系爭建物，但新添成公司無意讓粉鑽公司無償使用系爭建物，就原先堆置於系爭建物內之物品違反二週內搬移之約定，而消極妨礙粉鑽公司對系爭建物之使用。粉鑽公司因而無法充分利用該二個月期間，將其公司之銷售商品搬運到系爭建物內堆放、擺設，並有效規劃改裝房間籌備展區進行文宣等諸多事宜，則其主張因而受有損

01 害，應屬可信。此項損害既因屬公司行號等籌設期間之損
02 害，性質上甚難證明，粉鑽公司另主張即便其已入住系爭建
03 物，新添成公司又僱用工人就系爭建物之二樓屋頂進行拆
04 除，影響其員工之安寧等一切情況，參酌民事訴訟法第222
05 條第2項規定，認其損害以10萬元為當，於此範圍內其請
06 求，於法尚屬有據。

07 7.粉鑽公司已於108年9月16日入住系爭建物，此為其所自承
08 （原審卷一第11頁）。縱使無熱水或冷氣，但粉鑽公司並非
09 立即經營旅館住宿，或全部房間供自己使用，並無立即使用
10 全部房間之必要，縱使系爭建物無熱水或冷氣，仍不影響其
11 對系爭建物之使用，則粉鑽公司請求108年9月16日起2個月
12 無法使用系爭建物之10萬元之損失，於法並非有據。

13 七、從而，粉鑽公司依租賃契約之約定，請求新添成公司開啟系
14 爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，就原判決附表編
15 號1至編號9（編號9共3小項，第2小項不包含），編號10至
16 編號12，編號14（共分3小項，第1小項不包含）至編號22之
17 瑕疵負修繕之責；交付系爭建物之最近一期之房屋稅單予粉
18 鑽公司以申辦公司設籍；賠償10萬元，為有理由，應予准
19 許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應
20 准許之「新添成公司應交付系爭建物之最近一期之房屋稅單
21 予粉鑽公司以申辦公司設籍」部分，駁回粉鑽公司之請求，
22 尚有未合。粉鑽公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
23 廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄如主文第2項所
24 示。新添成公司就上開應准許部分指摘原判決此部分不當，
25 求予廢棄改判，上訴為無理由，應駁回其上訴。又就粉鑽公
26 司於原審請求被駁回部分即本院判決附表（編號6除外）部
27 分，粉鑽公司於原審係請求減少租金，於上訴後變更為請求
28 修繕，此部分核屬訴之變更，舊請求已因變更而不存在，原
29 判決已因變更而失效，爰由本院就變更後之新訴准許之。至
30 粉鑽公司其餘上訴則屬於法無據，應予駁回。

31 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

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由、一部無理由，變更之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日
民事第六庭 審判長法官 吳上康

法 官 王浦傑

法 官 張季芬

上為正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日
書記官 蔡双財

附表

項次	位置	損害項目	新添成公司 應負責部分
1	511室	2樓浴缸壁面磁磚破裂	應負責修繕
2	515室	洗臉盆下方地板會滲水	應負責修繕
3	520室	烤箱不能使用	應負責修繕
4	115室	2樓廁所馬桶旁邊磁磚滲水	應負責修繕
5	111室	2樓廁所浴缸上方牆面磁磚有裂縫	應負責修繕
6	211室	蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水	不負責修繕
7	213室	浴缸上開牆壁磁磚破裂	應負責修繕
8	215室	2樓浴缸上開牆壁磁磚破裂	應負責修繕
9	216室	蒸氣室不能使用	應負責修繕