

臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第3062號

原告 王經貴即久連旺企業社

訴訟代理人 楊進興律師

李進成律師

複代理人 游家雯律師

被告 富揚冷凍股份有限公司

法定代理人 呂建興

訴訟代理人 文聞律師

張永福律師

複代理人 楊啟源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年1月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告係從事水產品、冷凍產品批發為業，必須承租冷凍庫及
場地，以免產品腐壞受損。而被告係提供出租低溫冷凍庫為
業，明知其所有新北市○○區○○路○○○號建物（下稱系爭
建物），僅合法領有新北市（前為台北縣）政府81使字第88
8號使用執照，依執照登載所示，層棟戶數為「地上8層」
，係屬總樓層6層樓以上之供公眾使用建築物，原核准用途
為「冷凍庫（C類2組）」。被告自民國102年2月起，除
將5樓503冷凍庫（下稱503冷凍庫）、8樓808冷凍庫（
下稱808冷凍庫）、出租原告冰存蝦仁外。竟隱瞞原告將屬
於違建之9樓908冷凍庫（下稱908冷凍庫）及10樓出租原
告做為營業冰存蝦仁用之冷凍庫及蝦仁加工場。原告至105
年5月30日新北市政府工務局（下稱新北市工務局）前來系
爭建物稽查，始知系爭建物9及10樓均屬違建，並無合法使
用執照，也未依規定辦理建築物公共安全檢查及申報作業，

已違反建築法第77條第3項規定。又被告無視公安，在系爭建物10樓設置具有高度爆炸危險性之大型儲存氮氣循環槽及四家電訊主機台及基地台，更於105年間發生氮氣循環槽氣爆之公安事故，系爭建物電梯設備也年老失修無法通過安全檢查，被告所提供之租賃物未合於約定使用狀態。原告被迫將承租之10樓所有生財設備搬遷，發生搬遷費用新臺幣（下同）65萬7,000元。此乃可歸責於被告之事由，依民法第423條及227條規定，向被告請求上開搬遷費用。

(二)、105年8月25日新北市政府衛生局（下稱新北市衛生局）人員至位於系爭建物10樓之原告蝦仁加工場稽查，因作業人員包裝疏失，稽查人員誤以為現場之蝦仁有添加磷酸鹽，故封存112件冷凍蝦仁於908冷凍庫。然908冷凍庫溫度不夠造成封存於該處之冷凍蝦仁開始解凍並傾斜，有腐壞之虞，原告立刻向衛生局反應後，衛生局人員表示可向被告要求更換新冰庫，等908冷凍庫除霜完畢，再將蝦仁搬回原庫封存。但被告竟置之不理，嗣經衛生局查明封存之112件蝦仁，並無添加不法添加物，可以合格買賣販售，並於105年11月15日解封，但封存於908冷凍庫之112件蝦仁，因冷凍庫溫度不夠冷，致蝦仁全部毀害。原告僅得依法報廢蝦仁，系爭908冷凍庫報廢之蝦仁計112件，每件成本2,583元，損失金額為28萬9,296元，被告未能保持冷凍庫溫度於法定零下18度，原告自得依民法第423條及第227條規定，向被告請求賠償蝦仁腐壞損失28萬9,296元。

(三)、系爭建物使用執照記載8樓用途為「平台」。被告竟違法將8樓夾層空間出租作冷凍庫，原告承租時並不知808冷凍庫無獨立之冷凍管線，於105年6月6日接獲新北市工務局函文，始知系爭建物8樓為夾層，因夾層天花板為木板材質，無法承受冷凍設備所需鋼瓶及設備之重量，故8樓根本無冷凍管線設備。原告於知悉此情後，立即向廠長反應，廠長回覆：借用908冷凍庫管線可以將808冷凍庫達到負18度C。惟事實上是808冷凍庫根本無法達到負18度C，且被告又一

01 直拒絕對808 冷凍庫進行除霜作業，致原告儲存於808 冷凍
02 庫共計72件之蝦仁因溫度不夠無法冰存而毀損，每件成本價
03 2,583 元，損失金額為18萬5,976 元，原告自得依民法第42
04 3 條及第227 條規定，向被告請求賠償上開蝦仁腐壞之損失
05 。

06 (四)、原告因上開第二項及第三項蝦仁報廢，造成無法出貨或遭退
07 貨影響商譽，減少營業利益66萬4,036 元，依民法第216 條
08 規定，請求此部分之損失。

09 (五)、因為被告依據兩造間租賃關係所提供之租賃物有不符約定
10 使用收益之狀態，造成原告受有損失。所以依據民法第423
11 條、第227 條、216 條及冷凍空調管理條例之規定提起本件
12 訴訟，並聲明：1.被告應給付原告179 萬6,308 元及自起訴
13 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願
14 供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告辯稱：

16 (一)、被告成立於81年，主要營業項目為冷凍 / 冷藏庫之出租，而
17 被告冷凍 / 冷藏庫之用途係在於「儲存」需要冷凍之物品，
18 並非作為食品「加工」之用。原告於101 年12月底至被告系
19 爭建物做現場勘查、瞭解後決定自102 年1 月6 日起承租系
20 爭建物10樓及908 冷凍庫，其中10樓作為食品加工之場地；
21 同年3 月1 日起，又承租系爭建物之503 冷凍庫及509 冷凍
22 庫；104 年11月起，退租509 冷凍庫，另承租屬夾層空間之
23 808 冷凍庫。105 年6 月左右，新北市衛生局突然至系爭建
24 物對原告之蝦仁產品進行稽查，以瞭解原告進行食品加工之
25 場地、設備及流程有無合乎食品衛生法令規範。其後，新北
26 市工務局、新北市政府消防局（下稱新北市消防局）等單位
27 又對原告展開聯合稽查。新北市工務局雖認定503 冷凍庫係
28 供原告作為倉庫使用，惟被告為系爭建物之所有權人，因系
29 爭建物供倉庫使用之樓地板面積合計超過500 平方公尺，係
30 屬應辦理申報之場所，被告遂依照新北市工務局之指示辦理
31 建築物公共安全檢查簽證及申報手續，而未遭到罰鍰、停止

供水供電、封閉或拆除等處分，故系爭建物並無違反建管法令。再者，系爭建物10樓為鐵皮加蓋之結構，原告一望即知，不可能陷於錯誤，被告並無隱瞞之情。原告遷離系爭建物10樓係因屢遭檢舉為非法地下工廠，經新北市衛生局稽查後，亦認為以該處作為食品加工場所不合法令規範。原告向被告承租系爭建物10樓時，並未要求該處需能申辦工廠登記，被告亦未保證此處可以申辦工廠登記，況原告自承租迄新北市衛生局稽查前，均未向被告反應系爭建物10樓有何異狀，被告所提供之系爭建物10樓，符合兩造約定之使用收益狀態，並無不完全給付之情。又105年7月25日上午11點10分所發生之氣氣外洩為「偶發事件」，該事件是發生於系爭建物8樓，並非原告所承租之10樓食品加工場地。更精確言之，當時原為液氮外流，而液氮具有氣味所致，絕非原告所誣稱之「氣爆事件」。且原告在105年7月25日系爭液氮外洩事件之前，已有退租系爭建物10樓及冷凍庫之計畫，其退租搬離租賃地點與氮氣外洩無涉。原告向被告請求遷離系爭建物10樓之搬運費用65萬7,000元，實屬無理，而原告所提出之上開搬遷費用報價單中，尚包括非搬遷費用之新添購或安裝設備之費用。

(二)、被告冷凍庫之設計係由中央主控室統一輸送液氮至各冷凍庫，經液氮在管線中吸取熱量後揮發成氣體以維持低溫，且中央主控室會每日紀錄位於1樓低壓桶之溫度。且被告每年均會就出租之庫房安排一次免費除霜作業，105年3月已於908冷凍庫進行除霜作業。然原告於105年下半年，將蝦仁之半成品泡水後運至冷凍庫內放置（包冰），因此提高冷凍庫空氣中之水蒸氣含量，當冷凝管溫度低於零度時，水蒸氣會凝結、附著於冷凝管上而形成一層霜。該層霜如同隔熱材料，會影響冷媒（液氮）與被冷卻物質之熱傳遞率，降低冷凍力。被告曾勸阻原告不要利用冷凍庫從事包冰作業，但原告並未聽被告勸阻。新北市衛生局於105年8月將查扣原告之蝦仁封存於908冷凍庫內時，原告雖曾以908冷凍庫溫度未

達標為由，要求被告就該冷凍庫進行除霜，然原告該蝦仁已遭新北市衛生局貼上封條，貼有封條之紙箱堆置至接近天花板，原告並未將封存之蝦仁遷移他處，導致被告無法進行除霜作業，故係原告使用冷凍庫不當又未移除封存之蝦仁而無法進行除霜作業，並非被告提供之租賃標的物之設備有任何故障或不符約定使用狀態之情事。且新北市於106年1月13日就封存之蝦仁啟封時蝦仁為冷凍狀態，後因該封存之112箱蝦仁受擠壓致產品變形而銷毀，蝦仁之毀壞與被告提供之冷凍庫並無關係，對於蝦仁報廢所生之損失，原告應自行負責。

(三)、808 冷凍庫係屬夾層空間，無獨立之冷凍設備，故無法如其他冷凍庫能維持零下18度C之低溫，原告於104年11月向被告表示退租509 冷凍庫，擬承租808 冷凍庫時，被告已將808 冷凍庫無獨立冷凍設備之情形如實以告，然原告仍表示有承租808 冷凍庫之需求而予以承租。是原告主張放置其內之蝦仁變質，損失18萬5,976元，亦應由原告自負其責。

(四)、原告儲存於908 冷凍庫及808 冷凍庫內蝦仁如有變質情事，應係原告使用冷凍庫不當所造成，應由原告自行負責，尚不得卸責予被告，有如前述；且原告亦說明因上開蝦仁毀損而造成營業損失66萬4,036元之依據。故原告該項請求，不足採信。

(五)、聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保免予假執行。

三、不爭執事項：

(一)、原告於102年1月6日向被告承租系爭建物10樓及908 冷凍庫，其中10樓作為食品加工之場地；102年3月1日起承租503、509 冷凍庫；104年11月起退租509 冷凍庫，另承租808 冷凍庫。

(二)、系爭建物領有81使字第888號使用執照，使用執照記載該建物層棟戶數為地上8層。

(三)、808 冷凍庫屬於夾層空間，並無獨立之冷凍設備。

01 (四)、被告員工皆無領有冷凍技師執照。

02 (五)、新北市衛生局自104年12月11日起即開始對原告進行稽查，
03 該局人員於105年1月19日所填寫之現場稽查工作日誌表上
04 註明原告為「水產品加工（地下）食品工廠」、「告知原告
05 食安法相關規定，如未領有工廠登記證不得非法製造，以免
06 觸法」。

07 (六)、新北市衛生局於105年8月25日至系爭建物稽查原告之蝦仁
08 貨品，查扣蝦仁成品112箱，前開112箱蝦仁成品於106年
09 1月23日銷毀。

10 四、本院的判斷

11 (一) 被告就出租予原告之系爭建物10樓並無未合於兩造約定使
12 用收益之情形：

13 1. 按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租
14 人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益
15 之狀態，此觀民法第423條之規定自明。此項出租人之租
16 賃物保持義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得
17 就租賃物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，
18 已知租賃物之一部為違章建築，出租人又未保證該違章建
19 築部分無拆除之危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持
20 租賃物合於約定使用、收益之狀態，自為承租人於訂約時
21 所得預期，即難謂係可歸責於出租人之不完全給付，最高
22 法院103年度台簡上字第7號民事判決意旨參照。次按當
23 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
24 事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
25 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
26 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
27 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
28 ，有最高法院17年上字第917號判例可參。

29 2. 經查，系爭建物使用執照記載系爭建物為地上八層之建物
30 ，故原告所承租之系爭建物10樓為違章建築等情，有系爭
31 建物使用執照在卷可參（本院卷一第67頁），且為兩造所

不爭執，自堪信為真實。惟查，證人即被告廠務人員林斯斌於本院證稱：原告承租系爭建物10樓及冷凍庫是由我跟原告接洽，有帶原告去看環境，從外觀跟裡面看都知道10樓是鐵皮屋等語（本院卷三第17頁）。又觀諸系爭建物10樓為鐵皮加蓋，其外牆為白色鐵板與其他樓層外牆為磁磚之外觀截然不同，且10樓外牆較其他樓層外牆退縮等情，有系爭建物外觀照片附卷可參（本院卷二第21頁），故自外觀上即可明顯推論系爭建物10樓並非原始所興建，而係後所增建而為違建物，此情於原告承租勘查外觀時即可輕易辨別。從而，原告主張被告於出租時刻意隱瞞系爭建物10樓為違建之事實，要非可採。次查，證人林斯斌於本院證稱：原告承租前，沒有說要申辦工廠登記，他只有說要分裝跟包裝，也有做包冰，我沒有跟原告保證10樓可以申辦工廠登記，但我跟原告說如果要做分裝跟包裝，食品衛生跟消防自己要去辦，如果有人來檢查會依法處罰。因這是大樓，會來檢查就是上開二項，所以我會比較注意等語（本院卷三第17頁）。又審諸原告營業項目為：一、水產品零售業。二、食品什貨、飲料零售業。三、農產品零售業。四、畜產品零售業等情，有商業登記資料存卷可考（本院卷二第19頁），而原告亦具狀表示其從事水產品、冷凍產品批發，顯見原告自認其係以批發零售之買賣業為主，而非製造業。故其自102年2月承租系爭建物10樓至105年搬離系爭建物前，均未曾向相關單位申請於該址辦理工廠登記。惟於104年12月11日遭新北市衛生局稽查原告分裝包裝蝦仁之工作場地後，該局人員認定其於該址所從事之作業，應屬食品加工製造業，需領取工廠登記證始能從事，故於105年1月19日之現場稽查工作日志表上註明原告為「水產品加工（地下）食品工廠」、「告知原告食安法相關規定，如未領有工廠登記證不得非法製造，以免觸法」等語。足證證人林斯斌證稱原告於承租時並未表示將於系爭建物10樓申辦工廠登記其亦未保證該處可申報

01 工廠登記等情，應屬信而有徵。又審諸原告所提出其子擔
02 任負責人之久榮興食品有限公司於105年11月30日經新北
03 市經濟發展局核准工廠登記函文（本院卷二第407頁），
04 並進而表示其本身即有合法之工廠，即久榮興公司生產冷
05 凍蝦仁，由原告公司（按即為久連企業社）代理銷售冷凍
06 蝦仁等情（本院卷二第407頁），益徵原告原本即規劃以
07 代理銷售冷凍蝦仁為主，而由久榮興公司負責生產冷棟蝦
08 仁，故原告並無於系爭建物10樓申辦工廠登記之需求及必
09 要，且於久榮興公司之冷凍工廠完工後，即退租遷往該冷
10 凍工廠（詳後述）。此外，原告亦未就兩造有約定原告所
11 承租之系爭建物10樓需符合申辦工廠登記之相關規定乙節
12 ，提出相關佐證資料證明。另系爭建物10樓雖為違章建築
13 ，然於原告承租期間並無遭新北市工務局處以停止供水供
14 電、封閉或拆除之處份，而致原告無法使用之情。從而，
15 原告徒以系爭建物10樓係違章建築，而主張不符合兩造所約
16 定之使用收益狀態乙情，難認可採。

17 3. 次查，新北市工務局於105年6月6日發函予兩造表示，
18 系爭建物係屬應辦理申報之場所，惟未依規定辦理建築物
19 公共安全檢查簽證及申報作業，已違反建築法第77條第3
20 項規定，請於105年7月15日前辦理建築物公共安全檢查
21 簽證及申報手續，逾期未申報或檢查不合格者，該局得依
22 建築法等相關規定辦理。嗣被告依上開函令指示辦理建築
23 物公共安全檢查簽證及申報手續，並未遭到罰鍰、停止供
24 水供電、封閉或拆除等處分。被告負責人又遵照新北市衛
25 生局之指示，參加食品衛生之相關課程等情，有新北市工
26 務局函文、新北市工務局避難設施與設備安全檢查申報結
27 果通知書附卷可證（106板簡字第1931號卷《板簡卷》第
28 21至25頁、本院卷一第37至39頁）。又系爭大樓8至10樓
29 105年度之公共安全檢查及104年及105年之消防安全年
30 度檢查結果均為符合規定等情，分別有新北市工務局107
31 年8月15日新北工使字第1071523683號函文檢附資料及新

01 北市消防局107年8月23日新北消預字第1071572408號函
02 文檢附紀錄表附卷可參（本院卷三第253至264頁、第
03 269至272頁）。從而，原告主張系爭建物10樓有無法通
04 過各項安全檢查，不符合約定使用收益之狀態等情，亦屬
05 無據。

06 4.原告雖主張系爭建物10樓設置具有高度爆炸危險性之大型
07 儲存氮氣循環槽，氮氣儲存槽設置未經主管機關報備核准
08 ，未通過任何檢驗，未雇用具有技能檢定資格者或施以任
09 何訓練，且該氮氣儲存槽更於105年7月25日發生氮氣外
10 洩事件之公安事件，顯已違反契約之附隨義務，且該附隨
11 義務之違反已足以影響租賃契約目的之達成等情。惟查，
12 證人林斯斌於本院證稱：10樓沒有氮氣儲存槽，是在9樓
13 、8樓，10樓的儲存槽是空的，氮氣外洩的事情，是八樓
14 發生問題；105年7月25日氮氣外洩時，消防隊有來，環
15 保局也有人來，現場沒有人傷亡，下午我們就復機，發生
16 時有先停機，主要的閥都關起來，消防隊來時沒有發現更
17 大的傷亡等語（本院卷三第15頁）。證諸被告所提出系爭
18 建物10樓樓梯旁邊「空置桶」照片，管線也已切斷，並呈
19 現生鏽狀態等情，有該照片附卷可考（本院卷四第3001至
20 309頁）。足認被告辯稱系爭建物10樓之氮氣儲存槽係空
21 桶，並無儲存氮氣等情，並非虛言。次查，設置於系爭建
22 物8樓之氮氣儲存槽於105年7月25日發生氮氣外洩之工
23 安事件時，新北市政府環境保護局（下稱新北市環保局）
24 派員會同新北市消防局、警察局稽查，查獲被告冷凍區氮
25 氣感知設備未維護保養，且現場未裝置惡臭或有毒氣收集
26 及處理設備，因操作不慎造成部分氮氣外洩於周界外致使
27 產生空污惡臭情事，已違反空氣污染防制法第31條第1項
28 第3款規定，予以告發。惟新北市環保局於後續辦理告發
29 裁處行政程序時，檢視當下採證資料，案發時氮氣外洩係
30 因感知器脫落造成氮氣自脫落處外洩，且現場並未有置放
31 、混合、攪拌、加熱、烘烤物質或其他操作等行為，顯與

空氣污染防治法第31條第1項第3款規定不符，未能構成告發成立之要件，而不予處分；105年7月25日系爭建物並無火災案件等情，有新北市環保局101年5月23日新北環稽字第1070931221號函文及檢附相關照片、新北市消防局107年5月21日新北消調字第1070947106號函文附卷可參（本院卷三第105至114頁）。顯見被告抗辯系爭建物於105年7月25日上午11時10分發生之氨氣外洩僅係氨氣感知器跳開，致使氨氣外洩之偶發事故，並非氣爆，亦未引起火災，且事發當時被告已立即處置而未造成任何損害等情，應屬有據。另102年因冷凍庫業者發生爆炸之重大工安事件，新北市政府勞動檢查處派員於102年2月至被告冷凍庫進行檢查，第一次臨廠專業輔導時僅發現升降機出口未標示荷重標示、消防栓前堆放物品妨礙使用、滅火器前堆放物品妨礙使用等缺失。於第二次臨廠專業輔導時確認上開缺失均已改善等情，有新北市勞動檢查處臨廠專業輔導確認表在卷可考（本院卷四第355至357頁）。又被告每月均派員工定期檢視液態氨氣儲存槽之容器本體、蓋板螺絲、管線、閥及附屬安全裝置有無破損，以確保氨氣儲存槽正常運作及安全無虞；指派員工參加丙種勞工安全衛生業務主管安全衛生教育訓練及特定化學物質作業主管安全衛生教育訓練而領有結業證書等情；有第一種壓力容器每月定期檢查紀錄表及結業證書附卷可參（本院卷四第359至381頁、第431至433頁）。顯見原告主張被告設置氨氣儲存槽未經核准檢驗，被告員工亦未受相關之訓練，而違反附隨義務等情，亦非實情。

5. 又查，自系爭建物外觀即可查知頂樓外牆架設多家電信公司之電信基地台等情，有系爭建物外觀照片附卷可考（本院卷二第21頁）。被告並無從隱匿於系爭建物10樓架設電信基地台之事實，足證原告主張被告隱匿系爭建物10樓設有5家電信公司無線電信基地台等情，顯屬無據。況原告亦未提出設置無線基地台影響員工身體健康之科學依據。

從而，原告主張系爭建物10樓設置無線基地台影響員工身體健康而有不符合約定使用收益狀況乙節，應屬無據。再查，系爭建物中共設有3臺升降機，被告均委由專業廠商固定保養維修等情，有懿誠電梯公司升降機保養報告書及維修單、菱永國際公司電梯每月定期保養單存卷可證（本院卷四第343至353頁）。勘認被告就系爭建物內所設置之升降機已盡安全維護之責。縱原告於承租期間曾發生電梯故障之情事，姑且不論故障原因為何，被告均已及時委請專業廠商修繕，而原告亦未提出電梯故障期間無法使用電梯所生之具體損失，僅空言電梯設備有不符合約定使用狀態，自無從為原告有利之認定。

6. 復查，依冷凍空調業管理條例規定，冷凍空調業相關營業目有2項分別為從事冷凍、冷藏、空氣調節、環境控制、潔淨室、冰水主機、儲能設備、通風換氣設備製造之冷凍空調設備製造業，及從事冷凍、冷藏、空氣調節、環境控制、潔淨室、冰水主機、儲能設備、通風換氣設備相關工程之規劃、設計、監造、鑑定、檢驗、施工、安裝、測試、維護、保養等項目之冷凍空調工程業。前揭2項營業項目均屬特許行業，被告公司之登記營業項目並無冷凍空調設備製造業或冷凍空調工程業等情，有新北市政府107年1月15日新北府經工字第1070097499號函文在卷可稽（本院卷一第171至172頁）；再參以系爭建物第二層至第8層之用途均為冷凍庫，有系爭建物使用執照在卷可佐（本院卷一第67頁）；證人林斯斌證稱：我們是做冷凍的倉庫，屬於倉儲業，沒有進行維修跟製造，冷凍空調業是設計冷凍庫，還有維修跟製造，才需要冷凍技師執照；巡查廠房時，發現冷凍庫有問題就會通知廠商維修修，修理廠商是吉吉冷凍，保養廠商是前川，是做機器設備的等語（本院卷三第13頁、第17夜）。顯見，被告經營之業務僅限於單純之冷凍庫出租業務，而兩造間之租賃契約之標的物亦為冷凍庫。此外，原告並未就被告有從事上開冷凍空調設

01 備製造業務或冷凍空調工程業務，或該業務內容與兩造間
02 之租賃契約有何相關性，舉證以實其說。從而，原告主張
03 被告違反冷凍空調業管理條例之相關規定，自難採信。

04 7.另查，新北市衛生局於104年12月16日至原告所承租之系
05 爭建物5樓及10樓進行查核，即發現有多項缺失，於105
06 年1月19日進行複查，仍有(一)出入口雖有設置防蟲簾，但
07 未完全密合。(二)缺三位員工體檢報告。(三)冷藏、棟庫內原
08 料、成品未離地置放。(四)運輸車無法提供溫度、清潔記錄
09 ；無原料驗收紀錄等多項缺失，查核結果為複查不合格。
10 另「發蝦仁水」配方為：50kg水+450g粗鹽+450g糖+3g
11 小蘇打+3g無磷保水劑。上述缺失仍請原告儘速改善，並
12 告知食安法相關規定，如未領有工廠登記證不得非法製造
13 ，以免觸法，該址是否需申請工廠部分，由新北市衛生局
14 業務科移相關單位卓處。嗣新北市衛生局接民眾陳訴，新
15 北市○○區○○路○○○號的富揚冷凍庫，10樓有在做水產
16 加工，地下室做肉品很不衛生，蝦子蝦仁會浸泡不明藥物
17 ，工作時間都在早上8點多。新北市衛生局再度於105年
18 8月25日至原告承租之工作場所稽查等情，有新北市衛生
19 局現場稽查工作日誌表、民眾電話陳訴案件記錄表附卷可
20 證（本院卷三第36至44頁）。又參以原告於起訴狀陳述：
21 105年9月間其新設冷凍廠房，已快完工，所以其將冷凍
22 組裝庫及其他設備慢慢搬離10樓等語（106年度板簡字第
23 1931號卷《下稱板簡卷》第15頁）；原告之子擔任負責人之
24 久榮興食品有限公司於105年9月22日經新北市經濟發
25 展局核准工廠登記（本院卷二第413頁）等情。足認被告
26 抗辯原告承租系爭建物10樓作為蝦仁分包廠，經新北市衛
27 生局稽查後認其衛生條件不符合規定，並被告知未領有工
28 廠登記證不得非法製造，嗣又遭民眾檢舉違法生產，為避
29 免裁罰始而將其蝦仁分裝業務及冷凍庫均搬遷至已取得工
30 廠登記證之久榮興食品有限公司，而終止與被告間之租賃
31 契約乙節，堪認有據。從而，原告主張被告所提供之租賃

01 物即爭建物10樓有不符合約定使用收益狀態，始被迫搬遷
02 等情，無從憑信。

03 (二) 被告就出租予原告之908冷凍庫並無未合於兩造約定使用
04 收益之情形：

05 1. 經查，新北市衛生局人員於105年8月25日至系爭建物10
06 樓原告加工場稽查，因現場查獲箱內包裝標示添加蝦仁磷
07 酸鹽，故除現場抽驗3項蝦仁原料及2項蝦仁產品外，並
08 將現場112件冷凍蝦仁封存於908冷凍庫；嗣原告向新北
09 市衛生局申請標示補正，新北市衛生局於106年1月13日
10 派員至現場解封時，堆疊之封存產品已傾斜倒塌，部份封
11 條已毀損，原告現場人員表示可能因當初產品堆疊時重心
12 不穩且儲存已久，故致產品傾斜。原告現場人員表示預計
13 於106年1月16日標示補正完成；新北市衛生局人員復於
14 同年月23日再至現場訪查封存產品，皆未進行補正，原告
15 現場人員則表示因產品久置且受壓擠產品變形（色），無
16 法再販售，放棄貼標，而欲改以進行產品銷毀等情，有新
17 北市衛生局現場稽查工作日誌表、現場照片（本院卷三第
18 41至71頁，第167至176頁），自堪信為真實。

19 2. 原告雖主張908冷凍庫於上開蝦仁封存期間，因冷凍庫不
20 夠冷造成蝦仁開始解凍並傾斜，衛生局同意封存之蝦仁可
21 更換冷凍庫，於908冷凍除霜後，再將蝦仁搬回原庫封存
22 ，然因被告置之不理，導致封存之蝦仁因冷凍庫溫度不夠
23 而毀害等情。然證人林斯斌證稱：原告在105年9月有向
24 我表示冷凍庫不夠冷，我先去瞭解情況，因三月份已經除
25 霜了，通常一年除一次霜，3月到9月不可能這麼快結霜
26 ，這個結霜一定是異常，我去現場看確實有異常結霜的情
27 形，因原告在冷凍庫內包冰，就是拿沒有冷凍的東西沾水
28 放到冷凍庫，讓蝦子外面結成冰，蝦子就會因此增重，可
29 是相對會影響我們的溫度，還看到有些原料，還有部分貼
30 封條，是被查封，我說這樣包冰影響溫度我沒有辦法讓他
31 繼續冷，且門也一直開關就會影響溫度，原告說可否安排

01 除霜，我說可以，但封條東西在那邊，除霜是要把冰塊跟
02 冷凝管加熱，讓冰融化，這樣會滴水，封條會弄濕，我說
03 是否可以把封條東西解開或搬走，我們才能安排除霜；原
04 告放這些東西，沒有辦法用蓋帆布方式除霜，因包冰蝦子
05 是籃子裝的，籃子疊的跟天花板一樣高，還有查封的東西
06 也疊的跟天花板一樣高，查封有封條，除霜的話會滴水及
07 掉冰塊，東西掉下來會破壞封條；後來原告有通知我說衛
08 生局會在11月份時拆解封條，但沒有來，所以就沒有除霜
09 ，到了12月時衛生局就來拆封條等語（本院卷三第13頁、
10 第18頁）。顯見因原告未將新北市衛生局封存於908 冷凍
11 庫之蝦仁移置其他冷凍庫暫存，導致被告無法於908 冷凍
12 庫進行除霜作業，且依據當時908 冷凍庫所存放之物品，
13 亦無法以於物品上撲蓋帆布之方式進行除霜。是被告雖未
14 於908 冷凍庫進行除霜，亦無可歸責事由。次查證人林斯
15 斌證稱：12月解除查封時，原告有跟我說蝦子壞掉了，原
16 告認為是因為我們冷凍庫不夠冷，我跟他說是他自己包冰
17 影響冷凍庫的溫度，讓冷凍庫不能維持在負18度的溫度下
18 ；我看到原告用九樓庫房做包冰有勸告原告這樣東西會影
19 響庫溫，請他減少或到別的地方做，如果這樣影響到保鮮
20 程度我沒有辦法，原告回應他一定要用這個地方包冰；原
21 告承租10樓在做分裝、包裝，也有做包冰，原告在10樓也
22 有設冷凍庫，跟我們無關；原告後來跑到九樓包冰是因為
23 被衛生局檢驗，把10樓機器拆掉，因他沒有機器設備做包
24 冰，只好用9樓庫房做包冰；包冰跟冷凍庫管線結霜有關
25 係，包冰有很多水氣，水氣會在冷凝管上結成厚實的霜等
26 語（卷三第13至15頁、第18至19頁）。復觀之被告所提出
27 105 年10月11日、同年月6日、同年月23日於908 冷凍庫
28 內放置蝦仁半成品泡水後照片（本院卷二第397 至404 頁
29 ）；佐以原告自陳其於承租系爭建物10樓期間，雖已有向
30 被告承租冷凍庫，但仍於10樓設置冷凍庫，作為蝦仁急速
31 冷凍使用，10樓係於105 年10月退租等情（本院卷四第19

8 頁、第 276 頁），益徵證人林斯斌證稱原告原於 10 樓進行包冰作業，於 10 份退租 10 樓後，才於 908 冷凍庫內進行包冰作業等情，應非虛假。再參以經濟部能源局指導，財團法人台灣綠色生產力基金會編印商業冷凍冷藏 Q&A 節能技術手冊記載：冷凍冷藏庫之低溫蒸發器的冷卻管排會將空氣中之水分子凝結出來並且附著在冷卻管排上，若管排表面溫度低於 0℃，則凝結水會進一步在管排上結霜或結冰，造成冷卻管排之熱傳效率降低，並且阻礙氣流流通。且隨著霜厚度的增加，空氣流道變窄風量變少，因熱傳率降低蒸發器負荷降低，故冷凍能力、吸氣壓力會下降，結霜情形將更嚴重等語（本院卷第四第 177 頁）。故被告抗辯 908 冷凍庫溫度於 10 月後溫度不夠，乃原告將原於 10 樓包冰之作業移至 908 冷凍庫進行，導致冷凍庫內之冷凝管因水氣增加積霜嚴重而影響冷凍庫之冷房能力等情，應有所據。故 908 冷凍庫內新北市衛生局所封存之蝦仁倘因 908 冷凍庫之溫度不夠而發生毀壞，亦係原告而 908 冷凍庫進行包冰作業，而不當使用 908 冷凍庫所導致，而非被告所提供 908 冷凍庫有溫度過高不符合約定使用收益之狀態。

（三）被告就出租予原告之 808 冷凍庫並無未合於兩造約定使用收益之情形：

1. 經查，808 冷凍庫屬於夾層空間，並無獨立之冷凍設備之事實，固為兩造所不爭執。然證人林斯斌證稱：我帶原告去看 808 冷凍庫時，被告有看到 808 冷凍庫沒有冷凝管，也有去其他庫房看。我帶原告去看現場時，原告說他要做退冰用，因為如果是負 18 度拿去退有新鮮問題，必須要沒那麼冷的地方退：承租時我有跟原告說，503、509、908 冷凍庫部分，保證在法定的負 18 度以下等語（卷三第 14 頁、第 16 頁、第 19 頁）。而原告亦自承於承租 808 冷凍庫前有看現場等語（卷四第 200 頁）。則原告於承租 808 冷凍庫前既已至現場勘查，該冷凍庫內有無冷凝管或冷凍

設備一目了然，當無不知808冷凍庫內無冷凝管或冷凍設備之事實。從而，原告主張其105年6月6日接獲新北市府工務局函文始知系爭建物8樓為夾層，而無冷凍設備等情，甚難採信。又因808冷凍內並無獨立之冷凝管而係借用908冷凍庫之管線，其冷房能力自可能有所不足，此情證人林斯斌於帶領原告勘查808冷凍庫現場時，應已向原告表明，故證人林斯斌並才只向原告保證503冷凍庫、509冷凍庫及908冷凍庫的溫度在負18度C以下，而未保證808冷凍庫溫度在負18度C以下。原告亦因此向證人林斯斌回應承租808冷凍庫之目的僅為退冰用，不需維持負18度C的低溫。

2. 原告又主張105年9月颱風侵台帶來豪雨，雨水從樓頂順延電梯上方口直接灌入系爭大樓八樓，進而淹入原告所承租之808冷凍庫，而有影響808冷凍庫內蝦仁保存等情。惟證人林斯斌證稱：原告在105年8月有向我反應808冷凍庫，因颱風有漏水情形，我去看以後，發現不是漏水，是物品他有溫度，冷凍庫四周是冷的，他會冷凝結霜在牆面，結成露水，露水愈多會流下來，所以不是漏水，我跟他說東西要放少一點，不然溫度太高，會一直結成露水，原告沒有回應等語（本院卷三第19頁）。而原告並未提出808冷凍庫淹水之相關佐證資料，故原告主張808冷凍庫淹水情形，自無從認定。至於原告雖提出105年度發佈颱風警報資料（本院卷四第249頁），顯示當年度9月份共發布3次颱風警報。惟颱風密集侵台，不必然造成系爭建物淹水。故無從因颱風密集來襲即推論系爭建物有發生淹水，並進而影響被告所提供租賃冷凍庫之冷房能力。此外，原告就被告所提供808冷凍庫有不符合約定使用收益乙情，並未提出佐證資料，以實其說，自難謂已盡可達確信之舉證責任。從而，原告主張被告所提供之808冷凍庫有不符合約定使用之狀態等情，要難採信。

（四）原告不得依民法第227條第1項、第226條第1項、冷凍

空調管理條例規定，請求被告負損害賠償責任：

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。次按不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人之事由為要件，其損害發生與給付不完全間，依損害賠償之債之共通成立要件，須具有相當因果關係（最高法院105年度台上字第475號判決意旨參照）。

2. 承前所述，原告向被告所承租之系爭建物10樓、908冷凍庫及808冷凍庫，並無不符合兩造所約定之使用收益情形，被告並無違反租賃契約義務之履行。此外，原告就被告對於系爭租約之履行有何不完全給付之情形，亦未提出相關佐證資料，難認被告就契約之履行有何可歸責事由。故縱原告於退租系爭建物10樓時發生搬遷費用；於承租908冷凍庫及808冷凍庫期間，發生蝦仁毀壞，被告既無可歸責事由，亦無不完全給付情形，自無從命被告就搬遷費用或蝦仁毀壞負賠償責任。另冷凍空調管理條例主要規範對象為冷凍空調設備製造業及冷凍空調工程業，被告所營項目並無上開業別，且原告亦係向被告承租冷凍倉庫作為儲存蝦仁及承租10樓作為分裝蝦仁場地，均無事實可認定被告有經營冷凍空調設備製造業及冷凍空調工程業，則原告依據冷凍空調管理條例規定，主張被告有違反該條例之規定，並進而依據該條例規定，請求被告負損害賠償責任，即乏無據。

五、結論：原告依民法第423條、第227條、216條及冷凍空調管理條例之規定，請求被告給付原告179萬6,308元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

六、本件事實、證據已經足夠明確，原告雖請求函詢中央主控室之數位溫控系統廠商說明溫控系統是否無法自動記載歷史溫

度，然此資料與本件爭點關係甚微而無必要。另雙方所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

七、結論：原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 108 年 2 月 18 日
民事第三庭 法官 王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 108 年 2 月 18 日
書記官 鄔琬誼