

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

114年度彰簡字第429號

原告 馬荷婷

訴訟代理人 薛逢逸律師

被告 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

複代理人 陳柏宏律師（於民國114年8月14日終止委任）

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月14日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國112年8月10日向被告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（下稱系爭租賃契
約）。原告設立小馬哥夢工廠企業社，且於系爭房屋經營選
物販賣機。

(二)嗣原告因經營困難，欲解除系爭租賃契約，但被告為繼續向
原告收取每月租金，遂向原告提議：「可協助原告將商店所
有經營模式頂讓他人，被告也會同意換約」等語，原告聽聞
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」，其中第2條約明「可頂讓」。

(三)原告於113年6月間找尋到合適之受讓人後，並於113年6月30
日，以70萬元與受讓人簽署營業讓渡契約書。詎原告告知被
告已找到受讓人，請求被告偕同換約時，被告拒絕履行，導
致原告無法於113年7月10日與受讓人完成點交，因而受有70

萬元之所失利益。另原告本可於113年7月底將「小馬哥夢工廠企業社」之經營權交由受讓人經營，原告即毋須支付113年8月及113年9月之租金共15萬6,000元，然原告已支付前述租金，原告因而受有共計85萬6,000元之損害，爰依民法第227條第1項、第231條第1項及第232條規定，請求被告損害賠償等語，並聲明：被告應給付原告85萬6,000元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯：

- (一)被告從未表示無條件同意被告換約。
- (二)原告從未告知被告有關原告已將營業轉讓他人之事實，更從未偕同營業之受讓人與被告協調所謂換約一事。
- (三)系爭租賃契約第4條有約定系爭房屋係供原告設立企業社，營業選物販賣機使用，並應以原告為負責人。則兩造已明定營業限制為選物販賣機，且系爭房屋之使用人，僅供以原告為負責人所設立之企業社營業使用，如未經被告同意，原告不得將系爭房屋轉租、出借、頂讓，或以其他變相方法由他人使用或第三者經營，或將租賃權轉讓他人。
- (四)原告所提出證物2之租約決議確認案之文件，探求真意，係由原告繼續系爭租賃契約，原告仍應負繳納租金義務，但同意原告可將所營商業「頂讓」，亦即同意原告可將系爭房屋所營事業由第三者經營，絕非同意原告可將租賃權轉讓他人等語，並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

- (一)兩造於112年8月10日簽立系爭租賃契約，由原告向被告承租系爭房屋，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元等情，業據原告提出房屋租賃契約書（見本院卷第19至24頁）附卷可稽，堪信為真實。
- (二)依債權之性質，不得讓與者，債權人不得將債權讓與第三人，民法第294條第1項第1款定有明文。租賃關係之成立，

01 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
02 上不得讓與，除當事人間有得自由轉讓之特約，或經出租人
03 之同意外，承租人不得將租賃權讓與第三人（最高法院88年
04 度台上字第1447號民事判決及85年度台上字第1750號民事判
05 決參照）。由此可知，租賃法律關係特重於出租人與承租人
06 間之信賴基礎，縱經約定承租人得將租賃權轉讓予第三人，
07 出租人仍保有是否同意第三人受讓租賃權之權限，並非一經
08 承租人提出轉讓租賃權之請求，出租人即有同意承租人轉讓
09 租賃權之義務。

10 (三)系爭租賃契約未約定原告得將租賃權讓與第三人，且原告所
11 提出證物2租約決議確認案之文件，該文件之簽署人為鄭飛
12 虎（即被告法定代理人）及馬竣卿（即原告之父親），均非
13 系爭租賃契約之當事人，且被告亦對於該文件主張無法拘束
14 被告，則本院認為證物2之文件，既非系爭租賃契約之當事
15 人所簽立，該文件自無拘束被告之效力。從而，如原告已與
16 訴外人紀勝哲成立營業讓渡契約，欲將原於系爭房屋內選物
17 販賣機之營業轉讓予紀勝哲，則原告是否得將系爭租賃契約
18 之租賃權讓與紀勝哲，仍應得被告之同意。本件被告既未同
19 意紀勝哲得受讓原告對系爭房屋之租賃權，則原告本有依系
20 爭租賃契約繼續繳納113年8月及113年9月租金共15萬6,000
21 元之義務。另原告在未事先徵得被告同意紀勝哲受讓系爭租
22 賃契約之租賃權之情形下，自行將選物販賣機之營業讓與紀
23 勝哲，係原告之抉擇，豈能將「無法取得轉讓營業70萬元之
24 損失」歸責於被告。蓋被告對於租賃權之受讓人，本有選擇
25 自由，被告未能接受原告所覓得之租賃權受讓人而不同意該
26 受讓人受讓租賃權，無違背法令之處。

27 (四)基上，被告依系爭租賃契約向原告收取113年8月及113年9月
28 之租金15萬6,000元，無債務不履行之情事。且原告無法取
29 得紀勝哲所給付之70萬元，係原告與紀勝哲間之內部關係，
30 與系爭租賃契約無涉，被告就此部分，亦無債務不履行之問
31 題。原告依民法第227條第1項、第231條第1項及第232條規

01 定，請求被告賠償85萬6,000元，為無理由。

02 四、據上論結，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
04 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
05 一論列。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
08 彰化簡易庭 法 官 林彥宇

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
13 （如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規
14 定）。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
16 書記官 洪光耀