

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第779號

上訴人 美亞商旅股份有限公司

法定代理人 黃春發

訴訟代理人 許淑華律師

黃世昌律師

被上訴人 龍巖股份有限公司

法定代理人 KELLY LEE

訴訟代理人 郭瓊滿律師

複代理人 楊英杰律師

上列當事人間請求減少租金事件，上訴人對於中華民國111年8月5日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第827號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣311萬5,397元，及自民國111年1月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之41，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

上訴人於原審主張依民法第441條反面解釋、民法第347條準

01 用同法第354條及第359條規定，請求減免租金，並依民法第  
02 179條規定，請求返還溢收租金及請求債務不履行之損害賠  
03 償(見原審卷第183至195、217至221頁)。嗣於本院就債務不  
04 履行部分主張依民法第347條準用同法第360條規定為請求  
05 (見本院卷一第378頁、卷二第232頁)，經核並無變更訴訟  
06 標的，而係補充法律上之陳述，非為訴之追加，合先敘明。

07 二、上訴人原起訴請求被上訴人給付新臺幣(下同)760萬4,229  
08 元，及其中578萬2,017元自民國110年10月6日起、其餘182  
09 萬2,212元自111年1月5日民事變更聲明暨準備(一)狀送達翌日  
10 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。原審駁回上訴人  
11 之訴，上訴人不服，全部提起上訴，嗣於本院審理中減縮上  
12 訴聲明，就利息部分僅請求自111年1月11日起之遲延利息  
13 (見本院卷二第302頁)，自應准許。

14 貳、實體方面：

15 一、上訴人主張：伊向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區  
16 ○○○路0段00號3樓、3樓之1、4樓、4樓之1之建物(下合  
17 稱系爭租賃物，分別以樓別稱之)作為旅館營業使用，兩造  
18 於108年6月11日簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，約定租賃  
19 期間自108年6月15日起至122年10月14日止，108年6月15日  
20 起至110年10月14日止每月租金277萬3,815元。詎於110年2  
21 月間，系爭租賃物之天花板水泥脫落，砸毀客房天花板吊  
22 頂，伊於110年2月25日通知被上訴人前揭情形，兩造進行協  
23 商並全面排查後，確認系爭租賃物有天花板鋼筋外露、水泥  
24 塊脫落、樓板老化等結構上之瑕疵(下稱系爭瑕疵)，且有  
25 修繕必要之處所包含房間、辦公室、走道及儲藏室等(詳如  
26 附表二、三所示，共64處)，被上訴人嗣於110年5月10日開  
27 始進行修繕工程，至110年10月7日始修繕完畢。系爭租賃物  
28 於110年2月25日至110年10月7日間(下稱系爭期間)無法完整  
29 提供伊經營旅館使用，按不能使用之64處占總房間數169間  
30 之比例計算為37.9%，伊無給付系爭瑕疵部分租金之義務，  
31 伊亦得請求減少系爭期間37.9%之月租金，惟被上訴人仍將

01 預先收受之租金支票兌現，即無法律上原因溢收37.9%租金  
02 而受利益，伊因而受有同額損害，爰擇一依民法第441條反  
03 面解釋、民法第347條準用同法第354條、第359條、第360  
04 條、民法第179條規定，求為命被上訴人給付760萬4,229元  
05 （計算式如附表一）之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上  
06 訴人不服，提起上訴，嗣減縮上訴聲明如前述，未繫屬本院  
07 部分，不予贅述）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後  
08 開第(二)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人760萬  
09 4,229元，及自111年1月11日起至清償日止，按年息5%計算  
10 之利息。

11 二、被上訴人則以：伊於110年2月25日接獲上訴人通知4樓4105  
12 號房有天花板鋼筋外露問題後，與上訴人約定於110年3月4  
13 日至現場進行初勘，當日完成初勘後，伊旋即委託修繕廠商  
14 於110年3月18日進行全面巡查。伊進場修繕時係以不影響上  
15 訴人營運為前提，且全力配合上訴人給予之限制如修繕區域  
16 及順序，上訴人並於110年4月9日出具聲明書（下稱系爭聲  
17 明書），表示同意放棄追究修繕期間之營業損失，上訴人請  
18 求無理由且顯失公平，亦違反系爭聲明書及誠信原則。又系  
19 爭租約簽訂前，前承租人台北日記股份有限公司（下稱台北  
20 日記公司）已於系爭租賃物進行部分裝潢工程，上訴人於簽  
21 約前已至現場勘查、檢視系爭租賃物之屋況，知悉系爭租賃  
22 物為中古屋，並接手台北日記公司繼續裝潢工程，是上訴人  
23 明知系爭租賃物有瑕疵存在，其主張減少租金實無理由等  
24 語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第281至283頁、卷二第242至  
26 243頁）：

27 (一)兩造於108年6月11日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承  
28 租系爭租賃物作為旅館營業之用，系爭租賃物之總房間數共  
29 計169間，租賃期間為108年6月15日至122年10月14日止，  
30 108年6月15日至110年10月14日間每月租金為277萬3,815元  
31 （見原審卷第27至33頁）。

- 01 (二)上訴人於110年2月25日通知被上訴人4樓4105號房有天花板  
02 鋼筋外露問題，兩造約定於110年3月4日至現場進行初勘，  
03 當日完成初勘，於110年3月17日確認修復標準，嗣於110年3  
04 月18日，被上訴人委託廠商進行全面巡查。
- 05 (三)被上訴人於110年4月9日以電子郵件回覆上訴人，確認兩造  
06 現場勘查應修繕之區域及施工期間，被上訴人以不影響上訴  
07 人營運為前提完成修繕，嗣由上訴人出具系爭聲明書（見原  
08 審卷第75、129頁）。
- 09 (四)上訴人於110年4月12日以電子郵件向被上訴人表示，基於營  
10 運需求，被上訴人施工廠商須配合上訴人給予之時間進行施  
11 工，且因修繕房間數眾多，需以樓層及分區域進行施工，避  
12 免因暑假旺季到來，造成上訴人營運損失擴大（見原審卷第  
13 77至79頁）。
- 14 (五)嗣於110年5月5日兩造簽署施工前協調會議紀錄，同年月28  
15 日上訴人以通訊軟體通知被上訴人，上訴人工務人員之同住  
16 家人確診染疫，上訴人要求該名工務人員及與該名人員有接  
17 觸史之人進行自主管理，110年5月28日至同年6月6日被上訴  
18 人工班暫停施作，110年6月2日上訴人通知被上訴人該名工  
19 務人員之PCR篩檢為陰性後，被上訴人於同日回覆上訴人將  
20 安排工班於110年6月7日進場施作（見原審卷第131、135、  
21 137頁）。
- 22 (六)上訴人於110年5月31日以電子郵件對被上訴人為減少租金之  
23 請求（見原審卷第77頁）。
- 24 (七)兩造確認天花板鋼筋外露且有修繕必要之處所包含房間、辦  
25 公室、走道及儲藏室等共計64處（詳如附表二、三，見原審  
26 卷第285至289頁），被上訴人係於110年5月10日開始施作4樓  
27 前半部修繕工程，該部分於同年7月6日、7月19日、8月7日  
28 進行驗收（見原審卷第139頁）；於同年7月6日開始施作4樓  
29 後半部修繕工程（見原審卷第151頁），該部分於8月3日進  
30 行驗收；於同年8月3日開始進行3樓修繕工程，於同年9月10  
31 日、17日、30日進行驗收（見原審卷第159頁，本院卷一第

01 411至412頁)。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)上訴人主張依民法第441條反面解釋，其無給付瑕疵部分租  
04 金之義務，就被上訴人溢收之租金依民法第179條規定請求  
05 返還，為有理由：

06 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租  
07 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀  
08 態，民法第423條定有明文；出租人未盡此項義務時，依民  
09 法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使  
10 用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付  
11 租金之義務（最高法院92年度台上字第2640號、115年度台  
12 上字第20號判決意旨參照）。是依民法第441條之反面解  
13 釋，倘承租人非因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部  
14 之使用收益者，即得免其支付租金之義務，當事人已為之給  
15 付，自得依民法第179條不當得利之規定，請求返還。

16 2.經查：

17 (1)上訴人主張系爭租賃物有系爭瑕疵，業據其提出現場照片為  
18 佐(見原審卷第35至73頁)，被上訴人對此亦不爭執(見本院  
19 卷一第380頁)。另就系爭租賃物之系爭瑕疵發現、修繕、驗  
20 收經過，證人即上訴人總經理林明瑜到庭證稱：110年2月間  
21 因房客告知天花板水泥脫落，砸毀客房天花板吊頂，伊等請  
22 工務及結構技師檢查系爭租賃物，發現有諸多房間有水泥塊  
23 及鋼筋外露，疑似海砂屋之情形，伊等於110年2月25日向被  
24 上訴人不動產投資處襄理劉瑞國提出系爭租賃物多間客房有  
25 瑕疵，當時初步計算約有40至50間，劉瑞國表示要向被上訴  
26 人陳報，大約於110年4月間才派工務來做雙方認定需修繕間  
27 數，最後確認要修繕64處，瑕疵標準以敲擊確認水泥塊有無  
28 脫落風險、肉眼目視是否有鋼筋外露情形等，伊等有多次催  
29 促劉瑞國，劉瑞國表示因公司有相關程序，所以才會至110  
30 年5月10日才開始修繕。在110年5月10日工班進場前2天有開  
31 會討論，因施工工班工種較多，所以伊請被上訴人先以2至3

01 間房間進行修繕，該方式為試做，可以確認是否可以一次修  
02 繕更多間數。另因施工內容分為拆除、水泥補強、復原、清  
03 潔等等，所以以此方式不僅是為了配合上訴人營業，也是為  
04 了配合被上訴人修繕，修繕過程中有分批驗收，驗收內容分  
05 別為拆除、結構補強、裝潢復原、施工造成之毀損修繕、清  
06 潔，驗收日期分別有110年7月6日、7月19日、8月7日、9月1  
07 0日，修繕工程110年9月30日全部完工且驗收完成，因為修  
08 繕期間有動到消防設備，110年10月7日進行復原，110年5月  
09 28日有因工務人員家人確診，導致110年5月28日至6月6日工  
10 程暫停，施工缺失照、施工損害圖片都是被上訴人施工造成  
11 等語(見本院卷二第47至52頁)；又證人劉瑞國到庭證稱：系  
12 爭租賃物原本是另家台北日記公司承租，當時尚在裝修中，  
13 但因其營運有問題，故讓上訴人與台北日記公司自行做現況  
14 確認及交接，當時並無結構問題，也沒有反應水泥掉落或鋼  
15 筋外露情形，兩造是在108年6月11日簽立系爭租賃契約，印  
16 象中兩造並未就系爭租賃物點交，上訴人約於110年2月25日  
17 通知伊，表示系爭租賃物有天花板水泥脫落，砸毀客房吊  
18 頂，並有提供照片，伊跟林明瑜約110年3月4日到場現勘，  
19 發現4105號房天花板確實有破洞情形，後續由伊公司之廠商  
20 會同上訴人工務去巡視3、4樓哪些房間有瑕疵，印象中3月  
21 份除3月4日外另有現勘2次，第1次現勘林明瑜認為上訴人工  
22 務與被上訴人廠商認定不同，所以再有第2次現勘，大約3月  
23 底或4月份被上訴人廠商有提供完整修繕位置，確認總共有6  
24 4處要修繕，因被上訴人內部程序，所以才會至110年5月10  
25 日才進場修繕，進場前之110年5月5日有與上訴人開會前  
26 會，討論為配合上訴人營運時間，上訴人表示每週僅能進行  
27 2至3天修繕，當時我們有同意配合上訴人方式修繕，區分3  
28 樓、4樓前半、後半部施工是要配合上訴人營運，在110年5  
29 月中旬間上訴人工務因家人染疫被隔離先暫時停工，每一區  
30 域施工完畢會驗收。驗收若是有需要改善地方，會於改善後  
31 再次驗收，伊與被上訴人工務闕子歲會一起參與驗收，印象

01 中110年10月初才完成消防部分驗收，房間部分大約110年9  
02 月份就完成驗收等語(見本院卷二第52至58頁)，證人林明  
03 瑜、劉瑞國雖立場不同，但本於親身見聞所為前揭證言大致  
04 相符，且與兩造提出之證據亦無矛盾之處，應均可採信，足  
05 見上訴人於110年2月25日即通知被上訴人系爭租賃物存有系  
06 爭瑕疵，並經兩造確認共64處需修繕，而於110年5月10日進  
07 場修繕，區分3樓、4樓前半、後半部施工，並於110年9月間  
08 驗收完成。

09 (2)就驗收部分，證人即上訴人房務主任兼工務林嘉訪到庭證  
10 稱：110年2月間是客人發現房間天花板破洞，當時大約看了  
11 5間後陳報給林明瑜，後來被上訴人有派委外廠商，逐間查  
12 看天花板，3、4樓均有要維修的房間，修繕標準為有天花板  
13 水泥剝落情形均要修繕，當時只有拍攝天花板沒有拍攝房  
14 間，會到110年5月才進場修繕，好像是被上訴人發包問題，  
15 原本當初與伊一起拍照的廠商，後來被更換。原本有約定修  
16 繕方式要配合上訴人營業，但後來因為修繕時走道都是灰  
17 塵，4樓修繕時有區分修繕範圍，但到3樓時就是整樓給廠商  
18 修繕，不再區分範圍。伊負責進行驗收，標準是先看天花板  
19 修復狀況，有無鋼筋外露，再看客房有無損傷，卷附施工缺  
20 失照所示缺失均是施工所造成，例如家具表皮脫落部分，在  
21 交給被上訴人修繕前均無這些問題，地毯污染部分，是因施  
22 工滴到等語(見本院卷二第153頁至160頁)，證人林嘉訪為上  
23 訴人現場工務且負責驗收程序，其證言與證人林明瑜所述互  
24 核相符，應可採信，且依驗收及缺失改善表及缺失照片(見  
25 原審卷第139至163頁)，被上訴人均有派員參與驗收，可知  
26 系爭瑕疵修繕後，係經兩造會同數次驗收，被上訴人亦依驗  
27 收結果就缺失完成修繕。

28 (3)系爭瑕疵為天花板鋼筋外露、水泥塊脫落、樓板老化等，顯  
29 無法提供旅館、飯店使用，被上訴人應於租賃關係存續中，  
30 保持系爭租賃物合於約定使用、收益之狀態，然既有系爭瑕  
31 疵存在，該部分自無從為使用、收益。被上訴人雖辯稱上訴

人於承租系爭租賃物時已知為中古屋、海砂屋，會有自然老化及受海砂影響，且依系爭租約第12條、第17條，其於簽立租賃契約前已檢視租賃標的物之現況云云(見本院卷二第221頁)，然被上訴人於本院審理時亦稱系爭租賃物是否為海砂屋或因海砂屋導致系爭瑕疵均不確定(見本院卷一第380頁)，且依劉瑞國之證述，兩造並未實際點交，是系爭瑕疵是否為上訴人締約前所知悉，並非無疑，然此並不影響被上訴人並未保持系爭租賃物合於約定使用之狀態，故依民法第441條反面解釋，上訴人就系爭瑕疵部分並無給付租金之義務。

### 3.關於系爭瑕疵部分之租金數額：

- (1)系爭租賃物總坪數為1849.21坪，108年6月15日至110年10月14日每月每坪以1,500元計算，月租金為277萬3,815元，因系爭瑕疵共修繕64處，面積經兩造會同逐處測量後，3樓、4樓之面積分別為151.08坪、182.98坪，共計為334.06坪(見本院卷二第302、305至311頁，各空間坪數如附表二、三所示)，應可認定。
- (2)上訴人主張該64處不能使用收益之期間為自110年2月25日起至同年10月7日修繕完成止，查上訴人係於110年2月25日通知被上訴人4樓4105號房有天花板鋼筋外露問題(見原審卷第285頁)，兩造經勘查後確認共應修繕64處，證人劉瑞國則證稱因被上訴人內部程序，所以至110年5月10日才進場修繕等語，可知遲至110年5月10日始實際進場修繕，係因被上訴人內部程序所致，且該等瑕疵於進場修繕前即已存在，是上訴人主張自110年2月25日起就該64處即已不能使用收益，應為可採。又系爭租賃物為分區修繕，上訴人主張4樓前、後半部為110年8月7日，3樓部分為110年9月30日修繕完成(見本院卷一第399至401頁)，被上訴人辯稱4樓前、後半部分別於110年7月6日、110年8月3日，3樓則於110年9月10日已修繕至不影響系爭租約約定之使用狀態(見本院卷二第213頁)；查，4樓前半部雖曾於110年7月6日驗收，但仍有缺

失，缺失修繕後分別於同年7月19日、8月7日再為驗收；4樓後半部則於同年8月3日進行驗收，因仍有缺失，修繕後於同年8月7日再行進行驗收；3樓雖曾於同年9月10日進行驗收，但仍有缺失，缺失修繕後分別於同年9月17日、9月30日再為驗收，均有驗收及缺失改善表及缺失照片在卷可查(見原審卷第139至163頁，本院卷一第411至412頁)，被上訴人因驗收有缺失再次進行改善，在改善完成前，被上訴人所請之維修人員仍會進行施工，系爭租賃物為旅館，未修繕完成難以提供旅客使用，且依證人林嘉訪前揭證述，修繕時會有灰塵等，亦難以就部分修繕完成之房間先行使用，故無從以被上訴人所辯前揭各部分最早驗收日期即110年7月6日、8月3日、9月10日認定已修繕至不影響使用程度，應認4樓係於110年8月7日修繕完畢，3樓則係於同年9月30日修繕完畢。至修繕期間雖曾因上訴人員工染疫導致110年5月28日至6月6日暫停施工，然依劉瑞國與林明瑜間之通訊軟體對話紀錄(見原審卷第135至137頁)，林明瑜告知員工家屬染疫之情形，劉瑞國於110年6月2日表示「我再回報公司及廠商，原則上如繼續施作應安排下周一進場」，可知並非上訴人單方要求被上訴人暫停施工，兩造既協議暫停施工，且該段時間系爭租賃物仍存有系爭瑕疵，自無扣除該期間之必要。

(3)至被上訴人辯稱若非配合上訴人營運，則可以於1個月修繕完畢，並不可採：

①依施工前協調會議記錄，工期進度約定為以2至3間為修繕循環，再視情況增加(見原審卷第131頁)，上訴人亦稱初期約定以2至3間進行修繕是為了不影響營運，但後來發現只要修繕就會影響營運，故改成修繕4樓前半、4樓後半、3樓整層(見本院卷一第416至417頁)。被上訴人雖辯稱可於1個月修繕完畢，證人劉瑞國並證稱：因配合上訴人營運，當時一週僅能施作2、3天，且因疫情停工，上訴人要求完成修繕一個區域後，才能進行下一個區域，所以時間才會將近3個月，如沒有這些前提，應該可以1個月左右可修繕完畢(見本院卷

二第58頁)，然證人劉瑞國並非實際負責修繕之人，其證言僅為自身推估，且證人承鴻興股份有限公司負責人黃智群到庭證稱：伊與被上訴人有簽立工程契約負責系爭租賃物之結構補強，約在於110年4月26日議完價簽完合約，於110年5月5日開施工前協調會，110年5月11日進場結構補強，印象中因上訴人需要營業，所以需要分區修繕，伊大約是在110年8月23日完工，印象中有因上訴人人員染疫而延長修繕日期，若能一次進行修繕，修繕期間會縮減，結構補強大約3、4週就可以完工，被上訴人另外有委請裝修公司進場修繕，流程為裝修公司先進場拆除及防護，我們進入結構補強，結構補強完成後，再由裝修公司負責復原，伊的部分應該有分4次驗收，最後一次驗收應該是110年8月26日，結構補強驗收標準是修補原本有鋼筋外露等語(見本院卷二第96至101頁)，可知結構補強工程施工期間即需約3至4週，且需另施作裝修工程。

- ②又證人即閣美室內裝修股份有限公司工程師陳瑞元到庭證稱：被上訴人有與伊公司簽約修繕系爭租賃物，伊等負責之工作為施工前做保護工作，針對天花板拆除、修繕範圍、進場經過的地方等均要進行保護，完成保護後進行天花板拆除，上訴人工務確認後才開始進行天花板拆除，一次只會拆除局部間數。拆除完畢後，讓結構補強公司進行補強，補強完畢後伊等會將天花板修繕完成；修繕完成後，拆除保護工作，並作清潔動作，配合上訴人工務所開出缺失進行修繕工作，伊有參與110年5月5日之施工前協調會，實際修繕期間已不記得，但針對天花板很快就完工，因後續上訴人驗收時有提出一些缺失，伊認為並非伊工班所造成，也非伊工作範圍內，與上訴人有溝通比較長的時間，當時修繕有分樓層及區域修繕，係因在伊等進行保護工作之前，上訴人需要將床墊等物品搬出，但沒有這麼大的空間可以放置，且分樓層修繕是其他樓層可繼續營業，若選擇不營業全部進行修繕，只就保護工程、拆除天花板、回復天花板，應該可以在1個月

內完工，但加上結構補強則至少超過1個月以上，驗收是上訴人負責驗收，本件有多次驗收，施工項目與結構工程部分各別驗收，因當時上訴人現場空間有限，所以各別房間初步驗收完成後，就會將房間外床墊等物品搬回，以提供更大的修繕空間，當時上訴人工務在床墊等物品搬入清潔後，還會表示一些需要修繕的部分，如壁紙、油漆、地毯、桌椅、冷氣等語(見本院卷二第118至124頁)，可知裝修部分亦需約1個月始能完成，另需驗收改善缺失，且依4樓前半部驗收日期分別為7月6日、7月19日、8月7日(見原審卷第139頁)，亦已逾1個月，顯見被上訴人稱1個月內可完成修繕，並不足採。

(4)以系爭租約約定當時每月每坪單價1,500元計算，月租金為277萬3,815元，上訴人不得使用收益3樓之坪數為151.08坪(如附表二)，期間為110年2月25日至110年9月30日，共計7月5天，依此計算，該部分租金為162萬4,110元(計算式： $1,500\text{元} \times 7\text{月} \times 151.08\text{坪} + 1500\text{元} \times 5\text{天} / 30\text{天} \times 151.08\text{坪} = 162\text{萬}4,110\text{元}$ )；不能使用收益4樓之坪數為182.98坪(如附表三)，期間為110年2月25日至110年8月7日，共計5月13天，故計算該部分租金為149萬1,287元(計算式： $1,500\text{元} \times 5\text{月} \times 182.98\text{坪} + 1500\text{元} \times 13\text{天} / 30\text{天} \times 182.98\text{坪} = 149\text{萬}1,287\text{元}$ )，合計為311萬5,397元，是上訴人就前開不能使用收益部分，並無給付311萬5,397元租金之義務，被上訴人收取該部分之租金，無法律上原因受有利益，上訴人請求返還，應有理由。上訴人雖主張應依不能使用之房間共64處占總間數169間比例為37.9%為計算，然上訴人承租範圍共計1849.21坪，除包含169間房間外亦有走道、大廳等空間，並未因系爭瑕疵有不能使用收益之情形，且該64處包含辦公室、電梯走廊、走道等，亦非均屬客房，上訴人此部分主張顯不足採。另上訴人主張依民法第347條準用同法第354條、第359條減少租金，依民法第179條請求返還租金，以及依民法第347條準用同法第360條為同一聲明請求部分，經核無從為更有利於上訴人之認

01 定，併予敘明。

02 (二)被上訴人辯稱上訴人已簽立系爭聲明書，不得再為本件請  
03 求，顯無理由：

04 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
05 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
06 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。上訴人交付被上訴人  
07 之系爭聲明書內容（見原審卷第129頁）記載：「倘龍巖公  
08 司自行負擔費用並施工上述房屋之結構修繕、及因結構修繕  
09 所拆除旅館、飯店裝潢回復原狀之責任時，聲明人願放棄向  
10 龍巖公司追究房屋結構修繕期間之營業損失。」，僅表示上  
11 訴人願拋棄修繕期間營業損失之請求權，並無任何關於減少  
12 租金或上訴人願拋棄此部分權利之約定。

13 2.又就系爭聲明書簽立經過，證人林明瑜到庭證稱：一開始發  
14 現水泥塊脫落時，有向被上訴人要求修繕，但劉瑞國表示只  
15 願意水泥補強，不願意裝修復原，伊有向劉瑞國表示如果要  
16 修繕，要拆除裝潢才能進行結構補強，劉瑞國表示裝修期間  
17 會太長，上訴人是否願意放棄主張營業損失，上訴人表示願  
18 意放棄營業損失，劉瑞國請上訴人提出系爭聲明書，系爭聲  
19 明書是在修繕前提出，僅針對營業損失，並不包含減少租金  
20 部分，聲明書完成後有以電子郵件向被上訴人請求租金減免  
21 等語（見本院卷二第49至51頁）。並有110年5月31日電子郵件  
22 在卷可佐（見原審卷第77頁），該電子郵件內容已明確記載上  
23 訴人請求被上訴人減租6折至驗收完成等語，堪認上訴人出  
24 具系爭聲明書表明拋棄請求權之範圍並未包含減免租金部  
25 分。另證人劉瑞國雖證稱：當初發現問題後，被上訴人善意  
26 同意修繕，為了避免該段期間上訴人再請求營業損失或租金  
27 減免，所以才請求上訴人出具系爭聲明書，於系爭聲明書簽  
28 立前，沒有與被上訴人討論租金問題，伊個人認知是營業損  
29 失包含租金減免等語（見本院卷二第56、58頁），然此僅為劉  
30 瑞國主觀認知，且與系爭聲明書之文義不符，自不足以為有  
31 利被上訴人之認定，是被上訴人此部分所辯，顯不足採。

01 五、綜上所述，上訴人依民法第441條反面解釋及民法第179條規  
02 定，請求被上訴人給付311萬5,397元，及自民事變更聲明暨  
03 準備(一)狀繕本送達翌日起即111年1月11日(見原審卷第181  
04 頁、本院卷二第253、261、267頁)起至清償日止，按年息  
05 5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分  
06 之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為  
07 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分  
08 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文  
09 第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴  
10 人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分  
11 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

12 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  
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
16 主文。

17 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日  
18 民事第二十一庭

19 審判長法 官 陳蒨儀

20 法 官 羅惠雯

21 法 官 宋家瑋

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 (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  
26 具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  
27 資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  
28 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
29 者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 8 月 18 日  
31 書記官 何敏華

01 附表一（幣別：新臺幣）：

| 編號 | 期間                    | 月數   | 不能使用部分比例 | 計算式                                                        | 請求金額       |
|----|-----------------------|------|----------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | 110年2月25日起至同年8月14日止   | 5.5月 | 37.9%    | 277萬3,815元×37.9%<br>×5.5月＝578萬2,017元                       | 578萬2,017元 |
| 2  | 110年8月15日起至110年10月7日止 | 1.8月 | 37.9%    | 277萬3,815元×37.9%<br>×1.8月＝189萬2,297元<br>(上訴人誤算為182萬2,212元) | 182萬2,212元 |
| 合計 |                       |      |          |                                                            | 760萬4,229元 |

03 附表二：系爭租賃物3樓修繕空間

| 房號   | 房型 | 長（公尺） | 寬（公尺） | 坪數   |
|------|----|-------|-------|------|
| 0000 | SR | 4.96  | 2.56  | 3.84 |
| 0000 | SR | 4.97  | 2.58  | 3.88 |
| 0000 | SR | 4.96  | 2.52  | 3.78 |
| 0000 | DR | 9.13  | 2.91  | 8.04 |
| 0000 | SR | 5.88  | 2.57  | 4.57 |
| 0000 | SR | 5.86  | 2.5   | 4.43 |
| 0000 | DR | 9     | 2.9   | 7.90 |
| 0000 | SR | 7.22  | 2.7   | 5.90 |
| 0000 | DR | 8.93  | 2.72  | 7.35 |
| 0000 | SR | 7.28  | 2.83  | 6.23 |
| 0000 | SR | 5.61  | 2.57  | 4.36 |
| 0000 | SR | 5.6   | 2.62  | 4.44 |
| 0000 | SR | 5.59  | 2.46  | 4.16 |
| 0000 | DR | 8.12  | 2.91  | 7.15 |
| 0000 | ST | 5.9   | 2.42  | 4.32 |
| 0000 | SR | 4.88  | 2.53  | 3.73 |
| 0000 | DR | 6.38  | 2.99  | 5.77 |

(續上頁)

01

|               |    |      |      |      |
|---------------|----|------|------|------|
| 0000          | DR | 7.73 | 2.97 | 6.94 |
| 0000          | SR | 3.81 | 3.06 | 3.53 |
| 0000          | DR | 5.02 | 3.96 | 6.01 |
| 0000          | SR | 7.28 | 2.73 | 6.01 |
| 0000          | DR | 8.96 | 2.72 | 7.37 |
| 0000          | DR | 8.92 | 2.71 | 7.31 |
| 0000          | DR | 8.23 | 2.91 | 7.24 |
| 0000          | ST | 5.41 | 2.77 | 4.53 |
| 0000          | SR | 4.93 | 2.56 | 3.82 |
| 0000          |    | 5.19 | 3.07 | 4.82 |
| 0000          |    | 5    | 2.41 | 3.65 |
| 3F 總坪數：151.08 |    |      |      |      |

02

03

附表三：系爭租賃物4樓修繕空間

| 房號   | 房型 | 長（公尺） | 寬（公尺） | 坪數   |
|------|----|-------|-------|------|
| 0000 | DR | 7.66  | 2.9   | 6.72 |
| 0000 | DR | 7.65  | 2.92  | 6.76 |
| 0000 | DR | 8.91  | 2.94  | 7.92 |
| 0000 | DR | 10.12 | 2.97  | 9.09 |
| 0000 | SR | 8.49  | 2.72  | 6.99 |
| 0000 | ST | 6.01  | 2.4   | 4.36 |
| 0000 | SR | 4.89  | 2.57  | 3.80 |
| 0000 | SR | 4.9   | 2.56  | 3.79 |
| 0000 | SR | 4.91  | 2.57  | 3.82 |
| 0000 | SR | 5.3   | 3.63  | 5.82 |
| 0000 | DR | 6.42  | 3.02  | 5.86 |
| 0000 | DR | 7.75  | 2.95  | 6.92 |

|               |    |      |      |      |
|---------------|----|------|------|------|
| 0000          | SR | 4.86 | 2.98 | 4.38 |
| 0000          | SR | 4.86 | 3.11 | 4.57 |
| 0000          | DR | 5.23 | 3.96 | 6.27 |
| 0000          | DR | 5.29 | 4.05 | 6.48 |
| 0000          | SR | 4.89 | 3.04 | 4.50 |
| 0000          | SR | 4.9  | 3.05 | 4.52 |
| 0000          |    | 5    | 1.61 | 2.44 |
| 0000          | SR | 5.29 | 2.57 | 4.11 |
| 0000          | SR | 5.24 | 2.56 | 4.06 |
| 0000          | SR | 5.29 | 2.54 | 4.06 |
| 0000          |    | 5    | 1.21 | 1.83 |
| 0000          | SR | 5.71 | 2.56 | 4.42 |
| 0000          | SR | 5.76 | 2.57 | 4.48 |
| 0000          | DR | 8.1  | 2.9  | 7.11 |
| 0000          | ST | 5.02 | 2.57 | 3.90 |
| 0000          | SR | 5.02 | 2.56 | 3.89 |
| 0000          |    | 5    | 2.2  | 3.33 |
| 0000          | SR | 5.02 | 2.54 | 3.86 |
| 0000          | DR | 8.65 | 2.91 | 7.61 |
| 0000          | ST | 5.42 | 2.86 | 4.69 |
| 0000          |    | 5.17 | 3.05 | 4.77 |
| 0000          |    | 5    | 1.61 | 2.44 |
| 0000          |    | 7.7  | 2.5  | 5.82 |
| 0000          |    | 8.62 | 2.91 | 7.59 |
| 4F 總坪數：182.98 |    |      |      |      |

