

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度簡上字第128號

上訴人 馬荷婷

訴訟代理人 薛逢逸律師

馬竣卿

被上訴人 日興國際股份有限公司

法定代理人 鄭飛虎

訴訟代理人 陳隆律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年8月27日
本院彰化簡易庭114年度彰簡字第429號第一審判決提起上訴，本
院合議庭於民國115年2月2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

一、上訴人主張略以：上訴人於民國112年8月10日向被上訴人承租門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自112年9月10日起至114年9月10日止，每月租金為新臺幣（下同）7萬8,000元，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。上訴人設立小馬哥夢工廠企業社，且於系爭房屋經營選物販賣機，嗣上訴人因經營困難，欲解除系爭租約，但被上訴人為繼續向上訴人收取每月租金，遂向上訴人提議：「可協助上訴人將商店所有經營模式頂讓他人，被上訴人也會同意換約」等語，上訴人聽聞後亦表示同意，因此兩造於113年2月5日簽立「租約決議確認案」（下稱系爭確認書），其中第2條約明「可頂讓」。上訴人於113年6月間找尋到合適之受讓人即訴外人紀勝哲後，並於113年6月30日

01 以70萬元與紀勝哲簽署營業讓渡契約書。詎上訴人請求被上
02 訴人偕同換約時，被上訴人拒絕履行，乃因可歸責於被上訴
03 人之事由導致上訴人無法於113年7月10日與受讓人完成點
04 交，因而受有70萬元之所失利益；另上訴人本可於113年7月
05 底將「小馬哥夢工廠企業社」之經營權交由紀勝哲經營，上
06 訴人即毋須支付113年8月、9月之租金共15萬6,000元，然上
07 訴人已支付前述租金，因而受有共計85萬6,000元(計算式：
08 70萬元+15萬6,000元=85萬6,000元)之損害，爰依民法第227
09 條第1項、第231條第1項及第232條規定，請求被上訴人損害
10 賠償等語。

11 二、被上訴人辯稱略以：

12 (一)系爭租約第4條約定系爭房屋係供上訴人設立企業社、營業
13 選物販賣機使用，並應以上訴人為負責人，故如未經被上訴
14 人同意，上訴人不得將系爭房屋轉租、出借、頂讓，或以其
15 他變相方法由他人使用或第三者經營，或將租賃權轉讓他
16 人。上訴人從未告知被上訴人有關上訴人已將營業轉讓他人
17 之事實，更從未偕同營業之受讓人與被上訴人協調所謂換約
18 一事。系爭確認書所指「頂讓」，僅同意上訴人可將系爭房
19 屋所營事業由第三者經營，上訴人仍應繼續系爭租約及繳納
20 租金，絕非同意上訴人可將租賃權轉讓他人。因為換約涉及
21 承租人身分的變動、租約雙方的信任關係及公證租約的改
22 變，所以被上訴人要求如要同時換約，要讓被上訴人知道由
23 何人接手，作為是否換約之評估，但上訴人拒絕提供，最終
24 兩造沒有達成換約協議，故被上訴人並無給付遲延情事。

25 (二)兩造於114年3月31日合意終止系爭租約，終止前上訴人仍應
26 給付租金，然上訴人只僅繳租至113年9月10日止，113年9月
27 11日起即未繳納租金，被上訴持系爭租約公證書為執行名義
28 向臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)以113年度司執字第194
29 448號、114年度司執字第31558號強制執行事件對上訴人財
30 產強制執行，始取得自113年9月11至113年12月10日止之租
31 金23萬4,000元，及自113年12月11日至114年3月10日不足額

01 租金19萬3,511元等語。

02 三、本件經原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上
03 訴，並為上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應給付上訴
04 人85萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴
06 駁回。

07 四、兩造不爭執事項(見二審卷第185、186頁)：

08 (一)兩造於112年8月10日簽立房屋租賃契約書，由上訴人向被上
09 訴人承租系爭房屋，約定租賃期間自112年9月10日起至114
10 年9月10日止，每月租金為7萬8,000元。

11 (二)系爭租約書第4條第1項約定：「本房屋係供承租人設立企業
12 社，營業(選物販賣機)之使用。雙方同意應以承租人為負責
13 人，企業社設立完成後，出租人將租金發票開立予承租人於
14 本租賃標的設立之企業社。」；第2項約定：「未經甲方書
15 面同意，乙方不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓、抵
16 押權設定或以其他變相方法由他人使用或第三人經營使用，
17 或將租賃權轉讓他人。乙方承租場地以經營選物販賣機事業
18 為主，不得擅自變更行業使用，違者，甲方得立即終止租
19 約，乙方不得異議。」

20 (三)上訴人設立小馬哥夢工廠企業社，且於系爭房屋經營選物販
21 賣機。

22 (四)鄭飛虎以被上訴人之法定代理人之身分(見二審卷第131
23 頁)，與馬竣卿(上訴人之父親)於113年2月5日簽立「租約決
24 議確認案」，內容記載：「方案一1.續租，第二期收租金時
25 間於民國113年2月20號地點：小馬哥夢工廠和美店，早上10
26 點。2.可頂讓。」。

27 (五)依上訴人提出之馬竣卿與紀勝哲於113年6月30日簽訂營業讓
28 渡契約書，內容記載略以：第1條約定，讓渡標的物之營業
29 地址為彰化縣○○鎮○○路0段00號，室內150坪，租金每月
30 7萬8,000元…。第2條約定，雙方合意訂定讓渡日為113年7
31 月10日，…。第3條第1項約定，讓渡金額70萬元。第4條約

01 定，甲乙雙方於應協力於讓渡日前完成與房東簽立租賃契約。
02 受讓人紀勝哲原本欲在該處經營飲料店而非選物販賣機店
03 （見二審卷第47頁）。

04 (六)上證1之LINE對話擷圖及被上證2、3、6之LINE對話擷圖，對
05 話人均是馬竣卿與鄭嘉麒(鄭飛虎之子)。

06 (七)被上訴人持經公證之房屋租賃契約書向臺中地院逕為強制執
07 行(113年度司執字194448號、114年度司執字31558號)，經
08 臺中地院執行處核發執行命令後，被上訴人已收取以下金
09 額：

10 1.23萬4,000元(自113年9月11日起至113年12月10日止三期
11 租金)。

12 2.19萬3,511元(自113年12月11日起至114年3月10日止三期
13 租金未獲足額)。

14 (八)兩造於114年3月31日合意終止系爭租約，且租賃之建物已經
15 返還出租人即被上訴人。

16 五、得心證之理由：

17 (一)系爭確認書「可頂讓」的意思是否包括租賃權之轉讓？

18 1.按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
19 句，民法第98條定有明文。解釋契約，固須探求當事人立約
20 時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當
21 事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲
22 解。(最高法院89年台上字第79號民事判決意旨參照)。次按
23 依債權之性質，不得讓與者，債權人不得將債權讓與第三
24 人，民法第294條第1項第1款定有明文。租賃關係之成立，
25 係以出租人與承租人間之信賴為其基礎，承租人租賃權性質
26 上不得讓與，除當事人間有得自由轉讓之特約，或經出租人
27 之同意外，承租人不得將租賃權讓與第三人(最高法院88年
28 度台上字第1447號、85年度台上字第1750號民事判決參
29 照)。

30 2.查系爭租約第4條約定「1.本房屋係供承租人設立企業社，
31 營業(選物販賣機)之使用。雙方同意應以承租人為負責人，

01 企業社設立完成後出租人將租金發票開立予承租人於本租賃
02 標的設立之企業社。2.未經甲方(即被上訴人)書面同意，乙
03 方(即上訴人)不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓、抵
04 押設定或以其他變相方法由他人使用或第三者經營使用，或
05 將租賃權轉讓他人。乙方承租場地以經營選物販賣機事業為
06 主，不得擅自變更行業使用，違者，甲方得立即終止租約，
07 乙方不得異議。」，已明確限制上訴人不得頂讓、租賃權轉
08 讓，並將兩者分別列舉，可見當事人有意區分兩者之不同。
09 嗣上訴人之代理人與被上訴人於113年2月5日簽訂之系爭確
10 認書，略以：「1.續租，第二期收租金時間於民國113年2月
11 20號，地點：小馬哥夢工廠和美店，早上10點。2.可頂
12 讓」，已明確表示上訴人「續租」，僅允許上訴人得「頂
13 讓」，而依「頂讓」之文義及依照系爭租約第4條之整體解
14 釋，固可認兩造合意上訴人可將其在系爭房屋之營業轉讓與
15 第三人，並不足認系爭確認書「可頂讓」包括租賃權之轉讓
16 之意思，從而，上訴人執系爭確認書主張已得被上訴人同意
17 租賃權轉讓，並非可採，上訴人仍有支付租金之義務。

18 (二)上訴人依民法第227條第1項、第231條第1項及第232條規
19 定，請求被上訴人賠償因無法營業權轉讓受有70萬元之所失
20 利益，及自113年8月及113年9月共15萬6,000元之租金，有
21 無理由？

22 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
23 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
24 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
25 7條定有明文。是以，債務人如無可歸責事由時，自不負損
26 害賠償之責。

27 2.兩造於113年2月5日簽訂之系爭確認書，係同意上訴人得頂
28 讓，但未同意租賃權轉讓，已如前述。再由上訴人於113年7
29 月28、29日與被上訴人法定代理人之子鄭嘉麒之對話，可知
30 上訴人詢問可否將系爭房屋頂讓與他人經營飲料店時，鄭嘉
31 麒則提出上訴人應賠償15萬元違約罰款始終止租約之條件，

上訴人聽聞後無法接受，而未達成換約協議等情，有對話紀錄可稽(見二審卷第61-79、87頁)，足見被上訴人既未同意上訴人可將系爭房屋租賃權讓與他人，則上訴人自行將選物販賣機之營業讓與紀勝哲，嗣無法取得轉讓營業70萬元之利益，係上訴人與紀勝哲間之內部關係，難認被上訴人有可歸責之事由。又兩造係於114年3月31日合意終止系爭租約，則系爭租約終止前，上訴人本有依系爭租約繳納113年8月及113年9月租金共15萬6,000元之義務，難認上訴人受有租金損失。故上訴人依民法第227條第1項、第231條第1項及第232條規定，請求被上訴人賠償無法營業權轉讓之70萬元所失利益，及自113年8月、9月之15萬6,000元租金，共85萬6,000元，均屬無據。

六、綜上所述，上訴人請求被上訴人賠償85萬6,000元本息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
民事第一庭 審判長法官 陳弘仁
法官 何玉鳳
法官 范嘉紋

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
書記官 許原嘉