

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第430號

原告 黃語喬
訴訟代理人 李門騫律師
黃國璋律師
被告 劉素珍

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬肆仟陸佰元，及自民國一百一十三年三月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾玖萬肆仟陸佰元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年9月26日簽訂租賃契約（下稱甲租約）約定由被告將其向訴外人鍾育霖即高鐵高爾夫球練習場（下逕稱高爾夫球場）承租店面空間（下稱乙租約）開設之約恩蘇咖啡店（位於高雄市○○區○○路0000號1樓，下稱系爭咖啡店）一部分約2坪之空間（下稱系爭空間）轉租原告，供原告經營按摩工作室（能量床）使用，租期自112年11月1日至113年10月31日止。被告雖知系爭咖啡店之空間是其向高爾夫球場承租，依約不得轉租他人，仍隱瞞此事與原告締約，致原告誤信而締約並進而就系爭空間為裝潢等行為。嗣112年11月8日，高爾夫球場經理告知原告系爭咖啡店不得轉租，不願提供營業登記所需租賃同意書，且要求原告將系爭空間回復原狀，原告遂於同年月10日寄發存證信函向被告要求解約並返還押金、租金及裝潢損失，但被告僅返還原告押金、租金，就損失部分並未置理。被告所為導致原告

01 無法依約定使用收益租賃物，導致原告受有木工隔間工程費
02 新臺幣（下同）156000元、水電工程費9500元、窗簾燈具壁
03 紙19100元、招牌6800元、一個月營業損失131250元（以每
04 日預期營收10500元、每月工作25日、利潤五成計算）等合
05 計322650元之損害，依債務不履行、侵權行為之法律關係起
06 訴請求賠償。聲明：被告應給付原告322650元及自起訴狀繕
07 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 二、被告則以：乙租約並無不得轉租之約定，且其與原告達成口
09 頭協議後有告知高爾夫球場人員，球場人員並無意見，後來
10 球場主任告知要提高租金1000元，是裝潢完成後球場認為規
11 模超過球場預估，約定於112年11月8日討論提高租金及重新
12 簽約事宜，但原告尚未討論即告知要解除契約，以上過程並
13 沒有人叫原告不要營業，本件情形是原告自己要解約所致，
14 另就原告主張之損害部分，其認為應該沒有那麼高，且其沒
15 看到燈箱等語。聲明：原告之訴駁回。

16 三、本院之判斷：

17 (一)原告主張兩造於112年9月26日簽訂甲租約約定由被告將其向
18 高爾夫球場以乙租約承租之店面空間一部分約2坪之系爭空
19 間轉租原告，供原告經營店鋪使用，租期自112年11月1日至
20 113年10月31日止，嗣原告因故於前開時間向被告表示要解
21 約契約並請求返還押金、租金、賠償裝潢損失，而被告已返
22 還押金、租金等情，有甲租約、乙租約在卷可參，且未經被
23 告爭執，此部分事實堪以認定。

24 (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，
25 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
26 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義
27 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
28 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債
29 之本旨不符，難認已依約盡給付義務，此際承租人自得依民
30 法關於債務不履行之規定請求損害賠償。又按契約成立生效
31 後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義

01 務)外,尚應盡其附隨義務,以輔助債權人實現契約訂立之
02 目的,於出租房屋供他人從事營業時,應負有配合提供相關
03 文件使承租人得合法營業之協力義務(臺灣高等法院高雄分
04 院108年度上字第357號民事判決參照)。經查,原告向被告
05 承租系爭空間是要經營按摩工作室使用,且雙方就此均有認
06 知乙節,有原告提出簽約前兩造討論裝潢事宜之通訊軟體對
07 話紀錄可參(本院卷第37至47頁),且被告辯稱其有跟球場
08 組長說要放能量床、簽約前原告曾跟其要資料申請營業登記
09 等語(本院卷第182頁),亦顯示被告知道原告為能合法經
10 營事業而有申請營業登記之需求,故為達合法經營按摩事業
11 之租賃目的,被告應負有讓原告能夠取得必要文件辦理營業
12 登記以進行合法商業活動之附隨義務。然本件通知證人即高
13 爾夫球場經理李宜玲到庭作證,經其證稱:其與被告之租約
14 僅同意被告將承租標的作為咖啡店使用,並未同意被告轉租
15 供其他行業使用,其一開始僅聽說被告要在咖啡廳內放一張
16 床,並不知道被告是轉租,其事後得知轉租之事,曾要求調
17 漲租金,但後來原告可能想要設立公司,請其提供房屋租賃
18 同意書,但其無法提供,因為原告並非要設立咖啡廳等語
19 (本院卷第179至180頁);高爾夫球場組長李宜玲亦出具說
20 明表示其一開始僅被告說要在咖啡廳擺一張能量床,並未具
21 體告知要做什麼,公司後續始知被告要做二房東,且對方不
22 知道被告不能做二房東,被告沒有跟對方說清楚等語(本院
23 卷第189至190頁),故原告因被告未事先取得高爾夫球場同
24 意,而無法取得商業登記申請辦法第5條第1項第4款規定之
25 申請文件,堪認被告已違反上述契約義務導致原告無法就租
26 賃物為合於約定之使用收益,原告依債務不履行之法律關係
27 請求被告賠償其損害,尚非無據。

28 (三)原告損害額之計算:

- 29 1、原告主張其支出木工隔間工程費156000元、水電工程費9500
30 元、窗簾燈具壁紙19100元,因被告有前述違反行為,導致
31 其無法經營而受有上述損害,業經提出東榮室內設計工作室

01 估價單、力江水電行免用統一發票收據、夢想啟程有限公司
02 (布玩家)收據為證，且經本院函詢上述開立單據之公司或
03 機構，均回覆單據為其開立、金額無誤等語(本院卷第221
04 至225頁)，原告主張其因支出此部分金額(合計184600
05 元)而受有損害，應堪採信。

06 2、原告主張支出招牌6800元部分，雖經提出註記「招牌大小跟
07 字」的匯款畫面截圖為證(本院卷第67頁)，但僅從該匯款
08 紀錄看不出匯款對象，也無法確認招牌後續實際製作情形，
09 而本院依原告聲請函詢虹杰廣告設計有限公司，該公司並未
10 回覆，原告表示願由法院判斷、請參酌匯款紀錄等語，因本
11 院認僅從該匯款紀錄無法確認原告實際損害，業如前述，此
12 部分請求尚難憑採。

13 3、原告請求營業損失部分，雖經提出開幕日前預約名單(本院
14 卷第69頁)主張該名單有21人，體驗方案每人500元，故每
15 日營業損失10500元等語。但該名單為原告自行列印之資
16 料，無法確認其真實性，且縱使該名單為真，仍不表示預約
17 的人全都到場，也不表示開幕當日預約體驗的客人人數就
18 等於之後每個營業日的客人人數，原告以此作為計算基礎，
19 難認有據；另原告雖主張受有一個月營業損失，但原告並未
20 敘明以一個月為計算基礎的理由，此部分亦未見合理。審酌
21 若原告如期開幕，本應能獲取相當利益，固屬可信，但原告
22 所提事證尚難做為判斷原告損害額之基礎，爰依民事訴訟法
23 第222條第2項，參酌原告欲經營事業之性質、此類事業通常
24 可能之營收狀況、原告雖無法營業但也因此無須支出營業成
25 本及租金等因素，認原告得請求之金額以10000元為當。

26 4、以上合計194600元(184600+10000=194600)。

27 四、從而，原告主張被告應給付原告194600元，及自起訴狀繕本
28 送達翌日即113年3月21日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
30 由，應予駁回。

31 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程

01 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
02 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，
03 依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
05 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
08 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

09 以上正本與原本相符。

10 備註：本件原定於113年10月31日宣判，因颱風來襲，原宣判日
11 經高雄市政府宣佈停止上班，故順延至次一上班日宣判。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
16 書 記 官 陳勁綸