臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第933號

上　訴　人　陳秀珍

訴訟代理人　陳振東律師

複　代理人　鄧凱元律師

被　上訴人　賈俊

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年4月30日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第471號第一審判決提起上訴，本院於115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付新臺幣參拾陸萬元及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國106年2月17日向上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○路0000號房屋（下稱系爭廠房）作為經營修車廠之用，約定租賃期間自106年3月1日起至112年3月31日止，每月租金新臺幣（下同）8萬5,000元，詎伊將機器設備遷入系爭廠房時，發現系爭廠房之水管、電線均遭破壞，一、二樓廁所之管線阻塞不通，鐵捲門馬達燒毀、逃生門窗遭封死，屋頂鋼樑鏽蝕斷裂、逢雨即漏水等瑕疵，無法作為廠房使用，伊多次向上訴人反應未獲置理拒不修繕，僅得自行委請他人重新配電、配管，重新翻修一、二樓廁所，翻新系爭廠房並修繕鐵捲門，致伊支出如附表編號1、2所示翻修費用，且因系爭廠房漏水情事，致使修車廠機器遭受損害，致伊受有支出附表編號3、4所示修理費用，爰依民法第430條、第431條第1項及侵權行為、債務不履行之法律關係，擇一請求上訴人賠償36萬元等語（被上訴人逾上開金額部分之請求，業經原審判決敗訴，未據被上訴人聲明不服而

確定，非本院審理範圍，下不贅述）。

二、上訴人則以：系爭廠房於104年間已更換鐵皮屋頂及水槽，105年間請保全公司裝設系統保全以避免遭人任意闖入或破壞，且伊出租系爭廠房前，先委請廠商拆除系爭廠房內輕鋼架、隔間及清運，為配合被上訴人經營修車廠使用，委請廠商設置電箱申請較大用電容量，更於屋頂加蓋鋁鋅清板及窗戶封板、加裝白鐵門，系爭廠房持續維護保養合於使用收益目的，縱使屋況有不佳情事，被上訴人於承租前至系爭廠房查看屋況並同意以現況承租，且於租約約定排除伊之出租人修繕義務，甚於租約到期後仍續約承租，被上訴人係因租金相對便宜而選擇承租，難認系爭廠房有伊應負修繕義務之瑕疵存在，自無被上訴人所指述因上述瑕疵造成車廠機器受損問題，又縱認伊應負租賃物修繕義務，被上訴人迄未依民法第430條規定定相當期限催告伊修繕，且未舉證實際支出修繕費用事實，更未舉證因系爭廠房瑕疵受有損害情事，且所主張支出附表所示修繕費用更與支出有益費用增加租賃物價值無涉，被上訴人依民法第430條、第431條第1項及侵權行為、債務不履行之法律關係請求伊給付36萬元，自無所據等語，資為抗辯。

三、除確定部分外，原審判命上訴人應給付被上訴人36萬元，並分別為得假執行及預供擔保得免為假執行之宣告。上訴人不服，提起本件上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴均駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第133、294頁）：

㈠被上訴人於106年2月17日與上訴人簽訂房屋租賃契約書，約定向上訴人承租系爭廠房，租賃期限為106年3月1日起至112年3月31日止，每月租金8萬5,000元，押租保證金20萬元（下稱106年租賃契約），嗣兩造於112年3月6日續約並簽訂房屋租賃契約書，約定租期自同年4月1日起至114年3月31日止（下稱112年租賃契約，與106年租賃契約合稱系爭租賃契

約）。

㈡被上訴人所提出通訊軟體Line對話紀錄（即圖5至圖15，見原審卷第20、22、24、26、28、30頁）及上訴人所提出海晟菱室內裝潢工程行工程報價單（即上證2）、中興保全科技股份有限公司委託契約書（即上證5）、台灣電力公司桃園區營業處於114年12月22日桃園費核證字第114011013號函文及台灣電力公司106年1-2月繳費憑證、106年3月15日玉山銀行匯款申請書（即上證6）形式上為真正。

五、被上訴人依民法第430條、第431條第1項及侵權行為、債務不履行之法律關係，擇一請求上訴人給付36萬元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，依民法第430條規定，承租人須定相當期限催告出租人修繕，如出租人於期限內不為修繕時，承租人始得自行修繕而請求出租人償還其費用。且按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，出租人依民法第431條第1項規定雖應償還其費用，但以現存之增價額為限。所謂有益費用，係指承租人就租賃物施以增添或改良，因而增加該租賃物價值而支出之費用。所稱現存之增價額，則指租賃關係終止時，現存增加之價額而言（最高法院107年度台上字第2471號判決參照）。次按損害賠償之債，以實際上確有損害發生及有責任原因存在，並二者之間有相當因果關係為其成立要件，且主張損害賠償請求權之人，對於該損害賠償之成立要件，應負舉證責任（最高法院112年度台上字第1309號判決參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。且按負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決參照）。

㈡查106年租賃契約第23條約定：「出租人依現況出租」，第1

1條約定：「乙方（即被上訴人）應以善良管理人之注意使用房（店）屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房（店）屋毀損，應負損害賠償之責」，且刪除「房（店）屋因自然之損害有修繕必要時，由甲方（即上訴人）負責修理」內容（見原審卷第132、134頁），112年租賃契約第11條、第22條亦有相同約定（見原審卷第138、140頁），上訴人抗辯兩造於系爭租賃契約上述約定真意為系爭廠房係按現況出租，承租人應自負租賃物修繕義務之情，為被上訴人所不否認，被上訴人雖陳述上訴人當初稱契約是律師製作，伊承租時是在外面看，簽約是在上訴人家裡簽，合約內容文字很多，無法詳細看等語（見本院卷第135頁），然此與系爭租賃契約約定「現況出租」內容均為手寫且蓋用兩造印文，刪除出租人修繕義務部分亦蓋用兩造印文情節不符，又被上訴人於106年承租系爭廠房，再於112年續租，果如被上訴人所述106年租賃契約上述約定非兩造合意，何以112年租賃契約仍為相同約定內容，被上訴人上開陳述顯與常情未合，自未可採；又按租用商品，如其目的主要供執行業務或投入生產使用，並非單純供最終消費使用者，核與消費者保護法（下稱消保法）第2條有關消費者及消費關係之定義未合，尚無消保法之適用（最高法院91年台上字第1001號判決意旨參照），被上訴人租用系爭廠房作為經營修車廠營業使用，非作為住宅租賃使用之情，業據被上訴人陳述在卷（見本院卷第134頁），且有被上訴人於系爭廠房經營修車廠之修車施工區域、接待區、辦公處所等照片可據（見原審卷第32、34、36頁、本院卷第138頁），依照前揭說明，系爭租賃契約關係尚無消保法之適用，自不受消保法之中央主管機關依消保法第17條規定所公告擬訂之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）」規範，系爭租賃契約所約定現況出租、承租人應自負修繕義務條款內容自無因違反應記載及不得記載事項而生無效情事，故兩造於系爭租賃契約所約定現況出租、承租人應

自負修繕義務內容，本於契約自由及私法自治原則，自得對系爭廠房租賃契約關係發生拘束效力。

㈢被上訴人主張遷入系爭廠房時，系爭廠房之水管、電線遭破壞，一、二樓廁所之管線遭阻塞不通，鐵捲門馬達已燒毀，逃生門窗遭封死，屋頂鋼樑鏽蝕斷裂、逢雨即漏水等瑕疵，無法作為廠房使用情事云云，上訴人僅不爭執出租當時系爭廠房屋況不佳事實，抗辯係被上訴人因有營業需求，且系爭廠房租金由每月12萬元降至8萬5,000元，故約定按現況承租等語（見本院卷第19頁），而被上訴人主張上述瑕疵雖提出承租系爭廠房當時照片（見本院卷第145、147、149、151、153頁），然該靜態廠房外觀照片本無從認定系爭廠房當時有水、電管線不通、無法作為廠房使用情狀，被上訴人亦自陳無承租當時點交紀錄等語（見本院卷第138頁），是被上訴人上開瑕疵主張已非有據，況且被上訴人係於106年承租系爭廠房，嗣於112年續租，然就系爭廠房瑕疵爭執乙事，被上訴人竟僅提出113年9月25日兩造間Line通訊軟體對話紀錄為據（見本院卷第23頁），而無其他往來對話紀錄可稽，且被上訴人固於上述Line對話紀錄主張廠房有所瑕疵等情，然上訴人則無承認內容，僅陳述：「賈先生（即被上訴人）說話要憑良心，不是你單方面說了算」、「契約上條款（現況租屋）你應該很清楚明瞭，不然滿六年後你會再續約二年？」、「當初說好租金十二萬你壓到八萬五，還空等你幾個月至你前租約到期」、「那塊地租了幾十年房客都很清楚維修租客自理。合約也清楚詳細註明」等語（見本院卷第25頁），被上訴人所提出Line對話紀錄就瑕疵主張仍未能舉證；況且，系爭租賃契約既約定現況出租、承租人應自負租賃物修繕義務，上訴人於出租當時現況交付系爭廠房已合於系爭租賃契約約定，被上訴人就系爭廠房瑕疵應自負修繕義務，是被上訴人主張系爭廠房有未合於系爭租賃契約所約定使用收益情況，及上訴人未盡租賃物修繕義務情事，致使被上訴人受有損害，上訴人應對被上訴人負侵權行為、債務不

履行之賠償責任，應負附表編號3、4所示因系爭廠房漏水導致修車營業設備受損之損害賠償責任，自屬無據。

㈣被上訴人又主張其支出系爭廠房修繕費用如附表編號1、2所示，上訴人應負民法第430條規定之償還費用義務云云。然不僅被上訴人主張上訴人應償還附表編號1、2所示系爭廠房修繕費用，與系爭租賃契約所約定被上訴人應自負系爭廠房修繕義務不符，又縱認上訴人仍應負擔系爭廠房修繕義務，上訴人已否認被上訴人曾催告修繕之情，被上訴人則僅主張曾以電話通知（見本院卷第136頁），但已為上訴人所否認，被上訴人就催告上訴人修繕情節，自未盡舉證責任；況且，被上訴人所主張修繕事實均發生於106年間，然竟迄至113年始起訴請求上訴人償還修繕費用，期間又無彼此協商紀錄，又被上訴人所主張支出系爭廠房修繕義務事實，雖提出附表編號1、2「備註」欄所示單據為證，然上訴人已抗辯附表編號1「備註」欄鴻茂水電行報價單所載日期為106年3月1日，附表編號2「備註」欄慶昌機械五金行報價單所載日期為同年4月7日，然鴻茂水電行於105年12月6日已歇業解算，慶昌機械五金行於同年8月10日已歇業解散之情，有鴻茂水電行、慶昌機械五金行之商號登記資料可據（見原審卷第230、234頁），上述商號在上述單據開立日期前已歇業解散事實可資認定，被上訴人提出附表編號1、2「備註」欄所示單據，其真實性有所疑問，自不足以證明確有支出上述修繕費用事實，再者，被上訴人更已陳述伊不知道最後施作修繕廠商究為何人，因淹水導致單據已遺失等語（見本院卷第139、295頁），可見上述單據非得作為真實支出修繕費用證明，此外，被上訴人復未提出例如匯款等支出費用證明，被上訴人自未盡支出上述修繕費用事實之舉證責任，被上訴人據此主張上訴人應負擔附表編號1、2所示系爭廠房修繕費用，亦屬無據。

㈤被上訴人另主張就系爭廠房支出有益費用36萬元，上訴人應依民法第431第1項規定償還該費用云云。然被上訴人主張支

出有益費用，係舉附表編號1、2「備註」欄所示單據為證，然被上訴人所提上述單據，係主張修繕租賃物所支出費用，核其施作內容係將租賃物已生損害部分回復原狀，性質核與民法第431條規定就租賃物因施以增添或改良，以致增加租賃物價值所支出有益費用不符，況且被上訴人就其主張支出附表編號1、2所示費用未能舉證之情，已如前述，實難認為被上訴人有支出上述有益費用，再者，被上訴人就其於系爭廠房所施作辦公室、休息室等設施（見原審卷第32、34、36頁），更陳述於系爭租賃契約終止後均已拆除等語（見本院卷第138頁），被上訴人就系爭廠房所施作增添或改良設備部分已回復原狀，則被上訴人就其主張就系爭廠房曾支出有益費用，因而增加系爭廠房之價值，且該增價額仍現存事實，自屬未能舉證，是被上訴人依民法第431第1項規定，請求上訴人應償還其所支出有益費用36萬元，亦屬依法無據。

㈥據上論述，被上訴人主張系爭廠房有所瑕疵情狀，未盡舉證責任，且系爭租賃契約已約定現況出租、承租人應自負租賃物修繕義務，被上訴人主張上訴人交付系爭廠房未合於約定使用收益之狀況，且未盡租賃物修繕義務，致被上訴人受有損害，依侵權行為、債務不履行之法律關係，請求上訴人應負附表編號3、4所示系爭廠房漏水導致修車營業設備受損之損害賠償責任，又依民法第430條、第431條第1項規定，請求上訴人應負償還附表編號1、2所示支出系爭廠房修繕費用、有益費用責任，擇一請求上訴人給付36萬元，均於法無據，為無理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第430條、第431條第1項及侵權行為、債務不履行之法律關係，擇一請求上訴人給付36萬元，為無理由，不應准許。原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，自有未洽；上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　29　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　潘曉玫

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　林雅瑩

附表

編號	項目	請求金額（新臺幣）	備註
1	系爭廠房一、二樓廁所及水電設備維修費用	31萬0,030元	鴻茂水電行報價單（原審卷第216頁）
2	系爭廠房鐵捲門修繕費用	3萬2,000元	慶昌機械五金行報價單（原審卷第218頁）
3	因系爭廠房漏水導致支出定位機、汽車診斷電腦、電腦頂車機台修繕費用	103萬3,100元	慶昌機械五金行報價單（原審卷第220頁）
4	因系爭廠房漏水導致支出電腦頂車機修繕費用	26萬3,100元	慶昌機械五金行報價單（原審卷第222頁）
總計		163萬8,230元	