

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4649號

原告 四零四科技股份有限公司

法定代理人 徐正義

訴訟代理人 謝昆峯律師

張仔萱律師

被告 宏匯新北股份有限公司

法定代理人 許崑泰

訴訟代理人 吳詩敏律師

複代理人 莊凱閔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時，訴之聲明第1項原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）150萬元，及自民國111年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於111年10月11日具狀將前開聲明變更為：被告應給付原告103,627,908元，及自111年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：兩造於108年11月14日簽署房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並於同年月22日經公證生效。兩造約定原告承租被告所有之宏匯廣場（下稱系爭大樓）之12樓A1空間、13樓全層空間及14樓A1至A7、A9空間，以及相應之分攤公設面積（下稱租賃標的物），並約定租賃標的物作為辦公室使用。詎因被告將系爭大樓之8至10樓出租予訴外人美麗新影城，原告於美麗新影城000年00月間進行開幕測試時，已感受到承租範圍之低頻噪音及振動，向被告反應後，經被告洽詢專業聲學廠商音利佳股份有限公司（下稱音利佳公司）於110年間檢測結果，確認上開問題係因位於10樓之美麗新影城重低音喇叭產生之高音量氣傳音衝擊天花板所致，且其低頻噪音及振動已超過ISO標準工廠可接受之音量等級。嗣後，被告雖向原告提出浮式隔振地板之施工計畫，惟被告無法提出有效數據證明該施工計畫得有效、根本解決承租範圍之低頻噪音及振動之問題，原告考量各該因素後，拒絕被告提出之施工計畫。原告因被告未依約提供可正常作為辦公室並設置實驗室與專業設備使用之租賃標的物而干擾營運，使員工無法有正常工作表現，更影響渠等健康，故於110年11月15日以存證信函限期被告於14日內改善前開問題，因被告無法改善，原告於110年12月17日發函向被告終止租賃標的物關於13樓A1至A3（下稱系爭租賃物）部分，被告於111年1月5日發函表示同意原告之終止。系爭租賃物受噪音及振動影響，經檢測已超出正常標準，被告違反系爭租約第2.1條、第8.3條、第14.2條第1項及民法第423條規定應確保租賃標的物及其內的附屬設施及設備處於正常可使用、安全及合於約定使用收益狀態之義務，致原告受有損害。為此，爰依系爭租約附件三特訂條款第11.3條第1項準用第12.1條、第12.1條、第14.2條第5項、第20.3條、系爭租約第13.6條、民法第227條第1項、第226條之約（規）定，請求被告賠償不完全給付與違約所致之損害103,627,908元。並聲明：被告應給付原告103,627,908元，及自111年2月16日起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣
02 告假執行。

03 二、被告則以：原告主張系爭租賃物有噪音、振動問題，惟原告
04 未就系爭租賃物有噪音問題，致系爭租賃物不符辦公室使用
05 且情節重大等情盡舉證之責，其請求自無理由。而依據音利
06 佳公司量測報告書之圖表所載，只有在特定頻率（約25Hz）
07 時，才會導致振動超過辦公室ISO標準，故系爭租賃物即使
08 有振動，亦非持續產生，仍可作為辦公室正常使用，且此振
09 動有補正可能性，被告亦未拒絕補正，未構成系爭租約所載
10 情節重大之情事，原告片面主張終止系爭租約，於約未合。
11 系爭租約中關於系爭租賃物之租賃關係業經兩造合意終止，
12 原告自不得依系爭租約或民法規定，請求被告負債務不履行
13 或違約之損害賠償責任。縱非經兩造合意終止，惟原告既拒
14 絕被告進行改善，就原告拒絕受領補正所生之損害，並無可
15 歸責被告之事由，被告就此不負損害賠償責任。另原告所提
16 損害賠償請求，除欠缺請求依據，亦與其主張欠缺相當因果
17 關係，為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不
18 利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

19 三、查，兩造於108年11月14日簽訂系爭租約，約定由原告承租
20 被告所有之系爭大樓之12樓A1空間、13樓全層空間及14樓A1
21 至A7及A9空間，以及相應之分攤公設面積，有系爭租約附卷
22 可稽（見新北卷第21至45頁）。系爭租約於108年11月22日
23 業經本院所屬民間公證人公證。

24 四、得心證之理由

25 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
27 訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利
28 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
29 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
30 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院10
31 9年台上字第123號裁判意旨參照）。

01 (二)、系爭租約第2.1條、第8.3條、第14.2條第1項分別約定：

02 「乙方（即原告，下同）向甲方（即被告，下同）承諾，承
03 租租賃標的物作為辦公室使用，並遵守相關法令及物業管理
04 公司規定」、「租賃期間內，甲方應確保租賃標的物及其內
05 的附屬設施與設備處於正常的可使用和安全的狀態…」、
06 「除本契約其他條款規定的甲方義務外，甲方還應履行下列
07 義務：(一)甲方應按本契約規定的條款和條件，向乙方提供可
08 以正常使用的租賃標的物」（見新北卷第24、28、32頁）。
09 民法第423條規定：「出租人應以合於所約定使用收益之租
10 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
11 定使用、收益之狀態。」。是無論依系爭租約或民法規定，
12 被告應有確保系爭租賃物及其內的附屬設施與設備處於正常
13 可使用和安全的狀態及合於約定使用收益狀態之義務。

14 (三)、依上述第2.1條之約定，以及系爭租約特訂條款第2.2條約
15 定：「乙方得於使用管理範圍內設置Lab和Chamber等設備，
16 但應符合安全法規之要求，其設備安裝之位置、面積、形式
17 需事先取得甲方同意，但如甲方就前述位置、面積、形式另
18 有要求，而與政府核准之文件或法規相衝突，雙方同意以政
19 府核准之文件或法規為準，甲方不得拒絕。甲方同意乙方得
20 以自己之費用進行安裝前述設備所產生的建物改裝工程，如
21 ：加強樓地板載重和安裝必要消防設施等，並提供乙方必要
22 協助，例如：協助進行政府文書流程。乙方保證，在租賃期
23 間內未徵得甲方書面同意，以及依相關法令取得必要之批
24 准、執照或許可證前，不得擅自改變上述約定的使用用途。」

25 （見新北卷第39頁），可知被告雖同意原告得於租賃標的物
26 內設置實驗室與專業設備，但如未得被告書面同意，自不因
27 原告得設置實驗室與專業設備而改變租賃標的物係作為辦公
28 室使用之性質。基此，本件被告就系爭租賃物及其內的附屬
29 設施與設備，自負有提供可作為辦公室正常使用和安全的狀
30 態及合於辦公室使用之使用收益狀態之義務。原告主張：被
31 告依約應提供可正常作為設置實驗室與專業設備使用之租賃

01 物云云，與系爭租約有違，要無足採。

02 (四)、原告以原證3即音利佳公司檢測報告主張被告提供之系爭租
03 賃物之噪音及振動已超出辦公室ISO標準。查，依證人邢詒
04 宏即至系爭租賃物現場進行檢測之音利佳公司人員於本院審
05 理時證稱：噪音分為空氣的噪音及地板的振動值；就噪音部
06 分，通用單位是dB或dBA，振動的部分，習慣是以m/s或um/s
07 做表示；原證3報告是直接量測地板的振動能量，並轉換成
08 振動加速度值等語（見本院卷三第80至81頁），可知原證3
09 報告是針對系爭租賃物之地板「振動」情形進行量測，則原
10 告以原證3報告主張系爭租賃物有噪音問題，顯乏所據，揆
11 諸首開說明，自難認原告主張系爭租賃物有噪音問題，致不
12 符辦公室正常使用和安全的狀態及合於辦公室使用之使用收
13 益狀態乙節為真。

14 (五)、承(三)，被告就系爭租賃物及其內的附屬設施與設備，負有提
15 供可作為辦公室正常使用和安全的狀態及合於辦公室使用之
16 使用收益狀態之義務。所謂「作為辦公室使用」，參酌原告
17 提及系爭租賃物之振動環境影響員工工作表現、健康之情，
18 以及遍尋我國現有關於振動之相關法令，僅依據職業安全衛
19 生法訂定之職業安全衛生設施規則有規定，復以職業安全衛
20 生法之立法目的是為防止職業災害，保障工作者安全及健康
21 （職業安全衛生法第1條），是職業安全衛生設施規則應屬
22 客觀上得否作為辦公室使用之標準。依職業安全衛生設施規
23 則第301條「雇主僱用勞工從事振動作業，應使勞工每天全
24 身振動暴露時間不超過下列各款之規定：一、垂直振動三分
25 之一八音度頻帶中心頻率（單位為赫、HZ）之加速度（單位
26 為每平方秒公尺、M/S²），不得超過表一（見附件1）規定
27 之容許時間。」、第302條「雇主僱用勞工從事局部振動作
28 業，應使勞工使用防振把手等之防振設備外，並應使勞工每
29 日振動暴露時間不超過下表（見附件2）規定之時間」，可
30 見勞工從事振動作業或局部振動作業時，職業安全衛生設施
31 規則均是規範勞工得在特定頻率、加速度值或特定各方向局

01 部振動最大加速度值下，有一定之容許暴露時間。可知勞工
02 從事振動作業或局部振動作業時，職業安全衛生設施規則已
03 有明文，惟本件系爭租賃物係作為辦公室使用，上開規定自
04 無從直接援引，惟可認勞工在工作場所遇有振動時，得類推
05 適用上開規定作為最低標準。又縱認職業安全衛生設施規則
06 未規範勞工在工作場所遇有振動時之容許暴露時間暨對應之
07 局部振動標準值為何，且無法類推適用上開規定，則基於前
08 揭法文之意旨，亦應認勞工在工作場所遇有振動情形，該振
09 動情形仍有一定之容許暴露時間，而非於某時點有振動情
10 況，且該振動情況超出標準值，即認被告提供之系爭租賃物
11 不合於作為辦公室使用之約定目的。換言之，不得徒以被告
12 提供之系爭租賃物及其內的附屬設施與設備於某時點有振動
13 情況，且該振動超出標準值時，即率認被告提供之系爭租賃
14 物及其內的附屬設施與設備，不合兩造約定作為辦公室之使
15 用目的，而有未符債之本旨之情。

16 (六)、查，依證人邢詒宏證稱：「（提示新北卷第52頁左上圖〈即
17 原證3報告內容〉），請說明要如何解讀這張圖（這張圖之資
18 訊有哪些〈包含在特定頻率下產生特定噪音/振動之時
19 間〉）?6-1是量測的位置，後面有1個Max，代表當時量測的
20 最大振動加速度值，我們在同一個位置上量測到3種方式，
21 分別為調整前、調整後、關重低音。橫軸是表示頻率，是從
22 4Hz到80Hz，4Hz是表示1秒有4次振動次數，25Hz是表示1秒
23 有25次振動次數…」、「（依你至現場量測之親身經歷，13
24 樓之振動量是屬於垂直振動或是水平振動？抑或都有？）原
25 證3報告都是垂直振動…」、「（應如何解讀原證3檢測報告
26 第7-9頁〈新北地院卷第56頁-58頁〉之辦公室地板背景震動
27 量等級檢測結果、檢測報告第10頁〈新北地院第59頁〉辦公
28 室於各狀態噪音檢測？）是有效果片時，重低音有啟動的狀
29 況。以8-2Max為例，這個Max所指的是我們會抓預告片播放
30 中振動能量最大的值，將4Hz到80Hz的頻率解析後填入這個
31 表格上，例如海浪會一直來，但是波浪有高有低，我們等待

01 抓到最大浪高（Max），將此浪高的資料擷取填到這個單子
02 上。」等語（見本院卷三第82至83頁）。可知證人邢詒宏是
03 透過抓取影城播放影片時振動能量最大的值，將4Hz到80Hz
04 的頻率解析後製作成原證3報告（即辦公室地板背景振動量
05 等級檢測），則原證3報告之檢測結果僅能呈現某一時點，
06 即振動能量最大值時，各該頻率之解析結果，堪以認定。基
07 此，揆諸上揭(五)之說明，原告既未能證明系爭租賃物有連續
08 或持續一段時間之超出辦公室ISO標準之振動情形，自難率
09 認被告提供之系爭租賃物不合兩造約定作為辦公室之使用目
10 的，而有未符債之本旨之情。此外，原告未就原證3報告已
11 違反職業安全衛生設施規則第301條、第302條之情，舉證以
12 實其說，自無從認被告提供之系爭租賃物悖於職業安全衛生
13 設施規則第301條、第302條之規定，而不合兩造約定作為辦
14 公室之使用目的。基上，原告既未能就被告提供之系爭租賃
15 物不合兩造約定作為辦公室之使用目的，而有未符債之本旨
16 之有利於己之事實負舉證責任，則原告以被告違反租約之約
17 定、民法第423條出租人之義務為由，依系爭租約附件三特
18 訂條款第11.3條第1項準用第12.1條、第12.1條、第14.2條
19 第5項、第20.3條、系爭租約第13.6條、民法第227條第1
20 項、第226條之約（規）定，請求被告負損害賠償責任，即
21 乏所憑，為無理由，應予駁回。本院已認定原告未能證明被
22 告提供之系爭租賃物與兩造約定作為辦公室之使用目的未
23 合，則本件其餘爭點如：本件違約情節是否重大、瑕疵應
24 否、是否可以補正、原告受有之損害等，即毋庸贅論，併此
25 敘明。

26 (七)、原告復主張：被告已自承系爭租賃物之噪音振動情形超過辦
27 公室ISO標準，即便是間歇性出現，仍會對空間人員造成干
28 擾，亦與原告感受不符，系爭租賃物自無法作為辦公室正常
29 使用云云。惟查，振動係主觀性感覺，感受程度因個人身心
30 理狀況而異，故振動是否已達不得作為辦公室使用之程度，
31 非單憑當事人主觀喜惡或感受為認定，原告徒以前詞主張被

告提供之系爭租賃物不合兩造約定作為辦公室之使用目的，尚非可採。況如前所述，依原告所提證據，至多僅能證明系爭租賃物於某一時點有振動情形，且該振動情形超出辦公室ISO標準，尚無從證明系爭租賃物有間歇性出現振動情形，且此等振動情形俱逾辦公室ISO標準，是原告前開主張，並非可採。

五、綜上所述，原告依系爭租約附件三特訂條款第11.3條第1項準用第12.1條、第12.1條、第14.2條第5項、第20.3條、系爭租約第13.6條、民法第227條第1項、第226條之約（規定），請求被告賠償不完全給付與違約所致之損害103,627,908元，及自111年2月16日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
民事第四庭 法 官 蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
書記官 林立原

附件1：

01

容許時間 1/3 八 音度頻帶 中心頻率 Hz	容許時間							
	8 小時	4 小時	2.5 小時	1 小時	25 分	16 分	1 分	
1.0	1.26	2.12	2.80	4.72	7.10	8.50	11.20	
1.25	1.12	1.90	2.52	4.24	6.30	7.50	10.00	
1.6	1.00	1.70	2.24	3.80	5.60	6.70	9.00	
2.0	0.90	1.50	2.00	3.40	5.00	6.00	8.00	
2.5	0.80	1.34	1.80	3.00	4.48	5.28	7.10	
3.15	0.710	1.20	1.60	2.64	4.00	4.70	6.30	
4.0	0.630	1.06	1.42	2.36	3.60	4.24	5.60	
5.0	0.630	1.06	1.42	2.36	3.60	4.24	5.60	
6.3	0.630	1.06	1.42	2.36	3.60	4.24	5.60	
8.0	0.630	1.06	1.42	2.36	3.60	4.24	5.60	
10.0	0.80	1.34	1.80	3.00	4.48	5.30	7.10	
12.5	1.00	1.70	2.24	3.80	5.60	6.70	9.00	
16.0	1.26	2.12	2.80	4.72	7.10	8.50	11.20	
20.0	1.60	2.64	3.60	6.00	9.00	10.60	14.20	
25.0	2.00	3.40	4.48	7.50	11.20	13.40	18.00	
31.5	2.50	4.24	5.60	9.50	14.20	17.00	22.4	
40.0	3.20	5.30	7.10	12.00	18.00	21.2	28.0	
50.0	4.00	6.70	9.00	15.00	22.4	26.4	36.0	
62.0	5.00	8.50	11.20	19.00	28.0	34.0	44.8	
80.0	6.30	10.60	14.20	22.16	36.0	42.4	54.0	

02 附件2：

03 局部振動每日容許暴露時間表

04

每日容許暴露時間	水平及垂直各方向局部振動最大加速度值公尺/平方秒 (m/s ²)
四小時以上，未滿八小時	4
二小時以上，未滿四小時	6
一小時以上，未滿二小時	8
未滿一小時	12