

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第495號

原告 ○○建設股份有限公司

法定代理人 呂伯偉

原告 程宣寧

上二人共同

訴訟代理人 劉嘉堯律師

被告 益展科技再生能源股份有限公司

法定代理人 王進益

訴訟代理人 林金滿

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年3月17日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟柒佰玖拾壹元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造間於民國112年11月23日就原告所有坐落彰化縣○○鄉
○○段000○○000地號土地及38-1、38-3建號建物(門牌號
碼：彰化縣○○鄉○○路000巷00號)簽訂租賃契約，且配合
被告要求，原告同意提前讓被告使用系爭租賃物，自113年3
月1日起才開始計算租金，並陸續依被告之承租需求與指示
進行系爭房屋之整修與拆除，原告專為被告所支付之必要費
用如下：

1.應被告設廠要求所需(警衛室及廠內相關必要設施)特別
委由訴外人○○○針對本件租賃標的物內部進行相關整修
花費新台幣(下同)59萬5000元，其中由原告○○建設股份
有限公司(簡稱○○公司)負擔39萬7000元、原告程宣寧

負擔19萬8000元。

2.應被告裝設地磅所需，特別委由台電及維陞工程有限公司就門口原先3根電線桿遷移、配電移位（地下管線）及自備桿新建花費38萬4336元，此部分費用則由原告與新品再生能源投資股份有限公司（即於本件租賃標的物屋頂設置光電設施之承租人）約定各負擔一半，故原告花費金額為19萬2168元（計算式：38萬4336元/2=19萬2168元），其中由原告○○公司負擔12萬8112元、原告程宣寧負擔6萬4056元。

3.給付○○○系爭租約仲介費用30萬元（匯款26萬3670元+國稅局各類所得10%扣繳稅額3萬元+中央健康保險署各類所得補充保費6330元=30萬元），其中由原告○○公司負擔20萬元、原告程宣寧負擔10萬元。

4.以上合計原告○○公司共支出72萬5112元（計算式：39萬7000元+12萬8112元+20萬元=72萬5112元），原告程宣寧共支出36萬2056元（計算式：19萬8000元+6萬4056元+10萬元=36萬2056元）。

(二)被告於113年2月16日（即本件開始計算並繳納租金始期前半月）主動發文給原告表示欲提前於113年2月29日終止本件系爭租約，此舉非但造成原告實際上無法獲取分文租金收入外，更讓原告無端蒙受前開為配合被告承租設廠要求所支出之鉅額必要費用及租約仲介費等財產上損害，被告違反誠實及信用之方法，故意隱瞞其根本無意承租之事實，背於善良風俗使原告誤信聽從其指示、配合其需求大幅修改房屋並支付仲介費用。

(三)按債務人之違約不履行契約上之義務，如其行為同時構成侵權行為時，除雙方另有特別約定，足認其有排除侵權行為責任之意思外，債權人自非不得或依「債務不履行」或依「侵權行為」之法律關係，擇一向債務人請求損害賠償(最高法院85年度台上字第3043號民事判決意旨參照)。故兩者為請求權競合關係，並無相互排斥，爰請求先就債權契約上法律

01 關係先為審理，次而再為侵權行為損害賠償之審理。

02 (四)本件租賃契約係以現況租屋，此從租賃契約第25條：「因丙
03 方承租人評估需自行花費大金額修繕及增設廠房設備，故在
04 租賃期間內，倘丙方將租約的承租權利及使用廠房設備權
05 利，經出租人同意，得以讓渡第三人，租賃契約權利義務即
06 由第三人承受，且出租人將原租金於第六年起調增5%。」可
07 為佐證，且系爭契約成立日期為112年11月23日，然租賃期
08 間租金之計算是從113年3月1日起算，是系爭廠房已提早交
09 由被告使用，若被告並未要求原告代為施作系爭修繕工程，
10 原告殊無理由與必要為系爭工程之修繕。

11 (五)有關仲介費用30萬元之支出部分，由於本件租約之簽訂，係
12 經由○○○之父親○○○之居間媒介，依業界常規，出租人
13 通常給付1個月租金為仲介報酬，原告於租約成立後，確實
14 已給付予○○○30萬元(含匯款、稅款、補充保費，匯入○
15 ○○兒子○○○設於○○鄉農會之帳戶)，而本件係因可歸
16 責於被告之事由，終止租約致其未履行給付租金義務，原告
17 仍受有須給付仲介費用之損失，自得向被告請求此部分之損
18 害賠償。

19 (六)由被告陳報狀所載，其自承「...被告公司並據此於112年12
20 月22日向彰化縣政府經濟暨綠能發展處工業科申請工廠登
21 記，因環保署改制為環境部而主辦人員變更，新接任之主辦
22 人員不支持創新案之處理方式，已無需設立工廠之必要，是
23 被告公司乃於113年1月26日向彰化縣政府經濟暨綠能發展處
24 工業科提出退件之請求。」等語，足見其係以主觀、片面、
25 虛擬之理由擅自為退件之請求，並非因其申請不符要件而遭
26 彰化縣政府予以駁回，是其未取得工廠登記證乃係可歸責於
27 其己身之事由所造成，自無得卸免損害賠償之責任。

28 (七)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
29 辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，
30 屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表
31 示之補充。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的

性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，並應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，且應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院99年度台上字第2004號判決意旨參照）；解釋契約，固須探求當事人立約之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

(八)按兩造間所簽訂之房屋租賃契約書第23條規定「丙方向政府機關申請工廠登記證，若無法取得雙方合意終止租賃合約，且雙方不得向對方請求任何補償或賠償」，由上開規定可知本件被告即丙方負有向政府機關依法申請工廠登記證之作為義務，如不可歸責於己之事由而無法取得工廠登記證，雙方同意合意終止租賃契約，反之如因可歸責於被告之事由而導致工廠登記證無法取得當無該條項之適用，茲被告既然自承其於113年1月26日主動向彰化縣政府經濟暨綠能發展處工業科提出退件之請求，以致遭該府於113年5月30日退件結案而無法取得工廠登記證，當屬於因可歸責於己之事由無法取得工廠登記證而陷於給付不能之情況，不得援引房屋租賃契約書第23條規定免責。

(九)被告於113年2月16日以書面通知原告終止租約，惟該終止租約之意思表示於法無據，並不合法，原告嗣於113年2月28日始口頭同意被告終止兩造間租賃契約。

(十)依民法第546條第1項、第179條，本件係原告受被告委託進行建物修繕、遷移電線桿及配電等項，於此所支出之相關必要費用自應由依委任之規定由被告償還之，另原告係基於被告之要求始為修繕建物、遷移電線桿及配電等項而代墊相關費用，被告因此受有修繕利益，原告自得依不當得利之法律關係請求被告返還上開代墊款項。

(十一)仲介費用之支出係考量本件租賃契約之簽訂，預期被告會依

01 租約存續期限內繳納租金，原告得以依約享有收取租約期限
02 內之租金利益，由於本件租約係因可歸責於被告之事由而提
03 前終止，致使原告無法按原租賃契約收取租金之利益，卻仍
04 須支出高額仲介費用，此部分之損害，自得依系爭租約第11
05 條「丙方若有違反本契約條款之情事致損害甲、乙方之權益
06 時，願聽從甲、乙方提出之損害賠償並會同協商處理」、第
07 12條「丙方若有違反本契約各條項或損害租賃房屋等情事
08 時，丙方應負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」規定，向
09 被告請求賠償等語。

10 (三)爰依民法第184條第1項、第546條第1項、第179條、租賃契
11 約第11條、第12條之規定，請求擇一為有利判決等情，並聲
12 明：1.被告應給付原告○○公司72萬5112元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應
14 給付原告程宣寧36萬2056元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
15 清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准許
16 宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)本件被告前於112年11月23日與原告簽訂系爭租約，因系爭
19 建物現況老舊，屋頂鐵皮施工瑕疵，有嚴重排水不良及漏水
20 情形，另處水泥屋頂有三處大洞，且窗戶玻璃有多處破裂未
21 清除，是系爭建物顯然無法符合一般正常使用收益，原告亦
22 自稱不論有無進行出租，因建物老舊漏水嚴重等狀況，不修
23 繕恐造成建物更嚴重之損害，是原告進行建物之修繕，僅係
24 一般性之修繕，而非應被告設廠特別要求所需進行修繕，乃
25 係本於維護其建物符合一般正常使用收益外，避免建物屋況
26 損害加劇，屬於有助益或維護其所有建物價值之行為，是渠
27 等並無因此一般性之修繕行為而遭受損害，合先說明。

28 (二)次查原告僅進行建物一般性之修繕，有如前述，被告並無要
29 求原告增設或修繕警衛室或進行設廠相關必要設施之整修，
30 事實上原告亦無進行警衛室之修繕或增設行為或設廠相關必
31 要設施之整修，如原告有此部分之修繕或增設行為，亦是渠

01 等個人行為，要與被告無涉。

02 (三)有關原告提及應被告裝設地磅所需而遷移電線桿之部分，此
03 部分乃因系爭建物門口右側有2支電線桿，日後恐影響車輛
04 進出動線，被告乃要求原告將此2支（非原告所稱之3支）電
05 線桿以簡易方式遷移至路之對面，惟被告並未要求需將管線
06 地下化，此部分並助益其土地建物進出之方便，增加其建物
07 及土地之價值，而無其所稱之損害。況且被告在113年1月16
08 日中午與原告代理人○○○於彰化縣○○鎮之○○○餐廳聚
09 餐時，已告知欲提前終止租約，嗣後原告代理人○○○表示
10 請以書面通知終止租約事宜，被告方另於113年2月16日以書
11 面通知終止租賃契約，此時電線桿尚未進行遷移等作業，11
12 3年2月28日兩造於系爭建物現場進行點交時，電線桿當時仍
13 未遷移，被告亦告知原告既然被告已不承租，已無遷移之必
14 要，原告仍執意遷移，顯然電線桿遷移等事宜已非係因應被
15 告之需求，而與被告無涉。再者原告與第三人新品再生能源
16 投資股份有限公司基於其間之利益而有關電線桿遷移等費用
17 分擔之協議，被告無從置喙，其間協議如何分擔，該等費用
18 自應由原告自行負擔，而不應拘束被告，甚且進一步轉嫁由
19 被告負擔。

20 (四)原告雖主張其有支付仲介費30萬元於訴外人○○○乙節，惟
21 此乃原告與○○○間因一定法律關係所支付，要與被告無
22 關，且有關仲介乙節非為本件租賃契約成立之條件，亦即與
23 本件租賃契約是否成立無關，此部分自非可認定為原告所稱
24 之損害，其間仲介費之約定，亦應由原告自行負擔，不應拘
25 束被告，甚且進一步轉嫁由被告負擔。

26 (五)兩造就租約內容磋商許久，被告並依約給付二個月押租保證
27 金，且依據系爭租賃契約第七條及第十七條約定之意旨，被
28 告可於租賃期間提前遷移他處，亦即被告可於租賃期間終止
29 租約乙節，為原告簽約前及簽約時明確知悉之事項及可預期
30 被告可能會隨時終止租約，且於第十七條並約定如被告未於
31 二個月前通知，需賠償二個月租金，是本件被告通知終止租

01 約之行為，自無違背誠實信用原則或背於善良風俗，原告主
02 張被告違反誠實及信用方法，故意隱瞞根本無意承租之事
03 實，背於善良風俗使原告誤信指示、配合其需求大幅修改房
04 屋並支付仲介費乙節，均屬無據。

05 (六)本件原告主張被告委任其修繕系爭租賃標的物、遷移電線桿
06 及配電等項，其自得依民法第546條第1項規定而為此部分費
07 用之請求乙節，於法顯屬無據：

08 1.依民法第528條及第540條，委任係指委任人委託受任人處
09 理事務之契約，且受任人應讓委任人瞭解事務進度，是受
10 任人有其報告之義務。

11 2.查本件原告雖主張兩造間有所稱修繕系爭租賃標的物、
12 遷移電線桿及配電等項之委任關係，惟原告此節主張並非
13 事實且有違常理，被告茲否認兩造間有原告所主張之委任
14 關係存在，是原告主張兩造間有所稱事務委任關係之事
15 實，自應負舉證之責。

16 3.次查系爭租賃標的物現況老舊，屋頂鐵皮施工瑕疵，有嚴
17 重排水不良及漏水情形，另處水泥屋頂有三處大洞，且窗
18 戶玻璃有多處破裂未清除，是系爭租賃標的物顯然無法符
19 合一般正常使用收益，原告亦自稱不論有無進行出租，因
20 系爭租賃標的物老舊漏水嚴重等狀況，不修繕恐造成建物
21 更嚴重之損害，況且原告為出租人自應提供符合一般正常
22 使用收益之租賃物予被告，豈可能由被告即承租人承租無
23 法符合一般正常使用收益之租賃物，再委任原告即出租人
24 進行修繕之理。另有關原告遷移電線桿乙節，此部分乃因
25 系爭租賃物門口右側有2支電線桿，日後恐影響車輛進出
26 動線，被告乃要求原告將此2支電線桿以簡易方式遷移至
27 路之對面，此為被告當時承租之條件，惟被告並未要求需
28 將管線地下化，此部分並助益其土地建物進出之方便，增
29 加其建物及土地之價值，而無其所稱之損害。綜上所述，
30 原告主張被告委託其修繕系爭租賃物、遷移電線桿及配電
31 等項，顯非事實且有違常理，自非可採。

01 4.又查本件自簽訂租約前後至原告提起本件訴訟前，原告均
02 未提起被告前委任其修繕系爭租賃標的物或遷移電線桿配
03 電等事項，是如兩造間有原告所主張之委任關係存在，則
04 何以原告前未曾提及此事？兩造亦前均未就原告所稱之委
05 任事宜有所聯繫？且如兩造間有原告所主張之委任關係，
06 則相關修繕、遷移電線桿或配電之項目及詳細報價內容為
07 何？事涉被告之權益，被告並不知悉，原告亦未曾告知或
08 報告予被告，以令被告進行定奪，均顯與一般所稱存在委
09 任關係乙節不符，是原告此節之主張顯不足為採。

10 5.再者被告係在113年1月16日中午與原告代理人○○○於彰
11 化縣○○鎮之○○○餐廳聚餐時，已告知欲於113年2月28
12 日提前終止租約，嗣後原告代理人○○○表示請以書面通
13 知終止租約事宜，被告方另於113年2月16日以書面通知於
14 同年2月28日終止租賃契約（該終止房屋契約租賃契約書
15 所載29日終止乙節顯係誤植），原告於收受被告之通知書
16 後，依其於本件訴訟前即113年3月8日所寄發予被告之○
17 ○○○郵局00號存證信函所載，亦未提及有任何委任之情
18 事，更足見兩造間並無原告所稱之委任關係存在，至為明
19 確。

20 (七)原告另主張依民法第179條規定請求其修繕系爭租賃標的
21 物、遷移電線桿及配電等費用乙節，亦非可採：

22 1.民法第179條不當得利其要件為無法律上原因、一方受有
23 利益、他方受有損害，及利益與損害間有直接因果關係。

24 2.查本件原告修繕系爭租賃標的物、遷移電線桿及配電等
25 項，乃係本於維護其建物符合一般正常使用收益外，避免
26 建物屋況損害加劇，或助益其土地建物進出之方便，均屬
27 於有助益或維護其所有土地及建物價值之行為，渠等並無
28 因此之修繕等行為而遭受損害，被告更無因此獲得任何之
29 利益，是原告主張被告獲有不當得利乙節，自屬無據。

30 (八)原告另主張依系爭租賃契約第11條及第12條之約定，請求其
31 所支付之仲介費30萬元部分，顯屬無據：

01 1.查原告主張其有支付仲介費30萬元於訴外人○○○或訴外
02 人○○○之父○○○乙節，此乃原告與○○○或○○○間
03 因一定法律關係所支付，被告事前並不知悉有仲介費乙
04 事，是有關原告給付仲介費乙節，要與被告無關，且有關
05 仲介乙節非為本件租賃契約成立之條件，亦即與本件租賃
06 契約是否成立無關，此部分自非可認定為原告所稱之損
07 害，其間仲介費之約定，亦應由原告自行負擔，不應拘束
08 被告，甚且進一步轉嫁由被告負擔，始符公允。

09 2.再者原告雖依據系爭租賃契約第11條及第12條約定請求被
10 告賠償其所支付之仲介費30萬元。惟本件被告終止系爭租
11 賃契約係依據系爭租賃契約第17條之約定，又有關仲介費
12 部分與被告無關且並非本件租賃契約成立條件，亦非原告
13 所稱之損害，有如上述，是原告依據系爭租賃契約第11條
14 及第12條約定，請求被告賠償其所支付之仲介費30萬元，
15 洵屬無據。

16 (九)本件被告雖未於2個月前通知原告終止本件租賃契約，惟按
17 前述情節，原告請求兩個月租金之賠償，顯然過高，是其主
18 張依據系爭租賃契約第17條約定，並由押金抵扣兩個月租金
19 賠償乙節，亦屬無據。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費
20 用由原告負擔。3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告得免
21 為假執行。

22 三、不爭執事項：

23 (一)兩造於112年11月23日簽訂租賃契約，原告○○公司、程宣
24 寧為出租人，被告為承租人，由被告承租坐落彰化縣○○鄉
25 ○○段000○000地號土地及38-1、38-3建號建物(門牌號
26 碼：彰化縣○○鄉○○路000巷00號)，租期自113年3月1日
27 起至122年12月30日止，租金計算方式為：簽約日至113年2
28 月28日前租金0元，同年3月1日起每月租金為30萬元，第6年
29 起調升租金3%，被告已給付押租金60萬元。

30 (二)被告於113年2月16日向原告表示提前於113年2月29日終止系
31 爭租約，原告於113年2月28日同意終止租約。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
03 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
04 訴訟法第277條定有明文。又按民事訴訟如係由原告主張權
05 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
06 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
07 ，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院
08 17年上字第917 號判例意旨參照）。

09 (二)查原告主張兩造於112年11月23日簽訂房屋租賃契約書時，
10 原告受被告委託設廠所需警衛室及廠內相關必要設施進行修
11 繕花費595,000元、遷移電線桿花費384,336元、仲介費300,
12 000元云云，此為被告所否認，原告自承上開委託事項係訂
13 約時之口頭約定並無書面，並請求傳訊證人○○○、○○○
14 為證，然證人○○○到庭證稱並不清楚兩造有上開約定，證
15 人○○○亦證稱兩造並無上開約定等語在卷，是原告之上開
16 主張礙難採信。

17 (三)又原告主張被告隱瞞無意承租之事實，致原告陷於錯誤，係
18 違背善良風俗云云，然依兩造之租賃契約第17條約定「1.租
19 賃期間內丙方（即被告）若擬提前遷移他處時，被告應提前
20 二個月通知甲、乙方（即原告），否則丙方應賠償甲、乙方
21 二個月租金」，本件被告通知原告終止系爭租賃契約雖未提
22 前二個月，然依上開約定原告僅得向被告請求二個月之租
23 金，被告亦同意原告得自己收取之押租金（即二個月租金）
24 中賠償之；另契約第23條約定「丙方向政府機關申請工廠登
25 記證，若無法取得雙方合意終止租賃合約且雙方不得向對方
26 請求任何補償或賠償」，查被告稱因創新案做不下去所以要
27 終止合約，被告要做的事業項目為燃料棒，汽車泡棉塑膠要
28 做燃料棒，這種作法必須要環保署修法汽機車回收辦法等
29 語，核與原告所稱：被告向原告終止租約的理由，因新任長
30 官有不同見解，導致創新案暫停，所以要終止租約，原告認
31 為是可歸責被告之事由，事由是被告臆測環保署對他們的創

01 新執行方法有不同意見，認為工廠登記證無法取得，所以就
02 終止等語相符，可認被告無法申請工廠登記證，係因環保署
03 對於創新案事業項目尚有不同意見所致，此是否即得認可歸
04 責於被告之事由顯有可議，亦難謂被告有無意承租之情，況
05 系爭租約係經雙方合意終止，依上開契約第23條約定，原告
06 本不得向被告請求任何補償或賠償，是原告主張被告有違背
07 善良風俗，致原告陷於錯誤之情事，實無足採；再契約第11
08 條約定「丙方若有違反本契約條款之情事致損害甲、乙方之
09 權益時願聽從甲、乙方提出之損害賠償並會同協商處
10 理。」、第12條約定「丙方若有違反本契約各條項或損害租
11 賃房屋等情事時，丙方應負損害賠償責任並願拋棄先訴抗辯
12 權。」，被告有何違反本契約條款之情事，及原告因此受有
13 任何損害，原告均未予以說明並證明之，自不得依契約請求
14 被告負賠償損害之責任，尚堪認定。

15 (四)綜上所述，原告依民法第184條第1項侵權行為、第546條第1
16 項委任關係、第179條不當得利之規定及租賃契約第11條、
17 第12條，主張被告應賠償原告租賃標的物內部進行相關整修
18 花費、電線桿遷移、配電移位（地下管線）及自備桿新建花
19 費、仲介費用（含國稅局各類所得10%扣繳稅額、中央健康
20 保險署各類所得補充保費）等，均於法無據，實無理由。

21 (五)從而，原告請求被告應給付原告○○公司72萬5112元、應給
22 付原告程宣寧36萬2056元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至
23 清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回；又
24 原告既受敗訴之判決，其假執行之聲請，即失所附麗，亦應
25 併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
27 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

30 民事第二庭 法 官 黃倩玲

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日

04 書記官 謝志鑫