

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第437號

上訴人 樂泰實業股份有限公司

法定代理人 李佳臻

訴訟代理人 郭光煌律師

李宜真律師

吳存富律師

上一人

複代理人 張煒婷律師

被上訴人 遠百企業股份有限公司

法定代理人 徐旭東

訴訟代理人 黃建隆律師

王詩瑋律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國111年5月27日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第631號第一審判決，提起上訴，
本院於民國112年12月6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、上訴人起訴主張暨上訴意旨略以：

(一)被上訴人向訴外人萬家福股份有限公司（下稱萬家福公司）
承租門牌號碼為基隆市○○路00號地下一層、地下一層之一
房屋（下稱系爭租賃物）經營愛買量販店，雙方於民國98年
7月31日簽訂基隆店租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期
限為自起租日起為期20年，被上訴人應於每月15日前給付租
金，年租金依量販店前一年度營業淨額而有所不同，若超過
新臺幣（下同）7億5000萬元者，被上訴人每月預付210萬元
外加百分之5營業稅，嗣上訴人於110年5月26日與萬家福公

01 司簽訂不動產買賣契約書而購買系爭租賃物，復於同年8月
02 17日辦妥所有權移轉登記，依民法第425條規定，系爭租約
03 之權利義務關係即由上訴人所繼受。根據系爭租約之約定內
04 容，被上訴人所經營之量販店109年度營業淨額為8億1699萬
05 1476元，被上訴人應給付上訴人110年9月份、10月份之租金
06 各220萬5000元（=210萬元×1.05），詎被上訴人僅給付398
07 萬4026元，仍積欠上訴人42萬5974元，經上訴人屢屢催繳而
08 未獲置理，爰依系爭租約之法律關係提起本訴，並請求被上
09 訴人給付上訴人42萬5974元，及自110年10月16日起至清償
10 日止，按年息百分之5計算之利息。

11 (二)依民法第429條第1項之規定及系爭租約第7條第1項、第2項
12 之約定，上訴人僅就系爭租賃物之建物結構及基於結構所生
13 之安全性部分負有修繕義務，其餘部分應由被上訴人自行負
14 擔，而系爭租約第6條第3項之約定僅係就系爭租賃物部分附
15 屬建物之所有權歸屬為約定，水力、電力、空調、消防、照
16 明、兩台電動步道、貨梯等設備（下稱系爭水力等設備）未
17 移轉所有權予被上訴人之原因，係系爭水力等設備涉及整體
18 建築物的構造設計，本就不能將其所有權移轉給被上訴人，
19 且點交非專指所有權移轉而係指交付之意，系爭租約第7條
20 第2項之約定亦未如系爭租約第6條第3項之約定一樣，將系
21 爭水力等設備排除在被上訴人之修繕義務範圍，被上訴人仍
22 應負擔其修繕義務，被上訴人不應將其支出消防受信總機、
23 緊急發電機及空調冷卻水塔等設備（下稱系爭重置設備）之
24 重置費用自系爭租賃物之租金中扣除。又被上訴人修繕系爭
25 重置設備之時間係在上訴人取得系爭租賃物之所有權前，被
26 上訴人係向萬家福公司催告，被上訴人明顯未依民法第430
27 條規定定期限向上訴人進行催告即自行修繕，其抗辯得自系
28 爭租賃物之租金扣除系爭重置設備之修繕費用顯不足採信等
29 語。

30 二、被上訴人答辯意旨略以：被上訴人承租系爭租賃物已逾10
31 年，相關租賃設備老舊不堪使用，有置換更新系爭重置設備

之必要；又依系爭租約第6條第3項之約定，可知系爭租賃物之所有權為上訴人所有，萬家福公司點交後所有之機具、設備或設施為被上訴人所有，惟系爭水力等設備不包含在內；再者，依系爭租約第7條第2項之約定，系爭租賃物之標的建物結構部分及其安全，由出租人負責修繕、維護及更新，經點交之建物附屬設備與生財器具概由承租人負責修繕、維護及更新，系爭租賃物之系爭水力等設備非經點交移轉所有權予被上訴人，為租賃標的之一部分，則上訴人依民法第423條、第430條規定，應於租賃關係存續中保持系爭租賃物合於約定使用、收益之狀態，並負修繕之責，而系爭重置設備因老舊不堪使用，被上訴人更新後支出重置費用共516萬9980元，應由上訴人負擔，屢催未獲置理，被上訴人於110年10月15日發函通知上訴人，將依民法第430條後段規定，分24期自110年9月份起，逐月自系爭租賃物之租金扣抵取償，並於原審再特定以「緊急發電機修繕重置費用」1554萬4000元扣抵110年9月份租金21萬2966元、110年10月份租金21萬2958元，二個月共扣抵42萬5924元，被上訴人並無短付租金之情事。其中差額50元乃租金匯費，上訴人不爭執由其負擔，亦非短付。且被上訴人早於上訴人取得系爭租賃物之所有權前即通知上訴人、萬家福公司共同出面解決系爭重置設備之修繕重置費用，三方於110年8月9日召開會議討論，上訴人仍推諉卸責，因相關工程陸續完工付款在即，始由被上訴人先行墊付，是上訴人之請求顯無理由等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人42萬5974元，及自110年10月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

(一)被上訴人前向萬家福公司承租系爭租賃物，經營愛買量販店，雙方於98年7月31日簽訂系爭租約並經公證，租賃期限自系爭租賃物正式計算租金之日（即起租日）起為期20年，

01 被上訴人應於每月15日前給付租金（見原審卷第19頁至第27
02 頁）。

03 (二)嗣上訴人於110年5月26日向萬家福公司購買系爭租賃物，並
04 簽訂買賣契約，復於同年8月17日辦妥所有權移轉登記（見
05 原審卷第29頁至第32頁），依民法第425條規定，系爭租約
06 對上訴人繼續存在。

07 (三)被上訴人之愛買量販店109年度營業淨額為8億1699萬1476元
08 （見原審卷第35頁至第40頁），依系爭租約約定被上訴人應
09 給付110年9月份、10月份之每月租金各為220萬5000元（＝
10 210萬元×1.05），合計為441萬元，被上訴人已給付110年9
11 月份、10月份租金共398萬4026元（見原審卷第33頁）。

12 (四)被上訴人因系爭租賃物原有之空調及凍藏系統之冷卻水塔因
13 年久鏽蝕損壞，於110年1月5日發函通知萬家福公司儘速更
14 新重建，並負擔工程費用及另覓他處暫時安置臨時性冷卻水
15 塔之相關費用；又被上訴人因系爭房屋原有之消防受信總
16 機、緊急發電機年久老化，分別出現多塊機板迴路接觸不
17 良、冒煙之情形，經詢問廠商後建議直接更換新機，被上訴
18 人分別於同年4月28日、同年6月8日發函通知萬家福公司依
19 約負擔並給付消防受信總機更換工程費用、緊急發電機更換
20 工程費用（見原審卷第95頁、第97頁、第103頁、第105頁、
21 第115頁、第117頁）。

22 (五)被上訴人更換系爭重置設備及承租鄰地設置臨時冷卻水塔，
23 分別支出相關費用19萬元、155萬4000元、342萬5980元，共
24 516萬9980元（見原審卷第99頁、第101頁、第107頁、第109
25 頁、第119頁至第133頁）。

26 (六)被上訴人於110年8月2日寄發存證信函通知上訴人、萬家福
27 公司償付系爭租賃物相關設施、設備之修繕費用共1130萬
28 1500元（見原審卷第227頁至第237頁）。

29 (七)被上訴人於110年10月15日寄發存證信函予上訴人，表示其
30 所支出系爭租賃物相關設施、設備重建或更換工程費用511
31 萬1000元，將自110年9月份起之應付租金內，逐月扣抵金額

01 至完全受償為止（見原審卷第135頁至第157頁）。

02 五、本院之判斷：

03 (一)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
04 負擔，民法第429條第1項定有明文。可知除非契約另有約定
05 或另有習慣，原則上租賃物之修繕義務應由出租人負擔。上
06 訴人固主張系爭水力等設備屬於被上訴人之修繕義務範圍等
07 語，然觀諸系爭租約第7條第2項之約定：「租賃標的建物結
08 構部分及其安全，由甲方負責修繕、維護及更新，經點交之
09 建物附屬設備與生財器具概由乙方負責修繕、維護及更
10 新」，是系爭租賃物之結構部分及其安全部分均由上訴人負
11 修繕義務，而上訴人亦自承系爭水力等設備涉及系爭租賃物
12 之整體建築物之構造設計等語（見本院卷第28頁），足見系
13 爭水力等設備顯屬於系爭租賃物建物結構部分及其安全之範
14 疇，自應由上訴人負修繕義務甚明。又被上訴人自行修繕之
15 系爭重置設備既屬系爭水力等設備中之電力、空調、消防等
16 設備，則依系爭租約第7條第2項之約定，上訴人自應就系爭
17 重置設備負修繕義務，故上訴人主張就系爭重置設備其不具
18 有修繕義務，實屬無據，不予採信。

19 (二)次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
20 讓與第三人，其租賃契約對於受人仍繼續存在，民法第425
21 條第1項定有明文，此為所有權讓與不破租賃之原則。出租
22 人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人毋須
23 為租賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋須另立
24 租賃契約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然與承租人
25 發生租賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或負擔租賃契
26 約所生之權利義務。查被上訴人於110年1月5日、同年4月28
27 日、同年6月8日分別發函催告萬家福公司因系爭重置設備老
28 舊、故障而須進行修繕更換，復於同年8月2日再次寄發存證
29 信函通知萬家福公司、上訴人，系爭重置設備有立即修繕之
30 必要，惟萬家福公司、上訴人均置之不理，被上訴人始分別
31 於同年3月17日、同年8月17日、同年9月24日自行僱工修繕

01 等情，有催告函、存證信函、報價單、統一發票、工程承攬
02 契約暨照片等件影本在卷可考（見原審卷第95頁至第129
03 頁、第227頁至第237頁），堪認被上訴人已盡其催告出租人
04 進行修繕之義務，雖上訴人係於110年8月17日始取得系爭租
05 賃物之所有權，然依前揭規定，上訴人既繼受取得出租人之
06 地位，就被上訴人對萬家福公司限期催告修繕仍不為修繕之
07 法律效果，即應由上訴人繼受承擔，故被上訴人辯稱其未短
08 付租金等語與事實相符，應予採信。

09 (三)至上訴人主張上訴人向萬家福公司購入系爭租賃物時，萬家
10 福公司未告知系爭租賃物存有系爭重置設備老舊不堪使用之
11 瑕疵，且未告知上訴人應負擔此瑕疵之修繕義務，致上訴人
12 與萬家福公司間之買賣關係可能存有債務不履行及瑕疵給付
13 之情，上訴人得向萬家福公司請求相關賠償，其自屬「因自
14 己敗訴而有法律上利害關係」之第三人，請求本院向萬家福
15 公司為訴訟告知等語，然就系爭租賃物而言，上訴人與萬家
16 福公司間之買賣契約關係，與兩造間之租賃契約關係，分屬
17 二獨立之契約關係，核無法律上之直接利害關係，與民事訴
18 訟法第65條第1項規定不符，故上訴人請求本院向萬家福公
19 司為訴訟告知實無必要，併此敘明。

20 六、綜上所述，上訴人依系爭租約，請求被上訴人給付上訴人42
21 萬5974元，及自110年10月16日起至清償日止，按年息百分
22 之5計算之利息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦
23 失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回
24 其假執行之聲請，尚無不合，上訴意旨猶執前詞指摘原判決
25 不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

26 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、主張舉
27 證，於判決結果不生影響，無逐一審究之必要，末此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

30 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

31 法官 石珉千

法 官 翁偉玲

01
02 以上正本係照原本作成。

03 本判決不得上訴。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

書記官 林俐如

05