

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第14193號

原告 奇倫國際有限公司

法定代理人 陳盈蓁

訴訟代理人 張立宇律師

複代理人 李思瑩律師

被告 連昌工業股份有限公司

法定代理人 陳佳玲

訴訟代理人 歐德芳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬伍仟捌佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國106年11月17日就被告所有坐落桃園市○○區○○○路○段○○○號之廠房（下稱系爭廠房）簽立租賃契約書（下稱系爭契約），租賃期間自107年1月18日起至112年1月17日止，共計5年，原告承租系爭廠房之用途為設置廠房、倉庫、辦公室及宿舍，租金自107年1月18日起至109年1月17日，每月新臺幣（下同）1,100,000元；被告負責任陳佳玲於簽立系爭契約時，隱瞞系爭廠房「電號：00-00-0000-00-0」電表（下稱系爭電表）有積欠電費之事，致原告無法如期辦理系爭電表過戶，進而造成後續電壓升級遲遲無法申請，此重大瑕疵導致原告工廠無法順利生產，甚者，這段期間原告除按月照常給付員工薪資400,000元外，另有其他機器租金成本等支出；前開可歸責於被告之事由，已致原告營運空轉數個月，造成財務上重大損失，被告未能交付合於約定使用收益狀態之系爭廠房，致原告不能達到租賃之目的，已違民法第423條出租人之主給付義務，被告對於原告已給付1個月租金1,100,000元及員工薪資400,000元，共計1,500,000元之損害，應負賠償之責，爰依

01 民法第227條準用同法第231條、第232條給付遲延規定，
02 請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告1,500,000元
03 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
04 利息。

05 二、被告則以：原告於106年10月間透過訴外人富強開發顧問有
06 限公司陸漢強居間仲介，欲承租系爭廠房做為廠房、倉庫、
07 辦公室及宿舍等用途，有關電力使用需求部分，締約前被告
08 表示系爭廠房配置有高壓電設備，但契約容量為100瓩，
09 若不足，增容工程及申請程序由原告依其需求自行增設及負
10 責，嗣經原告委請電氣技術人員至系爭廠房現場查看並檢視
11 既有電力設備狀況後，原告認為系爭電表可透過向台電公司
12 申請電壓升級，以符合其電力使用需求，兩造在律師見證下
13 ，於106年11月17日簽立系爭契約，並於次日即106年11月
14 18日點交系爭廠房；之後，約於107年2月11日、12日左右
15 ，原告告知被告台電公司拒絕其就系爭電表所為升壓申請，
16 因農曆年關將至，被告表示只能於過年後再了解情形並予以
17 處理；年節過後，被告會同原告委派人員於107年2月23日
18 前往台電公司，斯時被告才由台電公司處得知系爭廠房於92
19 年間承租訴外人統一環保科技股份有限公司（下稱統一環保
20 公司）時，因統一環保公司有違規使用電力情形，於96年間
21 被台電公司處以違章罰款，台電公司於未知會被告情況下，
22 即與統一環保公司達成協議，嗣統一環保公司未遵期履行，
23 致系爭電表存有被告未知之違章罰款紀錄，被告不得已，乃
24 於107年3月27日與台電公司達成協議，由被告代繳統一環
25 保公司之違章罰款，換取台電公司同意移轉登記系爭電表名
26 義予原告及辦理電壓升級，系爭電表已於107年4月17日過
27 戶至原告名下並辦理電壓升級完畢；簽立系爭契約時，被告
28 並不知有前開違章罰款存在，自無隱瞞系爭電表有積欠電費
29 情事，原告亦從未提及其用電需求容量為4500瓩及要求過戶
30 系爭電表，而過戶系爭電表與辦理高壓電力用電增設即電表
31 升壓，係屬二事，系爭電表縱使不過戶原告，亦可辦理升壓

01 ，以符合原告用電需求，況且系爭契約並未約定原告有權要
02 求變更用戶名稱，原告實無以系爭電表無法辦理過戶為由，
03 主張被告違反租賃義務之理由等語，做為抗辯。並聲明：原
04 告之訴駁回。

05 三、得心證之理由：

06 (一)兩造於民國106年11月17日就被告所有系爭廠房簽立系爭契
07 約，承租用途為廠房、倉庫、辦公室及宿舍，租賃期間自10
08 7年1月18日起至112年1月17日止，共計5年，租金自10
09 7年1月18日起至109年1月17日部分每月1,100,000元，
10 自簽約日起及給付第1期及擔保（押）金後給予原告60日裝
11 潢期間，此期間不計算租金等情，有系爭契約在卷可稽（見
12 本院卷第21頁至第35頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第
13 90頁），堪信為真正。

14 (二)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人
15 ，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
16 態；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
17 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全
18 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；債務人
19 遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；前項債務
20 人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責，但
21 債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限
22 ；遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付
23 ，並得請求賠償因不履行而生之損害，民法第423條、第22
24 7條、第231條、第232條分別定有明文。次按債之核心在
25 於給付，而給付義務，可分為主給付義務及從給付義務，此
26 外，債之關係，尚可能發生當事人間之附隨義務；主給付義
27 務，係指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類
28 型之基本義務，從給付義務係指為準備、確定、支持及完全
29 履行主給付義務之具有本身目的之義務，附隨義務則非給付
30 義務，係指債務人有使債權人之給付利益獲得最大滿足，並
31 保護債權人之身分或其他財產法益不會因債務之履行而受損

01 害之義務（最高法院101年度台上字第2098號判決意旨參照
02 ）。又民事訴訟法採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益
03 ，不得歸之於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌
04 之，此觀民事訴訟法第388條之規定自明（最高法院106年
05 度台上字第365號判決意旨參照）。

06 (二)原告請求被告賠償租金1,100,000元損害部分：

- 07 1.原告主張被告應於系爭契約租賃關係存續中，保持租賃物
08 合於約定使用、收益之狀態，然被告未能如期提供符合債
09 之本旨之租賃物，即係不完全給付之債務不履行，縱使系
10 爭電表已於107年4月17日過戶予原告，然系爭電表既未
11 能於107年2月8日順利過戶，導致原告107年3月因營
12 運空轉造成損失，被告已違反民法第423條出租人之主給
13 付義務，對此依民法第227條準用同法第231條、第232
14 條給付遲延規定，應負遲延給付債務不履行之損害賠償責
15 任等語（見本院卷第121頁、第221頁至第223頁）；惟
16 為被告否認，並以前揭情詞置辯。
- 17 2.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
18 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
19 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院107
20 年度台上字第2311號、第2142號、第1956號、第1843號、
21 第1378號、第216號判決意旨參照）。次按因可歸責於債
22 務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
23 延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定
24 有明文（同條第2項係指加害給付之損害賠償）；所謂不
25 完全給付係指債務人雖為給付，然給付之內容、方法並不
26 符合債務本旨而言；如債務人根本未為給付，其給付已陷
27 於不能者，是為給付不能，給付若仍可能，則為遲延給付
28 ，三者非無區別（最高法院102年度台上字第182號判決
29 意旨參照）。
- 30 3.經查，依一般常情及經驗法則，本件原告如認簽立系爭契
31 約，系爭廠房之用電需求容量必須為4500瓩及系爭電表必

01 須過戶等節，乃系爭契約之主給付義務，否則將導致原告
02 營運空轉，造成財務上重大損失，而所謂主給付義務，又
03 係指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型
04 之基本義務（最高法院101年度台上字第2098號判決意旨
05 參照）時，衡情自會在系爭契約內容明文約定，藉以明確
06 界定雙方之責任範圍，以障彼此權益。惟本件觀諸系爭契
07 約之全文內容（見本院卷第21頁至第35頁），均無被告應
08 將系爭電表過戶予原告之約定，亦無原告所稱將用電容量
09 能符合4500瓩乙節，列為系爭契約之必要之點等情（見本
10 院卷第217頁）；尤其是契約雙方當事人之特別約定事項
11 ，即系爭契約第9條「相關約定事項」部分，前後共11條
12 條文（見本院卷第27頁至第29頁），遍查皆無被告應過戶
13 系爭電表予原告，及原告要求系爭廠房用電容量應符合45
14 00瓩等之明文約定，顯難認系爭廠房用電容量應符合4500
15 瓩，係原告所主張之系爭契約必要之點（見本院卷第217
16 頁）。又按當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容
17 不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自
18 由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；縱或契約
19 約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方
20 均應受其拘束，不得任意排除約定之法效（最高法院104
21 年度台上字第2192號判決意旨參照）。原告承租系爭廠房
22 之用途，依系爭契約第1條第3項載，為「廠房、倉庫、
23 辦公室及宿舍」（見本院卷第21頁），兩造均不爭執，已
24 如前述，而被告既於106年11月18日交付系爭廠房予原告
25 （見本院卷第77頁），原告對此未予爭執（見本院卷第90
26 頁），則就系爭契約租賃關係之主給付義務，被告並未有
27 雖為給付，然給付之內容、方法並不符合債務本旨之不完
28 全給付之情事。準此，揆諸前開說明，依系爭契約之約定
29 內容，被告所交付之系爭廠房既無不合於所約定之使用目
30 的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態
31 ，則原告主張被告未能如期提供符合系爭契約約定之系爭

01 廠房，即係不完全給付之債務不履行，被告已違反民法第
02 423 條出租人之主給付義務，對此依民法第 227 條準用同
03 法第 231 條、第 232 條給付遲延規定，請求被告負遲延給
04 付債務不履行之損害賠償責任云云，即非有據，不應准許
05 。

06 (四)原告請求被告賠償員工薪資 400,000 元損害部分：

07 原告主張於 107 年 3 月 1 日至同年 3 月 31 日期間，因未能如期
08 營運，受有按月照常給付員工薪資 400,000 元之損害等語，
09 為被告所否認。按不完全給付責任之成立，除以有可歸責於
10 債務人之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，依損害
11 賠償之債之共通成立要件，尚須具有相當因果關係（最高法
12 院 106 年度台上字第 499 號、105 年度台上字第 2321 號判決
13 意旨參照）。經查，被告並無原告所主張之未能如期提供符
14 合系爭契約約定之系爭廠房即不完全給付之債務不履行之情
15 事，業詳如前述，則原告縱有其所稱之員工薪資 400,000 元
16 損害之事實，顯非可歸責於被告之事由，自更無相當因果關
17 係之存在。基此，原告請求被告賠償員工薪資 400,000 元損
18 害云云，自非有據，亦不應准許。

19 四、綜上所述，原告請求被告應給付 1,500,000 元，及自起訴狀
20 繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息，為無理
21 由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
23 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。本件訴訟費用額
25 ，依後附計算書確定如主文所示金額。

26 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
27 臺北簡易庭 法官 詹慶堂

28 計算書：

29 項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
30 第一審裁判費	15,850 元	
31 合 計	15,850 元	

01 上列正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
03 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
04 納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
06 書記官 陳鳳嫻