

臺灣彰化地方法院民事判決

115年度簡上字第11號

上訴人

即被上訴人 陳庸憲

訴訟代理人 張宗存律師

複代理人 蔡宜樺律師

被上訴人

即上訴人 洪斯特企業股份有限公司

兼

法定代理人 洪慶雲

被上訴人

即上訴人 巫瓊珠

共同

訴訟代理人 朱永字律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年10月20日本院員林簡易庭112年度員簡字第364號第一審判決提起上訴，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於上訴人洪慶雲、洪斯特企業股份有限公司應連帶給付上訴人陳庸憲超過新臺幣340萬8,500元部分，上訴人洪慶雲、巫瓊珠應連帶給付上訴人陳庸憲超過新臺幣340萬8,500元部分，及均自民國112年5月27日起至清償日止，按週年

01 利率5%計算之利息，及該部分假執行宣告，暨訴訟費用之
02 判決均廢棄。

03 二、上開廢棄部分，上訴人陳庸憲在第一審之訴駁回。

04 三、上訴人陳庸憲上訴駁回。

05 四、上訴人洪斯特企業股份有限公司、洪慶雲、巫瓊珠其餘上訴
06 駁回。

07 五、訴訟費用由上訴人陳庸憲負擔55%，餘由上訴人洪斯特企業
08 股份有限公司、洪慶雲、巫瓊珠連帶負擔。

09 事實及理由

10 一、上訴人即被上訴人陳庸憲（下逕稱陳庸憲）起訴之主張除引
11 用原審判決之記載外，另於上訴審補充陳述略以：

12 (一)陳庸憲所有之彰化縣○○鄉○○段0號建物（即門牌號碼彰
13 化縣○○鄉○○巷000號房屋，下稱系爭建物）之第一類登
14 記謄本所載主要用途為住宅、倉庫，系爭建物面積為992.06
15 平方公尺，可知系爭建物專供廠房、倉庫出租使用，且系爭
16 建物結構良好，仍可持續出租使用、收益。由被上訴人即上
17 訴人洪慶雲（下逕稱洪慶雲）111年3月23日彰化縣警察局北
18 斗分局警詢陳述，可知洪慶雲向陳庸憲承租系爭建物已十餘
19 年，最近1次簽約雙方約定租賃期間自106年11月1日起至111
20 年10月31日止，每月租金4萬元（電燈費及自來水費另
21 計），而雙方另約定從108年11月1日起每月租金調整為4萬
22 5,000元，如系爭建物未因111年1月10日發生火災（下稱系
23 爭火災）而燒毀，系爭建物仍可持續出租予洪慶雲使用，系
24 爭建物已連續出租予洪慶雲將近二十年，系爭火災前洪慶雲
25 亦未因特別情事而表示不予續租，依雙方歷年來之租賃情形
26 及外部情事觀之，陳庸憲就系爭建物之租金利益已可得預
27 期，應可認為陳庸憲因系爭火災而受有租金利益損害之情
28 事，自得向洪慶雲等人請求賠償。復由114.07.29鑑定報告
29 第22頁所載內容，可知倘系爭建物未發生火災，以系爭建物
30 整體結構狀態，該仍可繼續使用之年限為8年，系爭建物既
31 專供出租倉庫使用，可預估系爭建物於111年1月10日火災發

01 生後仍有8年可出租使用收益，以陳庸憲自111年1月10日起
02 算8年，每月4萬5,000元租金，扣除陳庸憲已取得111年1月1
03 日至111年4月30日之租金18萬元以及原審判決判定111年5月
04 1日至111年10月31日之租金損害27萬元【計算式：4萬5,000
05 元×6月＝27萬元】，陳庸憲仍受有111年11月1日至119年1月
06 9日租金損失387萬元【計算式：（4萬5,000元×12月×8年）
07 －18萬－27萬＝387萬元】。另洪慶雲於第二審始提出同意
08 書及收據，該同意書及收據並無不能於第一審提出之情事，
09 渠等於第二審提出仍屬逾時之攻防，祈請本院不予審酌。

10 (二)系爭建物於火災發生時之市場價值，經原審囑託冠宏事務所
11 鑑定，鑑定結果為306萬1,000元，而該報告書為冠宏事務所
12 派員實際至系爭建物現場進行會勘，並參酌系爭建物照片、
13 建物登記謄本、建物測量成果圖、空照圖等資料後，依不動
14 產估價技術規則之規定予以推估計算，所為鑑定方法尚屬合
15 理，且經原審於114年4月14日就冠宏事務所採取之鑑定方法
16 命兩造於114年4月30日前具狀表示意見後，陳庸憲表示尊
17 重、無意見，而洪慶雲等3人則逾期未表示任何意見，兩造
18 均已認冠宏事務所採取之鑑定方法為適當且可行，故前揭鑑
19 定結果應與不動產估價技術規則無違，當無重新鑑定之必要
20 等語。

21 二、被上訴人即上訴人洪斯特企業股份有限公司（下逕稱洪斯特
22 公司）、洪慶雲、巫瓊珠之抗辯除引用原審判決之記載外，
23 另於上訴審補充陳述略以：

24 (一)陳庸憲於106年間，向洪慶雲說表示系爭建物過舊，欲拆除
25 重建等語，洪慶雲則向陳庸憲表示因為工廠置放多台大型機
26 器，過重且較難搬運，臨時難以找到其他地點等語，並請求
27 陳庸憲暫時不要將系爭建物拆除，再給洪斯特公司之工廠一
28 點時間，讓該工廠運作幾年，洪慶雲會在2年後即108年將月
29 租金調漲至45,000元。陳庸憲同意，並與洪慶雲簽署106年1
30 1月1日至111年10月31日租約，約定月租金為40,000元，在1
31 08年11月1日起月租金調漲至45,000元。據上述，洪慶雲並

01 無長期繼續租賃系爭建物之意思，而用2年後微調租金的方
02 式拖延陳庸憲改建系爭建物，期間再另覓他址。因此，按原
03 定計畫，系爭建物會於111年間拆除改建，縱未拆除改建，
04 系爭建物是否在上開租約期間屆滿，猶由洪慶雲等3人續
05 租、順利轉租，亦在未定之天。另系爭建物經燒燬後之廢棄
06 鐵皮、鐵架，係由陳庸憲取得回收金額15萬元，應從洪慶雲
07 等3人對陳庸憲之賠償金額予以扣除。

08 (二)依最高法院102年度台上字第242號民事判決意旨，算定系爭
09 建物格時，應以起訴時之市價為準，陳庸憲於起訴前已曾為
10 請求者，以請求時之市價為準。市價是指「該物」在「該
11 時」的價錢。冠宏不動產估價師事務所採取的鑑價方式，係
12 以「『參考附近廠房』成交金額」減掉「『該地』土地的價
13 值」，而得出「系爭建物的價值」。惟該鑑價方式，將使一
14 樣的建材、一樣的方位、一樣的面積、一樣的老舊的廠房，
15 因其所坐落土地位置而有價格上之差異，即使形式上再去扣
16 回土地價值，其估價之價格仍天差地別。而該價格差異，係
17 因土地位置所造成，與建物無關，可見該鑑價方式存有問
18 題。因此，欲呈現系爭建物之真正價值，不能只有「地
19 址」、「地點」、「區域」……等「土地」相關因子，被納
20 入在「建物」的鑑價評斷範疇內。又依最高法院82年度台上
21 字第892號判決意旨，回復原狀之費用以必要者為限，如係
22 以新品換舊品，應予折舊。再參酌行政院所頒固定資產耐用
23 年數表及固定資產折舊率表，金屬建造住宅（有披覆處理）
24 之耐用年數為20年，依平均法計算其每年折舊率為20分之
25 1。基此，洪慶雲等人懇請以適宜的鑑價方式，重新對系爭
26 建物進行鑑價，並按折舊率計算出毀損金額，洪慶雲等人並
27 非不願賠償，僅係希望賠償合理之金額，且系爭建物為鐵皮
28 屋搭建迄今46年，老舊破敗，難以想像仍有306萬元之價值
29 等語。

30 三、原審斟酌兩造全辯論意旨及調查證據之結果，為陳庸憲部分
31 勝訴、部分敗訴之判決，判命洪斯特公司、洪慶雲應連帶給

01 付陳庸憲355萬8,500元，及自112年5月27日起至清償日止，
02 按週年利率5%計算之利息；洪慶雲、巫瓊珠應連帶給付陳
03 庸憲355萬8,500元，及自112年5月27日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息；陳庸憲其餘之訴駁回；並就陳庸憲
05 勝訴部分，依職權宣告假執行及洪斯特公司、洪慶雲、巫瓊
06 珠供相當擔保後得免為假執行。陳庸憲就其敗訴部分不服，
07 提起上訴。另洪斯特公司、洪慶雲、巫瓊珠亦對原判決聲明
08 不服，提起上訴。兩造之聲明為：

09 (一)上訴人即被上訴人陳庸憲上訴聲明：

- 10 1.原審判決不利於上訴人陳庸憲部分廢棄。
- 11 2.上開廢棄部分，被上訴人洪慶雲、洪斯特企業股份有限公司
12 應再連帶給付上訴人陳庸憲新臺幣387萬元及自民國112年5
13 月27日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 14 3.被上訴人洪慶雲、巫瓊珠應再連帶給付上訴人陳庸憲新臺幣
15 387萬元及自民國112年5月27日起至清償日止，按週年利率
16 百分之五計算之利息。
- 17 4.第二、三項所命給付，如其中任一被上訴人已為給付，則其
18 餘被上訴人於該給付範圍內，即免為給付之義務。
- 19 5.訴訟費用由被上訴人連帶負擔。

20 (二)被上訴人即上訴人洪斯特公司、洪慶雲、巫瓊珠上訴聲明：

- 21 1.原判決不利上訴人部分廢棄。
- 22 2.前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 23 3.第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

24 四、得心證之理由：

25 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
26 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
27 訴訟法第454條第2項前段定有明文。上開規定於簡易程序之
28 第二審亦有準用，同法第436條之1第3項復有規定。原審判
29 決理由欄之記載，除下列所述者外，均為本院所認同，並予
30 引用，另補充理由如下。

31 (二)次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填

01 補償權人所受損害及所失利益為限，而依通常情形，或依已
02 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所
03 失利益，民法第216條定有明文。而所失利益固不以現實有
04 此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利
05 益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
06 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95
07 年度台上字第2895號判決意旨參照）。

08 (三)經查：

09 1.陳庸憲主張洪慶雲繼續承租系爭建物已將近20年，倘系爭建
10 物未因系爭火災而燒毀，仍可持續出租予洪慶雲使用，系爭
11 火災前洪慶雲亦未因特別情事而表示不予續租，依雙方歷年
12 來之租賃情形及外部情事觀之，陳庸憲就系爭建物之租金利
13 益已可得預期云云，為洪慶雲等人所否認。且亦無從僅因洪
14 慶雲於系爭火災發生前10年起，長期向原告承租系爭建物使
15 用，即當然推論出被告洪慶雲於111年10月31日租期屆滿後
16 猶會向原告承租系爭建物之結果，故兩造間租賃契約就系爭
17 建物之租期屆滿日為111年10月31日，洪慶雲等人於111年10
18 月31日租期屆滿後是否仍會繼續向陳庸憲承租系爭建物，尚
19 非無疑。陳庸憲復未就尚未發生系爭火災，其於111年10月3
20 1日租期屆滿後，能順利將系爭建物出租予洪慶雲等人或第
21 三人以獲得租金乙節提出具體事證，以供本院斟酌，難認陳
22 庸憲就其可得利益之內容具有客觀之確定性，則陳庸憲請求
23 洪慶雲等人賠償111年11月1日至119年1月9日之租金損害，
24 自屬無據。

25 2.洪慶雲等人主張以適宜的鑑價方式，重新對系爭建物進行鑑
26 價，並按折舊率計算出毀損金額云云，惟本院審酌冠宏不動
27 產估價師事務所出具之估價報告書係由不動產估價師會同兩
28 造訴訟代理人律師親赴現場勘察，且於會勘前詳閱鑑定事項
29 及111年度偵字第5375號偵查卷第252至290頁、112年度員簡
30 字第364號卷第59至62頁、第93頁、第95頁、第141至151頁
31 之火災發生前之屋況，並於會勘當日經確認後本案之估價前

01 提為(1)洪慶雲等人提供94年5月空照圖輔助作為現況參考；
02 (2)因單獨建物市場買賣案例缺乏，故本次以市場房地案例價
03 格扣除該土地市場價格後之建物價格作為比較標的，考量系
04 爭建物之區域因素、個別因素等，據以計算估價金額，其就
05 影響價格因素之擇定及價格調整幅度亦無違反經驗法則或顯
06 然錯誤之情事，其所得估價報告書之結論應屬公正可採。洪
07 慶雲等人復未述明上開估價報告書有何違反經驗法則或顯然
08 錯誤等鑑定瑕疵，並提出客觀具體事證以供本院斟酌，是洪
09 慶雲等人此部分所述，自不足採。

10 3.洪慶雲等人主張系爭建物經燒燬後之廢棄鐵皮、鐵架，由陳
11 庸憲取得回收金額15萬元，應自洪慶雲等3人對陳庸憲之賠
12 償金額予以扣除等語，並提出與其主張相符之同意書、收據
13 等件為證，陳庸憲則辯稱洪慶雲於第二審始提出該同意書及
14 收據，其並無不能於第一審提出之情事，而屬逾時之攻防云
15 云，惟查，洪慶雲等人於原審審理時即已主張應扣除陳庸憲
16 取得回收金額15萬元，並提出上開收據（見原審卷二第123
17 頁）以證明洪慶雲於將系爭建物之鐵皮屋頂拆除、販賣後有
18 將15萬元交付予陳庸憲乙事，故上開收據並非洪慶雲等人於
19 第二審即本院審理時始提出，而非屬逾時始行提出攻擊或防
20 禦方法；洪慶雲等人雖於本院審理時始提出上開同意書為
21 證，惟該同意書應為證明上開單據形式上真正之補強證據，
22 亦非屬逾時始行提出攻擊或防禦方法，是陳庸憲此部分所
23 辯，要不足採。從而，洪慶雲等人經陳庸憲之同意，將系爭
24 建物之鐵皮屋頂拆除，並將販賣所得金額15萬元交付予陳庸
25 憲，且經陳庸憲於收受該15萬元後簽收，則洪慶雲等人對陳
26 庸憲之賠償金額355萬8,500元，自應將該15萬元予以扣除，
27 故洪慶雲等人尚應賠償陳庸憲340萬8,500元【計算式：355
28 萬8,500元－15萬元＝340萬8,500元】。

29 五、綜上所述，陳庸憲(一)依民法第184條第1項前段、第2項、第2
30 8條、公司法第23條第2項之規定，請求洪慶雲、洪斯特公司
31 連帶給付340萬8,500元，及自112年5月27日起至清償日止，

01 按週年利率5%計算之利息；(二)依民法第432條第2項前段之
02 規定、租賃契約第11條前段、第13條之約定，請求洪慶雲、
03 巫瓊珠連帶給付340萬8,500元，及自112年5月27日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息；暨上開(一)、(二)部分，如
05 其中任一洪慶雲、洪斯特公司、巫瓊珠已為給付，其餘被上
06 訴人即上訴人於該給付範圍內，即免為給付之義務，為有理
07 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原
08 審判決洪慶雲、洪斯特公司應連帶給付陳庸憲355萬8,500
09 元，及洪慶雲、巫瓊珠應連帶給付陳庸憲355萬8,500元，其
10 就超過340萬8,500元部分為洪斯特公司、洪慶雲、巫瓊珠敗
11 訴之判決，尚有未洽，洪斯特公司、洪慶雲、巫瓊珠上訴意
12 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
13 本院廢棄改判如主文第1、2項所示。至洪斯特公司、洪慶
14 雲、巫瓊珠其餘上訴意旨指摘原判決不當，為無理由，應駁
15 回。原審判決(一)洪慶雲、洪斯特公司連帶給付340萬8,500元
16 本息；(二)洪慶雲、巫瓊珠連帶給付340萬8,500元本息；暨上
17 開(一)、(二)部分，如其中任一洪慶雲、洪斯特公司、巫瓊珠已
18 為給付，其餘被上訴人即上訴人於該給付範圍內，即免為給
19 付之義務，並依職權宣告得假執行及預供擔保後得免為假執
20 行部分，核無違誤，陳庸憲上訴意旨指摘原判決不當，求予
21 廢棄，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
23 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
24 爰不逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第449
26 條第1項、第450條、第79條、第85條第1項但書及第2項。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日

28 民事第四庭 審判長法官 王鏡明

29 法官 李 昕

30 法官 姚銘鴻

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法
02 規顯有錯誤為理由，向本院提出上訴狀，經本院許可後始可上訴
03 最高法院。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日
05 書記官 石坤弘