臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第101號

原　　告　香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

000000000000000000

法定代理人　柯約翰

訴訟代理人　林咏芬律師

　　陳昱澤律師

被　　告　締優開發事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳國能

訴訟代理人　吳光陸律師

　　郭乃瑩律師

　　李進建律師

複代理人　　趙若竹律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣1350萬元，及自民國109年5月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之34，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣450萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1350萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、兩造主張

一、原告主張：

㈠緣被告為經營不動產開發租售業之業者，伊則為經營連鎖健身俱樂部之業者。被告於民國105年6月間，以新臺幣（下同）3億4903萬1000元之價格，向彰化縣政府標得員林國宅1、2樓百貨及地下1樓之超市、停車場空間，適逢

伊正尋覓彰化縣員林市行政區內適當場所作為健身房營業據點，而前述被告所標得之員林國宅百貨、超市及停車場空間，無論地理位置與坪數大小均符合伊營業之需求，經協商後，雙方最後達成共識並於105年9月6日締結租賃合約（下稱系爭租約），伊向被告承租之建物範圍包含員林國宅甲區之1、2樓百貨公司空間及地下1樓之超級市場及停車場空間（下稱租賃標的物）。伊並依據系爭租約第6.1條之規定，業於簽訂系爭租約之日即105年9月6日支付900萬元、及於商場點交日即105年9月13日支付450萬元，共計1350萬元之租賃保證金（即押租金）予被告。

㈡然兩造簽立系爭租約後，卻因下列情事致伊無法於租賃標的物營業：

1.兩造在洽談租賃條件時，雙方均清楚知悉租賃標的物當中地下1樓停車場之空間遭國宅居民長期占用，惟因被告明確承諾將會在契約所定期限內排除居民之占用並將停車場點交予伊，遂於系爭租約第5.2條約明，被告應於106年1月15日前將地下1樓停車場點交予伊。然自105年9月6日雙方簽訂系爭租約起，縱經被告協調國宅住戶將用車撤離地下1樓停車場，無奈遭遇國宅住戶之堅決抵抗，過程中爆發多次激烈衝突，遭住戶包圍抗爭，始終未能完成地下1樓停車場之點交。

2.又鑑於申請政府許可、核准乙事本身，因經常涉及不透明之行政裁量或遭遇第三者抗爭等複雜外在因素，而產生無法預測之變數，而只要伊無法取得前述建築物使用執照用途變更圖審及其室內裝修圖審之核准，其承租租賃標的物之目的（經營健身房）即完全落空，遂訂定系爭租約第10.3條後段賦予承租人退場之機制，包含承租人有權解除或終止租賃契約，並取回租賃保證金。經伊於105年12月20日向彰化縣政府提出變更使用執照及建築物室內裝修圖說審核申請書，經彰化縣政府3次通知伊補正，伊雖均提出補正，惟彰化縣政府認仍未完成補

正，而以106年5月10日府建使字第1060128773號函駁回原告之申請案（下稱駁回處分）。伊雖已提出訴願及行政訴訟請求撤銷縣府之駁回處分，並同時請求作成同意申請之處分，均遭臺中高等行政法院106年度訴字第389號行政判決駁回，故伊無法取得使用執照用途變更圖審及室內裝修圖審之核准，進而無法在租賃標的物中經營健身房事業，即成定局。

3.依據系爭租約第14.8條規定意旨，出租人即被告應提供如3樓露台位置讓伊放置空調設備，且被告須保證對3樓露台位置有使用之權利，若依法律、規約、員林國宅公寓大廈管理委員會（下稱管委會）或區權人會議決議致承租人無法使用，被告應負責排除。然而，後來伊欲在3樓露台安裝空調設備冷卻水塔時，卻遭管委會主張：該位置屬於共用部分，如欲使用應得管委會同意等語，嗣後甚而就此起訴請求伊回復原狀。

㈢因前述狀況，伊遂依系爭租約第條5.3、第10.3條、第14.13條之約定及民法第436條準用第435條第2項規定於109年3月17日發函被告以終止系爭租賃契約，並依第25.1條之規定將租賃標的物（僅限於被告有實際交付之範圍）依其返還之現況返還予被告（地下1樓停車場因被告自始未交付，故亦無返還問題），嗣後又於同年5月6日存證信函中再次聲明伊不再就租賃標的物負相關保管維護責任之事。是以，伊自得依系爭租約第6.4條、第10.3條、第14.13條之約定請求退還租賃保證金1350萬元。伊催告被告返還租賃保證金函於109年5月7日送達被告，被告未於函到後10日內返還，故應自109年5月18日起負遲延利息責任。

㈣被告應賠償伊已支出裝修費用（所受損害）及營業利益損失（所失利益）共計2650萬元：

1.伊為了在租賃標的物經營健身房業務，自105年9月13日受被告交付部分租賃標的物（主要為地下1樓、1樓及2

樓商場部分）後，已投入相關室內裝修費用至少43,865,000元。

2.伊因未能依原定規劃在租賃標的物內經營健身房事業，以一年5000萬為基數，系爭租賃契約期間20年，以租賃期間開始後第2年開幕為計算（員林店依原定計畫將於106年中旬開幕），經營19年之預期營業利益至少為9.5億元，因無法經營致蒙受該數額之營業損失。

3.承上，伊因被告債務不履行所受裝修費用損害及所失營業利益估計超過9.9億元，今就其中2650萬元提出請求等語。

㈤並聲明：1.被告應給付原告4000萬元，其中1350萬元自109年5月18日起、其餘2650萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均自清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

㈠關於原告主張伊未能點交地下1樓停車場部分：伊否認之，蓋伊確實業已點交此部分標的物予原告，此由原告已入內裝潢可明，另原告於105年12月22日發函告知伊其已完成停車場設備裝設及公告收費，亦可證明伊確實已完成點交。至於原告在使用過程中，遭該國宅住戶侵入而與之發生爭執，與伊已點交供原告使用無關，且原告自應本於占有人地位依民法第960條及第962條規定自行排除之。

㈡關於原告主張遭彰化縣政府駁回處分而該當系爭租約10.3條部分：原告迄今之所以無法完成裝修申請，係因原告於尚未取得變更使用執照及室內裝修審查之核准前即違法先行施工，且於施工過程不當使用大型破壞機械打除施工等恐涉不法之行為所致，則原告此一行為顯已逾系爭租約10.3條約定課予伊之「應在合法之前提下配合」義務。

㈢關於伊所提供3樓露台遭住戶管委會起訴請求回復原狀，原告主張伊違反系爭租約第14.8條部分：考量欲至3樓露台，勢必穿越伊所有2樓經獨立梯行走始可到達，且該露

台四周建有圍牆與其他住戶隔離等情，故3樓露台應為2樓房屋附屬建物；僅係主管機關為避免交易糾紛，未以附屬建物辦理所有權登記而已，但無礙於認定該露台仍為伊建物之附屬建物，為伊專有部分。故伊自有權將該露台提供予原告使用，無需管委會或其他住戶同意，伊並無違反系爭租約第14.8條。

㈣退萬步言，倘認原告終止系爭租約為合法而已發生終止之效力（伊否認之），然原告迄今仍未依系爭租約第6.4條之約定自租賃標的物遷離，亦尚未將租賃標的物返還予伊，伊自無返還租賃保證金之義務。

㈤另就原告請求損害賠償部分，原告依系爭租約第14.13條約定所能請求賠償者係限於「因此所生之必要支出及所受相關聯之損害」，亦即原告請求之必要支出或損害須與被告未履行系爭租約義務間有因果關係，然一方面，原告未能繼續裝潢係因原告先行違法施工，嗣又另行覓得營業處所，惡意不繼續履行系爭租約等節所致，則原告請求之已支出裝修費用之損失係可歸責於其自身之因素所生，與伊是否未履行系爭租約義務無關，是其所為請求，實無理由。另一方面，原告固提出其他分店之營業利益金額為據主張伊受有至少9.5億元之營業損失云云，然影響健身房營運獲利之不確定因素甚多，包括但不限於周邊有無其他同類型健身房、營運方針、有無優惠等等均會影響會員人數及民眾使用意願，則原告所欲經營之健身房是否確能獲取伊所述之一年5000萬元以上之營業利益，並非無疑，且此損失更與伊是否履行系爭契約義務無涉，從而原告此部分主張應屬無據。

㈥並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、不爭執事項（本院卷1第491頁至第492頁，卷2第15頁，並依本判決論述方式修正之）：

一、兩造於105年9月6日簽定系爭租約。

二、原告已於105年9月6日支付900萬元、於105年9月13日支付450萬元，共計1350萬元之租賃保證金予被告。

三、租賃標的物中1樓、2樓及地下1樓商場部分已於105年9月13日點交予原告。

四、原告於系爭租約第14.8條約定於3樓露台施作防水工程，遭管委會及住戶高綾霙共同起訴請求原告回復原狀。

參、本院之判斷：

一、原告主張已合法終止系爭租約，有無理由？

㈠按系爭租約第5.2條前段約定：「出租人應於2017年（即106年）1月15日前將租賃標的物地下一樓之停車場全部點交予承租人(雙方應就點交之現況作成任何形式書面為憑，並由雙方法定代理人或有合法代理權人簽署），由承租人自行或聘任專人管理，承租人需於2016年（即105年）12月15日前完成地下一樓停車管理系統設備建置，並參考鄰近停車場，訂出收費辦法公告，以利後續收費作業進行，上述事項如需取得管委會同意，出租人須負責取得管委會同意。」，第5.3條約定：「出租人如依本條或本合約其他條款之約定，不能如約定之日期將租賃標的物全部點交完成予承租人時，每逾一日，雙方同意依本約第三條3.1約定之免租裝潢期再加計二日。如因不可歸責於雙方因素，如天災導致無法點交或施工，點交日與免租期均依實際影響日數順延。但出租人延遲點交之時間至遲不得超過30天，否則承租人有權選擇是否無條件終止本約或請求延遲營運之損害。」綜合上揭規定以觀，被告應於106年1月15日前將地下1樓之停車場全部點交予原告，並以法定代理人或有合法代理權人簽署書面為憑；點交日如因故順延，至遲不得超過30日即須於106年2月15日前完成點交，否則原告自得終止系爭租約。且與第14.13條定有「可歸責於出租人」要件相較，第5.3條並未定有此要件，足徵本條不以可歸責於出租人即被告為必要。

㈡查原告主張：地下1樓停車場並未於106年2月15日前完成

點交予伊等情，業經證人鄭皓文即博客停車場開發股份有限公司（該公司受委託管理地下1樓停車場）總經理到庭證稱：因為現場產生抗爭，原告沒有辦法執行他的營業項目，但停車場需要有人管理，所以被告希望我們協助，將占用的部分解決後，再交由原告處理。目前占用的部分已於106年7、8月陸續解決。因為長期占用的住戶既得利益受損，我們要正常管理停車場設備要進駐時，住戶在路口處圍住我們的施工車並打傷施工人員，後來屋主聘請較多的保全人員做安全維護，才順利進場施工，期間陸陸續續還是有小抗爭，直到106年7至9月間才能進場安裝設備等語（本院卷2第11頁），足徵直至106年7月前地下1樓停車場均遭住戶占用。此與本院107年度易字第141號刑事判決所認定：106年4月間地下1樓停車場入口仍由管委會及其所聘請之保全人員實質管控進出等事實（本院卷第163頁至第頁171）相符，堪信原告主張為真實。

㈢被告固抗辯：原告於105年12月22日發函告知被告已完成停車場設備裝設及公告收費，即可證明被告確實已完成點交云云，惟：

1.原告對此則主張：伊之所以在105年12月22日通知被告已完成建置停車管理設備乙事，純屬為履行系爭租約5.2所規定「承租人需於2016年12月15日前完成地下一樓停車管理系統設備建置」之義務。伊於105年12月間委託廠商至系爭地下1樓停車場完成停車管制設備之安裝之後，因國宅之住戶及管委會仍持續霸占使用停車場，被告遲遲未能履行點交義務等語（本院卷1第494頁）。經核系爭租約第5.2條約定意旨，係原告先於105年12月15日完成停車管理系統設備建置，嗣後被告負有義務於106年1月15日前將停車場點交予原告，前後兩項義務迥然有別。準此，自無從以原告於105年12月22日發函告知被告其已完成停車場設備裝設及公告收費乙節，即逕行推論被告已完成點交義務，從而原告前揭主

張與本條約定相符，堪認可信，至於被告所辯，則無足採。

2.且迄言詞辯論終結前，被告均未能依系爭租約第5.2條所約定，提出由兩造法定代理人或有合法代理權人所簽署點交書面，難認被告已完成點交義務，原告自有權終止系爭租約。

㈣被告復抗辯：原告在使用過程中，遭該國宅住戶侵入而與之發生爭執，與伊已點交供原告使用無關，且原告自應本於占有人地位依民法第960條及第962條規定自行排除之云云，惟：

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文，此乃出租人之租賃物交付及保持義務。而租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之，復為同法第435條及第436條所明定。又按由民法第423條規定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院 89 年度台上字第 422 號判決要旨參照）。故出租人就租賃

物應與出賣人負相同之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任（最高法院91年度台上字第1733號判決要旨參照）。

2.查原告欲承租租賃標的物作為健身房營業據點，地下停車場為維持營運之重要組成部分，包含住戶及管委會等第三人不得對此主張任何權利或阻撓原告使用，且必須於確定期限前完成點交程序等情，應為兩造訂立系爭租約時所預設之共同主觀之認知；此從系爭租約將地下1樓、1樓、2樓商場部分等租賃標的物之點交統一訂於第5.1條外，特將關於地下1樓停車場點交部分單獨另訂於第5.2條，且詳加規範相關設備建置、單獨之點交日期，並明確約定「上述事項如需取得管委會同意，出租人須負責取得管委會同意」；復於第20.1條明定：「除本租約另有規定外，出租人應使承租人及轉租人、分租人得於不受出租人或其他第三人之干擾之情形下使用祖賃標的物。出租人應自點交時起維持租賃標的物，使其處於一般合適及適於正常使用之狀態」；並以第5.3條約定：「出租人延遲點交之時間至遲不得超過30天」賦予點交確定期限等規範安排即明。準此，出租人即被告於租賃標的物「交付時」及「租賃關係存續中」，均須擔保租賃標的物合於約定之使用、收益之狀態，此亦為系爭租約性質為繼續性債之關係之體現。

3.又查106年7月前地下1樓停車場遭住戶占用，由管委會及其所聘請之保全人員實質管控進出，被告並未證明已於106年2月15日前完成點交予原告程序等情，業經認定如前，苟原告無法使用該部分停車空間，顯然影響原告所預設健身房營業之整體性而難為通常營運，難認已達

合於約定使用、收益之狀態。縱或如被告所稱，係於原告使用過程中遭該國宅住戶占用云云，然依前揭說明，出租人即被告亦負有義務應就租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，並因此負瑕疵擔保責任，須負責取得管委會同意，設法排除住戶或管委會對停車場之實質支配力。否則應可認定租賃標的物因權利瑕疵之存在而不能達契約之目的，承租人即原告即得終止系爭租約。從而被告前揭所辯，顯與系爭租約約定意旨及現行民法規定有違，洵屬無據。

二、原告請求被告返還租賃保證金1350萬元，有無理由？

被告固辯稱：原告迄今仍未自租賃標的物遷離、亦未將系爭租賃標的物返還，其自無返還租賃保證金之義務云云，惟：

㈠按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人固不負返還之責。如租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。

㈡復按系爭租約6.4條約定：「除本租約另有規定外，俟本租約屆滿或終止時，出租人應於承租人依本租約規定遷離並返還租賃標的物予出租人之同時，就承租人所繳租賃保證金中扣除依據第7.1及7.3條規定之所有費用後，將租賃保證金餘額無息退還承租人。」又依系爭租約第25.1條前段、第25.2條規範意旨略以：除出租人同意外，雙方約定於本租約合法解除、或合法終止或租賃期間屆滿之日起25日內搬遷完畢，承租人應遷離並將租質標的物「依其返還之現況」返還予出租人；現場如有遺留物品，承租人同意任由出租人視同廢棄物處理，並償還處理所需費用；返還以系爭租約期滿而未續約或「契約終止當時之現況」為準，雙方不得以任何理由要求補償等語。從而系爭租約第6.4條所謂「承租人依本租約規定遷離並返還租賃標的

物」，依第25.1條、第25.2條規定意旨，僅要求原告於租約合法終止時，須遷離並將租賃標的物依返還之「現況」返還予被告即可。雙方均為公司法人，締約與協商能力相當，自應受上開約定意旨之拘束。

㈢查原告因駁回處分而無法繼續施工，致並未於租賃標的物正式進駐營業，故原告於109年3月17日以書面通知被告終止租約（本院卷1第89頁），嗣後又於同年5月6日發函向被告聲明，除未受被告點交地下1樓停車場外，原告已將租賃標的物中地上1樓、2樓及地下1樓之商場部分依返還之現況返還予被告等語（本院卷1第95頁至第98頁）。又核諸被告所提供租賃標的物現場照片顯示，現場固仍遺留部分建材物件尚未清除，然依系爭租約第25.1條約定，係視為廢棄物任憑被告處置，並非原告因此即須負債務不履行賠償之責，從而原告於終止租約後，以當時租賃標的物之現況交還予被告，自難認原告有何債務不履行之情事。

㈣況查本件租賃保證金高達1350萬元，然迄言詞辯論終結前，被告並未提出任何有關系爭租約第7.1條（水電使用費）或第7.3條（租賃標的物大樓管理費）規定之費用尚待扣除，如允許被告以前揭事由即行使同時履行抗辯而拒絕返還全部1350萬元租賃保證金，明顯輕重失衡，洵無可採。

㈤從而原告既已合法終止系爭租約並已依現況返還租賃標的物，自可依前揭規定請求被告返還租賃保證金1350萬元。

三、原告依系爭租約14.13條或民法第232條之約定，請求被告賠償已支出裝修費用損失（所受損害）及營業利益損失（所失利益）共2650萬元，有無理由？

㈠就可否歸責於被告言：

1.按系爭租約第14.13條前段與中段約定：「若可歸責於出租人而致未能於點交日後一個月內履行本租約包含但不限於第十四條所定之出租人義務，承租人得以書面催告出租人於相當期間履行，倘出租人仍未履行義務，承

租人得代為履行並向出租人請求實際支出之費用或自押金租金中抵扣。承租人亦得以書面通知出租人解除或終止本租約，無論承租人是否選擇終止租約，出租人均應賠償承租人因此所生之必要支出及所受相關聯之損害。」足徵本條係以「可歸責於出租人」而未能履行出租人之義務，經催告後猶未履行為要件。另民法第232條關於給付遲延損害賠償規定，亦須該當「可歸責於債務人之事由」要件。

2.原告於未取得許可前即先行施工，而遭彰化縣政府認定違反建築法規定而為駁回處分，則原告無法營業難認可歸責於被告：

⑴原告主張：伊於105年12月20日向彰化縣政府提出變更使用執照及建築物室內裝修圖說審核申請書，經彰化縣政府3次通知原告補正，伊雖均提出補正，惟彰化縣政府認仍未完成補正，而為駁回處分，伊雖已提出訴願及行政訴訟請求撤銷縣府之駁回處分，並同時請求作成同意申請之處分，均遭臺中高等行政法院106年度訴字第389號判決駁回，業經確定等情，有彰化縣政府相關函文附卷可稽（本院卷1第173頁至第187頁），復與台中高等行政法院106年度訴字第389號判決、最高行政法院109年度判字第307號判決及台中高等行政法院109年度訴更一字第12號判決所認定相關爭訟過程相符（本院卷2第143頁至第177頁），堪信為真實。

⑵按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有建築法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照；但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。建築法第73條第2項、第77條第1項分別定

有明文。

⑶原告就該駁回處分於前開行政爭訟程序中自承：駁回處分（即前開行政爭訟程序中所指原處分1，另原處分2則指裁罰處分）係針對原告牆面穿孔行為認定違反建築法第73條第2項，沒有維護建築物之合法使用，駁回處分原告並不爭執，已經確定等語（本院卷2第165頁），對此原告於本件亦不否認有先行施工而遭勒令停工之事實（本院卷1第202頁），並當庭稱：關於室內裝修應申請室內裝修許可，原告係採使用執照變更併室內裝修許可，在還未得到許可前，為避免裝修拖延，原告另申請簡易裝修，簡易裝修是不可以有牆面穿洞行為，原告因為有破壞牆面行為，遭主管機關認定為未取得室裝許可先行動工，命停工並裁罰6萬元，原告也依法繳納等語（本院卷2第182頁）。此亦與臺中高等行政法院106年度訴字第389號判決所引用社團法人彰化縣建築師公會以106年5月3日彰建師鑑字第106067號函檢送鑑定報告書略以：系爭建物有30處構造與原設計圖不符，應進行補強及改善（其中鑑定報告書九、鑑定結果與建議略以：部分隔間牆拆除、開孔、多處樓板穿孔、部分柱、樑混凝土敲除局部鋼筋外露鏽蝕，本件經鑑定後雖無立即性危險，但部分傳遞力量之柱、樑及版構件損壞後，及樓版增築混凝土已與原設計不同，故本鑑定報告建議應進行補強）等語相符（本院卷2第150頁）。另有被告所提出原告於租賃標的物先行施工照片附卷可稽（本院卷1第337頁至第489頁）。

⑷準此，經原告擅自就租賃標的物施工後，建物構造雖無立即性危險，惟與原設計已有不同；且原告為租賃標的物之使用人，應注意遵守前揭建築法規定，能注意而未注意，未向主管機關申請核准即擅自變更使用，足見原告實有過失。從而原告無法取得彰化縣政

府變更使用執照，亦無法為後續營業行為，核屬原告自身之過失所致，自無可歸責於被告。

3.復查地下1樓停車場並未於106年2月15日前完成點交，原告固得依據系爭租約第5.2條與第5.3條約定終止系爭租約，惟查被告之所以無法按時履約，實係由於租賃標的物所在之員林國宅住戶抗爭所致，亦難認係屬可歸責於被告事由。

㈡就造成原告損害之相當因果關係言：

1.按應負損害賠償責任之人，其損害賠償之範圍，包括所受損害及所失利益。又民法第213條所指之「損害」，雖係一種事實，但損害概念與損害額之算定，亦係法律概念與規範評價。而損害賠償範圍則視行為與損害間有無直接、相當因果關係以定。因契約債務不履行所生之損害賠償，其範圍可依契約目的、內容，契約成立時當事人間明示或默示之應受契約保護範圍，或交易習慣，以之作為判斷基準（最高法院109年度台上字第2095號判決要旨參照）。次按損害賠償之債之成立，其要件除損害之發生、歸責原因之具備外，尚須損害發生原因事實與損害間，有相當因果關係之存在始可；債權人就其所受之損害，與債務人之給付遲延間，具有相當因果關係一事，應負證明之責（最高法院101年度台上字第1497號判決要旨參照）。

2.原告固請求被告應賠償其已支出室內裝修費用（所受損害）及營業利益損失（所失利益）共計2650萬元云云，惟查，關於已支出室內裝修費用部分，原告所進行室內裝修工程，因涉及變更使用，於取得主管機關變更使用執照前本不應施做；另關於營業利益損失部分，核諸原告之所以無法營業，係由於原告未經許可即自行就租賃標的物為牆面穿孔等先行施工行為，遭彰化縣政府認定違反建築法規定而為駁回處分並勒令停工所致。從而原告所支出室內裝修費用（所受損害）及遭勒令停工所受

營業利益損失（所失利益），均係自己行為肇致，實屬明確。至於原告主張：被告所提供3樓露台遭住戶及管委會起訴請求回復原狀等情，無論3樓露台是否屬被告專有部分而足以排除他人權利主張，均無從改變前揭原告違法施工及因此無法營業之事實，難認原告前揭主張與其所受之損害及所失利益有相當因果關係。從而被告固聲請至現場履勘，並請求函詢彰化縣政府建設處，有關本件系爭露台是否為被告專有部分云云（本院卷2第185頁至第186頁），認無再予調查之必要，併此敘明。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告於109年3月17日發函被告以終止系爭租約，另催告被告返還租賃保證金函於109年5月7日送達被告，被告未於函到後10日內返還，故應自109年5月18日起負遲延利息責任，於該日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，自屬有據。

肆、綜上所述，原告請求被告應給付原告1350萬元，及自109年5月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

伍、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與

判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列。

柒、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，爰依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

民事第一庭　　法　官　徐沛然

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　蔡明株