

臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度訴字第664號

原告 粉鑽卡通有限公司

法定代理人 李宇凡

訴訟代理人 唐淑民律師

蕭道隆律師

被告 新添成車料股份有限公司

法定代理人 楊智翔

訴訟代理人 江昱勳律師

嚴庚辰律師

複代理人 江立偉律師

上列當事人間租賃糾紛事件，經本院於民國109年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應開啟嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關。

被告對附表所示之項目應負修繕之責。

被告應給付原告新臺幣（下同）10萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之57（此含原告撤回之部分），由被告負擔百分之43。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以29萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國108年7月15日向被告承租嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋全部（租賃標的範圍為嘉義縣○○鄉○鄉段259、260、261號三筆土地及建物194、195、196三棟，下稱系爭建物），租期共10年之2份租賃契約（下稱系爭租約，第1份租期自108年9月15日至113年9月14日止、第2份租期自113年9月15日至118年9月14日止）。並於契約書第

2條載明「108年7月15日起至起租日（108年9月15日）止為無償使用期」。然因被告將自己所有之大批材料置於租處，原承諾交屋後2週內移除，卻遲未履行，且每日均有被告法定代理人或其家屬以拿取物品為由，自由、頻繁進出系爭建物，令原告公司之職員感覺人身安全、隱私倍受威脅、干擾，遂於108年7月24日裝設保全系統，再陸續於8月間將公司物品分批搬進。然被告突於108年9月12日在門牆貼上一紙「本屋租賃108年9月15日始生效，本公司早已對承租人終止108年7月15日至108年9月14日之土地無償使用借貸契約，今再重申」。因被告一再干擾，致原告遲於108年9月16日始得順利入住。

（二）原告於108年9月16日入住後，卻發現無熱水及冷氣可用，然於108年7月15日簽約當日被告法代之母親楊夏確有帶原告公司經理李宗吾到其居處二樓觀看熱水燃煤系統及冷氣中央空調運作順暢，因近一個月來因無熱水及冷氣可用，造成日常生活及公司運作甚為不便，有訴請被告開啟系爭建物之燃煤熱水器、冷氣中央空調開關之必要。

（三）被告應交付稅單，並讓原告公司設籍：

1、系爭租約係以公司名義簽約，且系爭建物構造又非一般住家之格局，原告公司要順利、合法運作，就必須依法設籍，被告拒絕提供最近一期之房屋稅單交付原告申辦公司設籍，有失租賃本旨。

2、依公司法第19條、商業登記法第31條、加值型及非加值型營業稅法第28條之規定，只要有對外營業之固定營業場所，須依規定申請營業登記，登記地址必需與實際營業地址相同，否則登記地址視同為虛設行號，而實際營業地址將會被視為未經登記擅自營業，都是違規。兩造於108年7月15日所定租賃契約第7條特別以手寫載明：「本房屋係供百貨買賣會館、休閒住宿」，是簽約當日被告已明知承租目的是要作商業使用，須提供最近一期之房屋稅單供承租人申辦營業設籍登記始能正式經營百貨買賣，且雙方於

01 108年7月24日就此議題再次會談時，被告法代楊智翔亦多
02 次肯認出租人必須提供最近一期之房屋稅單予原告申辦營
03 業登記。

04 (四) 系爭建物之多處漏水及瑕疵，詳如附表，被告應負修繕之
05 責。

06 (五) 原告請求被告裝設電錶部分：被告先後持108年8、9月之
07 電費單要求原告繳納，8月份電費竟為18,721元，基本電
08 費高達12,072.5元；而9月份於原告入住後之電費亦是
09 19,446元，基本電費仍係11,967.5元，經詢問台電人員始
10 知本電錶係採用動力電費，每月基本電費就需上萬元，而
11 簽約當日被告法代僅表明其母親偶而會過來居住幾日，每
12 月願補貼500元之電費，惟原告於接獲電費單後非常不解
13 ，經向鄰居查問查知被告法代一家人長期同住此處，且又
14 於隔壁經營一工廠，住處及工廠之電力均從系爭建物非法
15 牽線使用，每月才需繳納近2萬元之動力電費，故有請求
16 被告再為系爭建物另申請一般營業用之新電錶，專供原告
17 使用、付費。

18 (六) 原告請求被告給付20萬元：

19 1、被告單方違約拒絕提供2個月（108年7月15日至108年9月
20 15日）之無償使用期，原承諾交屋後2週內移除置放在租
21 處之大批材料，卻遲未履行，且每日均有人員頻繁出入，
22 原告於108年7月24日裝設保全系統，並於當日就此議題再
23 次與被告法代母子2人會談，因被告法代楊智翔之母親一
24 再堅持租賃契約應從108年9月15日開始生效。故縱使已裝
25 設保全系統，被告法定代理人或其家屬仍執意自由進出。

26 2、原告之經理李宗吾於108年8月22日下午3時45分以line通
27 知被告副總楊志祥「請其將物品移出，並開啟熱水燃煤開
28 關」；又於翌日即108年8月23日寄發存證信函催告，明確
29 要求搬遷堆置物並制止人員進出，惟被告仍置之不理，故
30 被告需賠償原告2個月無法使用入住之損失共10萬元。又
31 因被告一再干擾，致原告遲於108年9月16日順利入住，卻

又遭受無熱水及冷氣可用之窘狀，茲再請求9月、10月無法順利居住、使用之損失10萬元。

(七) 訴之聲明：

- 1、被告應開啟嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關。
- 2、被告應依附表所示項目盡出租人之修繕義務。
- 3、被告應將嘉義市縣上鄉柳鄉村201號房屋最近一期之房屋稅單交付予原告申辦公司設籍。
- 4、被告應再申請嘉義縣縣上鄉柳鄉村201號房屋一般營業用之新電錶，專供原告使用、付費。
- 5、被告應給付原告20萬元。
- 6、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一) 系爭租約之租金僅數萬元，原告以數萬元承租500坪之廠房已是低於一般工廠租賃行情（每坪租金僅100元），且當初承租系爭建物時，係稱要有貨品堆放，認為系爭建物可以當作其廠房。又被告僅就系爭建物一樓有所有權，自不可能將非所有之2樓部分出租予原告。而原告洽談承租時，被告業已告知羅馬汽車旅館之車庫房為楊清參所有，系爭建物屋頂亦與中租迪和簽訂租約，原告到現場確實明確知悉上情，方與被告簽訂租約。再者，兩造契約第7條雖有載明供百貨買賣，會館休閒住宿，但並無法導出楊清參所有之羅馬汽車旅館房間為兩造契約之承租範圍。是原告承租之範圍是汽車旅館一樓的車庫及車道，還有進出的車道，不包含2樓的房間部分。又附表所列之物品及熱水燃煤系統、冷氣空調系統，均為系爭建物前一任承租人楊清參所有，並不在系爭租約之範圍內，原告自無修繕及開啟前開系統之義務。

(二) 租賃期間在108年9月15日至113年9月14日之該份契約書中，原告版本與被告版本於第8條第3項、第14條第1項第4款有所差異，原告版本有經塗改，與正本有別。而租賃期間

01 在113年9月15日至118年9月14日之該份契約書中，原告版
02 本與被告版本於第14條第1項第4款有所差異，原告版本有
03 經塗改，與正本有別。原告提出之租賃契約書並非完整，
04 契約條文之後尚有「房屋租賃標的現況確認書」與「簽約
05 注意事項」，而「房屋租賃標的現況確認書」均為空白，
06 並未約定附屬項目，足認原告要求被告修繕之物，並不在
07 承租之範圍內。

08 (三) 系爭租約第8條約定「原有結構漏水及承租人無力自行修
09 繕部分，由出租人負責」。由於原告當時以現況承租，因
10 此依該約定，僅有涉及系爭建物結構漏水，或影響建物結
11 構而必須重新改建或拆除等無法由原告自行處理修繕的部
12 分時，才應由被告負責處理，但原告主張之瑕疵，例如蓮
13 蓬頭漏水、馬桶頂蓋破損等問題，皆可由原告自行更換或
14 請人修復，因此依此約定，原告無理由要求被告修復。

15 (四) 兩造簽約時未談及讓原告公司設籍之事，才未記載於租約
16 中。況且原告公司從106年起至今就設址於新竹市○區○
17 ○路○段000號，可見其公司營運及報稅目前未受到任何
18 影響，因此原告請求讓其公司設籍部分，顯無訴之利益。

19 (五) 原告請求被告裝設電錶等情，亦無理由：

20 1、細觀兩造間之租賃契約第5條第3項，就電費部分未特別載
21 明被告必須提供一般營業用電供原告使用，可見兩造就此
22 部分並未約定。

23 2、被告於簽約過程中有向原告告知系爭建物使用之電錶為何
24 種電表，並同意以調降租金的方式補貼原告，原告既已簽
25 立系爭租約，亦證明其同意以此方式作為代替，則原告現
26 坐享租金調降之利益，要求被告提供一般營業用電表，即
27 屬無據。

28 3、系爭建物採用之低壓電力用電亦屬營業用電之一，並適用
29 於中型機關、商場，且原告至今也無法明確指出其請求裝
30 設的「一般營業用電電表」之定義為何，則被告既已提供
31 可供原告營業使用之電表，又經原告同意採用該電表並且

01 簽立租約，原告此部分請求仍屬無據而無理由。

02 (六) 原告簽約後旋即換鎖，並自承裝設保全系統，被告根本無
03 法進入，被告向原告請求進入，每每遭到原告拒絕，是被
04 告否認原告起訴狀所稱無法順利入住之情事。故原告請求
05 給付20萬元，自非可採：

06 (七) 訴之聲明：

07 1、原告之訴駁回。

08 2、訴訟費用由原告負擔。

09 3、願供擔保，聲請准予宣假執行。

10 三、爭點事項：

11 (一) 不爭執事項：

12 1、系爭建物原係經營汽車旅館。

13 2、原告於108年7月15日與被告簽訂系爭租約。

14 3、於契約書第二條以手寫載明「108年7月15日起至起租日（
15 108年9月15日）止為無償使用期」。

16 4、系爭建物現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可用。

17 (二) 爭執事項：

18 1、系爭租約承租之範圍是否包含各房2樓之房間？

19 2、原告請求被告應開啟系爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空
20 調開關是否有理由？

21 3、原告請求被告修繕附表之項目是否有理由？

22 4、原告請求被告應將嘉義縣縣上鄉柳鄉村201號房屋最近一
23 期之房屋稅單交付予原告申辦公司設籍是否有理由？

24 5、原告請求被告應再申請嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋一
25 般營業用之新電錶，專供原告使用、付費是否有理由？

26 6、原告請求被告應給付原告20萬元是否有理由？

27 四、本院判斷：

28 (一) 系爭租約承租之範圍是否包含各房2樓之房間？

29 1、系爭租約第1份租期自108年9月15日至113年9月14日止、
30 第2份租期自113年9月15日至118年9月14日止，此有租約
31 可證（本院卷第41-55頁）。

01 2、被告雖張「租賃期間在108年9月15日至113年9月14日之該
02 份契約書中，原告版本與被告版本於第8條第3項、第14條
03 第1項第4款有所差異，原告版本有經塗改，與正本有別。
04 而租賃期間在113年9月15日至118年9月14日之該份契約書
05 中，原告版本與被告版本於第14條第1項第4款有所差異，
06 原告版本有經塗改，與正本有別」。然因系爭租約並非簽
07 訂後，再影印數份後由雙方簽名、用印，而係在每份契約
08 各別書寫、修改，其文字或有些差異，但每份租約就當事
09 人、承租標的、租金、租期均相同，兩造亦未爭執系爭租
10 約之合效性，是原告所提之系爭租約2份租約應均屬有效
11 。

12 3、系爭租約第1條約定租賃範圍載明「嘉義縣水上鄉柳鄉村
13 201號房屋全部」，且於契約第7條另以手寫載明：「本房
14 屋係供百貨買賣會館、休閒住宿」。是若系爭租約範圍不
15 含各房2樓之房間，則原告如何經營百貨買賣會館、休閒
16 住宿。

17 4、依原告職員林珮綺與被告職員黃美佳於108年7月15日下午
18 當日晚間9時43分LINE之對話所示：

19 「嗨！我們今天小姐已經稍微全部巡視一遍，也都做了紀
20 錄，其他須一一了解的部分就拜託你了，下面是林小姐的
21 line請你+一下了唷」。

22 原告：哈囉，今日已經了解房間狀況，之後在麻煩你喔。

23 黃美佳：OK。以上有LINE截圖可證（本院卷一第233、235
24 頁）。顯見簽約過程中原告確有查看2樓房間部分。且黃
25 美佳證稱：簽完約並沒有去每個房間實際看，他們自己跟
26 上來的，他們有每個房間都跟上來，林珮綺跟林姿彤有跟
27 上去，每個房間都有跟我上去。我確實有上去開水，因為
28 沒有用，那個水會黃黃的，把黃色的水排掉。我只是單純
29 去排水而已」等語（本院卷一第387、389頁）。若謂黃美
30 佳確僅係到各房間開水龍頭排水，實無必要於簽約當日進
31 行，原告之人員亦無必要跟隨。可證原告人員簽完約確實

有到過2樓房間查看，黃美佳證述係原告人員自己跟上到2樓等情並不實在。從而，若謂系爭租約並不含各房2樓之部分，何以黃美佳會同意無使用權之原告人員到其2樓之私人空間。故原告簽約過程既有到2樓房間查看，可證系爭租約之範圍應含各房2樓之房間。是黃美佳證稱：「承租的範圍是一樓車庫跟走道」等語（本院卷一第387頁），顯係維護被告之詞而不可採。

5、被告在租屋廣告中陳明：「租屋請找黃美佳。徵二房東民宿，每間車庫套房設備齊全出租，消防檢驗合格。嘉義縣水上鄉柳鄉村201號。可申請民宿當二房東，20間皆為車庫套房設備齊全，便宜出租，消防檢驗合格，土地自有因年邁退休便宜出租，押金與月租面洽，位於大馬路上工業用地可申請民宿，..」，以上有廣告頁面可證（本院卷一第221頁）。可證被告出租系爭建物時，其廣告亦載明承租之範圍係含各房2樓房間之部分。是黃美佳證稱：「我們就是出租廠房，讓他們堆放東西。當時我們是有說把整個房間的隔間打掉，才好放東西。打掉要當倉庫出租，當時他們說打掉太可惜了」等語（本院卷一第389、390頁），顯不實在。黃美佳另提出租屋廣告指出「工業用地，倉庫廠房便宜出租押金面洽，消防檢驗合格，當倉庫優先出租，土地自有，因年退休便宜出租..」（本院卷一第413頁），而此究係出租前或出租後所為之廣告，並無法得知，此有好房國際股份有限公司109年2月7日好房總109字第001號、109年3月10日好房總109字第003號函文可證（本院卷二第139、163頁）。且若確係以「工業用地之倉庫廠房出租」則應不會強調「消防檢驗合格」。是黃美佳所提出租屋廣告內容，顯係事後所為，不得為本件判斷系爭租約承租之範圍。

6、證人黃美佳證稱：「承租的範圍是一樓車庫跟走道。這是陳月夏說的。他們也說好，他們也有同意出租車庫跟走道。我們本來就沒有要出租二樓的部分，就只有寫一樓的部

分，他們也知道」（本院卷一第387頁）。證人楊博傑證稱：「當時承租的範圍是201號的一樓車庫還有走道空間，二樓是屬於羅馬汽車旅館的負責人楊清參所有。因為土地是新添成公司的，建物は羅馬汽車旅館公司。我們當時只是出租一樓的空間，二樓的建物不包含，我說二樓要用也可以，但是必須要跟楊清參講」等語（本院卷一第380頁）。然證人楊清參證稱：「柳鄉村201號羅馬汽車旅館建物は新添成的，裝潢是我們去裝潢的，房子是新添成公司蓋的」等語（本院卷一第384-385頁）。是其二者陳述不同，且證人黃美佳係被告之職員，證人楊博傑與被告之法定代理人係兄弟，其證述難免有維護被告之情，故黃美佳、楊博傑證述「承租的範圍是201號的一樓車庫還有走道空間，系爭建物係楊清參所有」等情，並不可採。

7、系爭租約承租之建物，前供為汽車旅館使用，而各房2樓部分係為一整體使用，實無理由有人會將各房2樓房間部分分離使用，如此將使全部建物之使用效益大打折扣。且而依其平圖所示（本院卷一第61頁），每個房間均屬獨立，其2樓房間均須由各別之房間1樓出入。若謂系爭租約並不合各房2樓之房間，則被告保留各房2樓之房間，其出入均須由1樓原告所承租之範圍進入，如此1樓使用空間有將衝突之情形，有如此約定之承租範圍，顯與經驗法則不符。且被告所保留之各房2樓之房間，亦無法為正常使用。是被告抗辯系爭租約之範圍，不合各房2樓之房間，實有違經驗法則而不可採。

8、綜上可證，系爭租約承租之範圍合各房2樓之房間。

（二）原告請求被告應開系爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關是否有理由？

1、系爭建物前供汽車旅館使用，依經驗法則而言，系爭建物之各房應有熱水器及冷氣中央空調可用，否則無經營汽車旅館。

2、證人即原告之經理李宗吾證稱：「簽約當時房東娘帶我去

01 她的201-1號頂樓，從後門進去上到她的頂樓，頂樓上面
02 有四台壓縮機，當時壞掉壹台，她說如果要用，要修，還
03 有一個鍋爐，鍋爐的油，煤氣，是從202-33號工廠外面可
04 以灌煤油的，桶子在頂樓。從下面打到上面，而且還教我
05 看油料的刻度，還教我開黑色開關，要開關打開，水才會
06 上來。空調還教我到辦公室右邊要先把幫浦開關打開，就
07 這樣跟我說，還說要灌煤油的話，跟她說，他有電話，灌
08 一次兩萬元。當時我們確實有把鍋爐打開，到每個房間去
09 開熱水，我們就一直放水，確定每個房間都有熱水。空調
10 的部分，我們也有試，壓縮機確實有在運作，但沒有到每
11 個房間去試」等語（本院卷一第375、376頁）。是依證人
12 所述，被告確有指出煤熱水器及冷氣中央空調之相對位置
13 及操作予原告知悉，否則原告無法明確指出煤熱水器及冷
14 氣中央空調之位置及使用方式。

- 15 3、按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付（民法第
16 199條第1項）；出租人應以合於所約定使用收益之租賃物
17 ，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定
18 使用、收益之狀態（民法第423條）。而於債之關係中，
19 債務人之義務可分為主給付義務、從給付義務及附隨義務
20 三類，而所謂的給付義務則包括主給付義務與從給付義務
21 在內，給付義務可藉由履行請求權，透過給付之訴或不作
22 為之訴達到履行之目的。而所謂從給付義務係為了準備、
23 確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之獨立
24 附隨義務，又被稱為「與給付有關之附隨義務」。因僅持
25 有或得支配主給付義務之內容，通常無法滿足債權人普遍
26 性及持續性對待給付結果之需求，因而債務人常同時負有
27 穩定給付過程之從給付義務。簡言之，從給付義務未被履
28 行時，可能導致主給付成為不正確或是無意義之履行，是
29 從給付義務存在之目的，乃為確保債權人之利益能獲得最
30 大之滿足（參見姚志明著，誠信原則與附隨義務-民法研
31 究會第23次學術研討會紀錄，收錄於法學叢刊第184期第

01 140、143頁)；又主給付義務即本體義務或要素義務，乃
02 指影響契約目的能否達成不可或缺之約款，通常雙務契約
03 中，具有對價關係之給付，即屬主給付義務，如買賣契約
04 之價金給付義務及出賣物給付義務，反之，如對於契約目
05 的之達成並非不可或缺之給付，即不為給付對達成契約目
06 的無影響者，則為附隨義務。

07 4、如前所述，原告承租系爭建物係供百貨買賣會館、休閒住
08 宿之用，且系爭租約含各房2樓之房間，而系爭建物前供
09 汽車旅館使用，各房均可為獨立使用之空間，然現並無燃
10 煤熱水器及冷氣中央空調可用，實已影響承租標的之效用
11 。出租人即被告依民法第423條之規定即有提供合於所約
12 定使用收益之租賃物之義務，亦即被告有提供燃煤熱水器
13 及冷氣中央空調以供各房使用之義務。

14 5、被告抗辯各房2樓之房間並非其所有，並舉證人楊清參為
15 證，然證人楊清參證稱：「柳鄉村201號羅馬汽車旅館建
16 物是新添成的，裝潢是我們去裝潢的。羅馬汽車旅以前是
17 我在經營，我向新添成承租的，一個月5千元，我是跟我
18 大哥承租的，所以一個月只有租我5千元，我有給我大哥
19 分紅，我大哥也是有股東在內，我大哥現在不在了。房子
20 是新添成公司蓋的。冷氣的壓縮機、鍋爐放在201-1號的
21 3樓」等語（本院卷一第384-385頁）。是依證人所述，系
22 爭建物各房2樓之房間確係被告所有，冷氣壓縮機、鍋爐
23 放在201-1號的3樓，並非在原告承租之系爭建物內。故被
24 告上開所辯，並不可採。

25 6、系爭租約承租之範圍含各房2樓之房間，被告依法提供燃
26 煤熱水器及冷氣中央空調以供各房使用之義務。然系爭建
27 物現無系爭建物現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可用，且
28 冷氣壓縮機、鍋爐放在201-1號的3樓，並非在原告可使用
29 承租系爭建物之範圍內。從而原告請求被告應開啟系爭建
30 物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，應予准許。

31 (三) 原告請求被告修繕附表之項目是否有理由？

- 01 1、系爭建物有如附表之瑕疵，此為被告所不爭執（本院卷二
02 第173頁），並經本院勘驗屬實，有勘驗筆錄及相片可證
03 （本院卷一第191-194、239-309頁），核屬真實。
- 04 2、按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
05 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
06 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
07 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之（民法第430
08 條）。
- 09 3、證人林珮綺證稱：「契約第8條是我跟被告談的，我們這
10 邊是我跟經理李宗吾去談的。當初談的部分，如果是我們
11 改裝的部分，我們負責，如果是被告原有的部分，她們自
12 己負責，後來是我們在磋商的時候，他們跟我們說不希望
13 鐵門或是馬桶阻塞的部分等等小問題去打擾他們，他們不
14 希望有一些小問題就去叫他們來修理，小問題比如說電燈
15 不亮，其實只是接觸不良而已，馬桶不通，那個就倒個通
16 樂就可以通了，螺絲鬆了，轉緊就好了，尤其提到鐵門，
17 說鐵門經常性卡住，但是沒有壞，之後會教我們如何處理
18 ，我們就可以自己處理。因為被告這樣講，所以我們約定
19 我們自己可以處理的，不用專業來處理的，由我們自己處
20 理，像這次公司請求的部分，都是我們無法處理的。契約
21 第8條的第1項是指一些小問題，所謂的小問題就是可能電
22 燈不亮，不是因為要換零件，可能只是接觸不良，或者是
23 鐵門卡住，他說這部分常常卡住，他會教我們怎麼弄好，
24 這個自己弄就可以了，馬桶不通的部分，買瓶通樂就可以
25 用了，而不是整個馬桶換掉才會通。所以這些都是每個員
26 工會做的事情，我們自己弄就可以了。所謂自己不能修繕
27 的部分，就是不用專業，也不用換到零件的部分」等語（
28 本院卷二第287、288頁）。然證人黃美佳證稱：「租賃書
29 第8條修正部分，我有在旁邊聽，當時是林珮綺跟我們董
30 娘陳月夏說的。當時林珮綺跟董娘說，我們一般在跟人租
31 房子，很少囉唆，如果像地震、颱風造成的像屋頂漏水，

或是很大的颱風，柱子傾斜，房屋的結構這個，出租人應該要修理。像颱風、地震這樣漏水，並沒有談到屋內的用水設施。因我在旁邊聽而已，沒有插話，也沒有參與討論，所以不清楚『無力自行修繕』這句話的意思，字都是林珮綺寫的」等語（本院卷二第307頁）。是上二證人就系爭租約第8條約定之真意為何，2人證述之內容大相逕庭，實無從依上述2證人之證述得知系爭租約第8條約定之真意。且證人李宗吾證稱：「簽約的前夕，確實有聊到很多，但是當時有表明所有契約的權利義務都是以簽約為準」等語（本院卷二第313頁）。是有關係爭建物之修繕義務，仍應回歸系爭租約之約定。

4、系爭2份租約第8條修繕及改裝，其第1項原係記載：「房屋或附屬設備損害如有修繕之必要，由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由，不此限」。但依原告所提系爭2份租約及被告所提之1份租約，則修改為「房屋原有結構，漏水及承租人無力自行修繕部分」，此有系爭租約可證（本院卷一第43、51、359頁）。但此3系租約就係由何人負修繕責任則並未載明。然租賃物之修繕法律原規定係由出租人負責，而上開3份契約僅係將修繕之範圍限縮，雖未明定何人負責修繕，依法仍應由出租人負責。又依被告所提其中1份租約，其第8條第1項則係第8條修改為：「房屋原有結構漏水及承租人無力自行修繕部分，由出租人負責」，此有系爭租約可證（本院卷一第343頁）。是綜合上開4份租約第8條第1項之修正文字可知，兩造就系爭租約第8條第1項之約定應為「房屋原有結構漏水及承租人無力自行修繕部分，由出租人負責」。從而出租人即被告僅就系爭建物之原有結構漏水及承租人無力自行修繕部分，有修繕之義務。而本院認「承租人無力自行修繕部分」係指一般人均無自力修繕而言。

5、按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃

01 物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金
02 （民法第435條第1項）。是必以租賃有部分滅失，始能請
03 求減少租金，若屬租賃之瑕疵，則屬民法第430條所規範
04 修繕之範圍。經查：如附表所示編號8、9（洗臉盆下方地
05 板會滲水部分）、13、14（2樓廁所馬桶旁邊的磁磚滲水
06 部分），17、22（浴缸上開牆壁磁磚破裂部分）、23、24
07 部分之瑕疵，此係租賃物之瑕疵，並非租賃物之滅失，是
08 原告上開部分請求減少租金部分，並無理由，應予駁回。
09 編號20之蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水部分，只要在公
10 母頭銜接處，加上止水膠帶，重新旋轉接回即可，此應係
11 一般人均可為之，是部分原告可自行修繕，依約應由原告
12 負責，除上開部分，非一般人均可自力修繕，故依約應由
13 被告負修繕之責，爰判決如第2項所示。

14 （四）原告請求被告應將嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋最近一
15 期之房屋稅單交付予原告申辦公司設籍是否有理由？

16 1、原告主張被告同意原告將公司設址於承租處，係雙方之口
17 頭約定，然此為被告所否認。經查：

18 (1) 依雙方之對話：

19 李宗吾：我們沒有設公司，我們沒辦法營業。

20 楊智翔媽媽：當時他說要設分公司，又沒說要設公司。

21 杆宗吾：分公司也是公司。

22 楊智翔：啊，分公司也是公司。

23 楊智翔媽媽：那公證啊，公證我就給他設公司。

24 以上有對話錄音及譯文可證（本院卷二第202、204頁）。

25 是依上述對話，被告是否有同意原告將公司設址於承租處
26 ，雙方並無達成合意。

27 (2) 依原告之職員林珮綺與黃美佳之line對話：

28 黃美佳：老闆娘您好，午安！剛我們董娘有來電，因貴公
29 司要遷來現在租的羅馬旅館這裡，另外也因合約
30 缺少了，下列的文件：1、公司身分證明文件影
31 本。2、授權代理人簽約同意書。3、要辦理公證

01 PS:當然我們公司也會附上相關的文件一律貼附
02 在租賃契約書內。所以要有勞您準備以上的文件
03 與另外要與您約好公證的時間我們董娘有交待，
04 如果您合夥公司股東們上面文件不願附上的話，
05 押金10萬元歸還與取消契約。有勞您了，謝謝您
06 辛苦了。

07 以上有line之截圖可證（本院卷二第322頁）。是依上開
08 對話，黃美佳要求原告提出公司文件，被告同樣亦應提出
09 ，且要辦理公證，顯然被告請原告提出公司文件，係為辦
10 理公證之用，並非為原告公司設址之用，否則無須被告公
11 司亦應提出相關文件。

12 (3) 證人黃美佳證稱：「line對話中說貴公司要遷來，不是要
13 讓原告公司設籍在承租的地方，是因為我們董娘有打電話
14 給李宗吾，說他們的資料都不齊全，因為林珮綺一直沒有
15 把文件補上，我們董娘說要退還押金，契約無效。所謂遷
16 來的意思就是東西要搬來的意思」等語（本院卷二第308
17 頁）。證人黃美佳之證述，與前開line完整對話內容相符
18 。是其證述應可採信。

19 (4) 依上述對話可證，被告並無同意原告將公司設址於承租處
20 。且證人李宗吾證稱：「簽約前夕，確實有聊到很多，但
21 當時有表明所有契約的權利義務都是以簽約為準」等語（
22 本院卷二第313頁）。是依證人所述，兩造間有關租賃之
23 權利義務均以契約為準。然系爭租約並無被告同意原告設
24 址於承租處，故依系爭租約而言，原告並無權請求被告同
25 意將原告公司設址於承租處。又原告已設立公司登記，並
26 設址在新竹市○○路，此為原告所自承（本院卷一第314
27 頁）。是原告既已設立公司，即可營業，而公司與公司工
28 廠設址不同之情形，此常態之事實，且無任何違法之處。
29 2、綜上所述，被告並無同意原告公司設址於承租處，從而原
30 告應將嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋最近一期之房屋稅
31 單交付予原告申辦公司設籍，為無理由。

01 (五) 原告請求被告應再申請嘉義縣水上鄉柳鄉村201號房屋一
02 般營業用之新電錶，專供原告使用、付費是否有理由？

03 1、系爭建物旁之工廠即門牌柳鄉村202-33號建物之電力並非
04 經由系爭建物之電力而來，此經本院勘驗屬實（本院卷一
05 第191頁）。是原告主張系爭建物隔壁經營工廠之電力從
06 系爭建物非法牽線使用，並不可採。

07 2、系爭建物原係經營汽車旅館之用，自有使用大電力之必要
08 ，此為原告承租時所明知。又原告雖不必然使用系爭建物
09 之每個房屋，而無須使用大電力，但此非被告有義務配合
10 原告更改電力。而證人李宗吾已證述兩造間有關租賃之權
11 利義務均以契約為準。然觀之系爭租約第5條第1項第3款
12 ，就電費部分並未特別載明被告必須提供一般營業用電供
13 原告使用，可見兩造就此部分並未約定，被告依約並無此
14 一義務。

15 3、證人楊博傑證稱：「我有說是動力電，基本費用比較高，
16 但是電價的費率比較低。我有事先告知李宗吾柳鄉村201
17 號房屋是動力電，基本電費是1萬2千多元，他說沒有關係
18 」等語（本院卷一第381、383頁）。證人黃美佳證稱：「
19 我們董娘有說他們一個月要租8萬元。我聽到的是說動力
20 電是大電，董娘住在隔壁，本來是租8萬元，後來降到6萬
21 元、6萬元又降1萬，因為動力電要1萬2左右，然後董娘住
22 在隔壁，所以補貼500元」等語（本院卷一第389頁）。依
23 證人所述，簽約前即已告知原告系爭建物係使用動力電，
24 基本費用比較高。可見系爭建物使用動力電，基本電費是
25 1萬2千多元，於簽約前即為原告所知悉。則被告既已提供
26 可供原告營業使用之電表，又經原告同意採用該電表並且
27 簽立租約，且原告自認此部分之請求無依據（本院卷二第
28 96頁），而被告又不同意原告此部分之請求，故原告此部
29 分之之請求並無理由，應予駁回。

30 (六) 原告請求被告應給付原告20萬元是否有理由？。

31 1、依系爭租約第3條以手寫載明「108年7月15日起至起租日

01 (108年9月15日)止為無償使用期」，此有系爭租約可證
02 (本院卷一第41、49頁)，並為被告不爭執(本院卷一第
03 374頁)，核屬真實。

04 2、原告於承租後，被告仍有將其所有物堆置系爭建物內之車
05 道，而妨礙各房間之出入，此有相片可證(本院卷一第
06 311-319頁)，可證原告於承租系爭建物後，被告仍有將
07 其所有物堆置系爭建物內之車道上，而妨礙原告對系爭建
08 物之使用。

09 3、原告於108年7月24日就上開議題次與被告法代母子2人會
10 談，被告法代楊智翔之母親堅持租賃契約應從108年9月15
11 日開始生效，有錄影光碟及譯文各一份可稽(本院卷二第
12 202、206頁)。且被告於108年9月12日始將物品運離，亦
13 為被告所自承(本院卷一第374頁)。被告並於108年9月
14 12日在門牆貼上一紙「本屋租賃108年9月15日始生效，本
15 公司早已對承租人終止108年7月15日至108年9月14日之土
16 地無償使用借貸契約，今再重申」，此有相片可證(本院
17 卷一第57頁)。可證被告並無意讓原告免費使用系爭建物
18 2個月。

19 4、證人即保全人員黃俊達證稱：我負責水上、新港跟太保的
20 區域。我是負責現場的保全設備、維安的工作，如果安裝
21 的安全設備有異常的動作，我們要去現場查看。水上鄉柳
22 鄉村201號是我負責的保全範圍，我曾經去處理配合客戶
23 去做現場的設備調整，108年7月24日正式啟用，之後就陸
24 陸續有接到訊號異常的通知。機器現場沒有問題，因為
25 當時客戶並沒有住在現場，所以應該是有人入侵，但是我
26 們人員到現場都沒有發現有任何人，但門窗也都沒有被打
27 開，現場沒有目擊到有人入侵，所以無法做處理。(問：
28 7月份有多次盜賊設定的異常警報，是什麼情形？7月份有
29 1一天有高達15次的盜賊異常警報，8月22日有25次，其他
30 都陸陸續續一天有幾次的警報，這是什麼原因？)現場如
31 果有監視器的話，我們會協助調閱監視器。這部分我同仁

有調閱監視器，有看到有畫面，有看到一個老奶奶提著水桶走進去，但裡面沒有被破壞」等語（本院卷二第223、224頁）。可證被告人員確有不時進入系爭建物之情形。

5、原告經理李宗吾於108年8月22日下午3時45分以line通知被告副總楊志祥：「嘉義房楊副總：您好，我們的搬遷工程，即將完成，今天我們有大批的貨物要進入該租屋處，麻煩請您將您大批的貨物移至您隔壁的工廠，因為搬遷期已經過了一個多月，您上次說只放一兩個禮拜，而且還說隨時都可以請你們的協理搬走，如今已經過去了一個多月，您還是沒有任何動作，麻煩今日務必移除，非常抱歉，今天去的東西，真的沒有地方放了，只能將您的東西移至你隔壁工廠的門口，就麻煩你今天要把它安置好謝謝！存證信函部分已經問過律師，應該已經大致擬好，包括重新整理過的租約，您先看看如果沒有爭議，請備妥資料至法院公證，麻煩請將熱水燃煤開關打開，不要再關了，我們的員工即將入住，還有工程人員，沒有熱水沒有辦法洗澡，屆時如果因為如此而產生費用，又得於租金中扣除，或降低租金，屆時又有不必要的爭議，特此訊息通知」。此有LINE之截圖相片可證（本院卷二第210頁），但該訊息並未經讀取，此經勘驗屬實（本院卷二第225頁）。又原告於108年8月23日以存證信函催告，要求被告3日內搬遷堆置物，此有存證信函可證（本院卷二第252-280頁）。可證原告確有催促被告將置放於系爭建物內之物品運離。

6、綜上所述，兩造約定108年7月15日起至起租日108年9月15日止，原告可無償使用系爭建物，但被告無意讓原告免費使用系爭建物2個月，且堆置物品而妨礙原告對系爭建物之使用。從而原告請求108年7月15日起至108年9月15日止2個月無法使用，每月租金5萬元，合計共損失10萬元為理由。

7、原告已於108年9月16日入住系爭建物，此為原告所自承（本院卷一第11頁）。縱使無熱水或冷氣，但原告並非立即

經營汽車旅館、供客房出租，或全部房間供自己使用，故原告並無立即使用全部房間之必要，故縱無系爭建物無熱水或冷氣，仍不影響原告對系爭建物之使用，從而原告請求108年9月16日起2個月無法使用系爭建物10萬元之損失，並無理由。

(七) 綜上所述，原告請求(1)被告應開啟系爭建物之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關。(2)被告對附表所示之項目應負修繕之責。(3)被告應給付原告10萬元之部分為有理由，爰判決如主文第1、2、3項所示，其他請求則無理由，應予駁回。又原告勝訴部分未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，爰依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保請准宣告免假執行，就原告勝訴部分經核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

(八) 本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 6 月 10 日
民事第一庭法官 馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 6 月 10 日
書記官 蔡沛圻

附表：

項次	位置	損害項目	被告應負責之部分
1	610室	馬桶水箱破損	馬桶水箱老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。

(續上頁)

		洗臉盆止水閥不能關閉	被告應負責修繕，如無法修繕，應整組換新。
2	611室	洗臉盆裂開	洗臉盆裂開非修繕得以回復，應予更換。
3	612室	馬桶頂蓋破損	馬桶頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		洗臉盆止水閥卡住無法使用	被告應負責修繕，如無法單修繕，應整組換新。
4	613室	馬桶頂蓋破損	馬桶頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
5	616室	馬桶水箱破損	馬桶水箱老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		鐵捲門電動不能開	被告應負責修繕
6	617室	安全門開關時有點卡住	被告應負責修繕，如無法單修繕，應整組換新。
		馬桶水箱上蓋破損	馬桶水箱老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。

(續上頁)

7	510室	洗臉盆出水量極少	被告應負責修繕。
		烤箱無法使用	被告應負責修繕。
8	511室	2樓浴缸壁面磁磚破裂	原告請求減少租並無理由
9	515室	2樓廁所馬桶頂蓋破損	馬桶頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		洗臉盆下方地板會滲水	原告請求減少租並無理由
		鐵捲門毀損無法使用	被告應負責修繕。
10	516室	洗臉盆有裂縫	洗臉盆裂開非修繕得以回復，應予更換。
11	517室	2樓廁所馬桶水箱頂蓋破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
12	518室	2樓廁所馬桶水箱頂蓋破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
13	520室	烤箱不能使用	原告請求減少租並無理由
14	115室	2樓廁所馬桶旁邊的磁磚滲水	原告請求減少租並無理由

(續上頁)

		洗臉盆下方排水管漏水	被告應負責修繕。
		排水閥脫落	被告應負責修繕。
15	113室	2樓廁所水箱有裂痕	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
16	112室	鐵捲門無法電動開啟	被告應負責修繕。
17	111室	2樓廁所浴缸上面牆面的磁磚有裂縫	原告請求減少租並無理由
18	110室	電動鐵捲門無法電動開啟	被告應負責修繕。
		1樓車庫到2樓的排水管會漏水	被告應負責修繕。
19	入口櫃臺	窗戶邊及牆面有滲水的痕跡	被告應負責修繕。
20	211室	蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水	此應由原告自行修繕
		馬桶頂蓋水箱破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
21	212室	馬桶頂蓋水箱破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復

(續上頁)

			，應予更換。
22	213室	鐵捲門在控制室無法 控制開啟	被告應負責修繕。
		浴缸上開牆壁磁磚破 裂	原告請求減少租並無理由
23	215室	2樓浴缸上開牆壁破 裂	原告請求減少租並無理由
24	216室	蒸氣室不能使用	原告請求減少租並無理由