

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第550號

原告 謝明德
訴訟代理人 林桂子律師
林岡輝律師

被告 潘少紅
訴訟代理人 李兆隆律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院民國114年3月6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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)、被告向訴外人陳芳蘭承租陳芳蘭所有坐落高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋），經營「自立咖啡隨行吧商行」（下稱系爭咖啡店。加盟訴外人「咖啡平方」），租賃期間自111年8月1日起至113年7月31日止共2年，每月租金40,500元、押租金6萬元（下稱系爭租約）。
- (二)、原告與訴外人范思容為夫妻，范思容於民國112年9月間經朋友介紹與被告認識，知悉被告為設立於系爭房屋之系爭咖啡店之負責人，並採加盟咖啡平方之方式於系爭房屋營業。嗣兩造於112年9月8日。達成由被告以新臺幣（下同）900,000元之價格，盤讓系爭咖啡店給原告之契約（下稱系爭契約），約定被告應將系爭咖啡店負責人變更為原告，並將其所有設備、生財器具、進貨廠商及裝潢全數移轉予原告，且擔保加盟總部咖啡平方授權原告得合法使用其商標與店號，使原告跟加盟總部重新簽約（不須加盟金及其他費用，只須所有物料跟總部訂貨），以及「被告必須保證原告得於系爭房屋經營並使用至系爭租約約定之113年7月31日止之約定」（下稱系爭擔保約定）。兩造達成系爭

01 契約後，原告已陸續將盤讓金額900,000元給付完畢，被告
02 遂將系爭咖啡店之所有設備、生財器具、進貨廠商及裝潢
03 全數移轉予原告，復於112年10月4日變更系爭咖啡店之負
04 責人為原告，原告進而於112年11月1日正式接手系爭咖啡
05 店開始經營。

06 (三)、依兩造系爭擔保約定及系爭契約之目的，被告應保證原告得
07 於系爭房屋經營並使用至113年7月31日止，然被告違反兩
08 造約定，未經原告同意，擅自與陳芳蘭於112年12月31日終
09 止其等間之系爭租約，致原告無法於系爭房屋營業，房東
10 陳芳蘭因而於113年1月15日要求原告須於113年1月31日前
11 拆除裝潢設備並回復原狀，原告僅得遵期拆除裝潢，並將
12 系爭房屋於同月29日返還占有於陳芳蘭。被告違反契約之
13 約定致原告無法於系爭房屋營業，自係可歸責於被告之事
14 由致給付不能，原告併以起訴狀之送達做為解除兩造系爭
15 契約之意思表示，是原告自得依民法第227條及第226條規
16 定請求被告負損害賠償責任。

17 (四)、原告得請求被告返還及賠償之金額如下：(1)系爭契約既經原
18 告解除上開契約，原告自得請求被告返還所受領之盤讓金9
19 00,000元。(2)原告因將店內之裝潢拆除而支出拆遷費用57,
20 000元。(3)被告曾表示系爭咖啡店之營業額平均一個月約為
21 250,000元，依照約定如被告未擅自終止系爭租約，原告於
22 系爭房屋至少可經營至113年7月31日止，被告擅自終止租
23 約之債務不履行行為，致原告於113年2月1日至同年7月31
24 日止共6個月，無法獲得營業利益，而依飲料店之112年度
25 營利事業各業所得額暨同業利潤標準之淨利率為16%，可
26 推估原告於上開6個月期間，原本可獲得之淨利為240,000
27 元（計算式：250,000元×16%×6月＝240,000元）。又被告
28 所交付之上開設備，因被告擅自終止系爭租約，且原告無
29 存放上開設備之處所而業已出售獲得180,000元，原告同意
30 自被告應負擔損害賠償金額中扣除。則依上開金額計算，
31 原告得請求被告給之金額合計共為1,017,000元（盤讓金90

01 0,000元、支出拆遷費用57,000元、預期利益240,000元之
02 損害，扣除出售設備之款項180,000元。計算式：900,000
03 元+57,000元+240,000元-180,000元=1,017,000元）。

04 (四)、爰依民法第227條、第226條、第259條及第260條規定提起本
05 訴等語。並聲明：被告應給付原告1,017,000元，及自起訴
06 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
07 之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)、被告並未「保證」原告得於系爭房屋經營並使用至113年7月
10 31日止，而只有答應會「協助」原告與陳芳蘭洽談租約。
11 原告亦從未曾有向陳芳蘭終止系爭租約之行為，原告無法
12 於系爭房屋繼續營業，實際上係原告與陳芳蘭間談判租約
13 之問題時，原告反覆無常，先主張要租2年，又主張要暫時
14 租1年，最後又改為主張要租到113年7月31日止，就新租約
15 之租金金額反覆，本已同意陳芳蘭條件，卻在後來突然反
16 悔並提出不合理的要求，例如：要求被告承擔調漲的租
17 金、無條件將被告之押租金6萬元轉讓給原告，並且向陳芳
18 蘭抱怨盤讓金90萬元太高，遭被告坑殺，並舉五甲店之盤
19 讓金僅60萬元云云，並於經過陳芳蘭催告5次仍推遲拒簽新
20 租約之書面等等，致其本身無法與陳芳蘭間達成租約協
21 議，陳芳蘭乃向原告表示終止系爭租約，陳芳蘭之終止系
22 爭租約與被告無關，上開情形均有被告與范思容、陳芳蘭
23 與范思容、被告與陳芳蘭等人間之LINE對話記錄可證。被
24 告確實有答應「協助」原告與陳芳蘭洽談租約，於洽談過
25 程中亦有協助原告，但後來原告與陳芳蘭洽談時，原告出
26 爾反爾，就租期再三反覆，陳芳蘭發現原告之品行口氣均
27 不佳後，陳芳蘭才決定不租給原告，故最後租約沒有談成
28 之原因全可歸責於原告，原告應自負全責，且新租約之範
29 圍如何係由原告與陳芳蘭磋商，並非被告得做如何之主
30 張，蓋新租約之主體係原告與陳芳蘭，被告已非租約之主
31 體，故新租約之範圍如何都與被告無關。

01 (二)、被告並未違反兩造之約定而擅自與陳芳蘭在112年12月31日
02 終止系爭租約（即舊租約，下同），實係陳芳蘭謂要與原
03 告成立新租約，當然要先終止舊租約，否則豈非變成一屋
04 兩租，陳芳蘭才會當著兩造之面表示要與被告在112年12月
05 31日終止舊租約，並非被告違反兩造約定，未經原告同意
06 擅自與陳芳蘭於112年12月31日終止租約。事實上兩造於洽
07 談系爭契約時曾告知陳芳蘭，陳芳蘭並已同意兩造間之盤
08 讓，陳芳蘭於原告受讓系爭咖啡店後，已明確同意原告於
09 原址繼續經營，其後原告於112年11月間並與陳芳蘭另議租
10 金並達成重訂新租約之協議，且雙方約定新約自113年1月
11 起生效（諾成契約），使原租約即系爭租約之效力為新租
12 約所取代。因此，原租約於112年12月底到期係因原告與陳
13 芳蘭雙方另行約定新約並以新約取代舊約之結果，而非被
14 告之主動向陳芳蘭提出終止租約。而自陳芳蘭同意被告將
15 原租約轉讓予原告起（契約承擔），被告即已不在具備承
16 租人之地位，已脫離租賃之債之關係，故被告自然也無權
17 向陳芳蘭提出終止租約之請求。

18 (三)、兩造間就系爭咖啡店之系爭契約有效成立，且原告已給付全
19 部價金900,000元，被告並業已點交店內全部生財器具給原
20 告，原告也已全部點收，原告並已於112年11月1日正式接
21 手系爭咖啡店正式開始經營，從而兩造之系爭契約業已銀
22 貨兩訖履行完畢，兩造已無任何契約上之義務。至於後來
23 原告於系爭房屋正式經營，而自112年11月1日起於該址營
24 業至113年1月31日止之3個多月後，與陳芳蘭之新租約無法
25 達成，與被告無涉，係可歸責於原告自己之事由所致，原
26 告自己要負責，與被告完全無關，原告後來與陳芳蘭撕破
27 臉，致不能繼續經營咖啡店，原告應自負全責。租賃關係
28 具有高度屬人性，房東對新承租人即原告之能力、信用等
29 條件享有高度裁量權，是否接受新承租人之事須由房東決
30 定，並非被告可單方承諾。更何況系爭咖啡店原址為陳芳
31 蘭所有，原告明知該址係被告承租而來，租期屆滿後能否

續租或租金是否調高本具不確定性，即便被告自行經營系爭咖啡店，亦同樣面臨上開風險，故被告實無法亦無義務保證轉讓後原告可於原址營業至何特定期限。

(四)、兩造於系爭契約中並無約定被告須擔保原告得於系爭房屋持續經營至113年7月31日止，即使依誠信原則認定被告有協力原告取得於系爭房屋經營之義務，被告亦合法履行該義務，因原告確曾於系爭房屋順利經營，足以證明原告在受讓系爭咖啡店後，已成功承接原先被告與陳芳蘭間之租約。

(五)、如原告主張被告有債務不履行責任有理由時，原告主張以每個月營業額25萬元計算營業損失，被告有爭執。同一家咖啡店，因經營者不同，其經營理念、經營模式、親和力及成本管控等因素可能各有差異，自然會產生不同的營業額結果。因此，不能單純以被告經營期間之營業額推定原告接手後之營業額會相同，本件既然原告已於112年11月及12月實際經營，應以其接手經營後之平均營業額作為計算基礎才合理。原告舉其他同行之標準，據以主張其受有營業利益之損失云云，並不可採。

(六)、被告已將原租約之系爭租約轉讓給原告，並且在後續原告與陳芳蘭間之租賃糾紛中，已盡力協助原告處理，並無違反誠信原則。原告自承已於112年11月1日正式接手經營，足見系爭契約之目的已達成，依法自無從解除契約並請求回復原狀。原告主張被告應負債務不履行之損害賠償責任，為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

(一)、被告向陳芳蘭承租陳芳蘭所有坐落高雄市○○區○○路00號房屋，經營「自立咖啡隨行吧商行」（加盟訴外人「咖啡平方」），租賃期間自111年8月1日起至113年7月31日止共2年，每月租金40,500元。

01 (二)、兩造於112年9月8日就系爭咖啡店成立盤讓契約，約定被告
02 以900,000元之價格，將系爭咖啡店之經營權（含所有設
03 備、生財器具、進貨廠商及裝潢）出售給原告，原告已陸
04 續給付上開價金完畢，被告已將上開房屋占有、設備、生
05 財器具等交付原告，並於112年10月4日變更系爭咖啡店之
06 負責人為原告，原告已於同年11月1日正式接手系爭咖啡店
07 開始經營。

08 (三)、被告嗣後於112年12月31日與陳芳蘭終止系爭租約，陳芳蘭
09 於113年1月15日要求原告須於113年1月31日前拆除系爭房
10 屋之裝潢設備並回復原狀，原告因而拆除系爭房屋之
11 裝潢設備後於同年月29日返還系爭房屋占有予陳芳蘭。

12 四、本件爭點：

13 (一)、被告是否曾向原告保證原告得於系爭房屋經營系爭咖啡店至
14 113年7月31日止？被告於112年12月31日與陳芳蘭終止系爭
15 租約，是否有債務不履行之情形？

16 (二)、如有，原告得請求之金額為若干？

17 五、本院論斷：

18 按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
19 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
20 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
21 累，亦應駁回原告之請求。」；「原告於其所主張之起訴
22 原因，不能為相當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相
23 當之反證者，當然駁回原告之請求。」，有最高法院17年
24 上字第917號、20年上字第2466號判決要旨可參。又當事人
25 所負之舉證責任，必須達於使法院得有確信之程度，始得
26 謂已盡其舉證責任，如未達於使法院得有確信之程度，其
27 不利益應由負舉證責任之人負擔。原告之主張，為被告所
28 否認，並以上開言詞置辯，依上開說明，原告自應就此事
29 實舉證以實其說，且其舉證必須達於使本院得有確信之程
30 度。經查：

01 1、原告雖提出原告配偶、兩造與房本即證人陳芳蘭等人之LINE
02 對話、轉帳匯款證明、費用支出證明等（見卷一第15頁以
03 下之原證1至8、第77頁以下之原證9、卷二第85頁以下之原
04 證10至12）等為證。惟查，上開對話及證物等之內容，並
05 無原告主張之被告曾有保證原告得於系爭房屋經營並使用
06 至113年7月31日止之對話等之系爭擔保約定之內容；另依
07 證人陳芳蘭之證述（卷二第151頁以下）及證人提出之原告
08 配偶、兩造與房本即證人陳芳蘭等人之LINE對話，亦無被
09 告曾保證原告得於系爭房屋經營並使用至113年7月31日止
10 之情形。原告於本件審理中亦未提出其他足以足以使本院
11 得有確信之足以證明被告確曾有保證情形之證據以實其
12 說。依上開證據，原告主張兩造間曾有系爭擔保約定云
13 云，即不足信採。

14 2、又依證人陳芳蘭之證述及對話可知自兩造盤讓系爭咖啡店店
15 面後之112年10月、11月、12月之租金均由原告向陳芳蘭繳
16 納，且金額均為系爭租約之40,500元等可知，被告曾知陳
17 芳蘭兩造盤讓店面情形且陳芳蘭原本亦已同意原告於原址
18 營業，於盤讓店面後，關於店面租金如何及何時交付，均
19 由原告與陳芳蘭洽談處理，且自LINE對話記錄內容可知，
20 嗣後陳芳蘭會終止租約，係因為陳芳蘭要求訂立新終約時
21 要求漲房租，而原告與陳芳蘭於協商新租約時無法達成協
22 議所致，核與被告無關。另證人陳芳蘭並已明確證稱
23 「（被告有無主動跟你說要終止與你的舊的租約？）沒有
24 說。是我跟被告提的，因為被告說要連原告一起的租約，
25 我說不能同時有二個租約，然後我就跟被告說不然你就在1
26 2底跟我解約好了，是因為范思容一直不跟我簽約，我後來
27 才這樣決定的。」、「（不是被告主動跟你解約，而是你
28 跟被告說要解約？）是，是我跟被告說要解約，因為范思
29 容五次都不跟我簽約，後來他先生說他不租了，113年1月3
30 1日之前要搬，因為范思容的先生跟我說1月31日要搬，而
31 且裡面的器具也都盤給別人了，所以我就跟被告說二個都

01 不要租了，我就跟被告說你要跟我解約，到時候再
02 說。」、「（你與被告舊的租約是到113年7月，你們是如
03 何處理？）我就跟她解約...。」等語（卷二第154頁以
04 下）。依上開證據，原告主張被告違反兩造約定，未經原
05 告同意，擅自與陳芳蘭於112年12月31日終止其等間之系爭
06 租約，致原告無法於系爭房屋營業云云，亦不足採信。

07 3、另證人陳芳蘭並已同時證稱「（請將你所知悉上開兩造間糾
08 紛及轉讓咖啡廳的整個過程，依時間順序及所知事實的前
09 後為陳明。）在112年9月21日被告有跟我提起說想把咖啡
10 店盤給別人做，我問她盤了多少，她說是90萬元，我當時
11 出國，出國回來約11月份時回來，看到范思容在那個咖啡
12 店，當時被告正在交她一些咖啡的事情，我才認識范思
13 容，過了幾天之後（詳細的是幾天已經記不清楚），我去
14 找范思蓉，問他要跟我簽房租的契約嗎？因為范思蓉跟被
15 告盤了咖啡廳，我就跟范思蓉說我這次要租你45000元，范
16 思容說不是40500元嗎？我說好，沒有關係，因為我租賃稅
17 就要付2750元，這樣合計一共要租范思蓉43500元，之後范
18 思蓉說好，她會找時間來跟我簽約，因為她一個人忙不過
19 來，我說好沒關係。」、「過了一陣子（詳細日期我要看
20 一下手機），後來在11月5日時，我有跟范思容說創業的過
21 程是很困難的，我就勉勵她，要有堅強意志，說每月房租
22 訂43500元，你覺得可以嗎？若你覺得可以，找時間聯絡雙
23 方訂新的租約，之後范思容有回我，說謝謝我鼓勵她，說
24 每月房屋43500元可以，我說好，范思容說又回我說因為這
25 幾天都是他一個人上班，比較忙，等新員工來幫忙，到時
26 候我再約您來簽好嗎？等語（這些對話都有在我手機L I
27 N E裡面），11月7日我有傳我媳婦陳湘眉的合庫帳戶給范
28 思容，請范思容把租金匯到我傳給他的這個帳戶裡面，范
29 思容還詢問我，11月、12月還是40500元嗎？我說對，12月
30 底再跟妳簽113年度的新契約，少紅（被告）當時簽約押金
31 有6萬，我說你跟少紅怎麼協調再告訴我，范思容說好的，

就再匯給我，請我去查收，我說謝謝。在2023年12月9日范思容告訴我，先匯10500元給我，她跟我解釋因為他的帳戶一天的限額只可以3萬元，12月10日我告訴他你有足夠的時候再一起匯，押金是8萬元，12月10日的時候范思容告訴我，我們再約時間簽新約，要我找時間跟被告收房子，12月11日因為被告在大陸，被告有跟我說大概12月20日回臺灣再聯絡，因為我那邊有1、2、3樓（頂樓第4層是加蓋的佛堂），被告跟我承租時，被告只使用1樓在營業，2、3樓被告雖然有承租，但是是做二房東又分別分租出去給別人（原告承租之後也是一樣，2、3樓也是做二房東），被告雖然是整棟承租，但是我就沒有在管他如何使用。」、「2024年1月8日，我問范思容說你先生有空嗎（因為盤店的名字是她先生的名字）？我說請問你先生如果有空，今天可以抽出時間，今晚房屋合約可以簽訂嗎？范思容又回我說不好意思，這樣太臨時了，可以用周日早上或下午都可以，因為范思容的先生在上班，2024年1月9日我告訴范思容說，1月10日我整天沒有事情，請問你先生可以到店裡來簽租約嗎？請告知，在1月9日下午時，范思容回我說，他跟先生商量了，決定要承接我跟被告的租約，因為被告的租約還有8個月，我回范思容說，很抱歉，被告的租約，跟你的租約不是同一個人，怎麼可以混為一談？怎麼可以一房二租？租約不是同一個人，怎麼可以混為一談？而且范思容只是盤被告的生財器具，並非連帶被告當時與我簽署的租賃契約地位，請問清楚是哪條法律規定的可以這樣？范思容回我說，我們也有諮詢過律師，盤點不僅包含生財器具還有租約，范思容說被告也應該了解這點，說我跟被告租約期間有問題的話，要我去找被告，范思容說實在不好意思，說她也有她的立場及權益，並非事到如今，僅能盡量在法律範圍內避免更多的不利因素。我回范思容說，待我請教律師再回覆於你。范思容對我說實在不好意思，說她也是受害者，並說被告不讓我跟范思容見面，之後在2

01 024年1月10日，我跟范思容說今天下午2點過去簽約，請她
02 先生出面，我跟范思容說，不然我、被告及范思容三人就
03 坐下來談，看如何落幕，不要再推託了。」、「其他部分
04 就如我的對話內容，因為我跟范思容講了5次要簽約，她都
05 毀約，說沒有時間，我就說在113年1月底你們就要搬走，
06 再去自己找房子，我那邊就不租給范思容了，因為范思容
07 都不跟我簽約。庭呈我手機節錄部分的對話紀錄。」等語
08 （卷二第151頁以下）。依證人之上開證述，原告主張兩造
09 間曾有系爭擔保約定，及主張被告違反兩造約定，未經原
10 告同意，擅自與陳芳蘭於112年12月31日終止其等間之系爭
11 租約，致原告無法於系爭房屋營業云云，亦均不足採信。

12 六、綜上所述，原告之本件主張，不足採信，其本件請求，為無
13 理由，應予駁回。

14 七、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併
15 予駁回。

16 八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗
17 辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結
18 果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

21 民事第一庭 法 官 郭文通

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

26 書記官 林香如