

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹東簡字第76號

原告 范光明
被告 彭昌華

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月13日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者。不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款有明文。查本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應(連帶)給付原告新臺幣(下同)每日5000元整及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保請宣告准予假執行。嗣具狀變更聲明(一)為：被告應給付原告自民國112年11月11日起每日營業利得損失5000元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息(見本院卷第53頁)。嗣又於本院113年8月15日言詞辯論程序中更正聲明(一)為：被告應自112年11月11日起至按照租約將房屋全部交給原告使用時止，按日給付5000元。經核原告變更其請求，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告向被告承租新竹縣○○鎮○○路000號農舍(下稱系爭房屋)，租期自112年3月1日起至117年2月28日止，每月租金6萬元，押金6萬元，租賃建物面積為550平方公尺，雙方並簽訂房屋租賃合約(下稱系爭租約)。但被告自112年3月1日起

只提供250平方公尺使用範圍，未依約保證系爭房屋處於正常可使用的安全狀態，且於訂約後未能解決情事變更事項，卻執意收取租金，故原告只能拒繳租金並催告被告限期改善。

(二)原告自112年3月1日起在系爭房屋營運雙贏長青健康俱樂部(下稱系爭俱樂部)，被告即不定時騷擾，自112年5月3日起以各種強暴脅迫手段逼原告無條件搬離系爭房屋及終止租約，又於112年10月26日起圈圍系爭房屋通聯道路出入口，並恐嚇來訪賓客進入消費，致原告無法使用系爭房屋；被告於112年11月9日接獲新竹縣政府強制拆除違章建築命令，即利用此強制拆除命令以強暴手段將系爭房屋出入口以鐵皮封閉，使原告自112年11月11日起無法進入系爭房屋，造成原告自112年11月11日起每日5000元之損失。

(三)雖被告於112年6月中旬對原告提起遷讓房屋訴訟(即本院113年度竹東簡字第13號，下稱甲案)，但被告在甲案訴訟尚未判決前即以強制行為迫使原告無法使用系爭房屋，而被告自112年3月1日開始營業至112年11月10日止，除3月來客數不足1000人外，其他每月至少都有1000人來客數，以每人收費200元計算，每月收入20萬元，故原告依侵權行為提起本件訴訟，請求被告賠償自112年11月11日起至被告依約交還房屋為止之營業利得即每日5000元。

(四)另被告以干擾破壞、強暴脅迫之手段強迫原告搬離系爭房屋觸犯強制罪，現由鈞院審理中(本院113年度易字第1369號)，而被告向環保局檢舉噪音事件，原告皆有處理改善，並符合法規，被告侵占國有地增蓋鐵皮屋違建部分，本該拆除，與原告無關。縱使農舍不能作為商業登記，但可設籍課稅及做為營業地點。原告在租屋前即已明確告知被告租屋之用途，且被告於裝修期間每日進出關心進度，系爭俱樂部有卡拉OK設備，鋪設地板做為跳舞運動之用，並非從事不法活動。

(五)綜上所述，被告不守法紀之行為，只是為了侵占原告裝修之

財物。並聲明：1.被告應自112年11月11日起至按照租約將房屋全部交給原告使用時止，按日給付5000元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告向被告承租系爭房屋，雙方自租賃日前即約定需合法使用，然原告在該處營運系爭俱樂部並高聲擴音唱歌、跳交際舞，經警局函送縣府派員勘查，因違反公共安全要求原告限期改善消防工程等，並通知原告勒令停業，原告仍置之不理，繼續營運。後被告經縣政府通知要求先行拆除違法增建之鐵皮屋，並發給被告強制拆除命令，被告為免被罰即自行拆除。因拆除安全必要，非施工人員需管控進出，被告遂以安全為由拒絕原告進入系爭房屋。

(二)原告自112年4月1日起即未依約繳交租金，又以系爭俱樂部名義經營卡拉OK、交際舞池，未申請即違法營運使用系爭房屋，因安全設施不完備且未經過申請許可，被縣政府勘查後限期改善，然原告置若罔聞。原告未依法營運造成之營業損失與被告無關，要求被告給付每日營業利得之損害賠償顯然不合理。

(三)原告向被告承租系爭房屋，被告出租時即告知系爭房屋為合法農舍，依農業發展條例及相關法規規定，其使用用途僅限於農舍使用。雙方當初簽訂租約時，明確約定應依法使用租賃物。原告自112年3月1日起擅自將農舍違規改為營業場所，營業行為嚴重影響週遭住戶並多次遭檢舉，顯示違法情況嚴重。原告行為嚴重違反農業發展條例及租約，被告發現後即多次勸告原告應依法使用租賃物。原告之違規行為已使被告面臨遭主管機關依法裁處之風險，原告卻持續違法使用，致被告遭主管機關勒令拆除違法增建。原告所為已構成民法第440條終止租約之事由，且原告於簽約後僅給付一個月租金，被告已依法定程序通知原告終止租約。

(三)綜上，原告之訴顯無理由。並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執

01 行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告主張其於112年3月1日與被告訂立系爭租約，向被告承
04 租系爭房屋，約定租期自112年3月1日起至117年2月27日
05 止，租金每月6萬元。原告在系爭房屋經營系爭俱樂部，被
06 告於112年11月11日起將系爭房屋出入口完全封閉等情，業
07 據其提出房屋租賃合約、新竹縣政府112年11月8日府工使字
08 第1120388446號函、現場照片、新竹縣政府112年6月28日府
09 產商字第1120302157號函、存證信函等件為證(見本院卷第1
10 3-31頁、第55-57頁、第111-117頁、第135頁)，且為被告所
11 不爭執，自堪信原告此部分主張為真實。

12 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利
14 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
15 條前段有明文規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應
16 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
17 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
18 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字
19 第917號判例參照)。而侵權行為之成立，須行為人因故意過
20 失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違
21 法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張
22 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應
23 負舉證責任(最高法院100年度台上字第328號判決要旨參
24 照)。本件原告依侵權行為請求被告賠償自112年11月11日起
25 每日5000元之營業利得損失，然被告否認有侵權行為，並以
26 上揭情詞置辯。依上說明，原告自應就其主張被告故意不法
27 侵害原告之權利、原告受有每日損害5000元、原告損害與被
28 告侵害行為間有相當因果關係等有利於己之事實，負舉證之
29 責。

30 (三)經查，系爭房屋前增建鐵皮屋部分為違章建築，經查報屬
31 實，經新竹縣政府通知強制執行拆除，被告於收受通知後已

自行拆除等情，有新竹縣政府113年9月16日府工使字第1130383270號函檢送系爭房屋前違章建築查報相關資料在卷可佐（見本院卷第141-158頁），並有被告提出新竹縣政府112年10月20日府工使字第1123637809號函及113年9月16日府地用字第1134262626號函、新竹縣政府罰緩繳款單、新竹縣政府裁罰處違反區域計畫法案件處分書等件附卷為證（見本院卷第189-193頁）。據此，可認被告辯稱係因縣政府通知要求拆除違法增建之鐵皮屋，被告為免被罰而自行拆除，並以安全為由拒絕原告進入等語，應屬有據，被告所為封閉系爭房屋出入口之行為，自難認屬不法侵害原告權利之行為。又原告主張自112年11月11日起無法進入系爭房屋行使權益等語。然系爭俱樂部早於112年11月1日起即登記停業，此有系爭俱樂部工商登記公示資料在卷可稽（見本院卷第181頁），足見原告在被告封閉系爭房屋入口前已停業，則原告無法營業所受之損失，顯難認與被告上開封閉系爭房屋出入口之行為間有何相當因果關係。再者，原告至本件言詞辯論終結前，始終未提出所受損害計算之具體證明，雖原告主張因被告封鎖入口致原告無法取得放置於系爭房屋內之相關帳冊，而被告在原告於113年7月30日對被告所提起之情事變更案件中（即本院113年度竹東小字第212號，下稱乙案）有出示原告帳冊，帳冊由被告持有等語（見本院卷第132頁）。然經本院調閱乙案卷證查核，並無原告指稱之帳冊資料，是依原告所提事證，尚難認原告本件實際上受有何損害。故原告依侵權行為之規定，請求被告賠償每日5000元營業利得之損失，洵屬無據。

四、綜上所陳，原告依侵權行為，請求被告賠償自112年11月11日起至按照租約將房屋全部交給原告使用時止，按日給付5000元，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明；另兩造於言

01 詞辯論終結後提出之攻防方法，本院本無從審究，附此敘
02 明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

05 竹東簡易庭 法 官 黃世誠

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

10 書記官 楊霽