臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第21號

上　訴　人　洪詩琇即兒記小舖
訴訟代理人　林之
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108年2月27日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第282號第一審判決提起上訴，本院於108年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第2、3款分別定有明文。查上訴人於原審起訴請求最後之聲明為被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）5,000,000元。上訴人上訴後於民國108年8月1日具狀擴張應受判決事項聲明，請求被上訴人應給付上訴人房屋裝潢費用1,838,503元及太陽能板5,000,000元及房屋押金60,000元，共計6,898,503元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷第52頁），核其此部分僅係擴張其應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人於原審起訴主張略以：

（一）上訴人於106年1月1日向被上訴人承租門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○路○○○○○○○○○號之房屋（下稱系爭房屋）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（下稱台電公司），租賃期間自106年1月1日起至115年12月31日止

共計10年，每月租金3萬元，除簽訂房屋租賃契約外並另經公證在案（下稱系爭租約）。惟上訴人承租系爭房屋後，始察覺屋內有多處非僅憑肉眼即能覺察之瑕疵，如鼠患、漏水、電線老舊、房屋結構安全等瑕疵（下稱系爭瑕疵），且被上訴人亦未告知無自來水管線，致上訴人於107年2月花蓮大地震時無水可用，經多次催告被上訴人修繕仍無積極回應下，上訴人僅能先行雇工修繕，並為被上訴人墊付相關修繕費用如下：拆除清運1至3樓廁所及大門約57,000元、基本生活水電修繕228,768元、地板拆除及清潔費用約65,100元、2樓木工隔間及雜工30,000元、1、2樓木工約40,000元、天花板輕鋼架51,635元、泥工約200,000元、地板整理150,000元、土木雜工（1至3樓，含1樓後門、紗門、2樓窗台、電視牆、隔間）約100,000元、油漆（1至3樓）270,000元、大門修繕約162,000，總修繕金額約1,838,503元。爰依民法第424條終止系爭租約，並依同法第430條修繕費用返請求權及第431條增益費用償還請求權，向被上訴人請求給付。

（二）上訴人經營綠能公司，系爭租約係為於系爭房屋屋頂搭設系爭太陽能板，出售電能予台電公司賺取收益，並設立公司辦公室之用，為被上訴人簽約時已知之事實，被上訴人並出具土地及建物供裝設太陽能光電發電系統20年之使用同意書，系爭房屋租約既經提前終止，伊勢必無法繼續使用系爭房屋屋頂，供設置太陽能板之用。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，先前投入之太陽能設置成本付之一炬，雖非因被上訴人直接給付所生，亦屬可歸責於被上訴人，故上訴人得依民法第227條第2項之規定，請求損害賠償。又依系爭租約第8條第1項第2款約定，因可歸責於出租人之事由終止契約者，另應賠償承租人裝潢及太陽能設備之損失5,000,000元，作為違約金。系爭房屋前因受損嚴重，致上訴人與被上訴人提前終止租約，然上訴人前已與被上訴人簽訂供裝設太陽能

光電發電系統20年之使用同意書，確認得長期於系爭房屋屋頂設置太陽能供電裝置，方進行數百萬之太陽能板發電裝置投資，現僅租期兩年，契約即告終止，上訴人認係因租賃物未達約定使用狀態，屬可歸責被上訴人之事由，被上訴人縱無故意不維持約定使用之租賃物狀態，亦無從推拒其過失責任，故一併依民法第184條第1項前段對被上訴人主張損害賠償責任。

（三）並聲明：被上訴人應給付上訴人5,000,000元。

二、被上訴人則於原審答辯略以：

（一）被上訴人否認上訴人所提原證一之統一發票、估價單及匯款單（下稱系爭單據）之真正，且系爭單據所載之買受人並非上訴人，而是訴外人大陽綠能股份有限公司，又系爭單據幾乎都是系爭租約第2條第2項約定被上訴人不收取租金供上訴人裝潢期間之費用（106年1月1日起至同年3月31日止），並非修繕費用，依法上訴人不得請求，另依系爭租約第7條第3項之約定，上訴人於租約終止時亦不得要求任何補償費用，故上訴人請求返還上開費用，已屬無據。關於整修房屋費用部分，被上訴人已另補償上訴人2個月租金，至若107年2月6日花蓮大地震馬達及水管修理費用，亦已補償19,000元，並自107年3月份租金扣抵，被上訴人並無不履行修繕義務之情事，上訴人主張顯無理由。

（二）上訴人於簽約前已先前往系爭房屋了解屋況，言明欲承租10年至20年之久，系爭租約之租期既長達10年，上訴人又享有優先續租10年之權利，並非兒戲，抑且系爭房地為三層透天厝，每月租金僅3萬元，被上訴人又同意給予3個月裝潢期間，不收租金，上訴人豈有不知系爭房屋屋況之理，若真有系爭瑕疵，何以上訴人斥資數百萬元整修房屋，並居住於內長達一年之久？上訴人說詞顯自相矛盾，無法自圓其說。上訴人復稱106年（應為107年）4月因其疏忽致當月房租支票跳票云云，惟查：系爭租約之所以提前終止，實因上訴人投資失利，週轉不靈，無力支付租金，而

由上訴人違約提前終止，所謂屋況不佳僅是其掩飾其違約無力支付租金之障眼法，系爭租約提前終止係可歸責於上訴人事由所致，上訴人依系爭租契約第8條第1項第2款請求被上訴人給付5,000,000元，自屬無據。

（三）並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，除援引原審陳述外，於本院補陳略以：

（一）上訴人自簽訂系爭租約後至遷居一年內，不斷地向被上訴人父親（簽約時被上訴人表明有關房屋出租情事全權由其父親處理）或房屋仲介提出修繕要求，雙方並於106年5月10日進行第一次協商，雖被上訴人願以次年前2個月租金作為補貼，亦當場承諾會找工人就漏水部分進行修繕，惟迄至上訴人搬遷均未修繕，新油漆之牆面多處因房屋漏水而斑駁毀壞，發霉對身心健康亦有預期之不利；系爭房屋適逢花蓮大地震而斷水，自來水公司查證供水正常後被上訴人即置之不理，上訴人自行雇工處理始知頂樓水塔進水來源為地下水，屋內自來水錶僅為虛設，上訴人於不知情之情況下飲用了一整年未經消毒之地下水，被上訴人亦拒絕更換自來水管線。上訴人於租屋後方知系爭房屋無使用執照，且牆上多處用電開關盒無設置管線，該屋電線亦錯綜紊亂，修繕需耗費大筆費用，被上訴人迄今仍視若無睹。被上訴人以刊登廉價租金之租屋廣告作為誘租，再主動提出3個月免租金之裝修期，卻蓄意隱瞞系爭房屋之瑕疵現況，後又拒絕修繕使上訴人無法居住，上訴人自得主張民法第227條規定，然原審僅依被上訴人片面否認之詞而判決上訴人敗訴，實難令人信服。

（二）兒記小舖及大陽綠能股份有限公司皆為上訴人家族投資事業，系爭租約亦載明「增設一公司行號」，故二公司皆為系爭房屋之承租人，兒記小舖僅係上訴人選擇作為簽約之當事人，況上訴人用以支付房租之支票，皆由大陽綠能股份有限公司所開立，修繕單據上之買受人雖多記載為大陽

綠能股份有限公司，惟並不否定上訴人作為修繕房屋之付款人資格，故被上訴人對於上訴人應承擔系爭房屋之修繕義務不應被免除。且上訴人於107年4月9日（書狀誤載為106年）即與被上訴人協議終止系爭租約，雙方約定同年6月初點交系爭房屋，惟被上訴人父親無理要求上訴人將房間砌磚拆除以填至花蓮縣○○鄉○○村○○路○○號一樓前方之水池，故無法完成點交，後又對上訴人所提方案百般刁難，上訴人故於107年6月13日（書狀誤載為106年）以存證信函通知被上訴人終止系爭租約，按我國民法規定，雙方合意達到即為契約成立，縱雙方未將手續完成，惟已有終止租約之合意，亦進行兩次房屋點交，原審認被上訴人於107年6月19日以存證信函回覆之內容「無終止契約之意思」，有失公允。

（三）上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應給付上訴人房屋裝潢費用1,838,503元及太陽能板5,000,000元及房屋押金60,000元，共計6,898,503元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人除援引原審主張，並於本院補陳略以：

（一）被上訴人同意上訴人於106年1月1日起至同年3月31日止，共計3個月之裝潢期間不收取租金，實寓有補償其修繕費用之意涵，被上訴人否認未履行修繕義務，且3個月之裝潢期間乃上訴人逐層檢視系爭房屋後，確認各樓層須裝潢之位置及項目後以評估工期，上訴人竟諉稱不知屋況，顯違常理；況租金與租賃標的物之面積、價值及屋況等成「對價關係」，系爭房屋為三棟透天建物，上訴人若不知屋況，如何精打計算以每月3萬元之廉價承租3間透天厝？縱系爭房屋有老鼠出現，惟造成鼠患之原因甚多，不可一概而論，且此等屋況未達「危及承租人或同居人安全或健康

」之程度，上訴人復未舉證以實其說，原審認上訴人主張依民法第424條終止系爭租約，不足為採，並無違誤。

（二）系爭租賃契約第7條第3項為雙方關於支出有益費用之特約，排除民法第431條之適用，縱支出有益費用，然有益費用並不等於「現有之增價額」，本件縱適用民法第431條，惟上訴人並未舉證「現有之增價額」為何，於法不合。上訴人承租系爭房屋後，均有自來水可用，並由上訴人繳納水費，此有台灣自來水股份有限公司第九區管理處花蓮服務所（下稱自來水公司花蓮服務所）106、107年繳費一覽表在卷可稽（本院卷第101至102頁），上訴人否認系爭房屋有自來水可用，洵無足採。另上訴人因違約延遲給付租金，經被上訴人於107年7月31日以存證信函依法終止系爭租約後，上訴人非但拒絕拆除太陽能板、返還系爭房屋，反而顛倒是非，上訴人依民法第227條第2項及第184條第1項前段、第424條、第430條、第431條第1項訴請被上訴人賠償5,000,000元，及擴張部分為無理由。

（三）答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、得心證之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實負有舉證責任，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。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院108年度台上字第129號判決要旨參照）。

（二）上訴人不得依民法第424條終止系爭租約：

1.按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，

民法第424條固定有明文，蓋上開法律之立法目的，在於保護承租人之利益，使瑕疵之存在危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人不受契約內容或訂約時意思表示之拘束，而得終止契約，以維護生命並無悖於公序良俗，惟此承租人依法律之規定而生之終止契約權利，與雙方合意終止之情形顯然有別，故不得由承租人恣意行使，應以瑕疵之存在確實並達到危及安全或健康之程度為前提，且對此有利於承租人之事項，依民事訴訟法第277條之規定，舉證之責任當由承租人負擔，自不待言。

2.上訴人主張：家中隨時隨地都有死老鼠，老鼠死在床上的牆面內，臭氣熏天，家中上百成千成群的綠頭大蒼蠅飛舞，密密麻麻停滿每扇紗窗門，使伊無法入眠休息，精神飽受驚嚇與折磨，系爭房屋亦長期漏水造成天花板塌陷、崩落之情形，甚於大型車輛經過時，整棟房子會震動，具有結構安全之瑕疵，顯構成民法第424條「租賃物危及安全或健康之瑕疵」，伊已於107年6月13日以存證信函通知被上訴人終止系爭租約，被上訴人於107年6月19日以存證信函回覆時，雙方已合意終止云云。

3.然查：

(1)上訴人雖稱於107年6月19日被上訴人以存證信函回覆時，達成合意終止系爭租約，然為被上訴人所否認，且依被上訴人於107年6月19日○○○○郵局57號存證信函內容觀之，僅提及上訴人遲付租金，亦未交屋，已損及被上訴人權益（原審卷第76至79頁），尚無合意終止租約之意思，上訴人就此部分既未能舉證以實其說，已難認系爭租約業於107年6月19日合意終止。

(2)民法第424條終止權構成要件包括：租賃物為「房屋或其他供居住之處所」且危及「承租人、同居人安全或健康之瑕疵」，倘欠缺其一者，即無該終止權。上訴人雖主張系爭房屋有大批鼠類出沒，咬毀家具、食品、日用品，及一樓牆面油漆後因漏水又損壞、二樓窗台因漏水

破損嚴重乙節，並提出現場照片為證（原審卷第153、155頁、第163至164頁），惟依上開現場照片所示客觀情形，老鼠數量並非眾多，亦無家具、電線遭咬壞之照片，上訴人亦自陳於107年2月12日後投老鼠藥，家中發現大量老鼠死亡之結果，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、害蟲之確實憑據，尚難遽認系爭房屋所具之瑕疵已達前揭條文所謂「危及安全或健康」之標準。

（3）另據上訴人所提之現場照片資料，固徵系爭房屋存有漏水之瑕疵，然上訴人卻未舉證系爭瑕疵「已達危及安全或健康之程度」，其主張自難以信實；上訴人復主張大型車輛經過系爭房屋時所產生之震動「具結構安全之瑕疵」，亦未舉證以實其說。此外，再參諸上訴人自陳於106年1月1日即使用系爭房屋（原審卷第136頁），至107年2月12日止已使用1年餘等情以觀，無從使本院形成系爭瑕疵有危及承租人安全或健康之心證。準此，上訴人主張依民法第424條規定終止系爭租約即乏依據。

（4）綜上，上訴人主張依民法第424條之規定終止系爭租約，並無理由。

（三）上訴人不得依民法第430條規定請求修繕費用：

1.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，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明文。

2.經查，系爭租約第2條第2項約定：106年1月1日起至106年3月31日止，租賃標的物提早交付承租人供裝潢之用，不收取租金，承租人應盡善良管理人之注意從事裝潢整理，並應負擔裝潢整理期間之水電費用（原審卷第28頁）。上訴人主張系爭房屋有系爭瑕疵需修繕，並提出單據佐證（

原審卷第104至113頁），惟上開單據之開立時間大多介於106年1月1日至同年3月31日間，即系爭租約第2條第2項所約定不收取租金之期間內，而上訴人將修繕及重新裝潢費用混合羅列（原審卷第103頁），難以證明系爭單據係用以裝潢費用或因系爭房屋具有瑕疵而支出修繕費用。從而，上訴人並未充分舉證證明「系爭房屋確於承租期間損壞而有修繕之必要」、「該損壞非可歸責於上訴人，而應由被上訴人負擔修繕費用」、「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。

（四）上訴人不得依民法第431條第1項請求系爭房屋之增益費用：

1.按「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。」，民法第431條第1項定有明文。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。倘現存之增價額，多於所支出之費用或與之相等者，固應償還其費用之全部，如現存之增價額，少於所支出之費用者，則祇須償還其現存之增價額（最高法院107年度台上字第2471號判決要旨參照）。

2.上訴人主張其整修系爭房屋，支出裝潢修繕費乙節，固據其提出系爭單據為憑（原審卷第104至113頁），然縱認該等費用均屬就租賃物支出之有益費用，依上述說明，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，以及該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等權利成立要件事實，迄言詞辯論終結前，皆未提出任何證據為證，自不得據以請求被上訴人給付。

（五）上訴人不得主張民法第227條第2項不完全給付損害賠償請求權及第184條第1項前段侵權行為損害賠償請求權：

1.按不完全給付，係指債務人所為之給付，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，民法第227條第1項定有明文。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第227條、第184條第1項分別定有明文。

2.上訴人主張系爭房屋雖有裝設自來水表但屋內並無設置自來水管線，頂樓水塔之進水皆來自地下水，上訴人直至107年2月6日花蓮大地震後始知情，上訴人一家人於不知情下飲用了一整年未經消毒的地下水，被上訴人顯蓄意隱瞞屋況云云。經查，本院依職權向自來水公司花蓮服務所函查系爭房屋有無裝設自來水之情形，據覆：花蓮縣○○鄉○○村○○路○○○○○號之房屋雖分別於87、88年間廢止用水，然花蓮縣○○鄉○○村○○路○○號之房屋於89年3月8日將自來水公司水籍過戶予被上訴人，「目前用水動態欄」亦無廢止之註記，此有自來水公司花蓮服務所108年9月23日台水九花室字第1082100978號函附卷可憑（本院卷第104至107頁），上訴人主張系爭房屋內並未裝設自來水管線，核屬誤解。更何況，被上訴人已提出自來水公司花蓮服務所106、107年繳費一覽表，其中106年9月之水費達「333元」、106年11月亦達「200元」（本院卷第101至102頁），可證上訴人於該段時間確有使用自來水。爰此，上訴人上揭主張顯與事實不符。

3.上訴人另主張系爭租約係為在系爭房屋屋頂搭設系爭太陽能板，出售電能予台電公司賺取收益，系爭租約既經提前終止，勢必無法繼續使用房屋屋頂，供設置太陽能板之用，伊先前投入之太陽能設置成本付之一炬，爰依民法第227條第2項、第184條第1項前段等請求損害賠償云云。惟查上訴人並未舉證證明被上訴人有何可歸責之事由致為不

完全給付，更如上述不得依民法第424條終止系爭租約；再者，上訴人亦未舉證證明被上訴人有何故意或過失不法侵害其權利。準此，其主張不完全給付、侵權行為損害賠償，均難採取。

（六）關於上訴人指摘原審為一造辯論判決不當部分：

1.上訴人指摘其所託非人，訴訟代理人於開庭前一小時訴狀未整理完成，而使其於原審言詞辯論終結期日遲到3分鐘，原審為一造辯論判決不當，且其向法院請求再開辯論未經准許，有違司法正義云云。

2.按審判長定期日後，法院書記官應作通知書送達於訴訟關係人。但經審判長面告以所定之期日命其到場，或訴訟關係人曾以書狀陳明屆期到場者，與送達有同一之效力，民事訴訟法第156條定有明文。原審於108年1月10日言詞辯論期日時，原告由訴訟代理人林之（即本件上訴人訴訟代理人）及邱一偉律師到場（嗣於同日陳報解除委任）；被告曾顯凱及其訴訟代理人陳清華律師（即本件被上訴人及訴訟代理人）到場，審判長當庭宣示本件改定108年2月13日上午9時30分續行言詞辯論，被告訴代自行到場不另通知，通知原告，有原審法院民事報到單、言詞辯論筆錄附卷可稽（原審卷第122、124頁正反面），言詞辯論通知書亦於108年1月15日合法送達上訴人，此有原審送達證書附卷可參（原審卷第127頁），則原審審判長既已當庭面告上訴人訴訟代理人於所定之期日到場，原審言詞辯論通知書亦送達上訴人本人，已生合法送達效力。上訴人於原審最後言詞辯論期日即108年2月13日9時30分無正當理由未準時到庭，經原審認無民事訴訟法第386條所列各款情形，逕依被上訴人之聲請，由被上訴人一造辯論，於法並無違誤，上訴人仍執前詞主張原判決程序有違司法正義，要無可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第424條、第430條、第431條第1項、第227條第2項及侵權行為規定請求被上訴人應給付上訴人

房屋裝潢費用1,838,503元及太陽能板5,000,000元及房屋押金60,000元，共計6,898,503元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨仍指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　11　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　王紋瑩

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　2　　月　　11　　日

書記官　許志豪

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。