

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第308號

上訴人 奇倫國際有限公司

法定代理人 陳盈蓁

訴訟代理人 劉秋絹律師

丁偉揚律師

被上訴人 連昌工業股份有限公司

法定代理人 陳佳玲

訴訟代理人 歐德芳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國一〇八年四月三十日本院臺北簡易庭一〇七年度北簡字第一四一九三號第一審判提起上訴，本院於民國一〇九年七月十五日言詞辯論終結，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、上訴人方面：

（一）上訴聲明：

（一）原判決廢棄。

（二）被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）一百五十萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

（二）上訴人起訴及上訴主張：

兩造於民國一〇六年十一月十七日訂立租賃契約（下稱本件租約），約定由上訴人向被上訴人承租門牌號碼桃園市

○○區○○路○段○○○號房屋（下稱標的房屋），作為廠房、倉庫、辦公室及宿舍使用，自簽約日起六十日為免租裝潢期，租賃期間自一〇七年一月十八日起至一一二年一月十七日止共五年，租金前二年每月一百一十萬元，後三年每月一百二十萬元；本件租約既係作為工廠使用，將電表過戶予承租人辦理升壓為一般實務作法。上訴人於一〇六年十二月八日與訴外人益大機電工程有限公司（下稱益大機電公司）訂立工程合約，約定由上訴人以稅前總價總價四百三十四萬元委託益大機電公司施作標的房屋變壓器電力增設工程，定於一〇七年二月二十八日完工，一〇七年二月九日益大機電公司獲悉因標的房屋電號000000000000號電表（下稱本件電表）積欠違章罰款，遭臺灣電力股份有限公司（下稱臺電公司）拒絕辦理，而告知上訴人，上訴人旋轉知被上訴人，被上訴人延至同年三月二十七日方與臺電公司協商成立、同意代前用戶統一環保科技股份有限公司（下稱統一環保公司）支付一千二百萬元，翌日承諾承擔本件電表是筆違章費用並將電表過戶上訴人及辦理升壓，上訴人於同年四月十七日始完成本件電表之過戶及升壓程序。由被上訴人後與臺電公司達成和解、同意負擔高達一千二百萬元之違章罰款，即可證本件租約確有約定被上訴人應將本件電表過戶上訴人。被上訴人未依約交付合於約定使用收益目的之標的房屋予上訴人，並延誤於一〇七年一月十七日將本件電表過戶上訴人辦理升壓程序，致上訴人自一〇七年一月十八日起至四月十六日止期間無法取得所需電力，受有租金及員工薪資損失，以其中一〇七年三月間一個月之租金一百一十萬元及員工薪資四十萬元計算，共一百五十萬元，爰依民法第二百二十七條準用第二百三十一條、第二百三十二條規定，請求被上訴人如數賠償，並支付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

（上訴人原審請求被上訴人給付一百五十萬元本息，原審

01 全部駁回上訴人之請求，上訴人就敗訴部分全部上訴）。

02 二、被上訴人方面：

03 （一）答辯聲明：上訴駁回。

04 （二）被上訴人以：

05 1 本件租約並未賦予上訴人過戶本件電表之權利，亦未約定
06 本件電表得以升壓至四千五百瓩，兩造締約前被上訴人係
07 言明標的房屋配置有高壓用電設備，但契約容量僅一百
08 瓩，相關增容工程及申請程序均由上訴人依其需求自行負
09 責，締約之際兩造亦未提及電表需求為四千五百瓩、被上
10 訴人需過戶電表及配合辦理後續增容工程及申請程序事
11 宜，故本件租約並無隻字片語記載用電需求、電表移轉事
12 宜，自無任何關於電表過戶之期限，嗣因上訴人以電表過
13 戶由其自行辦理增容工程較為便利為由，請求被上訴人移
14 轉，被上訴人始以「租約終止後上訴人應無條件負擔費用
15 將電表過戶返還予被上訴人」為條件，同意過戶，本件電
16 表並已於一〇七年四月十七日過戶予上訴人，並無遲延之
17 可言；被上訴人交付之標的房屋合於本件租約約定標的房
18 屋供廠房、倉庫、辦公室、宿舍使用收益狀態，並無不完
19 全給付或給付遲延情事。況被上訴人未能立即將本件電表
20 過戶上訴人，係因訴外人統一環保公司於九十六年間積欠
21 早已罹於時效之違章罰款，遭臺電公司仗恃自身為獨占事
22 業、電力並係工業生產不可或缺要件，蠻橫無理拒絕辦理
23 所致，非可歸責於被上訴人。

24 2 又上訴人雖於一〇七年五月間將公司登記址遷移至標的房
25 屋址，但上訴人原設在新北市○○區○○○路○○○巷○○
26 號，且在臺北市○○路○段○號設有辦公室，前述二址一
27 〇七年三月間均仍持續辦公，上訴人所支出之員工薪資並
28 非損失；上訴人於兩造締約後享有六十日之免租裝潢期，
29 上訴人如於締約後立即辦理本件電表過戶、升壓程序，將
30 可於免租裝潢期內處理完成本件電表過戶程序，上訴人遲
31 誤辦理，就損害之發生與有過失。

01 3 被上訴人與臺電公司就統一環保公司積欠之違章罰款達成
02 代繳協議，係為免訴訟曠日廢時且難挽回前已造成之損
03 害，以求短期內解決，並非本件租約就本件電表之過戶、
04 升壓已有約定等語，資為抗辯。

05 三、本件上訴人主張兩造於一〇六年十一月十七日訂立本件租
06 約，約定由上訴人向被上訴人承租標的房屋作為廠房、倉
07 庫、辦公室及宿舍使用，自簽約日起六十日為免租裝潢期，
08 租賃期間自一〇七年一月十八日起至一一二年一月十七日止
09 共五年，租金前二年每月一百一十萬元，後三年每月一百二
10 十萬元，上訴人於一〇六年十二月八日與訴外人益大機電公
11 司訂立工程契約，約定由上訴人以稅前總價四百三十四萬元
12 委託益大機電公司施作標的房屋變壓器電力增設工程，定於
13 一〇七年二月二十八日完工，一〇七年二月九日益大機電公
14 司獲悉因本件電表積欠違章罰款，遭臺電公司拒絕辦理，同
15 年月十二日通知上訴人，經上訴人轉知被上訴人後，被上訴
16 人於同年三月二十七日與臺電公司協商成立、同意代統一環
17 保公司繳付一千二百萬元，翌日承諾承擔本件電表是筆違章
18 費用並將電表過戶上訴人及辦理升壓，上訴人於同年四月十
19 七日完成本件電表過戶及升壓程序之事實，業據提出租賃契
20 約書、支票影本、工程合約書、益大機電公司函、統一環保
21 公司支票暨退票理由單、臺電公司繳費憑證為證（見原審卷
22 第二一至三七、一三九至一六五頁、二審卷第一一七至一三
23 九頁），核屬相符；關於本件電表於九十六年間由標的房屋
24 前承租人統一環保公司積欠臺電公司一千二百一十九萬元違
25 章罰款一節，並與被上訴人所提臺灣桃園地方法院九十七年
26 度司促字第二五二七四號民事裁定、九十九年度桃簡字第九
27 〇一號民事裁定、廠房租賃契約書、臺電公司收據、支付命
28 令聲請狀、統一環保公司陳情書所示一致（見原審卷第一〇
29 七、一〇九、一八九至一九九、二四八至二五〇頁）；上訴
30 人前開主張並均為被上訴人所不爭執，應堪信為真實。
31 但上訴人主張被上訴人依本件租約，為使標的房屋合於約定

01 之設廠使用收益狀態，有於一〇七年一月十七日將本件電表
02 過戶予上訴人完成變壓器電力增設工程之義務，及因被上訴
03 人延誤二個月餘，致上訴人受有一〇七年三月一個月之租金
04 一百一十萬元、員工薪資四十萬元、共一百五十萬元之損害
05 部分，則為被上訴人否認，辯稱：兩造締約前被上訴人僅告
06 知標的房屋配置有高壓電力設備，本件租約並未就本件電表
07 過戶及升壓為約定，被上訴人不負過戶電表及升壓之義務，
08 所交付之標的房屋合於租約約定使用收益之狀態，並無不完
09 全給付或遲延給付，被上訴人無法立即將本件電表移轉予上
10 訴人，為不可歸責，否認上訴人受有一百五十萬元之損失，
11 且上訴人就損害之發生與有過失等語。

12 四、茲分述如下：

13 （一）債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；負損害賠償
14 責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方
15 損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難
16 者，應以金錢賠償其損害；因可歸責於債務人之事由，致
17 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之
18 規定行使其權利；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因
19 遲延而生之損害；稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租
20 與他方使用收益，他方支付租金之契約；出租人應以合於
21 所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係
22 存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第一百
23 九十九條第一項、第二百一十三條第一項、第二百一十五
24 條、第二百二十七條第一項、第二百三十一條第一項、第
25 四百二十一條第一項、第四百二十三條定有明文。

26 （二）本件上訴人請求被上訴人賠償一百五十萬元本息，無非以
27 兩造訂有本件租約，為使標的房屋合於上訴人工廠營運需
28 求，有將本件電表移轉予上訴人後辦理升壓之必要，惟本
29 件電表因前用戶統一環保公司積欠款項，遭臺電公司拒絕
30 辦理，被上訴人遲至一〇七年三月間方與臺電公司達成協
31 商、同意代繳是筆款項，致本件電表之過戶及升壓程序自

一〇七年一、二月間延宕至同年四月十七日始完成為論據，被上訴人則以前開情詞置辯，是本件首應審究者，厥為：被上訴人於本件租約訂立後、本件電表過戶前所交付之標的房屋，是否合於所約定使用收益狀態？被上訴人依本件租約是否負有「將本件電表過戶予上訴人、俾便上訴人就本件電表施作標的房屋變壓器電力增設工程」之義務？

- 1 兩造就標的房屋租賃事宜，於一〇六年十一月十七日在盧國勳律師見證下，簽立租賃契約書面，全文十二條，第一條「租賃標的物所在地及使用範圍」詳細載明租賃標的坐落土地、門牌號碼及範圍，並載明承租用途為廠房、倉庫、辦公室及宿舍，第二條「租賃期間」記載租約生效日、租賃期間、免租裝潢期間、優先續租權，第三條「租金」記載各該租賃期間之每月租金數額、付款方式及租金票據未兌現之效果，第四條「擔保（押）金」記載擔保金數額及交付期、返還條件，第五條「租賃標的物之使用」記載轉租、提供他人使用之限制、回復原狀、使用規範、裝潢修繕、新增除去設備、維護保管修繕義務等，第六條「稅費負擔」記載房屋稅、地價稅、水電瓦斯電話網路費、營業稅之負擔，第七條「租賃期滿之處置」記載租約終止後之結清費用、遷出（含遷出各項登記）義務，第八條「違約處罰」記載兩造各別違約事由之效果及違約金，第九條「相關約定事項」第一點記載：「租約標的物於訂契約後以標的物現況點交，並於簽約後一星期內，交付租賃標的物及鑰匙予乙方（即上訴人）」，第二點記載關於漏水修繕，第三點：「甲方（即被上訴人）應配合提供工廠登記、公司登記等所需之文書證件交予乙方憑辦相關事宜」，第四點：「本廠房係屬可供辦理公司登記、工廠登記之建物，乙方需設立工廠登記及公司登記等相關工商登記於本租賃標的物內」，第五點記載標的房屋遇徵收、都市計畫等情事之處理，第六點記載土壤檢測作業事宜，第

七點：「乙方於租賃標的設立工廠登記應保留甲方原有連昌工業股份有限公司之工廠登記，所需之費用由甲方負擔，乙方設立工廠登記所衍生之費用由乙方負擔」，第八點記載上訴人所支出有益費用增加標的房屋價值，於租約終止後不得請求補償，第九點記載雙方之書面通知及通知處所，第十點記載租約期滿前提供新承租人參觀事宜，第十一點記載被上訴人配合提供上訴人申請公司設立登記或各項工商營業登記所需資料影本，第十條約定上訴人之連帶保證人，第十一條「其他事項」約定合意管轄法院及未盡事宜依民法規定，第十二條記載契約一式四份，後並附有附圖（見原審卷第二一至三五頁）。簡言之，本件租約書面明揭被上訴人所交付之標的房屋為「締約時之標的物現況」，被上訴人僅需配合提供工廠登記、公司登記等所需之文書證件，無隻字片語提及「過戶電表及配合辦理上訴人就本件電表施作標的房屋變壓器電力增設工程」，而標的房屋締約時之現狀，關於電力部分，係設置本件電表，本件電表用電種類為「高壓需量電力」、契約容量一〇〇瓩，有繳費通知單可考（見二審卷第二〇三頁），並為兩造所不爭執，是依契約書面，已難遽認被上訴人交付之標的房屋除應設置用電種類為「高壓需量電力」、契約容量一〇〇瓩之本件電表外，尚需過戶本件電表俾便上訴人就本件電表施作標的房屋變壓器電力增設工程，始合於所約定使用收益狀態。

2 而證人即本件租約見證人盧國勳律師到庭結證稱：「兩造是在一〇六年十一月十七日早上到我們事務所．．．他們到場前已經講好細節，來的時候我要瞭解租期、租金、稅金的繳付、押租金、稅的負擔（營業稅內含還是外加）、違約的處罰、責任、應付的水電費等。沒有提到電力的使用或者其他任何有關過戶的事情，如果有的話我會寫在契約上．．．我有把契約打成草稿紙，讓雙方看過，看的時候我有逐條念給他們聽，沒問題以後雙方就簽約。上訴人

01 法代及仲介陸漢強在我簽擬契約及詢問的時候，都沒有提
02 到有關於電力需求的部分．．．我當場問兩造當事人上開
03 契約的內容，經草擬後給雙方當事人看，並當場說明，雙
04 方當事人才簽約．．．我在簽約的時候每一條都有大標
05 題，並且用黑體，每一個大標題裡面的事項我不可能每個
06 字問，但大標題裡的要點我都有問，問完後跟標的一樣的
07 內容我會列入，不一樣的地方我就重擬，每一個地方一定
08 是我們當初所討論的內容要點．．．」（見二審卷第一四
09 五至一四八頁筆錄）。證人盧國勳律師固長年受託辦理被
10 上訴人法律相關事務，但本件租約確係由其草擬、在其見
11 證下所簽訂，且本件訴訟結果於其並無任何法律上、經濟
12 上利害關係，衡情盧國勳律師應無甘冒偽證罪責為虛偽陳
13 述之可能，所述應屬客觀可採。是兩造訂立本件租約時已
14 經見證人盧國勳律師逐條確認、說明內容，上訴人不唯未
15 於締約時就「過戶本件電表俾便施作變壓器電力增設工
16 程」一節向被上訴人為任何主張、協商、約定，且本件租
17 約明定被上訴人除配合提供工廠登記、公司登記等所需之
18 文書證件外，僅需交付締約現況即設置用電種類為高壓需
19 量電力、契約容量一〇〇瓩本件電表之標的房屋，即合於
20 所約定使用收益狀態。

21 3 又本件租約係經上訴人委託之仲介富強開發顧問有限公司
22 負責人陸漢強居間而訂立，此經上訴人自承在卷，且為被
23 上訴人所不爭執，而就兩造本件租約商議及締約過程，陸
24 漢強到庭具結後翔實證稱：「．．．大約在一〇六年八月
25 份我結識上訴人的窗口陳小姐，他是上訴人的法代，我早
26 期有聯繫過被上訴人公司，知道被上訴人大園區的廠房有
27 在外租，我就跟被上訴人的董娘聯繫．．．我有聯繫他們的
28 出租條件，我個人認為有適合上訴人，所以推薦給上訴
29 人。因為上訴人有大馬力的電力需求，我有帶他們去看，
30 前前任的租客有留一套電氣設備在現場，上訴人有要求我
31 向臺電諮詢他們當初現場申請電氣設備容量，後續我有跟

01 臺電求證前房客向臺電申請的最大電氣設備容量是一六
02 00馬，我有回報給上訴人，上訴人認為現場如果有設立
03 過這麼大的電氣設備及線路，他們日後向臺電申請時間可
04 以簡化，上訴人現場看過兩次，後續確認這間廠房空間面
05 積有適合他們，有向我告知他們承租的租金、租期、裝修
06 期、標的物毀損恢復等條件，請我跟被上訴人協商，後續
07 我有跟被上訴人董事長夫人當面回報上訴人所有的承租條
08 件．．．後續上訴人的宋小姐當晚就直接跟被上訴人董事
09 長夫人做電話條件協商租金，後來雙方有在電話中達成協
10 議，當晚被上訴人的董事長夫人有電話告知我．．．預計
11 明天的早上十點鐘雙方約在被上訴人熟識的律師事務所辦
12 理簽立租約，我有去．．．由盧律師主持簽約，雙方有針
13 對裝修期口頭上再協調．．．最後以前一晚在電話中所約
14 定的日期為準，其他部分沒有調整．．．（法官問：就你
15 跟兩造同時接觸的狀況下，上訴人有沒有向被上訴人提及
16 廠房電力需求的問題？若有，是何時提出？）這是簽約後
17 才知道的事情，電力需求是上訴人告訴我，我有跟被上訴
18 人的董事長夫人講過，並索取電費單，目的是要跟臺電求
19 證。（法官問：所謂跟被上訴人法代提過內容為何？）日
20 後承租方在我們標的物上要跟臺電申請多大的馬力，有講
21 要一千到二千馬。（法官問：被上訴人法代當時提供的電
22 費單所顯示的標的電力供應狀況如何？）他們後來前房客
23 把現場的電氣設備改成低壓九九馬。（法官問：被上訴人
24 法代有沒有承諾標的的電力供應可以升壓到承租方的需
25 求？）沒有。（法官問：承租方決定承租、標的符合其電
26 力需求，是因為你們自己向臺電查詢結果所為的判斷？）
27 是我們用電費單上的電號向臺電查詢，他們的回覆，不是
28 我的判斷。（法官問：關於標的供電升壓的事情，兩造都
29 在的狀況下有沒有提及這件事？）簽約那天沒有提這個問
30 題。（法官問：簽約當日有沒有提及電表過戶的問題？）
31 這個問題我不記得．．．（法官問：有沒有本來契約上沒

有寫到，依照雙方要求額外增加的內容？）沒有，雙方只有細看內容，沒有提及增減內容的問題。（法官問：就你記憶所及，上訴人在簽約的過程中，有沒有明確的向被上訴人表達電力需求、供電升壓、或者電表過戶？）這個問題在簽約上都沒有提過，因為在簽約前我們已經跟臺電查證很清楚了．．．（問：當初查系爭廠房容量的時候，是跟被上訴人法代的母親索取電費單，是否有說明原因？）有，我跟他說承租方需要大馬力的電力，所以我要跟臺電查證，所以我索取電費單是要跟臺電營業所求證當初所申請的最大設備容量是多少．．．（問：如果曾經申請過高電壓，是否當然可以改回來？）因為申請過，線路一樣會存在，重新申請可以簡化時間上的問題，不用重新挖線．．．（問：簽約前，上訴人有沒有跟你講這個廠房的需求他要被上訴人過戶電表？）這個應該沒有，當初著重現場設備跟線路申請。（問：當時你在細看契約的時候有無發現沒有寫到電表過戶或是升壓的義務？）有，一般實務上契約不會寫到。（問：你有無當場詢問盧律師或被上訴人的代表，要求把電表升壓或過戶寫入？）沒有」（見二審卷第一五一至一五七頁筆錄）。

證人陸漢強與兩造俱無長期、固定往來，係偶一受上訴人之託居間本件租約之訂立，本件訴訟結果於其並無任何法律上、經濟上利害關係，此為兩造所不爭，衡情陸漢強亦無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之必要，所述應屬客觀可採。綜合陸漢強前開證述，本件租約訂立前，上訴人僅告知仲介陸漢強關於租賃標的電力之需求，並委由陸漢強代為向臺電公司查證，目的亦僅為如租賃標的原已配置有高壓供電設備，上訴人可減免自行設置高壓供電設備之時間及費用，尚非如租賃標的原未配置高壓供電設備、僅有一般低壓供電設備，上訴人承租後即無從變更增設供電設備作為工廠使用而全然無承租之可能性；易言之，關於租賃標的之供電設備，與標的之位置、面積、地勢、建物新舊程

01 度、形狀、挑高、週邊土地利用情形、噪音或排放污染管
02 制規範、對外交通狀況，及租金高低、租期長短甚或免租
03 裝潢期間若干、調整租金機制等節相同，固均為承租人是
04 否與出租人訂立租賃契約之考量事項，但若無明文約定，
05 難認出租人負有變更該等事項之義務（例如：租賃標的對
06 外交通不便必須增設連接道路之通路，或原通路不敷使用
07 必須增設或改良，除有明文約定，承租人尚不能以缺乏通
08 路或通路需改善為由，要求出租人負責增設或改良，嗣後
09 亦無從以因故不能增設或改良通路，即指出租人所交付之
10 租賃標的物不合於所約定使用收益狀態）；則上訴人不唯
11 未曾向被上訴人具體言明於締約後必須將本件電表移轉予
12 上訴人及協助上訴人施作本件電表變壓器電力增設工程，
13 且明知關於電表過戶俾便辦理變壓器電力增設工程一節，
14 全然未經兩造商議及列入本件租約之書面，並非本件租約
15 所定被上訴人之義務，堪以認定。

16 4 上訴人雖引證人宋莉君之證述，稱兩造締約前一日，其曾
17 代表上訴人與被上訴人之代表人即法定代理人之母林茶聯
18 繫，向其表示租賃標的之需求電力為一千五百瓩，獲林茶
19 承諾本件電表得以升壓至一千五百瓩云云（見二審卷第一
20 八八至一九〇頁筆錄），然查：①宋莉君證稱為凱悅國際
21 貿易有限公司（下稱凱悅貿易公司）之副總經理，稱因凱
22 悅貿易公司與上訴人有合作往來，而結識上訴人法定代理
23 人，一〇六年十一月十六日即本件租約訂立前一日，其個
24 人經上訴人法定代理人個人口頭委託與被上訴人代表人林
25 茶洽商租金數額與寬限期；惟上訴人早於原審即具狀坦認
26 與凱悅貿易公司為關係企業，上訴人負責處理會計、總務
27 事務之臺北辦公室與凱悅貿易公司設在同一址，上訴人人
28 員薪資支出明細甚且係以凱悅貿易公司之帳務系統查詢、
29 列載，是上訴人所提關於薪資支出資料末尾記載戶名為凱
30 悅貿易公司（見原審卷第四一、四三頁薪資明細、第八五
31 頁名片、第一三三、一三五頁書狀），參諸證人陸漢強證

01 稱宋莉君為上訴人之人員（見二審卷第一五二頁筆錄第
02 九、十行「上訴人的宋小姐當晚就直接跟被上訴人董事長
03 夫人做電話條件協商租金．．．」），證人即被上訴人法
04 定代理人之母林茶亦到庭證稱，一〇六年十一月十六日宋
05 莉君係自稱為上訴人公司副總，代表上訴人與之協商（見
06 二審卷第二二四頁筆錄第二三至二五行），足見凱悅貿易
07 公司與上訴人財務共通、利害密切相關，宋莉君非僅以個
08 人身分受上訴人法定代理人之託參與本件租約之商議，所
09 述已有偏頗之虞而難遽採。②再者，宋莉君所稱上訴人廠
10 房需求電力為一千五百瓩一節，不唯與上訴人起訴主張之
11 內容（即上訴人「係以用電契約容量能符合四千五百瓩之
12 房屋為租賃標的物」，見原審卷第二一七、二六七頁書
13 狀）迥異，亦與陸漢強證述上訴人就租賃標的之電力需求
14 （「日後承租方在我們標的物上要跟臺電申請多大的馬
15 力，有講要一千到二千馬」，見二審卷第一五三頁筆錄）
16 不同，甚且與上訴人與益大機電公司所定工程合約，約定
17 益大機電公司為上訴人在標的房屋增設二千五百KVA變
18 壓器電力情節有間（見原審卷第一四一頁）。③況陸漢
19 強、盧國勳律師業已就兩造締約前之協商過程及契約內容
20 到庭證述詳明，渠等證述內容關於上訴人未曾向被上訴人
21 具體言明於締約後必須將本件電表移轉予上訴人、協助上
22 訴人施作本件電表變壓器電力增設工程，以及本件租約未
23 列載任何關於電表過戶俾便辦理變壓器電力增設工程情
24 節，復與卷附租賃契約書一致，業如前敘。綜上，宋莉君
25 係以凱悅貿易公司副總經理身分參與本件租約之協商，凱
26 悅貿易公司與上訴人財務共同、利害密切相關，所述已有
27 偏頗之虞而難遽採，且宋莉君之證述與上訴人之主張不甚
28 吻合，與卷附書證（租賃契約書）及證人陸漢強、盧國勳
29 律師證述事實亦均齟齬，委無可採。

30 5 上訴人又稱由被上訴人後與臺電公司達成和解、同意負擔
31 高達一千二百萬元之違章罰款，即可證本件租約確有約定

01 被上訴人應將本件電表過戶上訴人等語，亦無可採，蓋就
02 被上訴人與臺電公司和解情節：

- 03 ①盧國勳律師已證稱：「．．．我們的約是在一〇七年一月
04 十八日開始算租金，大概過了一個多月左右，被上訴人就
05 拿著上訴人要過戶的書面．．．來問我說這個章可不可以
06 蓋，我就把租約調出來看，特別跟被上訴人說明關於電表
07 的過戶和升壓等等，在我們的租賃契約是沒有任何的約
08 定，當初上訴人來簽約的時候也沒有要求要過戶或升壓的
09 事情，我告訴他要過戶給上訴人，在法律上的意見我認為
10 對被上訴人來講沒有任何違約的問題，也沒有任何不利，
11 為了租賃雙方的和諧，我建議他這個章還是蓋比較好，後
12 來被上訴人也依照我的建議完成過戶，過了沒多久，電力
13 公司說因為以前的統一環保有竊電、違章罰款的問題，大
14 概一千二百多萬，所以不同意過戶，我還特別把以前臺電
15 公司與統一環保竊電的法律爭議從網路上調相關資料出來
16 瞭解，當時臺電公司是直接有向統一環保發支付命令，後
17 來就沒有關於訴訟的資料，所以我特別跟被上訴人說明，
18 有關竊電這部分的違章罰款，臺電公司是針對統一環保，
19 而且臺電公司從來沒有對被上訴人有任何的請求，且竊電
20 的違章也並非被上訴人要負責，所以我提供這樣的法律意
21 見給被上訴人，但被上訴人後來有提到他有跟臺電公司接
22 洽瞭解，臺電公司告知被上訴人，如果被上訴人不付違章
23 款項一千多萬，該廠房就廢掉，將來不能申請電表過戶或
24 升壓．．．我也向被上訴人分析，訴訟在法律關係上沒有
25 問題，但是如果訴訟在一審大約要一年多，二審也要兩
26 年，最高法院也要將近一年．．．經過這樣的歷程所損失
27 的可能不只這一千二百多萬．．．後來被上訴人與臺電有
28 簽和解承諾書，總共一千二百一十九萬元．．．從一〇七
29 年至一一一年分期繳納．．．我有分析利弊給被上訴人，
30 因為不配合、電表不能升壓過戶，工廠等於廢掉、訴訟期
31 間又冗長，而如果斷電，被上訴人就需要依照租賃契約違

約賠償，所以被上訴人就跟臺電和解。不配合電力公司提出和解的條件，電力公司就不供電，當然不供電就會違約。不配合臺電公司的和解條件，臺電公司就恐嚇被上訴人將斷電，這是被上訴人與臺電公司接洽後向我說明的」（見二審卷第一四九至一五一頁筆錄）。

②陸漢強亦證稱：「後續合約完成後，上訴人有委託電氣顧問公司，著手電氣的規劃跟送件，整個設計圖完成後準備送件時，在臺電的桃園營業所告知上訴人的電氣顧問公司說這個案件的電號有欠費，這個訊息是上訴人告知我，我有跟電氣顧問公司聯繫，我就跟被上訴人聯繫這個問題，被上訴人當初也不曉得這個問題的存在，當下我們先跟臺電營業所聯繫，有約時間去瞭解欠費狀況，臺電有告知我們前前房客欠費的事情，因為當初前前房客退租以後有把臺電的電表所有權過戶回被上訴人，因為前前房客有跟臺電協商分期付款償還台電，分期付款的時間與過戶的時間是重疊的，所以臺電以為前房客會把所有款項繳付，前前房客分期付款繳了二、三期後就沒有再繳了，這筆金額一直掛在那裡，因為臺電說費用沒有結清的話不允許再辦理過戶．．．臺電唯一的解決方式就是把所積欠的款項結清．．．我電話跟被上訴人法代的母親反應的時候他有點驚訝這個問題，他當下跟我表示要約我去臺電瞭解狀況．．．（問：簽約前，你詢問電表設備容量的時候，臺電公司有無表示此電表有欠費的問題？）沒有，我詢問過兩次，兩次都沒有」（見二審卷第一五二至一五六頁筆錄）。

③林茶則證稱：「我接到陸先生電話說他們在臺電，因為陳經理有要求電表要過戶，我們當時沒有約定，我就打電話問盧律師電表可以過戶給他嗎，盧律師說電表可以過戶，但是以後再要求過戶還給我，裡面的電費也要自己繳，我就答應他們過戶。過戶以後，奇倫的人有一天打電話告訴我他沒有辦法過戶，希望我去臺電一次，我去的時候，他

01 有一個科長告訴我你們公司之前租給統一環保，統一環保
02 有欠違章款沒有繳，所以不能過戶電表，我就說我們也沒有
03 欠你電費，他就說．．．這塊地跟電表是綁在一起的，
04 不繳的話以後不能用到電也不能升壓，當時我聽到這個就
05 覺得這塊地沒有價值了，很不甘心，我有問盧律師可不可以
06 告臺電，他說你不付的話房客可能因為沒電用就走掉，
07 跟臺電打官司要好幾年，我先生後來就說因為牽涉到那塊
08 地，就分期付款繳一繳．．．（問：為什麼要承諾願意支
09 付臺電違章罰款一千二百萬，要求臺電將電表移轉登記為
10 奇倫公司？）因為陳小姐怕電表過戶到奇倫的時候變成他
11 要去承擔，所以他要求我們來寫，我們也很誠意，寫出這
12 個保證，這是我們公司寫的．．．裡面的科長認為我有房
13 租收，如果不繳就永遠不能用電，所以我才去繳錢，他說
14 只要我把錢拿回來，他就不供電，我怕奇倫的電費被切．
15 ．．過電表我並沒有答應，合約上也沒有這一條，他沒有
16 要求我們其實也不一定要過戶，但他們當初要來過戶的時
17 候有說電比較多，我跟陳小姐說我過戶給你，你到時候不
18 租了也要還給我．．．繳罰款的時候我有拜託電力公司的
19 人說我們是分期繳給你，你要趕快讓我的房客用電，沒有
20 討論過戶跟升壓的事情」（見二審卷第二二六至二二八頁
21 筆錄）。

- 22 ④綜合前開三名證人之證述，被上訴人與臺電公司成立協
23 商、同意代統一環保公司繳付一千二百一十九萬元違章罰
24 款，係因臺電公司仗恃其為電力供應獨占事業之地位，以
25 被上訴人如不代為繳付，除不許可就本件電表為任何移
26 轉、升壓等異動外，亦可能中斷本件電表之供電，則被上
27 訴人所有之標的房屋將因無電力供應而喪失利用價值為
28 由，施壓被上訴人，被上訴人衡量本件租約每年稅前租金
29 即達一千三百二十萬元至一千四百四十萬元，五年租金總
30 額高達六千九百六十萬元，遠逾前述代繳之金額，加計將
31 來之租金收入，差距更甚，為求長遠利益，始勉為同意。

01 被上訴人是否代統一環保公司繳付一千二百一十九萬元違
02 章罰款，既關係標的房屋之經濟（利用）價值，而非僅涉
03 及本件租約之履行，自不能僅以被上訴人終與臺電公司和
04 解、同意代統一環保公司繳付一千二百一十九萬元之違章
05 罰鍰情節，逕指被上訴人負有將本件電表過戶上訴人之義
06 務。

07 ⑤至上訴人所提林茶與臺電公司人員會議錄音暨譯文，形式
08 真正已經被上訴人否認，已難採憑，縱為真正（僅係假
09 設），該等內容亦僅能證明林茶與臺電公司人員洽商期
10 間，一再爭執被上訴人不知情欠費一事，臺電公司於長達
11 十二年期間從未表示統一環保公司尚有欠費，且費用並非
12 被上訴人所欠，要求被上訴人繳付並不合理，尤不應導致
13 上訴人無電可用，臺電公司傅姓科長則一再要求被上訴人
14 與臺電公司和解、代統一環保公司繳付違章罰鍰，則臺電
15 公司即可立即送電，並稱其若在本件電表有欠費情形下同
16 意兩造辦理本件電表之移轉、升壓，恐有責任云云；林
17 茶、臺電公司人員洽商期間既屢屢以「無電可用」、「送
18 電」表示，足見渠等認知被上訴人如不代為繳納統一環保
19 公司積欠之費用，本件電表除喪失變動可能外，非無可能
20 成為無電力供應狀態，與前開林茶、盧國勳律師證稱，被
21 上訴人如不代為繳付違章罰鍰，臺電公司可能不供應電
22 力，標的房屋將完全無電力可用而喪失利用價值情形相
23 符，仍不足以證明被上訴人依本件租約有將本件電表過戶
24 上訴人之義務。

25 6 綜上，被上訴人依本件租約僅需交付締約現況即設置用電
26 種類為高壓需量電力、契約容量一〇〇瓩本件電表之標的
27 房屋，即合於所約定使用收益狀態，並未約定被上訴人應
28 將本件電表過戶予上訴人、俾便上訴人就本件電表施作標
29 的房屋變壓器電力增設工程，被上訴人並無將本件電表過
30 戶予上訴人、俾便上訴人施作標的房屋變壓器電力增設工
31 程之義務，已足認定。

01 (三) 被上訴人依本件租約僅需交付締約現況即設置用電種類為
02 高壓需量電力、契約容量一〇〇瓩本件電表之標的房屋，
03 即合於所約定使用收益狀態，被上訴人並無將本件電表過
04 戶予上訴人、俾便上訴人施作標的房屋變壓器電力增設工
05 程之義務，此經本院審認如前，則縱被上訴人嗣後同意上
06 訴人之請求，於一〇七年四月十七日將本件電表移轉予上
07 訴人，本件租約既無約定本件電表之過戶移轉事宜，自無
08 過戶電表履行期或遲誤該履行期之可言，上訴人以被上訴
09 人遲誤移轉本件電表至少一個月為由，請求被上訴人賠償
10 一〇七年三月間之租金及員工薪資，顯非有據。

11 五、綜上所述，被上訴人依本件租約僅需交付締約現況即設置用
12 電種類為高壓需量電力、契約容量一〇〇瓩本件電表之標的
13 房屋，即合於所約定使用收益狀態，被上訴人並無將本件電
14 表過戶予上訴人、俾便上訴人施作標的房屋變壓器電力增設
15 工程之義務，本件租約既無約定本件電表之過戶移轉事宜，
16 自無過戶電表履行期或遲誤該履行期之可言，從而，上訴人
17 依民法第二百二十七條準用第二百三十一條、第二百三十二
18 條規定，請求被上訴人賠償一〇七年三月之租金一百一十萬
19 元、員工薪資四十萬元，共一百五十萬元本息，洵屬無據，
20 不應准許。原審就前述不應准許之請求所為上訴人敗訴之判
21 決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予以維持；上訴
22 意旨指摘原判決不當、求予廢棄，為無理由，爰予駁回。

23 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
24 本院審酌後認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
25 敘明。

26 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 109 年 8 月 5 日

29 民事第四庭 審判長法 官 蔡政哲

01

法 官 李家慧

02

法 官 洪文慧

03 以上正本係照原本作成。

04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 109 年 8 月 5 日

06

書記官 顏子薇