

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第242號

上訴人 齊民股份有限公司（原名樂陞科技股份有限公司）

法定代理人 趙畊遠

訴訟代理人 韓世祺律師

複代理人 朱書瑩律師

被上訴人 新北市政府經濟發展局

法定代理人 何怡明

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 江俊傑律師

楊上德律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年1月30日臺灣新北地方法院106年度重訴字第721號第一審判決提起上訴，本院於110年3月31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、上訴人法定代理人原為陳國華，嗣於民國109年7月10日變更為趙畊遠，有變更登記表可參（見本院卷四第13-23頁），並據趙畊遠聲明承受訴訟（見本院卷四第3頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：伊於103年3月17日與被上訴人就新北市新店區「碧潭有約社區」市有商場（下稱系爭商場）簽訂經營管理契約書（下稱系爭契約），約定由伊向被上訴人承租坐落新北市○○段000地號土地及其上如原判決附表所示之建物

(下稱系爭租賃物)，租期自103年3月17日起至113年3月16日止，每月租金新臺幣(下同)210萬元。惟於承租期間，系爭租賃物每逢下雨即發生漏水問題，伊聘請專業人員檢視後，發現漏水原因為建築結構及管路問題，經伊反映後，被上訴人以漏水原因不明及責任歸屬未定為由，遲未予修繕，嗣經兩造協商修繕方式與責任歸屬後，被上訴人仍遲未履行其修繕義務，伊乃於106年8月4日以新店碧潭郵局第156號存證信函向被上訴人為終止系爭契約之意思表示。被上訴人就系爭租賃物之漏水瑕疵負有修繕義務，卻遲未修繕，致伊支出修繕費用23萬8466元；且因系爭租賃物有漏水瑕疵，乏人問津，致伊無法將系爭租賃物轉租予他人，受有無法轉租收取租金之損失6716萬4371元；另因被上訴人違法於106年8月間提前終止系爭契約，致伊須於1個月內騰空系爭租賃物並回復原狀後返還予被上訴人，伊花費鉅資添購而設置於系爭租賃物內之物品及設備因而須騰空並為廢棄處理，受有9099萬8508元之損失，爰依民法第430條、第227條第1項等規定，請求被上訴人賠償1億5840萬1345元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息(見原審卷四第257、273、279頁)。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴【即調降租金及無法轉租之損失2802萬4284元〈訴外人創夢市集股份有限公司(下稱創夢公司)、玩酷科技股份有限公司(下稱玩酷公司)、怡客咖啡股份有限公司(下稱怡客公司)部分依序為1907萬4774元、651萬1817元、243萬7693元〉、裝潢費用損失8666萬5246元，合計1億1468萬9530元，僅就其中7787萬1977元部分聲明不服，見本院卷三第486頁、卷四第111、126、127頁】，聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人7787萬1977元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷四第203頁)。

三、被上訴人則略以：上訴人未依約於106年1月31日前繳納106

01 年上半年租金，至上訴人雖主張系爭租賃物有漏水瑕疵，而
02 行使同時履行抗辯拒絕給付租金，惟系爭租賃物合計3個樓
03 層，其中地上1層部分並未漏水，地下1層、地上2層之漏水
04 情形，經上訴人自行修繕及伊僱工修繕後，於105、106年間
05 已無嚴重漏水，上訴人能自行使用並轉租予多家業者，顯見
06 系爭租賃物並未達到無法使用、收益之狀態，上訴人卻拒絕
07 給付106 年上半年租金之全數，顯無理由，經伊先後於106
08 年2月14日、3 月7 日催告上訴人繳納，未獲置理，伊乃依
09 系爭契約第7 條第2款約定，於同年4 月17日將上訴人繳納
10 之履約保證金1260 萬元用以扣抵106 年上半年租金1277 萬
11 3880 元，扣抵後上訴人已無履約保證金，經伊依系爭契約
12 第7 條第2 款約定，於同年4 月27日通知上訴人應於同年5
13 月12日前補足履約保證金1260 萬元，上訴人逾期並未補
14 足，伊於同年5 月22日再通知上訴人應於同年6 月13日前補
15 足履約保證金，否則將終止系爭契約。嗣上訴人於同年6 月
16 12日來函表示將先補足欠繳之106 年上半年租金77萬3975
17 元，其餘履約保證金等積欠款項須由新任董監事決定具體補
18 足方案。其後伊再於同年7 月25日通知上訴人應於同年7 月
19 31日前補足履約保證金，否則伊將於同年8 月1 日終止系爭
20 契約，該函於同年7 月27日送達上訴人，惟上訴人於同年7
21 月31日僅繳納半數履約保證金630 萬元，依系爭契約第10條
22 第1 款約定，伊自得終止系爭契約，則依伊寄送予上訴人之
23 同年7 月25日新北經招字第1061395898號函之意旨，系爭契
24 約應已於同年8 月1 日發生合法終止之效力。又創夢公司、
25 玩酷公司、怡客公司均係上訴人之子公司或轉投資事業，其
26 等均未曾因系爭租賃物存有漏水瑕疵而與上訴人協議調降租
27 金或提前終止租約，上訴人主張其受有調降租金及無法轉租
28 之租金損失2802萬4284元，實係臨訟杜撰，不足採信。另系
29 爭契約既經伊合法終止，上訴人依約本不得請求伊償還其就
30 系爭租賃物所支出之有益費用，且上訴人於系爭契約終止
31 後，已將系爭租賃物內之空調冷氣、網路、電器、辦公用具

01 等設備拆卸帶走，並未受有任何裝潢損失，其主張受有裝潢
02 損失8666萬5246元，亦無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：
03 (一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
04 行。

05 四、查系爭商場為地下5層、地上27層之建物，兩造於103年3月1
06 7日簽訂系爭契約，約定由上訴人向被上訴人承租坐落新北市○○段000地號土地及其上之系爭租賃物，租期自103 年3
07 月17日起至113 年3 月16日止，每月租金210 萬元，上訴人
08 應繳納按6個月租金額計算之履約保證金1260萬元等情，有
09 系爭契約可參（見原審卷一第33-53頁），且為兩造所不爭
10 執，堪信為真實。

12 五、系爭契約是否經被上訴人合法終止：

13 (一)系爭契約第3條第1款約定：「月租金為210萬元整（不含加
14 值型營業稅，加值型營業稅由承租人負擔），除首期租金
15 外，以6個月為1期繳納，乙方（即上訴人）應於每年1月31
16 日前繳納當年1月1日至6月30日之租金並於7月31日前繳納當
17 年7月1日至12月31日之租金」；第7條第1款約定：「乙方
18 （即上訴人）應於甲方（即被上訴人）通知之簽約日前或同
19 時繳納6個月之月租金之履約保證金，以作為對本案期間內
20 履行一切契約責任等之保證…。」，第2款約定：「租賃期
21 間，乙方倘有欠繳租金 及租賃物使用相關費用、損害賠
22 償、稅費、懲罰性違約金、甲方代墊款項等費用，甲方得由
23 履約保證金抵付，並通知乙方立即補足其差額，使該履約保
24 證金額符合本條第1款之約定。」；第10條第1款約定：「乙
25 方違反本契約第4條、第5條、第6條及第7條約定，甲方得通
26 知乙方限期改善。經限期通知改善而未改善者，甲方得再命
27 乙方1個月內改善，並每日計算懲罰性違約金2萬元，逾期仍
28 未改善者，甲方得終止契約」（見原審卷一第45、49頁）。
29 可知兩造已約明每月租金210萬元，除首期租金外，以6個月
30 為1期繳納，上訴人應於每年1月31日前繳納當年上半年之租
31 金，於7月31日前繳納當年下半年之租金，上訴人並應繳納

01 按6個月租金額計算之履約保證金（即1260萬元，月租金210
02 萬元 $\times$ 6＝1260萬元），若上訴人於租賃期間欠繳租金，被上
03 訴人得以履約保證金抵付，並通知上訴人補足至1260萬元，
04 上訴人若未補足，被上訴人得通知上訴人限期補足，上訴人
05 若未補足，被上訴人得再命上訴人1個月內補足，逾期仍未
06 補足者，被上訴人即得終止系爭契約。

07 (二)查上訴人未於106 年2月2日（1月31日、2月1日適逢春節，
08 故繳納期限為2月2日）前繳納106 年上半年租金1277萬3880
09 元，經被上訴人於同年2月14日發函催告上訴人儘速繳納
10 （見原審卷三第87頁），復於同年3月7日發函催告上訴人於
11 同年3月10日前繳納（見原審卷三第90頁），上訴人仍未依
12 限繳納，被上訴人乃於同年4月12日發函通知上訴人將於同
13 年4月14日辦理履約保證金抵付租金作業（見本院卷一第335
14 頁），嗣於同年4 月27日發函通知上訴人已辦理履約保證金
15 1260萬元抵付支票製發費用100元及106年上半年租金1199萬
16 9905元、營業稅59萬9995元作業，尚不足77萬3975元，上訴
17 人應於同年5月12日前補足履約保證金1260萬元，並儘速繳
18 納未足抵付租金數額77萬3975元及遲延利息（見原審卷一第
19 205、206頁），惟上訴人屆期未補足履約保證金，經被上訴
20 人於同年5 月22日通知上訴人應於同年6 月13日前補足履約
21 保證金，否則將終止系爭契約（見原審卷一第207、208
22 頁），上訴人於同年6 月12日去函被上訴人表示將於6月30
23 日先補足106 年上半年租金餘額77萬3975 元，其餘履約保
24 證金、遲延利息等積欠款項須待新任董監事決議具體補足方
25 案（見原審卷一第209頁），嗣於106年6月26日匯款租金差
26 額77萬3975元予被上訴人（見原審卷三第91頁）。其後被上
27 訴人再於同年7 月25日通知上訴人將於106年8月1日終止系
28 爭契約，惟若上訴人於同年7 月31日前補足履約保證金1260
29 萬元，則不終止系爭契約（見原審卷一第211、212頁），該
30 函於106 年7 月27日送達上訴人（見原審卷一第267頁之送
31 達證書）等情，有前開函文、送達證書可憑。惟上訴人於10

01 6 年7 月31日僅繳納630 萬元之履約保證金，有上訴人出具
02 之切結書可憑（見原審卷四第83頁），堪認上訴人因未依約
03 繳付106年上半年租金，經被上訴人兩度發函催告，均未繳
04 付，被上訴人乃辦理履約保證金抵付租金作業，並通知上訴
05 人於同年5月12日前補足履約保證金1260萬元，上訴人未依
06 限補足，已有違反系爭契約第7條第2款之情事，經被上訴人
07 於106年5月22日、7月25日兩度通知上訴人限期補足，惟上
08 訴人於期限前並未補足全數履約保證金，依系爭契約第10條
09 第1款之約定，被上訴人自得終止系爭契約。

10 (三)上訴人雖主張：系爭租賃物於租賃期間發生漏水瑕疵，經伊
11 反映後，被上訴人遲未履行其修繕義務，被上訴人既未使系
12 爭租賃物保持合於約定使用收益之狀態，致伊不能達租賃之
13 目的，伊自得行使同時履行抗辯權，拒絕租金之給付，則被
14 上訴人以伊繳付之履約保證金抵付106年上半年租金，再催
15 告伊補足履約保證金，嗣以伊未依限補足履約保證金為由而
16 終止系爭契約，並無理由等情，惟為被上訴人所否認。經
17 查：

18 1.按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人
19 外，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，此觀民法第423條規定自明。此項租賃物之交付與合於
21 約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人
22 支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，
23 出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能
24 達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒
25 絕租金之給付。惟承租人如欲主張出租人未為對待給付而主
26 張同時履行抗辯，必出租人所出租之物不能合於或保持所約
27 定之使用、收益狀態，始得為之。

28 2.系爭商場為地下5層、地上27層之建物（見原審卷一第298
29 頁），上訴人承租之範圍為地下1層、地上1層、地上2層之
30 系爭租賃物（見原審卷一第35頁）。上訴人承租後，因向被
31 上訴人反映系爭租賃物有漏水情形，被上訴人乃依上訴人之

建議，委託訴外人臺北市建築師公會（下稱建築師公會）就系爭租賃物鑑定是否有漏水之情形及漏水之成因（見本院卷一第367、368頁），經該公會於104年5月8日、6月17日、6月23日3度前往系爭租賃物進行會勘，由上訴人職員彭春鎰引導並說明系爭租賃物之漏水情形，該公會於104年7月9日出具（104）（ㄅ）鑑字第0260號漏水原因鑑定報告書，認定總計地下1層漏水處有15處，地上2層之漏水處有10處（見原審卷一第297-304頁）。嗣經被上訴人於同年9月22日委託建築師公會補充鑑定各漏水點之「責任分配」及「費用分攤」，該公會於同年10月13日出具（104）（ㄅ）鑑字第1122號漏水原因補充鑑定報告書，認定地下1層4處漏水點（漏水原因為地下連續壁有微裂縫，牆外地下水由微裂縫處滲入，及小昆蟲築巢道）屬房屋所有權人之權責，其餘11處漏水點屬大樓管理委員會之權責；地上2層有2處已無漏水情形，其餘8處漏水點屬大樓管理委員會之權責（見原審卷一第485-490頁）等情，有系爭契約、被上訴人104年1月6日新北經招字第1032465006號函、鑑定報告書可憑。建築師公會3度至系爭租賃物進行會勘時，既均由上訴人職員彭春鎰引導並說明漏水情形，若地上1層亦有漏水情形，彭春鎰當無未告知並引導建築師公會人員勘察之理，足認建築師公會於104年5、6月間進行會勘時，系爭租賃物之漏水點為地下1層15處，地上2層10處，地上1層則無漏水情事，於104年9月間則僅餘地下1層15處，地上2層8處有漏水情形。

3. 又建築師公會進行鑑定及補充鑑定後，被上訴人僱工進行修繕，並先後於105年10月26日、105年11月21日及106年1月19日會同彭春鎰辦理現場勘驗作業，彭春鎰同意各該次漏水修繕驗收准予通過，有驗收會議紀錄、照片可稽（見原審卷三第103-120、367-377頁、卷四第185-194頁），證人即被上訴人職員歐承翰並證稱：103年上訴人進駐初期有反映過相關漏水問題，103年被上訴人有進行修繕，104年有針對相關漏水點做鑑定報告，104年上訴人自行修繕部分，被上訴人

也同意從租金中做扣抵，105年被上訴人有針對鑑定報告進行修繕，鑑定報告認定的漏水點都已修繕完畢，有讓上訴人公司人員彭春鎰確認，也有驗收紀錄等語（見原審卷四第72頁），依此堪認被上訴人已僱工修繕漏水點，並經彭春鎰確認各該次漏水修繕驗收准予通過。至上訴人雖主張其並未授權彭春鎰辦理驗收云云，惟被上訴人曾於106年4月12日寄送新北經招字第1060625766號函予上訴人，該函文記載：「…貴公司承租本局經營之新店區『碧潭有約社區』市有商場，因有漏水問題，本局於105年10月26日、105年11月21日及106年1月19日完成相關工程並偕同貴公司辦理現場勘驗作業（如附件）…」等語（見本院卷一第359、360頁），上訴人不爭執曾收受前開函文（見本院卷一第338頁），足認上訴人已知悉被上訴人於105年10月26日、11月21日及106年1月19日會同彭春鎰辦理驗收，並經彭春鎰表示同意各該次漏水修繕驗收准予通過之事，卻未就此向被上訴人表示彭春鎰無權代理伊辦理驗收之事，足認上訴人確有授權彭春鎰辦理驗收之事實，其前開主張，洵非可採。上訴人雖又主張：被上訴人未遵照前開建築師公會鑑定報告記載之工法進行修繕，僅以集水盤、填打泡沫劑等方式簡易處理漏水點，致使漏水瑕疵仍繼續發生等語，並提出漏水影片及照片為憑（見原審卷三第221-257頁），及援引證人謝東波、林建僥、洪璽凱、歐承翰之證詞為憑。查建築師公會104年7月9日漏水原因鑑定報告書記載地下1樓漏水點之建議修繕方式多為「直上方之一樓地坪翻修」、「平頂灌注環氧樹脂」等，而觀諸被上訴人於105年10月26日、11月21日、106年1月19日會同彭春鎰辦理現場勘驗作業時之驗收紀錄所附現場照片註記「B1水盤製作安裝」（見原審卷三第105-109、113-120、卷四第187-194頁），及證人歐承翰證稱：按鑑定報告提出之修繕方式，由管委會修繕部分會牽涉到公共空間，需管委會或住戶同意，後來有與上訴人討論以接水盤與導水方式解決漏水問題，這種方式漏水點仍會漏水，但可以保全上訴人使

01 用辦公室的使用效益等語（見原審卷四第77頁），固可認建
02 築師公會進行鑑定及補充鑑定後，被上訴人3次施工係以接
03 水盤與導水方式解決漏水問題，而非按建築師公會建議之前
04 揭方式進行修繕，惟參諸證人歐承翰前開證詞，及被上訴人
05 於104年8月27日發函予碧潭有約社區管理委員會（副本寄送
06 上訴人）稱：「…依據貴管理委員會104年8月例行會議紀錄
07 所載：『因修繕經費龐大（300萬）且責任歸屬尚未確定，
08 建議組成專案小組擇期專責討論本案，並決議暫不受理，俟
09 本局向法院提告判決確定後再予處理』…」等語（見本院卷
10 一第361、362頁），另碧潭有約社區104年10月13日第6屆管
11 委會10月份例行會議紀錄記載：「…拾壹、臨時動議：議題
12 一：…說明：漏水問題已經很久，因涉及社區共用部分，請
13 委員會討論，是否同意讓經發局（即被上訴人）先發包修繕
14 地下1層、地上1層及2層商場之漏水改善工程？關於工程費
15 用，爾後按責任歸屬之判定再處理。決議：對於重大修繕工
16 程且費用龐鉅案由；已然逾越『區分所有權人大會』賦予本
17 『管理委員會』之權限，應列提報『區分所有權人大會』會
18 議表決」等語（見原審卷三第95頁），上訴人復不爭執部分
19 漏水點屬大樓公共區域構造（見本院卷一第339頁），建築
20 師公會亦認地下1層11處漏水點、地上2層8處漏水點屬系爭
21 商場大樓管理委員會之權責（見原審卷一第489、490頁），
22 依此可知系爭租賃物多數漏水點因屬系爭商場共用部分，須
23 經管理委員會或區分所有權人會議同意，始得按建築師公會
24 鑑定報告建議之方式進行修繕，因未能取得系爭商場管理委
25 員會或區分所有權人會議之同意，被上訴人始採取以接水盤
26 與導水方式解決漏水問題，上訴人職員彭春鎰既出席105年1
27 0月26日、11月21日、106年1月19日驗收會議，且同意各該
28 次漏水修繕驗收准予通過（見原審卷三第103、104、111、1
29 12、卷四第185、186頁），足認被上訴人以此一修繕方式解
30 決漏水問題，應有得到上訴人之同意甚明。則被上訴人未按
31 建築師公會鑑定報告記載之建議方式進行修繕，既係因多數

01 漏水點位在公共區域，屬系爭商場大樓管理委員會之權責，
02 在無法取得管理委員會或區分所有權人會議同意之情形下，
03 經取得上訴人之同意，始以接水盤與導水方式解決漏水問
04 題，無從因被上訴人未採取建築師公會建議之方式進行修
05 繕，即謂被上訴人未善盡使系爭租賃物保持合於約定使用狀
06 態之義務。另證人林建僥雖證稱：伊是上訴人前職員，曾經
07 在系爭商場辦公，104年5月裝修時開始陸續發生漏水，每年
08 大概2次以上，一直到106年8月離開系爭商場。被上訴人有
09 用打針（泡沫劑）做簡易處理，但這是針對裂縫的處理，水
10 會隨著裂縫流到別處，也有做集水盤修繕，但似乎都無法根
11 治等語（見原審卷四第32、33頁）；證人洪璽凱證稱：伊於
12 103年9月至105年4月任職於創夢公司，曾在上訴人向被上訴
13 人承租之辦公室工作，任職期間曾發生漏水等語（見原審卷
14 四第222、223頁），並提出其與他人通訊之紀錄為憑（見原
15 審卷四第231-249頁），惟證人林建僥所證稱：被上訴人有
16 用打針（泡沫劑）做簡易處理，也有做集水盤修繕，但似乎
17 都無法根治等情，僅係其個人主觀意見，無法依此認定被上
18 訴人僱工修繕後，系爭租賃物仍有無法使用、收益之狀態；
19 又證人洪璽凱提出之通訊紀錄，乃其於104年8月8日、8月9
20 日向他人提及系爭租賃物地下1層因颱風而漏水之事，亦無
21 法憑此認定兩造於105年10月26日、11月21日、106年1月19
22 日辦理驗收後，系爭租賃物仍嚴重漏水而致上訴人難以使
23 用、收益。另證人謝東波證稱：伊任職於上訴人，曾在系爭
24 商場辦公，期間應該是從103年7、8月至105年9、10月。從1
25 03 年搬進去後，颱風來就會漏水，每次漏水嚴重程度不一
26 樣。印象中就是104 年那次最嚴重，後來105 年情況沒那麼
27 嚴重，用垃圾桶接水即可，不影響辦公室辦公等語（見原審
28 卷四第26-31頁）；證人歐承翰證稱：以接水盤與導水方式
29 解決漏水問題，漏水點仍會漏水，但可以保全上訴人使用辦
30 公室的使用效益，後續有新漏水點出現，但都有做處置等語
31 （見原審卷四第77頁），佐以被上訴人曾委由訴外人新鉞工

01 程行就系爭租賃物進行修繕，被上訴人於106年7月20日會同
02 彭春鎰現場勘驗，兩造同意該次漏水修繕工程已完工作業，
03 有查驗紀錄、照片可佐（見原審卷四第195-198頁），可知
04 兩造於105年10月26日、11月21日、106年1月19日辦理驗收
05 後，系爭租賃物縱仍有漏水情形，惟已不致影響辦公，且
06 被上訴人亦有僱工進行修繕，而非置之不理。至上訴人提出
07 之106年7月30日現場照片雖呈現漏水、積水情形（見原審卷
08 三第221-255頁），惟經被上訴人否認係因系爭租賃物存有
09 漏水瑕疵所致（見本院卷四第42頁），證人歐承翰則證稱：
10 106年7月30日前幾天都有午後雷陣雨，伊都有去現場看過，
11 沒有發生漏水，106年7月30日當天地下室淹水狀況是有人為
12 因素，因有人關閉球閥，因關閉球閥會造成原本要洩水的水
13 管無法順暢會堵塞溢流，而造成地下室淹水狀況等語（見原
14 審卷四第75頁），並提出林建僥與他人間之通訊紀錄為憑
15 （見原審卷四第109頁），觀諸該通訊紀錄記載「（林建
16 僥）：麻煩這個颱風（即106年7月29日、30日接連登陸臺灣
17 之尼莎颱風、海棠颱風）讓他大淹水，處理一下。」等語
18 （見原審卷四第109頁），上訴人提出之影像紀錄，經另案
19 （即被上訴人訴請上訴人給付不當得利等事件，案列臺灣臺
20 北地方法院107年度重訴字第666號）承審法官當庭勘驗結
21 果，亦無法認定係106年7月30日拍攝（見本院卷一第155、1
22 56頁），被上訴人亦否認為106年7月30日所拍攝（見本院卷
23 四第44頁），上訴人就此未再舉證證明，難認兩造於105年1
24 0月26日、11月21日、106年1月19日辦理驗收後，系爭租賃
25 物仍有嚴重漏水之情形。上訴人是項主張，並不可採。

26 4.依上所陳，上訴人承租並進駐系爭租賃物後，系爭租賃物雖
27 有漏水情形，惟經上訴人反映後，被上訴人已依上訴人之建
28 議，委託建築師公會進行鑑定，該公會出具鑑定報告認定多
29 數漏水點屬系爭商場共用部分，因未能取得系爭商場管理委
30 員會或區分所有權人會議之同意，被上訴人在取得上訴人同
31 意後，採取以接水盤與導水方式解決漏水問題，並於105年1

01 0月26日、11月21日、106年1月19日會同上訴人職員彭春鎰
02 現場勘驗，兩造同意各該次漏水修繕工程已完工作業，其後
03 系爭租賃物雖仍有漏水情形，惟不致影響上訴人之使用、收
04 益，難認被上訴人未善盡使系爭租賃物保持合於約定使用狀
05 態之義務。則上訴人以被上訴人未於租賃關係存續中保持其
06 合於約定使用之狀態等情為由，行使同時履行抗辯權而拒絕
07 給付106年上半年之全部租金，即非有據。

08 (四)綜上，上訴人欠繳106年上半年租金，其以被上訴人未於租
09 賃關係存續期間使系爭租賃物保持合於約定使用之狀態等情
10 為由，行使同時履行抗辯權而拒絕給付106年上半年之全數
11 租金，並無理由，經被上訴人兩度發函催告，均未繳付，被
12 上訴人乃辦理履約保證金抵付租金作業，並通知上訴人於10
13 6年5月12日前補足履約保證金，被上訴人未依限補足，已有
14 違反系爭契約第7條第2款之情事。經被上訴人於106年5月22
15 日通知上訴人限期改善，上訴人僅於106年6月26日匯款租金
16 差額77萬3975元予被上訴人，未依限補足履約保證金，被上
17 訴人於同年7月25日發函通知上訴人將於106年8月1日終止系
18 爭契約，請上訴人於1個月內（106年9月1日）騰空系爭租賃
19 物並回復原狀後返還點交予被上訴人，倘上訴人於106年7月
20 31日前補足全數履約保證金，則不終止系爭契約等旨，上訴
21 人於同年7月27日收受該函文，惟僅於同年7月31日補繳半數
22 履約保證金630萬元，雖同時出具切結書，承諾於106年8月1
23 5日前補足餘款630萬元（見原審卷四第83頁），惟經被上訴
24 人表示不予受理（見原審卷一第214頁），則系爭契約已於1
25 06年8月1日發生合法終止之效力甚明。至被上訴人嗣於106
26 年8月9日、8月10日寄送予上訴人之函文雖記載「本局與貴
27 公司於8月7日終止前揭契約關係」、「本局與貴公司終止前
28 揭經營管理契約，並於106年8月7日以106年8月3日新北經招
29 字第1061508790號函送達表示」等語（見本院卷一第371、3
30 73頁），惟係因被上訴人為求慎重，於106年8月3日發函予
31 上訴人重申終止系爭契約，經上訴人於同年8月7日收受之

01 故，此經被上訴人陳明在卷（見本院卷四第69頁），並有10
02 6年8月3日函文、送達證書可憑（見原審卷一第213、214、2
03 71頁），自不影響系爭契約因上訴人未於106年7月31日前補
04 足履約保證金，於同年8月1日合法終止之效力。是系爭契約
05 於106年8月1日經被上訴人合法終止，應堪以認定。至上訴
06 人雖於106年8月4日以新店碧潭郵局第156 號存證信函向被
07 上訴人為終止系爭契約之意思表示（見原審卷一第55-63
08 頁），惟系爭契約已於106年8月1日經被上訴人合法終止，
09 則上訴人嗣後以前開信函終止系爭契約，並不生終止之效
10 力，附此敘明。

11 六、上訴人請求被上訴人賠償其因調降租金及無法轉租所受之租
12 金損失2802萬4284元，有無理由：

13 (一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
14 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
15 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
16 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨
17 參照）。

18 (二)上訴人主張其因系爭租賃物存有漏水瑕疵，且被上訴人違法
19 提前終止系爭契約，致其受有調降租金及無法轉租之租金損
20 失等情，惟為被上訴人所否認。經查：

21 1.上訴人於原審審理時陳稱：訴外人法蘭絲股份有限公司（下
22 稱法蘭絲公司）本有意願承租地下1層做為酒窖使用，雙方
23 於103年4月25日簽立承租意向書，嗣因法蘭絲公司發現地下
24 1層有多處漏水，故撤回承租意願；另伊規劃於系爭租賃物1
25 樓設置商場，自103年3月起向各大公司招商，包括誠品股份
26 有限公司（下稱誠品公司）、統一企業股份有限公司（下稱
27 統一公司）、全聯福利中心均有意願於系爭租賃物地上1層
28 開店，然廠商勘查後，得知有漏水之情事，故皆無意願承租
29 等語（見原審卷一第21頁、卷三第189、191頁），並提出法
30 蘭絲公司承租意向書為憑（見原審卷一第127頁），可知上
31 訴人於原審原係主張因系爭租賃物地下1層、地上1層有漏水

情事，致法蘭絲公司撤回承租地下1層之意向書，誠品書店、統一企業股份有限公司、全聯福利中心則不願承租地上1層，致其受有無法轉租之損失。惟經本院向法蘭絲公司、誠品公司、統一公司函詢結果，經法蘭絲公司函覆稱：本公司曾與上訴人討論系爭商場地下1層B區的承租事項，但是最終沒有簽署任何承租意向書等語（見本院卷三第149頁），誠品公司函覆稱：本公司未以誠品公司名義向上訴人表達承租意向等語（見本院卷三第203頁），統一公司則函覆稱：本公司從未與上訴人就系爭商場有過任何形式之洽商或接觸，亦無表達過承租系爭商場之意向等語（見本院卷三第151頁），可知上訴人此部分主張，與事實明顯不符。

2. 其後上訴人於本院改稱：訴外人好樂塢國際餐飲管理股份有限公司、好吃客股份有限公司、磁力線上股份有限公司（下合稱好樂塢公司等3人）、樂陞美術館股份有限公司（下稱樂美館公司）、藍莓創意股份有限公司（下稱藍莓公司）、創夢公司、玩酷公司、怡客公司（下合稱好樂塢公司等8人）、均曾向伊承租系爭租賃物，因系爭租賃物有漏水情形，故均提前終止租約，致伊受有無法收取租金之損失云云（見本院卷二第171-175頁）。惟上訴人於原審全未主張好樂塢公司等8人因漏水瑕疵，因而提前終止租約，僅提及因系爭租賃物漏水，雖伊花費大筆費用裝潢，仍乏人問津，多僅得出租予伊之子公司或相關企業（即好樂塢公司等8人等，見原審卷三第513頁），上訴人既為出租人，對於何一承租人因系爭租賃物有漏水情形而提前終止租約等情，自當知之甚詳，且此攸關上訴人得請求被上訴人賠償之金額多寡，理應於原審即全數主張、提出，其遲至本審始為與原審不同之主張，其真實性已屬有疑。再者，經本院向好樂塢公司等8人函詢是否曾向上訴人承租系爭租賃物？是否因漏水問題而調降租金或提前終止租約等情（見本院卷三第141、142頁），藍莓公司因已清算完結（見本院卷三第299頁），並未回覆，好樂塢公司等3人亦均未回覆本院，樂美館公司

01 函覆稱：「…有關提前終止租約之事由，係多次聽聞上訴人
02 與新北市政府就本租賃物漏水瑕疵有爭議而有涉訟之情事，
03 為免多生事端，故與上訴人協議於106年6月19日提前終止於
04 系爭商場地下一樓之租約，另承租期間上訴人亦未就漏水瑕
05 疵而有調降租金之情事…」等語（見本院卷三第205-207
06 頁），可知樂美館公司縱有提前終止租約之情事，亦係基於
07 避免捲入兩造間爭端之考量，難認與系爭租賃物漏水間有直
08 接因果關係存在。則上訴人主張藍莓公司、好樂塢公司等3
09 人、樂美館公司均曾因系爭租賃物有漏水情形而提前終止租
10 約云云，亦難認與事實相符。

11 3.上訴人嗣僅就創夢公司、玩酷公司、怡客公司部分，主張受
12 有調降租金及無法轉租之租金損失（見本院卷三第486
13 頁）。經查：

14 ①上訴人主張：創夢公司因系爭租賃物於承租期間發生漏水
15 瑕疵，伊因此於105年2月24日與創夢公司簽立補充協議，
16 同意就創夢公司所承租地下1層區域之每月租金由27萬300
17 0元調降為23萬4000元，迄被上訴人於106年8月違法提前
18 終止系爭契約時止，共計18個月，造成伊受有70萬2000元
19 之損失【 $(27\text{萬}3000\text{元} - 23\text{萬}4000\text{元}) \times 18 = 70\text{萬}2000\text{元}$ 】；另就創夢公司承租之地下1層區域，原訂租期為103
20 年11月15日至113年3月16日，因被上訴人違法於106年8月
21 間提前終止系爭契約，致伊無法於106年9月1日起至113年
22 3月16日（共計78月16日）繼續出租予創夢公司，受有租
23 金損失1837萬2774元（ $23\text{萬}4000\text{元} \times 78 \text{又} 16/31 = 1837\text{萬}27$
24 74元），以上合計1907萬4774元等情（見本院卷四第126
25 頁），為被上訴人所否認。查創夢公司固以109年2月25日
26 創行字第109022501號函覆本院稱：「…承租期間發生過
27 漏水情形，詳如附件六；上訴人有因此而調降租金，詳如
28 附件七；創夢公司沒有因此而與上訴人提前終止契
29 約。」，並提出房屋租賃契約4份【簽約日期分別為103年
30 6月30日、10月31日（2份）、104年6月29日】、104年1月
31

27日補充協議、105年2月24日補充協議、105年11月10日第三次補充協議、現場照片為憑（見本院卷三第153-202頁），然上訴人於本院原主張：創夢公司於106年1月31日提前終止第5份地上2層租賃契約（簽約日期104年6月29日、承租範圍260號2樓70坪、租期104年7月1日起至113年3月16日止，見本院卷二第209-215頁），並提出終止租賃協議書為憑（見本院卷二第171、217頁），核與創夢公司函覆稱：「創夢公司沒有因此而與上訴人提前終止契約」乙節，顯然不符。另創夢公司之回函雖記載「承租期間發生過漏水情形，詳如附件六；上訴人有因此而調降租金」等語，惟參諸創夢公司提出之附件六照片，其上標註「2017.07.31尼莎颱風後，創夢辦公室嚴重漏水」等語（見本院卷三第195、196頁），惟依創夢公司提出之上訴人、創夢公司協議調降租金之補充協議書係於105年2月24日簽署（見本院卷三第199、200頁），二者顯有不符。又參諸創夢公司提出之105年2月24日補充協議僅記載每月租金調降為23萬4000元（見本院卷三第199頁），未載明係因系爭租賃物有漏水瑕疵，上訴人始同意調降租金。且依證人謝東波前述之證詞，可知系爭租賃物之漏水情形以104年間最為嚴重，105年間情況即有改善，不影響辦公室辦公，而上訴人自陳創夢公司自103年11月間起承租地下1層，自103年7月間起承租地上2層（見本院卷二第171頁），創夢公司若認系爭租賃物之漏水情形影響辦公，欲要求上訴人調降租金，理應於104年即提出要求，應無迄105年2月始由上訴人調降租金之理。另上訴人不爭執創夢公司為伊所投資之企業（見本院卷三第53頁），足認上訴人與創夢公司關係密切，創夢公司已有迴護上訴人之虞，佐以上訴人在原審全未提及其曾因系爭租賃物有漏水瑕疵，因而同意調降創夢公司之租金，且其主張創夢公司因此提前終止租約乙節，又與創夢公司函覆結果完全不符，則縱使上訴人確有同意調降創夢公司租金之舉，亦難認確係因系爭租賃

01 物有漏水瑕疵之故。上訴人此部分主張，尚非可採。又被
02 上訴人於106年8月1日終止系爭契約，乃合法終止，理由
03 業如前述，上訴人主張被上訴人違法提前終止系爭契約，
04 致其無法於106年9月1日起至113年3月16日繼續出租予創
05 夢公司，受有租金損失1837萬2774元，而請求被上訴人賠
06 償，亦非可取。綜上，上訴人主張伊因系爭租賃物發生漏
07 水瑕疵，故同意調降創夢公司之租金，受有70萬2000元之
08 租金損失；另因被上訴人違法於106年8月間提前終止系爭
09 契約，致伊無法繼續出租系爭租賃物予創夢公司，受有租
10 金損失1837萬2774元，而請求被上訴人賠償，即無理由。

11 ②上訴人主張：系爭租賃物於承租期間發生漏水瑕疵，伊因
12 此就玩酷公司所承租地下1層區域（131坪）之每月租金，
13 自105年4月1日起由11萬6708元調降為7萬2248元，迄玩酷
14 公司於106年5月31日提前終止租約時止，共計14個月，造
15 成伊受有62萬2440元之損失【（11萬6708元－7萬2248
16 元） $\times$ 14＝62萬2440元】；另就玩酷公司承租之地下1層區
17 域，原訂租期為104年1月16日至113年3月16日，因系爭租
18 賃物有漏水瑕疵，且遲未修繕，致玩酷公司於106年5月31
19 日提前終止租約，伊因而受有106年6月1日至113年3月16
20 日（共計81月16日）無法轉租收取租金之損失588萬9377
21 元（7萬2248元 $\times$ 81又16/31＝588萬9377元），以上合計65
22 1萬1817元（見本院卷四第126、127頁）等情，惟為被上
23 訴人所否認。查玩酷公司雖以109年5月20日109玩總
24 （函）字第001號函覆本院稱：「…二本公司於104年1月2
25 3日與齊民公司約定以每月1050元（應係每月每坪1050
26 元）之金額承租「碧潭有約社區」地下一樓，惟於105年6
27 月間知悉齊民公司與被上訴人間曾就「碧潭有約社區」漏
28 水一事進行鑑定評估。當時本公司於雨天勘查辦公室，確
29 實有漏水與地面積水情形，因漏水瑕疵並未修繕且已妨害
30 辦公室之使用，遂向齊民公司協商減少租金，雙方約定每
31 坪租金減少為650元，每月租金共計7萬2248元。三本公司

於簽約初期即曾因天花板滴水而向齊民公司反應。該滴水情形於簡易施工後雖短暫改善，然每逢下雨承租範圍天花板部分仍會產生大小不一之水痕，員工甚至需搬至他處辦公。於本公司向齊民公司反應漏水後，得知漏水係因原房東未依鑑定所指定之工法進行修繕所致，出於無奈下僅能因承租範圍不能達約定使用之目的而於106年5月31日向齊民公司提前終止租約…」等語，並提出房屋租賃契約、補充協議二、終止租賃協議書為憑（見本院卷三第251-263頁）。惟上訴人不爭執玩酷公司為其子公司（見原審卷三第513頁），且玩酷公司前開函文所載地址「臺北市○○區○○路0段0號0樓」，即係上訴人所提書狀上所載之上訴人地址（見本院卷一第337頁、卷二第61頁、71頁等），足認其2公司關係密切，則玩酷公司前開函文內容是否確與客觀事實相符，已屬有疑。又上訴人及玩酷公司提出之補充協議二（即雙方合意調降租金所簽署之協議，見本院卷二第265頁、卷三第261頁），均僅有契約內容，而無雙方簽名用印之欄位，其真實性亦屬有疑。且觀諸前開補充協議二、終止租賃協議書之內容，均未記載雙方協議調降租金及提前終止租約，係因系爭租賃物漏水之故，亦難認上訴人此部分主張為真實。又上訴人自陳玩酷公司自104年1月間起承租地下1層（見本院卷二第173頁），而依證人謝東波前述證詞，可知系爭租賃物之漏水情形以104年間最為嚴重，105年間情況即有改善，不影響辦公室辦公，惟玩酷公司未於104年間要求調降租金或提前終止租約，卻遲至105年4月、106年5月始與上訴人協議調降租金及提前終止租約，亦與常情有違，則縱使上訴人主張其曾調降玩酷公司之租金，及玩酷公司提前於106年5月31日終止租約等情屬實，均難認係因系爭租賃物存有漏水瑕疵之故。是上訴人主張伊因系爭租賃物發生漏水瑕疵，因此同意調降玩酷公司之租金，受有62萬2440元之損失；另玩酷公司因漏水瑕疵而提前終止租約，致伊受有租金損失588

萬9377元，而請求被上訴人賠償，並無理由。

③上訴人主張：怡客公司承租範圍於承租期間發生漏水瑕疵，伊因此就怡客公司所承租地下1層區域（70坪）之每月租金由每坪1500元調降為1050元，迄怡客公司於105年11月間提前終止租約時止，共計4個月，造成伊受有營業損失12萬6000元【 $(1500\text{元}-1050\text{元})\times 70\text{坪}\times 4\text{月}=12\text{萬}6000\text{元}$ 】；另就怡客公司承租之地下1層區域，原訂租期為105年7月15日至108年7月14日，因系爭租賃物有漏水瑕疵，且遲未修繕，致怡客公司於105年11月提前終止租約，伊因而受有105年12月1日至108年7月14日（共計31月14日）無法轉租收取租金之損失231萬1693元（ $1050\text{元}\times 70\text{坪}\times 31\text{又}14/31=231\text{萬}1693\text{元}$ ），以上合計243萬7693元等情（見本院卷四第127、128頁），為被上訴人所否認。查怡客公司雖以109年5月25日怡字第20200521001號函覆本院稱：「…二本公司於105年5月間與齊民公司就租用「碧潭有約社區」商場一事開始協商…，雙方同意約定以每月1500元之金額承租…。惟同年6月間聽聞齊民公司與原房東（即被上訴人）間曾就「碧潭有約社區」漏水一事進行鑑定評估。本公司於下雨天勘查現場，亦確實有發現漏水及辦公室地面積水情形。本公司經過討論後，於此漏水瑕疵未為修繕且將造成場所使用之障礙等重大不利益訊息之下，遂向齊民公司於法律上主張減少租金，齊民公司遂同意將原訂租金降為每坪1050元並保證日後不再有任何漏水之情事。是以，本公司遂於同年7月22日與齊民公司簽訂書面租約，約定租用「碧潭有約社區」地下一樓商場如附件一所標示區域共70坪…。三…於簽約後裝潢期間就曾因屋頂滴漏水滴而向齊民公司反應。該滴漏水情形雖於簡易施工後短暫改善，然每逢下雨承租場地天花板部分仍會產生大小不一之水漬，甚至須至移除底下顧客座位之程度。於本公司陸續反應漏水情事無法改善之下，竟得知漏水係因原房東未依照漏水鑑定指定改善方式進行修繕所致，無

奈之下僅能通知齊民公司欲因租賃場地不達使用目的為由
提前終止租約，並於105年11月間搬離承租場地並同時向
齊民公司請求期間所生之所有損失…」等語（見本院卷三
第265-267頁）。惟上訴人不爭執怡客公司為其子公司
（見原審卷三第513頁），且怡客公司前開函文所載地址
「臺北市○○區○○路0段0號0樓」，即係上訴人所提書
狀上所載之上訴人地址（見本院卷一第337頁、卷二第61
頁、71頁等），怡客公司前開函文所載聯絡人「李柏
衡」，曾擔任上訴人之代理董事長、副董事長及發言人
（見本院卷三第377-381頁），足認其2公司關係密切，則
怡客公司前開函文內容是否客觀可採，已屬有疑。又若怡
客公司前開函文所稱其與上訴人原已談定月租為每坪1500
元，因發現系爭租賃物有漏水瑕疵，經向上訴人反映，
上訴人同意調降為每坪1050元，並保證日後不再有任何漏
水情事，其始與上訴人簽立租賃契約等情屬實，怡客公司
理應要求於契約中載明此旨，並約明日後若仍有漏水情
事，上訴人應負如何之責任，惟參諸上訴人所提出其與怡
客公司簽立之房屋租賃契約（見本院卷二第319-326
頁），就此完全未予記載、約定，且怡客公司復未提出雙
方協議提前終止租約之協議書等文件，亦與常理有悖，其
前開函覆內容，實難以採信。則縱使上訴人主張其曾調降
怡客公司之租金，及怡客公司提前於105年11月間終止租
約等情屬實，亦難認係因系爭租賃物存有漏水瑕疵之故。
是上訴人主張伊因系爭租賃物發生漏水瑕疵，因此同意調
降怡客公司之租金，受有12萬6000元之損失；另怡客公司
因漏水瑕疵而提前終止租約，致伊受有租金損失231萬169
3元，而請求被上訴人賠償，亦無理由。

(三)綜上，上訴人主張其受有調降租金及無法轉租之租金損失
2802萬4284元，請求被上訴人賠償，為無理由，不應准
許。

七、上訴人請求被上訴人賠償裝潢費用損失8666萬5246元，是否

01 可採：

02 上訴人主張：被上訴人違法提前終止系爭契約，致伊須依系
03 爭契約第9條第1款之約定，於1個月內騰空系爭租賃物並回
04 復原狀後返還予被上訴人，伊花費鉅資添購而設置於系爭租
05 賃物內之物品及設備因而須騰空並為廢棄處理，受有8666萬
06 5246元之損失等情，並提出明細表、單據為憑（見原審卷一
07 第131-142頁、卷二第343-631頁），惟為被上訴人所否認。
08 查系爭契約第9條第1款約定：「乙方（即上訴人）於租賃關
09 係終止或因租期屆滿而消滅時，對其所增添之改良物或裝潢
10 除經甲方（即被上訴人）同意保留者外，應於1個月內騰空
11 租賃物並回復原狀後返還點交予甲方，如有附加權利應即註
12 銷（如營業登記等）…」，同條第2款約定：「租賃物由乙
13 方修繕或因乙方需求增加其他功能之設備部分及雜項工作
14 物，乙方不得向甲方請求償還就租賃物所支出之有益費
15 用…」，可知兩造已約明系爭契約若經終止，上訴人就其所
16 增添之改良物或裝潢，除經被上訴人同意保留者外，應於1
17 個月內騰空租賃物並回復原狀後返還點交予被上訴人，上訴
18 人因己身需求增加其他功能之設備部分及雜項工作物，不得
19 向被上訴人請求償還就租賃物所支出之有益費用。而系爭契
20 約係因上訴人未依約補足履約保證金，經被上訴人合法終止
21 乙節，業經本院認定如前，上訴人依約即應騰空系爭租賃物
22 並回復原狀後返還點交予被上訴人，並不得向被上訴人請求
23 償還就租賃物所支出之有益費用。是上訴人以被上訴人違法
24 提前終止系爭契約為由，請求被上訴人賠償裝潢費用損失86
25 66萬5246元，即無理由。

26 八、綜上所述，上訴人主張其受有調降租金及無法轉租之租金
27 損失2802萬4284元、裝潢費用損失8666萬5246元，依民法第
28 430 條、第227 條第1 項等規定，一部請求被上訴人給付77
29 87萬1977元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
30 息，為無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，
31 並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改

01 判，為無理由，應駁回上訴。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
06 項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 5 月 5 日
08 民事第十四庭

09 審判長法 官 蔡和憲

10 法 官 邱靜琪

11 法 官 湯千慧

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
14 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
16 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
17 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
18 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
19 應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 5 月 6 日
21 書記官 林初枝