

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第992號

上訴人 陳志明

丁冲

共同

訴訟代理人 王師凱律師

李彥麟律師

被上訴人 英屬維京群島商惠源國際有限公司臺灣分公司

兼法定代理人 楊月惠

共同

訴訟代理人 曾益盛律師

賴以祥律師

陳奕安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年6月8日臺灣士林地方法院106年度訴字第882號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人英屬維京群島商惠源國際有限公司臺灣分公司應給付上訴人各新臺幣玖萬陸仟零肆拾參元，及均自民國一〇七年十月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔，關於追加之訴部分由被上訴人英屬維京群島商惠源國際有限公司臺灣分公司負擔百分之十六，餘由上訴人各負擔百分之四十二。

事實及理由

一、本件被上訴人英屬維京群島商惠源國際有限公司臺灣分公司（下稱惠源公司），係外國公司在中華民國境內設立之分公司，已辦理分公司登記，並指定被上訴人楊月惠（與惠源公

司合稱被上訴人) 為代表，為其在中華民國境內之負責人，有外國公司分公司設立登記表、外國公司認許表及經濟部函可稽（見本院卷三第203-208頁），故有我國民事訴訟當事人能力。上訴人在原審主張訴外人新陳投資股份有限公司（下稱新陳公司）向惠源公司承租房屋，供伊等及家人居住使用，因被上訴人有侵害居住安寧行為，依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第423條及公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償其所受非財產上損害各新臺幣（下同）60萬元（見原審卷第14、21頁），上訴後不再主張公司法第23條第2項規定，追加依民法第28條、民法第191條第1項規定為請求，並請求擇一為有利之判決；另追加備位之訴，以本件房屋租賃契約乃利益第三人契約或類推適用第三人契約之規定，主張依民法第227條之1準用第195條第1項規定，請求惠源公司賠償非財產上損害；如認無利益第三人契約之適用或類推適用，則基於受讓新陳公司依民法第227條、第347條準用第360條規定得請求惠源公司賠償財產上損害之債權，對惠源公司為請求（見本院卷三第115-121頁），核其基礎事實均為新陳公司與惠源公司間房屋租賃契約所生之履約及侵害上訴人居住安寧之爭議，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定，應予准許。又本件因當事人一造為外國公司，故屬涉外事件，其準據法應依涉外民事法律適用法之規定以定之。查上訴人先位依侵權行為請求被上訴人連帶損害賠償部分，乃關於由侵權行為而生之債，依涉外民事法律適用法第25條前段規定，應依侵權行為地法即我國法律為準據法。又上訴人備位之訴係本於房屋租賃契約所生之請求，依涉外民事法律適用法第20條第1項規定，依當事人意思定其應適用之法律，而惠源公司與新陳公司所訂房屋租賃契約第10條明訂適用中華民國法律（見原審卷第87頁），對此兩造亦表示同意（見本院卷三第222頁之言詞辯論筆錄），故亦以我國法為準據法。均合先敘明。

01 二、上訴人主張：新陳公司於民國104年5月15日與惠源公司簽訂
02 房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租惠源公司所有門牌
03 號碼臺北市○○區○○○路0段00巷00弄0號11樓之房屋（下
04 稱系爭房屋），供伊等居住使用，約定每月租金24萬元，租
05 賃期間自104年8月15日起至105年8月14日止，租期1年。詎
06 伊等遷入時始發現被上訴人交付之房屋配備與簽約前展示之
07 房屋明顯不同，且有附表編號1至11、14至18所示瑕疵，嗣
08 於104年11月間又發現系爭房屋有附表編號12、13所示主臥
09 室窗戶及主浴室馬桶漏水情形，且迄系爭租賃期間屆滿時，
10 上開漏水滲水情況均未曾改善。楊月惠既為惠源公司之負責
11 人，代表惠源公司執行系爭租約債務之履行，本應注意依民
12 法第423條規定交付合於約定使用收益之租賃物，竟疏未注
13 意而交付有上述瑕疵之房屋，致伊等需忍受住居於存有設備
14 瑕疵及漏水問題之房屋，並於修繕過程為配合廠商及工人之
15 施工，遭受各種生活上之干擾及不便，影響伊等之生活品
16 質，而有侵害伊之居住品質及居住安寧人格法益行為，應依
17 民法第184條第1項前段規定負過失侵權行為損害賠償責任，
18 或就其交付房屋設置及保管有欠缺造成伊等權利受損，依民
19 法第191條第1項規定負損害賠償責任。惠源公司應依民法第
20 28條規定，與楊月惠連帶負侵權行為損害賠償責任。又伊等
21 飽受漏水之苦長達258日，已逾一般人居住生活所能容忍之
22 程度，被上訴人侵害伊等之居住安寧人格法益情節自屬重
23 大，伊等自得依民法第195條第1項規定請求非財產上損害賠
24 償。爰先位請求擇一依民法第184條第1項前段或第191條第1
25 項規定，及依民法第195條第1項、第28條規定，請求被上訴
26 人連帶賠償伊等非財產上損害各60萬元。又惠源公司所交付
27 之系爭房屋有如附表所示之瑕疵，而有不完全給付之情形，
28 因新陳公司承租系爭房屋係供伊等居住使用，故系爭租約應
29 屬利益第三人契約或得依誠實信用原則類推適用利益第三人
30 契約法律關係，伊亦得備位依民法第269條、第227條之1準
31 用第195條第1項規定，請求惠源公司賠償伊等非財產上損害

01 各60萬元。如認無利益第三人契約之適用或類推適用，則新
02 陳公司依民法第227條或同法第347條準用第360條規定，本
03 得請求惠源公司賠償財產上損害，伊等基於受讓新陳公司上
04 開債權，亦得擇一請求惠源公司賠償伊等各60萬元等語。

05 三、被上訴人則以：伊依系爭租約僅負交付合於約定使用收益之
06 房屋之義務，附表所示家具、電器、裝潢、窗簾等物件，均
07 非伊依約應提供及修繕之範圍，伊所交付之房屋並無瑕疵。
08 上訴人入住後始另就附表所示上開物件提出修繕之要求，伊
09 基於善意協助而予修繕，並無故意或過失不法侵害上訴人居
10 住安寧之情事。附表編號12所示主臥室窗戶漏水部分乃上訴
11 人入住數月後始發生者，伊已積極聯繫系爭房屋所屬天母絃
12 琚公寓大廈管理委員會（下稱管委會）處理，經檢測發現係
13 外牆縫隙滲水，該漏水瑕疵不可歸責於伊，伊並無不完全給
14 付之情事。況管委會已委請廠商以矽利康填補修繕，至今未
15 再有窗戶漏水之情形，而上訴人於管委會檢修窗戶、外牆期
16 間仍可正常使用系爭房屋，故伊亦無過失不法侵害上訴人居
17 住安寧情節重大。此外，系爭房屋之設置及保管並無欠缺致
18 上訴人權利受損，亦無瑕疵或缺少保證之品質，故無民法第
19 191條第1項規定、或民法第347條準用第360條規定之適用等
20 語，資為抗辯。

21 四、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原
22 判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人各60萬元，及均自
23 起訴狀繕本送達最後一位被上訴人之翌日起至清償日止，按
24 週年利率5%計算之利息。另追加備位之訴，聲明：惠源公
25 司應給付上訴人各60萬元，及均自107年10月25日起至清償
26 日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：
27 上訴及追加之訴均駁回。

28 五、上訴人主張新陳公司向惠源公司承租系爭房屋供上訴人居住
29 使用，被上訴人在上訴人居住使用期間有附表所示指派人員
30 進入系爭房屋勘查、修繕、清潔之行為之事實，業據其提出
31 系爭租約（見原審卷第78-87頁）及照片、雙方相關人員組

01 成之We Chat通訊軟體群組對話紀錄、統一發票、修繕價目
02 表、報價單為證（詳見附表所示卷頁，We Chat群組內人員
03 如原審卷第28頁），且為被上訴人所不爭執，堪信為真實。

04 六、上訴人主張被上訴人未依約定之使用狀態交屋，侵害其居住
05 安寧情節重大，或被上訴人就系爭房屋之設置及保管有欠缺，
06 致其權利受損害等情，是否可取，判斷如下：

07 (一)按租賃物之出租人，負有以合於所約定使用、收益之租賃
08 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使
09 用、收益之狀態之義務，民法第423條固有明文。惟此所謂
10 合於所約定使用、收益之租賃物，如當事人於訂立租賃契約
11 時並無共同主觀認知，則應指該租賃物在客觀上合於約定使
12 用、收益之狀態而言。倘若在客觀上尚未達到無法為使用收
13 益之狀態，仍應認出租人已提出交付合於約定使用收益之租
14 賃物（最高法院91台上字第1733號判決意旨參照）。查系爭
15 租約簽訂前係由新陳公司經理劉念華先至系爭房屋所屬大廈
16 之其他房屋查看屋況及設備，上訴人均未親自至現場查看一
17 節，業經證人劉念華證稱：因當時上訴人都不在臺灣，交辦
18 我去幫他們看屋，帶看的是系爭房屋隔壁間空屋，因上訴人
19 想要租的時間很趕，房東也很忙，看的時間約半小時，帶看
20 時我沒有對設備、家具提出要求，只是拍照給上訴人看，後
21 來我第一次進去看系爭房屋是租期開始前一、兩天，才發現
22 清潔不夠，還有些設備無法使用等語（見本院卷二第106-10
23 8頁）明確，堪認系爭租約簽約時雙方所約定之租賃物配備
24 及狀況大致與劉念華所查看之隔壁間內容類似。而查劉念華
25 所看之空屋並無窗簾、淨水器、蒸氣機等設備（詳後述），
26 堪認雙方於簽約時主觀上並無應交付上開設備之租賃物。至
27 劉念華雖另稱後來發現系爭房屋清潔不夠，有些設備無法使
28 用等語，除係在簽訂租約後，租期開始前一、兩天所見，並
29 非簽約時之認識，且參諸其自承並未特別注意屋內有何設
30 備，及系爭房屋與帶看房屋之設備有何不同等語（見本院卷
31 二第106、109頁），足見其無法證明簽約前所查看之房屋亦

有上開設備，故尚難以其所指設備無法使用，即認系爭房屋未符合所約定之使用收益狀態。參以證人即負責交屋之惠源公司人員孫睿彬證稱：楊月惠委託我交系爭房屋鑰匙及點交房屋給劉念華，點交當天劉念華沒有反應家具、廚具等瑕疵問題，後來上訴人搬進來之後才陸續提出來，我們都有協助處理等語（見本院卷二第111-112頁），益證新陳公司於系爭租約簽約前並未就設備、家具提出要求，且於查看隔壁空屋後，即於104年5月15日與惠源公司簽訂系爭租約，未特別約定惠源公司應提供之設備項目、廠牌或應行修繕之具體事項，而劉念華於交屋時亦未就屋況及設備有何異議或表示。故尚難認惠源公司交付予新陳公司系爭房屋時，其屋況及設備，有何不符合雙方主觀上所約定使用收益之情形。至劉念華所指房屋清潔不夠，則屬系爭房屋在客觀上是否已達不合於約定使用、收益狀態之問題。爰分就新陳公司簽約前所查看之空屋是否有上訴人所指系爭房屋內之設備而為兩造共同主觀認知者，及系爭房屋交屋時客觀上是否符合約定使用收益狀態，說明如下：

(1)附表編號1窗簾部分：依劉念華所拍隔壁間照片可見該屋全屋包含浴室均未裝設窗簾（見原審卷第272、273、275、276、277、278、279、281、283、286頁），且據證人孫睿彬證稱：點交時本來說上訴人自己有窗簾，後來才又要求被上訴人裝（見本院卷二第112頁），堪認上訴人入住後始提出裝設窗簾之需求，並非訂立租約時即已經雙方約定。上訴人雖提出同大樓其他出租房屋浴室裝有窗簾之照片為證（見原審卷第92頁），然並非系爭租約約定之內容，而未裝設窗簾之租賃物，在客觀上並非無法使用收益，故自難認被上訴人所交付之系爭房屋未符合約定。

(2)附表編號2淨水器部分：由劉念華所拍隔壁間廚房照片無從判斷有無裝設淨水器及其廠牌、其過濾方法為電解、蒸餾、活性炭、逆滲透或紫外線（見原審卷第284、285頁），已難認訂約時雙方有約定被上訴人應提供淨水器設備。而據證人

01 孫睿彬證稱：系爭房屋本來裝設一般RO逆滲透過濾水，參諸
02 上訴人入住後要求裝設電解水組等語（見本院卷二第112
03 頁），被上訴人嗣已依上訴人之請，支出6萬元為其等裝設
04 電解水組完成（見原審卷第111頁之We Chat群組對話紀錄及
05 第238頁之統一發票），益證淨水器係上訴人入住後始提出
06 之需求，並非雙方訂約時之約定，自難認被上訴人未提供電
07 解水淨水器組係違反系爭租約約定合於使用之狀態。又上訴
08 人主張原淨水器不合使用之情形為「濾心遭拔除」（見本院
09 卷三第29頁），惟依本院調取惠源公司與系爭房屋前承租人
10 登亨企業股份有限公司（下稱登亨公司）等間另案訴訟（臺
11 灣臺北地方法院104年度司促字第18637 號、105 年度北簡
12 字第690 號損害賠償事件，下稱另案）卷內所附廚下櫃內淨
13 水器設備之照片（見另案北簡卷第80-81頁）所示，該設備
14 倘係欠缺濾心，僅涉及耗材之更換，尚非設備未安裝，而該
15 耗材之更換，在客觀上並非致系爭房屋無法使用收益，故亦
16 難據此即認被上訴人所交付之系爭房屋未符合約定使用狀
17 態。

18 (3)附表編號11廚房中島部分：上訴人雖主張僅有簡陋櫃子及檯
19 板，不堪使用，系爭房屋應具備建商配備之不鏽鋼中島（見
20 本院卷三第29頁、卷二第200頁）。然據證人劉念華證稱其
21 於看屋時及交屋時均未注意廚房設備問題（見本院卷二第10
22 9頁），證人孫睿彬亦證稱：點交房屋當時，劉念華並未反
23 應家具、廚具有何問題（見本院卷二第111-112頁），上訴
24 人不能舉證證明雙方於簽約前已有約定廚房中島檯面應為不
25 鏽鋼材質及應具備櫃體。且由劉念華於簽約前在隔壁間房屋
26 所拍照片可見該屋廚房中島亦非不鏽鋼（見原審卷第284
27 頁），至於上訴人主張同棟大樓其他房屋之廚房為全不鏽鋼
28 材質（見原審卷第107頁），然既未經雙方合意明訂為系爭
29 租約內容，自難認被上訴人負有提供不鏽鋼中島之義務。系
30 爭房屋所設廚房中島在客觀上並非致系爭房屋無法使用收
31 益，亦難據此即認被上訴人所交付之系爭房屋未符合約定。

01 (4)附表編號16蒸氣機部分：由劉念華所拍隔壁間浴室照片無從
02 判斷有無裝設蒸氣機及其廠牌（見原審卷第279、283、287
03 頁），難認系爭租約有約定被上訴人應負提供蒸氣機之義
04 務，自與雙方主觀上所認知之約定使用狀態無關。至於上訴
05 人入住後要求更換蒸氣機面板，雖經被上訴人同意並更換完
06 成（見另案司促卷第20、73頁之報價單、照片），乃雙方事
07 後之合意，不能反推被上訴人未提供合於使用之浴室蒸氣
08 機。又浴室是否設置蒸氣機設備，在客觀上並非致系爭房屋
09 無法使用收益，自難認被上訴人所交付之系爭房屋未符合約
10 定。

11 (5)附表編號3廚房排水口破損突起部分：由上訴人所提照片難
12 以辨識有無破損突起（見原審卷第93頁），且被上訴人事後
13 已依上訴人要求將廚房排水口封死（見原審卷第136頁之We
14 Chat群組對話紀錄），難認廚房排水口有何不符合約定使用
15 之狀態。另上訴人主張附表編號4所示後陽台2排水口沒有蓋
16 子、飄散異味部分，雖提出照片為證（見原審卷第94、95
17 頁），惟據證人孫睿彬證稱：排水口未加蓋是因為陽台是半
18 露天，需要大量排水等語（見本院卷二第115頁），上訴人
19 不能舉證證明有向被上訴人提出修繕請求，且臭味涉及個人
20 主觀感受，尚難據此認定陽台排水口客觀上不符合約定使用
21 狀態。

22 (6)附表編號5抽油煙機髒污部分：依上訴人書狀自承被上訴人
23 於104年8月17日就抽油煙機之清潔已令其滿意（見本院卷二
24 第284頁），則難認在客觀上不符合約定使用。又附表編號5
25 烤箱清潔部分，雖有上訴人所提照片為證（見原審卷第96、
26 97頁），惟證人孫睿彬證稱其於點交系爭房屋時有將烤箱打
27 開來看，沒有特別注意內部情形是否如此；後來上訴人要求
28 BOSCH原廠清潔人員、用原廠清潔劑、現場處理並開立保證
29 書，有聯繫BOSCH人員於104年8月25日前來保養烤箱及廚
30 具，但其僅賣清潔凝膠，並無專人進行清潔服務，我們花了一
31 段時間才達成上訴人要求等語（見本院卷二第115、112-1

01 13、原審卷第133頁），此由104年8月27日We Chat群組訊息
02 記載上訴人要求：「廚房：廚房的烤箱和蒸爐需要專業的清
03 理並提供證明檔，水槽的名牌脫落，抽油煙機清潔＋保養，
04 烤箱、蒸爐清潔＋保養」（見原審卷第136-137頁）及上訴
05 人所陳：原廠人員遲至104年9月17日始前來在烤箱內部塗抹
06 清潔凝膠，靜置24小時後，其要求被上訴人亦須再請原廠人
07 員來將凝膠清理乾淨等情（見本院卷二第295頁），可見上
08 訴人要求全程以BOSCH原廠清潔劑、由BOSCH原廠人員親臨保
09 養、清潔並提供證明檔，不同意由被上訴人自行處理，故被
10 上訴人花了一段時間才完成要求，自難認定烤箱清潔時間較
11 長係可歸責於被上訴人，亦不能據此認定烤箱髒污情形客觀
12 上已達不符合約定使用收益之狀態。

13 (7)附表編號6浴室玻璃門部分：依We Chat群組對話顯示浴室玻
14 璃門因轉軸下滑，致防水膠條卡住破損，洗澡時水會跑出
15 來，惟僅需更換膠條並將轉軸重新鎖緊即可（見原審卷第○
16 000-000、123-125頁），且該浴室玻璃門為浴室內部乾濕分
17 離之隔間，縱使玻璃門不能完全密合，洗澡水潑濺情形應屬
18 輕微，在客觀上並非致系爭房屋無法使用收益，難認被上訴
19 人所交付之系爭房屋未符合約定狀態。

20 (8)附表編號7浴室角落污垢及生鏽部分：雖據上訴人提出照片
21 為證（見原審卷第98-102頁），惟該等照片係貼近細部特寫
22 拍攝，難認其污垢及生鏽在客觀上已致浴室整體不合於使用
23 收益。此部分涉及個人主觀感受，又因系爭房屋已出租數
24 年，難免留有使用痕跡，另案判決認定此部分污垢及生鏽乃
25 登亨公司依物之性質正常使用所生。新陳公司既未於簽約前
26 約定惠源公司負有去鏽除垢並拋光使浴廁回復光亮之義務，
27 自難逕認不符合雙方主觀認知之約定使用狀態，在客觀上亦
28 難認致系爭房屋無法使用收益。

29 (9)附表編號8所示馬桶座及地板尿漬部分：雖據上訴人提出照
30 片及丁冲在本院之陳述為證（見原審卷第102頁、本院卷一
31 第243頁、卷二第201頁）。惟證人孫睿彬證稱：我第1次看

01 到這張照片，點交時我有大概看過清潔程度，應該沒有這麼
02 誇張等語（見本院卷二第116頁），而由卷內所附通訊對話
03 紀錄亦未見上訴人針對尿漬一事提出要求，無從認定不符合
04 雙方約定使用或客觀上致系爭房屋無法使用收益。

05 (10)附表編號9衣櫥抽屜、編號10衣櫃櫃釘、隔層部分：雖據上
06 訴人提出照片及被上訴人所傳訊息為證（見原審卷第103、1
07 04、135頁），惟查該衣櫥抽屜表皮破損、櫃釘遺失致隔層
08 不穩均屬微小細節，亦經另案判決認定係屬登亨公司正常使
09 用痕跡，在客觀上並非致系爭房屋不合於約定使用收益之狀
10 態。

11 (11)附表編號14紗窗、編號17燈具、編號18油漆部分：上訴人僅
12 提出被上訴人事後應其要求而更換紗窗、燈具及油漆之相關
13 支付單據及We Chat群組對話紀錄為證（見原審卷第212、21
14 6、227、234頁），並未提出被上訴人交付系爭房屋時，紗
15 窗、燈具、油漆有何缺損致不合於約定使用之狀態，自難採
16 信。

17 (12)附表編號15冷氣部分：雖據上訴人丁冲到庭陳述有臭味等
18 （見本院卷二第201頁），並提出被上訴人於104年8月28
19 日、9月1日進行空調保養之報價單及We Chat群組對話紀錄
20 為證（見原審卷第216、121頁）。惟上訴人所稱臭味，涉及
21 個人主觀認知，無從認定客觀上是否已達不合於居住使用之
22 狀態。且據證人孫睿彬證稱：丁冲要求我們提出冷氣保養紀
23 錄，我們沒有保存，第1次保養時上訴人說沒有看到，又再
24 請大金冷氣人員保養第2次，上訴人才確認等語（見本院卷
25 二第112、116頁），亦有We Chat群組訊息：「空調：中央
26 空調最後一次清潔的時間，請他們提供證明檔，否則我們自
27 己找清潔公司，報價給他們」可證（見原審卷第138頁），
28 堪認上訴人入住後始要求被上訴人提出冷氣保養證明，因被
29 上訴人未能提出，乃再次進行保養，以獲得上訴人之確認，
30 故難逕認被上訴人交付之冷氣在客觀上不合於約定使用之狀
31 態。

01 (13)上訴人復主張：以系爭房屋之每月租金高達24萬元之標準，
02 上述髒污損壞情形並不合於約定使用狀態云云。惟依上訴人
03 所提同大樓其他房屋之實價登錄租金價格為每月25萬5000元
04 附家具（見本院卷二第53頁），顯高於系爭房屋之租金。又
05 由被上訴人所提租屋網之搜尋價格可知天母紘琚大樓「全新
06 整理」之租金價格為27萬元或28萬元（見本院卷三第183-18
07 8頁），可見系爭房屋租金24萬元並未高於市場行情。再參
08 以證人劉念華證稱：我沒有去查附近租金行情，也不確定系
09 爭房屋租金是否過高或過低等語（見本院卷二第109頁），
10 益見尚難以租金24萬元推認訂約雙方主觀就房屋狀態之約
11 定，或客觀上系爭房屋應具備之使用狀態為上訴人所主張之
12 內容。又惠源公司將系爭房屋出租予登亨公司時雖僅約定每
13 月租金15萬元，惟系爭租約租賃期間僅1年，而登亨公司向
14 惠源公司承租系爭房屋之租賃期間長達5年，有房屋租賃契
15 約書可證（見另案司促卷第4頁。嗣雙方於103年10月1日調
16 解成立，租賃期間提前至104年7月31日終止，見另案司促卷
17 第6-7頁），且被上訴人稱：因天母紘琚社區於100年間甫完
18 工，登亨公司於101年承租系爭房屋時，尚有部分公共設施
19 未完成，且同時有多戶房屋釋出，故惠源公司以較低廉租金
20 出租予登亨公司等情，並非全然無據。從而，實難僅因系爭
21 房屋每月租金24萬元而逕認系爭房屋客觀上應具備上訴人上
22 述主張之使用狀態。

23 (14)綜上，上訴人不能證明系爭房屋不合於雙方約定之使用狀
24 態，或客觀上已達無法使用收益之程度，揆諸前揭說明，上
25 訴人主張被上訴人有違反民法第423條前段規定之情事，並
26 非可取。

27 (二)次按出租人應於租賃關係存續中保持租賃物合於約定使用、
28 收益之狀態（民法第423條後段規定）。上訴人主張其於104
29 年11月間發現附表編號12主臥室窗戶漏水及編號13主浴室馬
30 桶漏水情形，並通知被上訴人修繕，被上訴人遲至租賃期間
31 終止均未改善，亦有違反上開規定等情，雖為被上訴人所否

01 認，惟查：

02 (1)附表編號13主浴室馬桶漏水部分：上訴人雖主張不堪使用云
03 云。惟被上訴人抗辯其已進行浴廁石材防水工程並請孫睿彬
04 填補矽利康完成等語，有吉喆企業社104年8月15日統一發票
05 及回函為證（見本院卷一第311、327頁），證人孫睿彬亦證
06 述：交屋前已有在淋浴間補矽利康，上訴人入住後反應馬桶
07 滲水，經過2、3次檢測才發現正確位置是淋浴間積水從石材
08 縫滲出來，不是馬桶漏水，我們現場試過好幾分鐘才滿出
09 來，積水要滿出來不容易，後來又有針對石縫再補矽利康，
10 正常洗澡時間應該不會溢出來，上訴人未再反應漏水等語
11 （見本院卷二第112頁），堪認被上訴人已修補馬桶周邊之
12 石材及矽利康。上訴人雖主張主浴室馬桶仍繼續漏水云云，
13 然由證人即上訴人管家鄭琛證稱：上訴人仍照常使用該浴室
14 及馬桶，馬桶周邊偶爾會冒水，有時候好幾天都沒事，濕了
15 我就擦乾淨，踏墊濕了就更換地墊等語（見本院卷二第11
16 8、119頁），僅能證明馬桶邊緣偶爾需要擦拭水分及更換潮
17 濕地墊，然上訴人仍能照常使用馬桶，難認該馬桶已達到不
18 能使用之程度。況倘係馬桶排污管內污水外溢，理應臭味明
19 顯，但在上訴人照常使用馬桶之情形下，上訴人與鄭琛均未
20 提及有臭味，難認水分確係來自於馬桶本身之漏水。上訴人
21 既不能證明馬桶本身確有漏水，則尚難認被上訴人對於馬桶
22 有疏於保持合於使用狀態之情形。

23 (2)附表編號12主臥室窗戶漏水部分：上訴人主張於104年11月
24 間發現滲漏水並通知被上訴人修繕，被上訴人遲至租賃期間
25 終止均未改善等情，為被上訴人所不爭執，並據證人鄭琛證
26 述：窗戶漏水斷斷續續都沒有停，被上訴人請人來看至少
27 5、6次，但沒有修，因為工人說找不到原因，不知道哪裡漏
28 等語（見本院卷二第118、119頁），堪認被上訴人有遲未修
29 繕系爭房屋主臥室窗戶之漏水情形。且依上訴人所提事件彙
30 整表之記載，上訴人於104年11月20日發現主臥室窗戶漏水
31 後，被上訴人僅請開發商主任秘書於104年12月1日前來勘

01 查，大樓管委會主任委員亦於同年月11日前來勘查（見本院
02 卷二第295-296頁），此後遲至105年3月間始請鋁窗廠商台
03 灣華可貴公司（即YKK）前去查看2、3次，於105年3月24日
04 回報需要申請吊臂才能從外牆進行修復處理，遲於105年5月
05 22日始通知石材廠商前去查看，需待安排外窗清潔時一併勘
06 查外牆大理石滲漏情形，並請門窗廠商、石材廠商報價處理
07 （見原審卷第144-157頁），被上訴人於105年12月29日、10
08 6年1月4日向管委會提案安排查驗修復窗框漏水問題，管委
09 會於105年12月至106年8月間多次勘驗外牆漏水並填補矽利
10 康後，始解決漏水情形，有管委會回復之查漏時程及管委會
11 會議紀錄可證（見原審卷第336-347頁、本院卷二第59-95
12 頁），而台灣華可貴公司函覆本院表示，管委會於106年6月
13 5日至8月10日多次以矽利康修繕補強系爭房屋窗框周邊，但
14 漏水原因不明等情（見本院卷二第19頁），可見被上訴人於
15 系爭租賃期間並未就系爭房屋主臥室窗戶漏水一事進行修
16 繕，僅派員查看，遲至上訴人租期屆滿後，始在管委會會議
17 中提議修繕外牆。上訴人主張被上訴人未積極修繕系爭房屋
18 主臥室窗戶漏水，違反民法第423條後段規定之出租人保持
19 義務，堪認有據。被上訴人雖抗辯此窗戶漏水係因大樓公共
20 外牆滲漏所致，非可歸責於其云云。惟按租賃物在租賃關係
21 存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨
22 害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出
23 租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之
24 狀態（最高法院迭著有96年度台簡上字第18號判決、86年度
25 台上字第3490號判決、77年度台上字第2369號判決意旨參
26 照）。縱系爭房屋主臥室窗戶漏水應由管委會修繕外牆始能
27 防止，然出租人惠源公司依民法第423條規定仍負有除去之
28 義務，由上開證據可知被上訴人於系爭租賃期間並未積極聯
29 繫管委會儘速進行外牆修繕，或協助上訴人避免外牆漏水影
30 響屋內使用，則上訴人主張被上訴人未盡除去妨害之義務，
31 未保持房屋窗戶合於使用不致漏水之狀態，妨害其等對於系

01 爭房屋之使用等語，自可採信，被上訴人抗辯其不可歸責云
02 云，並非可取。

03 (三)被上訴人交付系爭房屋時並無上訴人主張未合於所約定使用
04 收益之情形，事後就系爭房屋浴室馬桶之修繕，亦已符合保
05 持合於約定使用收益之狀態，故上訴人主張被上訴人就附表
06 編號1-11、13-18所示部分有違反民法第423條規定之過失侵
07 權行為責任，並非可取。至就防止附表編號12所示主臥室窗
08 戶漏水部分，被上訴人則有未合於民法第423條後段規定之
09 保持義務。查楊月惠為出租人惠源公司之法定代理人，雖怠
10 於執行惠源公司所應履行防止窗戶漏水之出租人保持義務，
11 其數次派員進入系爭房屋檢查，仍未將漏水修繕完成，固非
12 無過失，惟民法第195條第1項所謂「情節重大」為不確定法
13 律概念，需逾越一般人就居住安寧所能容忍之程度，始足當
14 之。上訴人並未證明主臥室窗戶漏水之頻率、範圍及水量，
15 有何影響居住安寧情節重大之情形，而由證人鄭琛證稱：窗
16 戶如果有下雨比較多水，沒有下雨也會滴水，但比較少；有
17 水我就擦乾淨，還算我的工作合理範圍內；窗戶漏水並沒有
18 沾濕房內物品或窗簾，因為一發現有濕，我就擦等語（見本
19 院卷二第119頁），可見該窗戶滲漏水並未溢流蔓延，未致
20 破壞房內物品，情節尚屬輕微。又被上訴人雖曾派員進入系
21 爭房屋勘查漏水5、6次，然由證人鄭琛所稱：通常是我1個
22 人在家，偶爾丁冲也會在家等語（見本院卷二第120頁），
23 尚難認被上訴人入內勘查漏水之行為侵害上訴人之居住安寧
24 情節重大。參以上訴人除系爭房屋外，另有住居所在臺北市
25 信義區，亦經常出國度假（見本院卷二第283-290頁），其
26 等並非長時間居住使用系爭房屋等情，實難遽認被上訴人就
27 窗戶漏水未盡防止義務侵害上訴人之居住安寧已達情節重大
28 之程度。故上訴人依民法第184條第1項前段、第195條第1
29 項、第28條規定請求被上訴人就附表編號12所示窗戶漏水負
30 連帶賠償責任，難認有據。

31 (四)上訴人另主張被上訴人應連帶負民法第191條第1項所定損害

01 賠償責任云云。惟按該條規定之建築物或工作物所有人責
02 任，係基於社會安全義務而設，所謂設置或保管有欠缺，係
03 指建築物或工作物缺少通常應有之性狀或設備，以致未具備
04 可合理期待之安全性者，應依建築物或工作物之所在地及其
05 種類、目的，客觀判斷之（最高法院105年度台上字第2320
06 號判決意旨參照）。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害
07 非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之
08 注意者，不在此限，民法第191條第1項但書亦有明文。本件
09 上訴人主張系爭房屋有如附表編號1-11、14-18所示未裝設
10 窗簾、淨水器、排水口、浴室門、蒸氣機損壞、烤箱、抽油
11 煙機髒污、浴室、馬桶水垢或污垢、櫥櫃缺損、中島材質、
12 紗窗、冷氣、燈具、油漆等節，僅係屋內設備之品質及效用
13 問題，尚難認屬民法第191條所指建築物缺少可合理期待安
14 全性之情形，自無該條項之適用。至附表編號12所示主臥室
15 窗戶漏水部分，因屬大樓公共外牆之設置與保管事項，編號
16 13所示主浴室馬桶周邊有水，乃屋內設施之功能問題，均不
17 能據此認定係惠源公司對於其所有系爭房屋之設置或保管有
18 欠缺所致。從而，上訴人主張被上訴人應依民法第28條負第
19 191條第1項規定之連帶損害賠償責任，並非有據。

20 七、上訴人追加備位主張部分：

21 (一)上訴人主張被上訴人惠源公司就附表編號12所示主臥室窗戶
22 漏水部分，應適用或類推適用第三人利益契約規定及依民法
23 第227條之1準用第195條規定，賠償其非財產上損害云云。
24 查惠源公司就附表編號12所示主臥室窗戶漏水部分，怠於履
25 行民法第423條規定之出租人保持義務，應負債務不履行之
26 損害賠償責任，已如前述。惟上訴人並未證明新陳公司有何
27 人格法益遭受侵害，難認新陳公司對於惠源公司有民法第22
28 7條之1準用第195條第1項之非財產上損害賠償請求權。上訴
29 人雖主張依民法第269條第1項規定，其等得直接請求惠源公
30 司賠償，或依誠實信用原則，惠源公司應對其等負保護義
31 務，其等亦得類推適用民法第269條第1項規定請求惠源公司

01 賠償其等所受非財產上損害云云。惟系爭租約並未約定惠源
02 公司應向上訴人為給付，亦未約定上訴人得直接請求惠源公
03 司為給付（見原審卷第78-87頁），與第三人利益契約尚屬
04 有間。縱認新陳公司允許上訴人就系爭房屋為使用收益，得
05 類推適用第三人利益契約法律關係，惟因上訴人不能證明主
06 臥室窗戶漏水侵害其居住安寧人格法益已達情節重大，已如
07 前述，則其直接依民法第227條之1準用第195條第1項規定，
08 請求惠源公司賠償其等所受非財產上損害，仍非有據。

09 (二)上訴人備位主張依債權讓與法律關係及民法第227條、第347
10 條規定準用第360條規定，擇一請求惠源公司賠償財產上損
11 害等語。查：

12 (1)惠源公司依系爭租約法律關係，就附表編號12所示主臥室窗
13 戶漏水部分，未盡民法第423條規定之出租人保持義務，已
14 經上訴人定期催告命惠源公司補正，惟至租期屆滿均未補正
15 此漏水，新陳公司自得依民法第227條規定請求惠源公司負
16 不完全給付之損害賠償責任。至於上訴人另追加依民法第34
17 7條準用第360條規定為擇一請求部分，因其並未證明惠源公
18 司有保證品質之情形，自與民法第360條規定不合，此部分
19 請求不能使上訴人受更有利之判決結果，爰不再予審酌。

20 (2)上訴人主張因惠源公司遲未修繕漏水，自104年11月30日起
21 至105年8月14日為止共258日，由其等或管家鄭琛自行擦拭
22 漏水，每天1小時，得對新陳公司請求所付出之勞力，相當
23 於一般清潔工作每小時350元之費用，堪認新陳公司確係受
24 有相當於支出清潔費用之損害，計9萬0300元【計算式：258
25 日×350元=90,300元】。

26 (3)上訴人另主張以其等個人之所得及淨利計算其等因漏水改住
27 信義區致增加接送小孩時間、及配合工人檢測施工而在場監
28 工致無法處理自己事務之時間浪費，計損害1705萬7880元云
29 云（見本院卷三第59-65頁）。惟據證人鄭琛證述：工人都是週一到週五上班、上課時間進來查看，通常我1個人在家，偶爾丁冲也會在家等語，及證人孫睿彬、證人劉念華證

01 稱：通常是協調上訴人不在家時進去處理等語（見本院卷二
02 第120、109頁），堪認並無上訴人所指之情事，此外上訴人
03 始終不能舉證證明其所得、淨利與時間浪費之關聯性，並使
04 新陳公司因此受有損害，其此部分所云，自非可採。上訴人
05 又主張系爭房屋於104年8月30日前不堪居住，致新陳公司受
06 有半個月租金損害云云（見本院卷三第65-67頁），惟本院
07 前已認定上訴人不能證明系爭房屋於104年8至9月間有違反
08 系爭租約所約定使用狀態之情形，則上訴人主張新陳公司於
09 104年8月15日至30日不能使用系爭房屋而受有相當於半個月
10 租金之財產上損害云云，並非可取。

11 (4)上訴人復主張其已證明新陳公司因附表編號12主臥室窗戶漏
12 水妨害其對於系爭房屋之使用而受有損害，但不能證明除上
13 述相當於清潔費用以外之損害數額，請求本院依民事訴訟法
14 第222條第2項規定審酌一切情況依所得心證定其數額（見本
15 院卷三第69頁）。而依常情，房屋漏水確會造成居住其內之
16 人使用收益上之損害，除上開關於排除漏水造成積水之清潔
17 費用外，爰審酌系爭房屋之租金數額、系爭房屋之面積與主
18 臥室窗戶漏水範圍（見本院卷一第241頁之平面圖）、水
19 量、時間等一切情況，認新陳公司因主臥室窗戶漏水而妨害
20 使用之損害數額為相當於系爭房屋258日租金之5%即10萬17
21 86元（元以下四捨五入）。

22 (5)綜上，新陳公司得請求惠源公司賠償財產上損害19萬2086元
23 【計算式：90,300元+101,786元=192,086元】，上訴人主
24 張其已受讓新陳公司對於惠源公司上開損害賠償債權，權利
25 各半（見本院卷一第127-128頁之債權讓與協議書），則其
26 等各得請求惠源公司給付9萬6043元，堪信可取，逾此範圍
27 之請求，則屬無據。又上訴人以民事理由(二)狀追加依債權讓
28 與法律關係及民法第227條規定為備位請求（見本院卷一第6
29 7-83頁），此書狀於107年10月24日送達被上訴人自生催告
30 給付之效力，則上訴人請求自此書狀送達翌日即107年10月2
31 5日起算，按法定週年利率5%計算之遲延利息（見本院卷二

第368頁），依民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段、第203條規定，亦屬有據。

八、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第195條第1項、第423條、第28條規定，請求惠源公司給付上訴人各60萬3元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。又上訴人追加備位之訴，依債權讓與法律關係及民法第227條規定，請求惠源公司給付上訴人各9萬6043元，及自107年10月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則非有據，不應准許。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 陳月雯

法 官 林晏如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 6 月 16 日

書記官 簡維萍

附表（彙整自原審卷第11-12頁之民事起訴狀、本院卷二第233-234頁之附表2、本院卷三第27-31、37-43頁之民事言詞辯論意旨

(二)狀暨變更聲明狀)

編號	上訴人主張不合於使用項目	上訴人主張被上訴人進入系爭房屋工作時間	證 據 (另案北院104年度司促字第18637號卷下稱司促卷, 106年度北簡字第690號卷下稱北簡卷)
1	全屋及浴室未裝設窗簾	104年8月23日週日 104年8月26日週三 104年9月11日週五	(1)原證2即上證5:系爭房屋全屋與浴室之窗戶均無裝設窗簾之相片(見原審卷第88-91頁、本院卷一第257、283-287頁)。 (2)原證3:系爭房屋所在大樓之其他出租標的裝設窗簾之相片(見原審卷第92頁)。 (3)原證15:「安裝臥室與客廳窗簾」之We Chat對話記錄(見原審卷第108-110頁) (4)原證16:群組對話紀錄及傳送照片(見原審卷第111頁)。
2	內外廚房2台淨水器損壞	104年8月24日	(1)原證16:孫睿彬於104年8月24日上傳裝好淨水器之照片至We Chat 群組(見原審卷第111頁)。 (2)被證3:104年8月22日開立品名「電解水機」之統一發票(見原審卷第238 頁)。 (3)惠源公司於另案提出淨水器照片為證(見北簡卷第80-81頁)。
3	廚房排水口破損突起	104年8月27日前某日	(1)原證4:照片(見原審卷第93頁) (2)原證25:上訴人確認已將排水口封死之We Chat 對話紀錄(見原審卷第136 頁)。
4	後陽台2排水口沒有蓋子, 異味飄散	上訴人未指明時間	原證5:排水口照片(見原審卷第94、95頁)。
5	烤箱、抽油煙機髒污	104年8月25日 104年8月31日週一 104年9月7日後某日	(1)原證6:照片(見原審卷第96-97頁)。 (2)原證17:劉念華稱「烤箱保養但尚未清潔」之We Chat對話記錄(見原審卷第112-115頁)。 (3)原證25:楊月惠於105年8月27日在群組轉貼丁冲提出待完善事宜包括抽油煙機、烤箱、蒸爐之清潔、保養之We Chat對話記錄(見原審卷第136-137頁)。 (4)惠源公司於另案提出Bosch家電公司就烤箱、洗碗機之修繕費用4,200元、測試服務費3筆共900元所開立104年9月8日、8月26日之發票各1 紙(見司促卷第15-18頁)。
6	浴室玻璃門歪斜、防水膠條破損, 無法正常開合	104年8月26日 104年9月1日週二 104年9月3 日 104年9月16日	(1)原證7即上證5 :浴室止水條破損之照片(見原審卷第98 頁、本院卷一第255頁)。 (2)原證17:劉念華表示浴室玻璃門之防水膠條破損並漏水、順便鎖好下滑之轉軸之We Chat對話記錄(見原審卷第116-119頁)。 (3)原證21:於104年8月28日「浴室玻璃門調整跟膠條」預計週二施作之We Chat群組對話記錄(見原審卷第123 頁)。 (4)原證22:於104年9月3日修復後之浴室玻璃門之We Chat群組對話記錄(見原審卷第124-130頁)。 (5)惠源公司於另案提出之出貨單及統一發票(見司促卷第11-12、14頁)。
7	浴室角落有水垢 長期未清洗、衛浴設備金屬材質生鏽及水垢或污垢	104年8月18日前某日 104年8月31日週一 104年9月3日	(1)被證1:104年8月18日開立品項「清潔費」之統一發票(見原審卷第219頁)。 (2)原證8、上證5、上證6:照片(見原審卷第98-101頁、本院卷一第255、251、263、265頁)。 (3)原證18:群組對話紀錄(見原審卷第120 頁)。

			(4)原證22：群組對話紀錄及上傳修繕過程之照片（見原審卷第125-130頁）。
8	浴室馬桶、地板有尿漬長期未清理	上訴人未指明時間	原證9即上證5：照片（見原審卷第102頁、本院卷一第243頁）。
9	衣櫃抽屜表面破損	104年9月16日	(1)原證10即上證10：照片（見原審卷第103頁、本院卷一第279頁）。 (2)原證24：「矽膠與衣櫥抽屜之修繕工程」之WeChat對話記錄（見原審卷第135頁）。 (3)惠源公司另案請求給付保護工程與油漆工程費用5萬7750元之修繕價目表（見司促卷第21頁）。
10	衣櫃櫃釘遺失，隔層不穩	104年9月16日	(1)原證11即上證10：缺櫃釘之衣櫃照片（見原審卷第104頁、本院卷一第281頁）。 (2)原證24：預定於104年9月16日進行衣櫃修繕之We Chat對話記錄（見原審卷第135頁）。
11	廚房中島僅為簡陋櫃子及檯板	未改善	(1)原證12即上證9：系爭房屋中島照片（見原審卷第105頁、本院卷一第275頁）。 (2)原證13即上證9：隔壁間房屋中島照片（見原審卷第106頁、本院卷一第277頁）。
12	主臥室窗戶漏水	廠商檢視至少6次	(1)上訴人提出原證26：於105年2月5日、23日、24日、3月22日、24日、5月21日、22日、24日、31日、6月4日關於主臥室窗戶漏水之We Chat群組對話記錄（見原審卷第139-161頁）。 (2)被上訴人提出被證11：上訴人於105年3月22日傳送窗戶漏水照片（見原審卷第378頁）。
13	主臥室浴室馬桶附近地面滲水	廠商檢視至少1次	上訴人提出原證26：於105年5月22日、24日、31日、6月4日關於浴室地板滲水之We Chat群組對話記錄（見原審卷第148、149、152、155頁）。
14	YKK 更換紗窗	104年8月27日	(1)原證18：劉念華表示「YKK 剛收走紗窗，4000已付」之We Chat對話記錄（見原審卷第120頁）。 (2)原證23：於104年9月11日安裝YKK 紗窗之We Chat群組對話記錄（見原審卷第132頁）
15	冷氣之評估及維修	104年8月28日前某日 104年9月1日週二	(1)原證19：關於冷氣修繕之WeChat群組對話記錄（見原審卷第121頁）。 (2)被證1：104年8月28日開立之立大空調保養報價單（見原審卷第216頁）。
16	浴室蒸氣機面板檢修評估	104年9月4日前某日	(1)被證1：104年8月28日開立之弘麗企業股份有限公司報價單（見原審卷第226頁）。 (2)惠源公司於另案提出蒸氣機面板照片（見北簡卷第73頁）。
17	燈具工程評估	104年10月12日前某日	被證1：報價單（見原審卷第227頁）。
18	油漆工程評估	104年10月12日前某日	被證4：修繕價目表（見原審卷第234頁）。