最高法院民事判決

110年度台上字第252號

上　訴　人　洪詩琇即兒記小舖
訴訟代理人　黃俊瑋律師
　　王政琬律師
被上訴人　曾顯凱
訴訟代理人　陳清華律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年2月11日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（108年度上字第21號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣五百六十九萬一千三百三十五元本息之上訴（含擴張之訴）暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理　由

本件上訴人主張：兩造於民國106 年1月7日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由伊向被上訴人承租門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○路○○○○○○○○○號房屋（下合稱系爭房屋）作為兒記小舖營業使用，並於屋頂架設太陽能板（下稱系爭太陽能板），發電躉售給台灣電力股份有限公司，約定租賃期間自106 年1月1日起至115年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）3萬元，並經公證（下稱公證租約）。嗣伊察覺系爭房屋有多處漏水、電線老舊、房屋結構安全及鼠患等瑕疵（下合稱系爭瑕疵），且無自來水管線，致伊於107年2月間花蓮大地震時，無水可用，經多次催告未獲置理，伊乃先行雇工修繕，為被上訴人墊付相關修繕費用合計63萬1,335元，爰依民法第424條規定終止系爭租約，並依同法第430條、第431條規定請求償還上開費用。又因被上訴人未提供合於租賃本旨之租賃物，致伊提前終止租約，受有系爭太陽能板設置成本及房屋押金6 萬元之損失，係可歸責於被上訴人；且依公證租約第8條第1項第2 款約定，亦屬因可歸責於出租人之事由終止契約，被上訴人應賠償伊裝潢及系爭太陽能板設備之損失500萬元，作為違約金，並應依民法第227條第2項、第184條第1項前

段規定負損害賠償責任等情，爰依上開法律規定，求為命被上訴人給付伊569萬1,335元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（上訴人原請求給付500 萬元本息，於第一審受敗訴判決後，提起上訴，並於原審擴張請求給付修繕費用183 萬8,503元及房屋押金6萬元各本息，其中修繕費用120萬7,168元本息部分，經原審判決上訴人敗訴後，未據其聲明不服，該未繫屬本院部分，不予贅述）。

被上訴人則以：伊否認上訴人所提原證一統一發票、估價單及匯款單（下合稱系爭單據）之真正，系爭單據所載之買受人係訴外人大陽綠能股份有限公司，並非上訴人，且該單據幾乎係伊不收取租金供上訴人裝潢期間（106年1月1日起至同年3月31日止）之費用，非屬修繕費用；至於整修房屋費用部分，伊已補償上訴人2個月租金，亦就107年2月6日花蓮大地震受損之馬達及水管修理費用補償上訴人1萬9,000元，並自同年3 月份租金扣抵，伊無不履行修繕義務之情事。又上訴人簽約前已了解屋況，言明欲承租10至20年之久，其提前終止系爭租約，實因投資失利，無力支付租金，係可歸責於上訴人之事由所致，亦不能依公證租約第8 條第1項第2款約定請求伊給付500萬元等語，資為抗辯。

原審就上訴人上開聲明維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人自106年1月1日租屋起至107年2月12 日止，已使用系爭房屋1 年餘，依上訴人提出系爭房屋現場照片所示情形觀之：老鼠數量非眾多，亦無家具、電線遭咬壞；且上訴人自陳其於107年2月12日投老鼠藥，家中發現大量老鼠死亡等語，則鼠患之緣由究係出於房屋設置、使用處理不當或其他原因，不無疑義，更無其他足以佐證屋內鼠類有傳染各項疾病、害蟲之憑據；系爭房屋固有漏水之瑕疵，然上訴人未舉證該瑕疵已達危及安全或健康之程度，亦未證明其主張大型車輛經過系爭房屋所產生震動有結構安全之瑕疵，無從使法院形成上開瑕疵有危及上訴人安全或健康之心證，上訴人不能依民法第424 條規定終止系爭租約。而系爭單據開立時間大多介於106年1月1日至同年3月31日即公證租約第2條第2項所約定不收取租金之期間內，上訴人復

將修繕及重新裝潢費用混合羅列，難以證明系爭單據係用以支付裝潢費用或因系爭房屋瑕疵而支出修繕費用。上訴人既未證明系爭房屋於承租期間損壞而有修繕之必要，且該損壞非可歸責於上訴人，而應由被上訴人負擔修繕費用，並由上訴人因自行修繕而支出費用等要件事實，自不得依民法第430 條規定向被上訴人請求修繕費用。縱認上訴人支出裝潢修繕費用均屬就租賃物支出之有益費用，惟現存增加之價額與支出有益費用係屬不同概念，上訴人對於支出該等有益費用是否因而增加系爭房屋之價值，及系爭房屋因而增加之價值於系爭租約終止時，現存增加之價額為何，是否多於所支出之費用或與之相等之權利成立要件，均未舉證，亦不得依民法第431條第1項規定請求被上訴人給付系爭房屋之增益費用。又依台灣自來水股份有限公司第九區管理處花蓮服務所函覆結果，可知系爭95、99號房屋雖分別於87、88年間廢止用水，然系爭97 號房屋於89年3月8 日將自來水之水籍過戶予被上訴人，目前用水動態欄亦無廢止之註記。何況依被上訴人提出106年、107年繳費一覽表，其中106年9月、11月之水費分別達 333元、200 元，足證上訴人於該段時間有使用自來水。上訴人主張：系爭房屋未裝設自來水管線，頂樓水塔之進水皆來自地下水，伊直至107年2月6 日花蓮大地震後始知情，一家人飲用一整年未經消毒之地下水云云，顯與事實不符。另上訴人未證明被上訴人有何可歸責事由致為不完全給付，或有何故意、過失不法侵害其權利，則上訴人主張被上訴人就系爭租約提前終止，上訴人無法繼續使用系爭房屋之屋頂設置系爭太陽能板，受有該太陽能設置成本之損失，應負不完全給付、侵權行為損害賠償責任，均屬無據。從而，上訴人依上開法律關係，請求如其上述所聲明，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

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外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423 條規定自明。此項出租人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃

物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任。又審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完全之辯論，並應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。民事訴訟法第199條第1項、第2項定有明文。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時為其義務，若審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即難謂無重大瑕疵，基此所為之判決，自屬違背法令。查系爭房屋有漏水之瑕疵，為原審所確定之事實，且上訴人於事實審一再主張系爭房屋有長期滲（漏）水之瑕疵，被上訴人拒不修繕，致伊無法繼續承租系爭房屋等語（見一審卷第134至135頁、原審卷第62頁），原審未闡明上訴人是否本於民法第430條規定，主張債務不履行之終止事由，並就該漏水之瑕疵是否不能達契約目的，俱未曉諭兩造提出攻擊防禦方法及為適當完全之辯論，僅以該漏水瑕疵未達危及安全或健康之程度，遽認上訴人不能依民法第424條規定終止系爭租約，進而以上述理由為上訴人不利之判決，不免速斷。究竟系爭房屋漏水瑕疵之狀況如何？被上訴人是否未履行修繕義務？上訴人是否代為修繕？均有未明。倘若被上訴人就該瑕疵不履行修繕義務並有可歸責事由，能否謂上訴人不得提前終止系爭租約？自非無進一步研求之餘地。次查，依原判決所載上訴人就系爭太陽能板設置成本損失之請求權基礎，似主張依據公證租約第8條第1項第2款約定及民法第227條第2項、第184條第1項前段規定之法律關係為請求（見原判決書第2至3頁）。如果無訛，原審就上開公證租約第8條第1項第2款約定之請求權基礎，恝置不論，亦有理由不備之違背法令。另上訴人於本院主張其就此部分損失之請求權基礎，係依據公證租約第8條第1項第2款約定，並謂原判決誤認其請求權基礎為民法第227條第2項、第184條第1項前段云云（見本院卷第41

至43頁），究竟實情如何？仍待釐清。末按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，為民事訴訟法第40條第3項所明定。是以合夥組織，如具備非法人團體之要件者，有當事人能力，得以合夥名義為當事人，而以其代表人為法定代理人。本件上訴人起訴時，係以兒記小舖為當事人，並以洪詩琇為其法定代理人，原審逕以「洪詩琇即兒記小舖」為當事人，對之為裁判，似認兒記小舖未具備當事人能力；惟兒記小舖為合夥組織，有商業登記抄本可稽（見原審卷第68頁），原審未查明兒記小舖是否具備非法人團體之要件，率以「洪詩琇即兒記小舖」為當事人，更嫌疏略。本件各該事實既未臻明瞭，本院自無從為法律上之判斷。上訴論旨，執以指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非無理由。又上訴人於原審108年8月1日始以民事上訴理由補充㈡暨爭點整理狀，擴張請求修繕費用及房屋押金，何以能請求此部分自起訴狀繕本送達翌日起算之利息？究竟被上訴人何時收受該書狀？案經發回，宜併注意及之。另原判決於程序事項表明上訴人於原審擴張修繕費用及房屋押金之請求，並於理由欄六、綜上所述欄駁回上訴人包含上訴及擴張之訴之全部請求，竟僅於主文欄諭知「上訴駁回」，核屬誤寫之顯然錯誤範疇，應由原審自行更正，均附此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　吳　麗　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　12　　日