

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第182號

上訴人 好萊塢影視股份有限公司

法定代理人 孫清榮

被上訴人 林菁英

兼法定代理

人 溫美莉

上二人

訴訟代理人 高素真律師

上列當事人間請求給付代墊款事件，上訴人對於中華民國109年2月27日本院臺北簡易庭108年度北簡字第18515號第一審判決提起上訴，本院於109年9月2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、上訴人主張：伊自民國84年5月起即持續向訴外人林茂藩、林茂宗承租渠等各自所有之臺北市○○區○○路00號11樓、37號11樓房屋全區，面積共計117坪（下分稱系爭35號11樓、系爭37號11樓房屋，合稱系爭11樓房屋），及其按比率分配之該大樓公共區域48坪作為辦公室使用。雙方原本每年更新書面契約，自92年以後，即口頭言明此後租金均固定為每月新臺幣（下同）18萬元，約定事項均援用於91年3月5日所簽署租期至92年3月4日之租賃契約（下稱系爭租約），便不再簽署書面契約。嗣後，林茂宗於101年12月16日過世，系爭37號11樓房屋與系爭租約由被上訴人二人共同繼承；林茂藩則於104年5月28日將系爭35號11樓房屋出售予訴外人創智勵股份有限公司（下稱創智勵公司），系爭租約出租人依法變更為創智勵公司及被上訴人。俟於107年12月間、108年5月間，系爭11樓房屋之冷氣空調設備各有一組因

01 老舊故障（下稱系爭故障冷氣設備）須更換新機以修繕，經
02 通知被上訴人，被上訴人兩次均無回應，伊便自行委由東杰
03 空調有限公司（下稱東杰公司）修繕，兩次修繕伊各花費21
04 萬6,000元，共計43萬2,000元。被上訴人既為出租人之一，
05 自應償還前開修繕費用2分之1即21萬6,000元。爰擇一依民
06 法第429條第1項、第430條之規定，請求判令被上訴人應給
07 付伊21萬6,000元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
08 年息5%計算之利息（下稱21萬6,000元本息）等語。

09 二、被上訴人則以：伊二人確實為林茂宗之繼承人，繼承後每月
10 約分得9萬元租金。依系爭租約第1條約定之記載，本件租賃
11 標的物僅為系爭11樓房屋並其公共區域本身，並未包含系爭
12 故障冷氣設備，其故障自非由出租人維修之。縱認系爭故障
13 冷氣設備在本件租賃標的物之範圍內，系爭租約第11條已另
14 約定冷氣主機空調系統是由承租人即上訴人負責維護；且本
15 件上訴人自行修繕前也未通知伊前往修繕，自不得請求償還
16 費用。又租賃物倘因年久失修無法繼續修繕一部滅失，依民
17 法第435條規定，上訴人至多僅能請求減少租金或終止租
18 約。況伊二人分得租金甚少，若負擔冷氣主機空調系統之修
19 繕義務並不公平。故伊二人對上訴人並無更新或修繕冷氣空
20 調設備之義務，上訴人請求伊二人負擔系爭故障冷氣設備之
21 修繕更新費用2分之1云云，自無依據等語，資為抗辯。

22 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴並聲
23 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人21萬6,000元
24 本息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

25 四、本院得心證之理由：

26 上訴人主張其於107年12月間、108年5月委請東杰公司各以
27 更換新機的方式修繕系爭故障冷氣設備各一組，各支出21萬
28 6,000元等情，業據提出東杰公司107年12月20日之工程估價
29 單、108年1月2日之統一發票、108年5月14日工程估價單、1
30 08年5月15日統一發票、108年5月13日出貨單等單據影本附
31 卷可稽（見司促卷第41-43、47-49頁），被上訴人對於上訴

01 人已經支出上開費用亦不爭執（見本院卷第116頁），固堪
02 認定有自行修繕與支出費用之事實。惟上訴人主張被上訴人
03 應償還前開其自行委人修繕費用之半數即21萬6,000元本息
04 等節，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本院應審究
05 者厥為：(一)系爭故障冷氣設備是否包含在系爭租約之租賃標
06 的物範圍內？(二)系爭租約第11條是否已另訂定系爭故障冷氣
07 設備由承租人負擔修繕？(三)上訴人自行修繕前是否已定相當
08 期限，催告被上訴人修繕？茲分述如下：

09 (一)系爭故障冷氣設備亦在系爭租約之租賃標的物範圍內：

10 1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而真意何在，又
11 應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥
12 文字致失真意，即解釋契約，應斟酌訂立契約當時及過去之
13 事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的，及
14 經濟價值作全盤之觀察，民法第98條及最高法院85年度台上
15 字第517號裁判可資參照。

16 2.查，系爭租約第1條約定租賃標的物為：「1. 甲方（即出租
17 人，為被上訴人與創智勵公司，下同）將其所有坐落於台北
18 市○○○路00號、37號（下稱“本大樓”）第十一樓全區，
19 面積共計壹佰壹拾柒坪，（下稱“租賃物”其區位請參照如
20 附件平面圖所示部分）及按比率分配之本大樓公共區域肆拾
21 捌坪（下稱“公共區域”）租與乙方（即上訴人，下同）。

22 2.租賃物僅能作為辦公室用，乙方不得做為其他用途之使用。
23 3.租賃物及公共區域之坪數係依照主管本大樓之地政事務
24 所所為發給房屋所有權狀測量之面積，合計為壹佰陸拾伍
25 坪」，雖未提及冷氣設備，惟第11條關於租賃物之維護，卻
26 明定：「1.租賃物內主要結構如樑柱及主要門強等之修護，
27 由甲方負責。2.租賃物內之冷氣主機空調系統，水電管路及
28 各類電器用品及附屬裝置之維護，由乙方自行或委由大樓管
29 理單位負責。3.因乙方或其代理人或其受僱人之故意或過
30 失，致租賃物或附屬之冷氣、定著物、或其他設備毀損、故
31 障時，乙方應負修繕責任。倘因此導致甲方受損時，乙方亦

01 應負全部修繕或賠償責任。4. 乙方於租賃期間應保持租賃物
02 內及出入口之整潔良好狀況，包括定期粉刷清洗或油漆租賃
03 物內部。甲方或經其授權之人得經事先通知乙方後於合理時
04 間內，進入租賃物，檢視其狀況。」等情，有系爭租約影本
05 附卷可稽（見本院108年度司促字第15073號卷《下稱司促
06 卷》第11-21頁），參以系爭11樓房屋既出租予上訴人供作
07 辦公室之用（系爭租約第1條第2項約定參照），冷氣主機空
08 調系統又具維持房屋空氣流通與調節溫度等功能，可提升房
09 屋之使用價值，滿足「辦公室」用途之租賃目的等情，可知
10 91年3月5日訂約當時系爭11樓房屋內已有冷氣主機空調系統
11 及其設備，且締約時已認附屬之冷氣主機空調系統及其設備
12 亦在租賃標的物範圍內，方將前開設備之維護或修繕責任如
13 何分配，均一併約定於「租賃物維護」此條款中。上訴人徒
14 以前揭系爭租約第1條文字中僅有載明系爭11樓房屋而未提
15 及冷氣設備等文字，抗辯系爭故障冷氣設備並非在租賃標的
16 範圍內云云，並不足採。

17 (二)系爭故障冷氣設備修繕更換責任仍應由被上訴人負擔：

18 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
19 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
20 態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
21 人負擔，民法第423條、第429條第1項分別定有明文。查，
22 冷氣主機空調系統及其設備於本件出租當時已經設置於系爭
23 11樓房屋內，要屬維繫系爭11樓房屋之空氣流通與調節溫度
24 等功能，滿足「辦公室」此租賃目的之附屬設備，均如前
25 述；準此，出租人即被上訴人為保持系爭11樓房屋合於系爭
26 租約約定「辦公室」使用、收益之狀態，原則上包含維持冷
27 氣主機空調系統及其設備功能之義務，除非系爭租約對於修
28 繕另有約定。

29 2.又系爭租約第11條對於「冷氣主機空調系統」之維護、「租
30 賃物或附屬之冷氣、定著物、或其他設備毀損、故障時」之
31 修繕責任分別約定於該條第2項、第3項（見司促卷第16

頁），詳如前(一)2.所述。比較此二條項之約定內容，區分「維護」責任、「毀損、故障」時之「修繕」責任而有不同約定。就冷氣、定著物、或其他設備已達到「毀損、故障」此等失去功能程度之情況，第3項約定承租人僅在其有故意或過失導致此情形時，方應負擔修繕責任；反面推論之，可知若前開設備是因單純使用消耗，器材老舊而「毀損、故障」，並非承租人有何故意、過失導致時，則仍應回歸民法第429條規定之原則，由出租人負擔修繕義務。至於第2項僅有約定「維護」，而並非「毀損、故障」時之「修繕」，故第2項所指「維護」應解釋為僅指設備未故障時日常保養清潔等工作，不包含設備已經發生「毀損、故障」之修繕工作。

3.查，系爭故障冷氣設備是因為老舊故障已不堪使用，無法以部分修理的方式繼續使用舊機，而需要以購買新機更換安裝的方式修繕等情，有被上訴人不爭執真正之東杰公司證明書存卷可參（見本院卷第27、76頁），依前開說明，系爭故障冷氣設備之修繕義務，即應依民法第429條規定之原則，由出租人即被上訴人與創智勵公司負擔。雖被上訴人否認系爭故障冷氣設備已不堪使用，並聲請系爭故障冷氣設備是否確實已故障至需要更換新機之程度鑑定（見本院卷第117頁），然上訴人委請東杰公司更換新機時，已一併請東杰公司將系爭故障冷氣設備拆除回收，系爭故障冷氣設備已不存在等情，有被上訴人不爭執真正之東杰公司107年12月20日、108年5月14日工程估價單影本在卷可按（見司促卷第41、47頁，原審卷第52頁），上開聲請自無從調查，被上訴人空言否認，又未為其他舉證，自難憑採。至被上訴人復辯以系爭租約租金約定過低，不應令其負擔系爭故障冷氣設備修繕義務云云；惟縱有此情形，被上訴人可另依法聲請調整租金，尚難認可解除其出租人之租賃物保持與修繕義務，此項抗辯仍非可採。

(三)上訴人自行修繕前未定相當期限，催告被上訴人修繕，不能

01 依民法第430條請求償還費用：

02 1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
03 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
04 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
05 出租人償還其費用或於租金中扣除之；租賃關係存續中，因
06 不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人
07 得按滅失之部分，請求減少租金；前項情形，承租人就其存
08 餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約，民法第430條、
09 第435條第1項、第2項分別定有明文。前開規定區分「有修
10 繕之必要」、或已達「租賃物之一部滅失」的情形，異其效
11 果。後者即「租賃物之一部滅失」時，之所以不再要求出租
12 人有修繕義務，亦不賦予承租人得定期催告出租人修繕之權
13 利，係因租賃之特定物如果一部完全滅失，通常已無從修
14 繕，或是修繕所需花費、耗時過鉅，已相當於改造或新造租
15 賃物之工程，倘仍勉強修繕，將不符原租賃契約使用收益之
16 目的。故租賃物之一部有毀損或故障時，究屬民法第430條
17 所定「有修繕之必要」，或已相當於民法第435條第1項所定
18 「租賃物之一部滅失」，應視毀損或故障部分占整體租賃物
19 之價值比重、作用，與修繕工程於技術上是否可能以及經濟
20 上所需勞力費用而定，不可一概而論。

21 2.查，系爭故障冷氣設備，為老舊之機器動產，相較於地點在
22 臺北市松山區光復北路系爭11樓房屋不動產，其價值甚低，
23 占本件整體租賃標的物之價值比重不高，其作用在維繫系爭
24 11樓房屋之空氣流通與調節溫度等功能，且更換新機在工程
25 技術上可能，花費之費用、時間，尚未達改造或新造系爭11
26 樓房屋的程度。系爭故障冷氣設備之於系爭11樓房屋，如同
27 輪胎之於汽車，要屬於整體租賃物的零件設備之一；汽車部
28 分輪胎胎紋過淺或爆胎不堪使用時，一般交易觀念上不會認
29 為該汽車之一部滅失，僅會認為該汽車有以更換新輪胎之方
30 式予以修繕之必要，以保持其駕駛交通之功能。是以，本件
31 系爭故障冷氣設備雖是因機器老舊不堪使用，須更換新機，

然此僅是有必要以更換新機的方式予以修繕附屬冷氣主機空調系統，以保持系爭11樓房屋之空氣流通與調節溫度等功能，使之合於「辦公室」使用、收益之狀態，尚難認本件情況屬於租賃物之一部滅失。準此，本件應適用民法第430條之規定，而不涉及民法第435條所定情形。上訴人請求被上訴人償還系爭故障冷氣設備之修繕費用，仍須依民法第430條之規定，定相當期限催告被上訴人修繕，如未先定期催告被上訴人修繕，自不得就其自行修繕費用請求出租人償還。

3.次查，上訴人主張其自行委由東杰公司修繕系爭故障冷氣設備前，曾於107年4月向松山區調解委員會申請調解以通知被上訴人，並於107年7月、8月間以簡訊向被上訴人溫美莉為通知，又於107年12月13日、108年5月3日以LINE通知被上訴人溫美莉修繕等節，均為被上訴人否認，並辯稱上訴人107年4月聲請調解並非要求修繕系爭故障冷氣設備，而是請求依總價達149萬9,550元之「興合家電·程越空調」107年3月29日工程估價單工項施工，無法確定107年7月、8月間是否有通知，上訴人於107年12月13日、108年5月3日以LINE所傳通知僅要求費用，並非定期限要求伊修繕等語（見本院卷第117頁）。依民事訴訟法第277條本文之規定，自應由上訴人就其已經先定期催告被上訴人修繕乙節負舉證之責。

4.惟觀之上訴人所提出案由為「好萊塢影視（股）與溫美莉間租賃修繕爭議事件」之臺北市松山區調解委員會調解通知書影本（見司促卷第27頁），僅足證明其曾於107年4月間聲請調解。且被上訴人已經否認調解內容係要求其修繕系爭故障冷氣設備，參酌該調解期日距離本件系爭故障冷氣設備實際損壞修繕之日期107年12月間、108年5月間甚遠，自無從認前開調解之聲請為本件修繕之催告。上訴人又主張於107年7月、8月間，曾以簡訊向被上訴人溫美莉為通知云云，業經被上訴人否認，上訴人未提出相關證據，僅空言主張，亦不足採信。再查，上訴人於107年12月13日以LINE通知被上訴人之內容為「上面那張單子因為機器老舊無法修理」、

01 「所以必須更新」、「費用對分」以及東杰公司107年12月1
02 3日之工程估價單照片，於108年5月3日以LINE所傳通知內容
03 為「有一組冷氣又壞了，靠近公司大門進來右上方四間小房
04 間，因為冷氣已經快30年無法修理所以必須更新，說明如估
05 價單，費用一人一半」以及東杰公司108年5月3日之工程估
06 價單照片等情，有前開日期上訴人與被上訴人溫美莉間之LI
07 NE對話截圖存卷可查（見司促卷第39、45頁），均是直接要
08 求分擔更換新機之修繕費用，並非定期限催告被上訴人前往
09 修繕，要與民法第430條之規定不合，自不能適用該規定請
10 求被上訴人償還系爭故障冷氣設備修繕費用。

11 5.至上訴人另依民法第429條第1項請求被上訴人償還21萬6,00
12 0元本息，惟民法第429條第1項僅為修繕義務之規定，如前
13 (二)、1.所述，並非請求給付、償還之規定，上訴人依此規定
14 為請求亦不可採。

15 五、從而，上訴人擇一依民法第429條第1項、第430條之規定，
16 請求被上訴人給付21萬6,000元本息，於法無據，應予駁
17 回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無
18 二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，
19 並無理由，應駁回其上訴。

20 六、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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 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
24 第3項、第463條、第449條第2項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 9 月 23 日
26 民事第六庭 審判長法官 許純芳

27 法官 陳智暉

28 法官 石珉千

29 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 109 年 9 月 23 日

03 書記官 徐嘉翼