

福建高等法院金門分院民事判決

113年度上易字第7號

上訴人 蔡其豪

被上訴人 莊明洧

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年5月28日福建金門地方法院112年度訴字第53號第一審判決，提起上訴，本院於113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付逾新台幣57,933元本息部分及該假執行之宣告暨訴訟費用之裁判(除確定部分外)均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其他上訴駁回。

第一審(除確定部分外)、第二審訴訟費用，由上訴人負擔3/10，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國112年5月1日向上訴人承租坐落門牌號碼金門縣○○鄉○○路0段00號1樓房屋(下稱系爭建物，租賃契約稱系爭租約)，供經營快炒餐廳使用，約定租期自同年月20日起算1年，月租新台幣(下同)4萬5000元。嗣伊重新裝潢系爭建物及僱用員工，始知前承租人未註銷營業登記，且該建物非上訴人單獨所有，其他共有人不願用印，致無法辦理營業登記，上訴人顯未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，伊已終止系爭租約並交還建物，上訴人除應返還押租金9萬元外，並應賠償伊進貨食材12萬3700元、名片及菜單印刷費用3007元之損害。扣除租賃期間伊應負擔電費3萬5074元後，上訴人應償還18萬1633元等情，爰依不完全給付之債務不履行(民法第227條)及押租金之法律關係，求為命上訴人給付18萬1633元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決，並願供擔保請准宣告假執行(逾上開項目及金額部分，業經原審判決被上訴人敗訴確定，不予贅述)。

01 二、上訴人則以：兩造簽訂系爭租約以前，伊已告知前承租人未
02 將營業登記撤銷，故無法辦理營業登記，被上訴人表示會將
03 營業地址設在高雄，因此雙方認知被上訴人營業登記會設在
04 高雄，衡情當時被上訴人倘不同意，理應在租期開始以前，
05 提出租約暫停生效並協調，而非按期於112年5月20日開幕營
06 業。又被上訴人營業後，其進貨食材已投入營運販售而取得
07 相對應之獲利，不租搬離時未曾遺留，自不得請求賠償。至
08 菜單、名片乃被上訴人自行印製，與伊無關。況被上訴人租
09 用期間之電費3萬5074元，應從押租金中扣抵；其於租約未
10 屆滿前毀約遷離，依系爭租約第18條之約定，應賠償1個月
11 租金；且被上訴人簽約後，將系爭建物內伊管有之火鍋桌搬
12 到屋外用帆布遮擋，致帆布被風雨吹落，造成火鍋桌損壞，
13 亦應賠償12萬0800元，伊主張與被上訴人請求金額互為抵銷
14 等語，資為抗辯。

15 三、本院判斷：

16 (一)被上訴人主張其於112年5月1日向上訴人承租系爭建物，供
17 經營快炒餐廳使用，約定租期自同月20日起算1年，每月租
18 金4萬5000元，並交付上訴人押租金9萬元；因系爭建物非上
19 訴人單獨所有，上訴人無法協助被上訴人辦理商業登記；被
20 上訴人餐廳營業1個月後，於同年6月20日後提前退租搬離之
21 事實，有所提房屋租賃契約書影本為證，並為上訴人所不爭
22 執，此部分事實，堪信為真實。

23 (二)系爭租約因被上訴人表示終止契約而消滅。

24 1.被上訴人於原審主張以112年6月17日高雄武廟郵局000197號
25 存證信函向上訴人表示要終止系爭租約(原審卷第153頁)，
26 於本院則改稱前開存證信函記載終止契約，實為解除系爭租
27 約等語(本院卷第86、103頁)。惟依前開存證信函內容所
28 示，被上訴人係表明限上訴人於函到5日內與其處理有關情
29 節(指無法申請餐廳營業登記事宜)，如屆期仍置若罔聞，將
30 提前終止租賃契約，並請求賠償損害等詞，上訴人則於同年
31 月20日收受該函，此有存證信函及掛號郵件收件回執為憑
32 (原審卷第63-69頁)。被上訴人該存證信函之意思表示內

01 容，既僅表明限期上訴人出面處理申請營業登記之事，逾期
02 將提前終止租約，而非向上訴人為終止或解除租約之意思表
03 示，無論其終止或解除契約有無法律上依據，均無從發生契
04 約終止或解除之效力。況上訴人抗辯被上訴人係於112年6月
05 19日向其表示終止系爭租約乙節(原審卷第132、155頁)，為
06 被上訴人於原審自認(同上卷第156頁)。被上訴人主張其係
07 以前開存證信函解除系爭契約，顯非可採。故本件所應審究
08 者，係被上訴人112年6月19日所為終止租約，是否發生終止
09 之效力。

10 2.被上訴人主張系爭建物非屬上訴人單獨所有，其他共有人不
11 願用印，致上訴人無法協助辦理其餐廳商業登記，為上訴人
12 所不爭執。上訴人雖抗辯被上訴人簽約時曾表示伊在高雄開
13 餐廳，要將營業地址設在高雄，金門不另外申請營業登記云
14 云。惟被上訴人承租系爭建物供經營快炒餐廳使用，乃上訴
15 人所明知，而經營餐廳原則上應依法辦理商業登記與稅籍登
16 記，始得開始營業，為眾所周知，上訴人已年逾30歲，當無
17 不知之理。被上訴人以月租金4萬5000元承租系爭建物，加
18 計食材、人力及水電瓦斯等成本，所經營者絕非每月銷售額
19 未達營業稅起徵點(8萬元)之小規模營業，其在高雄開有
20 餐廳，縱使於金門設立分店(商業之分支機構)，仍須依法辦
21 理商業登記(參商業登記法第4條、第14條)，於開始營業
22 前，並須申請稅籍登記，衡情並無於簽約時表示要將營業地
23 址設高雄，金門地區不另申請商業或稅籍登記之可能。參以
24 上訴人亦承認簽訂租約後，曾應被上訴人之要求，前往金門
25 縣政府洽詢餐廳辦理營業登記事宜(原審卷第154頁、本院
26 卷87頁)。倘兩造簽約前，被上訴人已表明不申請餐廳商業
27 及稅籍登記，上訴人對於被上訴人協助辦理商業登記之額外
28 要求，當會明確拒絕，豈有同意前往洽詢之理。上訴人此部
29 分抗辯，不合常情，難以採取。其原審聲請傳訊證人蔡其
30 育，因事證已明，無傳訊必要。

31 3.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，

並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。倘出租人未於租賃關係存續中提供並保持租賃物合於約定使用收益狀態，即與債之本旨不符而構成租賃物之瑕疵，出租人此時就租賃物應負與出賣人相同之擔保責任(民法第347條有償契約準用)，且其該瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任(準用民法第359條，參最高法院91年度台上字第1733號判決意旨)。本件被上訴人承租系爭建物供開餐廳營業使用，為達成營業之契約目的，上訴人所提供之租賃物須能合法申辦商業登記，始合於約定之使用收益狀態。惟因系爭建物非屬上訴人單獨所有，上訴人復無法取得其他共有人之同意書，致無法提供被上訴人申辦商業登記(依商業登記辦法第5條第1項第4款規定，商業所在地之建物所有權人非商業負責人或合夥人者，應提出建物所有權人同意書)及稅籍登記，而不能達合法營業之契約目的，上訴人提供之租賃物即不合乎債之本旨，而具有瑕疵，且其瑕疵係可歸責於上訴人之事由而發生，被上訴人反應無效果後，於112年6月19日以言詞向上訴人表示終止租約，於法即屬有據，系爭租約於斯時發生終止之效力。

4.另同一地址登記二個以上之商業，商業登記法並無禁止規定，此觀商業登記法及金門縣政府113年9月11日府建商字第1130082481號函暨所檢附經濟部92年12月19日經商字第09202441380號函釋(本院卷第79-81頁)即明。被上訴人關於系爭建物前承租人未註銷登記，致其無法申辦商業登記部分，應有誤會，附此敘明。

(三)被上訴人得請求上訴人返還押租金5萬4926元及賠償印刷費用3007元，合計5萬7933元。

1.被上訴人承租時交付上訴人押租金9萬元，已如前述；租約

01 終止後，被上訴人已交還系爭建物，上訴人抗辯押租金應扣
02 抵租賃期間電費3萬5074元，復為兩造所不爭執，被上訴人
03 請求返還剩餘押租金5萬4926元，即屬正當。

04 2.被上訴人主張因上訴人前開應負租賃物瑕疵擔保之事由，致
05 其受有進貨食材之損害12萬3700元、印刷費用之損害3007
06 元。其中關於進貨食材部分，被上訴人雖提出597鮮配網出
07 貨單影本為證(原審卷第51-57頁)，並陳稱：其進貨量1次就
08 是要夠3個月使用；這些貨都是海鮮，放太久會臭掉，沒有
09 帶走，放在那邊任人自由領取等語，上訴人則否認此情，抗
10 辯被上訴人營業1個月，已將食材販售用完，取得相對應獲
11 利，離開時冰箱都是空的等語。惟被上訴人在承租期間究實
12 際使用或剩餘多少食材，並無任何具體資料可供參證，且該
13 等進貨量既可供3個月使用，開業僅1個月，猶在安全保存期
14 限內，顯無腐敗臭掉之虞，縱食材仍有剩餘，衡情仍非不得
15 運回台灣或轉售，實無丟棄或任人自由領取之可能，被上訴
16 人主張其受有進貨食材12萬3700元之損害，不足採信。關於
17 印刷費用3007元部分，有所提廣告出貨單影本為證(同上卷
18 第59-61頁)，該等印刷品專供在系爭建物營業使用，被上訴
19 人按印刷總費用11/12，請求賠償3007元，則核屬合理，此
20 項請求，應予准許。

21 3.準此，被上訴人得請求上訴人償還者為押租金餘額5萬4926
22 元及印刷費用損害3007元，合計5萬7933元。

23 (四)上訴人下述抵銷抗辯均於法不合。

24 1.系爭租約經被上訴人合法終止，已認定如前。上訴人抗辯被
25 上訴人提前遷離，依系爭租約第18條約定，應賠償其1個月
26 租金，於法即屬無據。

27 2.上訴人抗辯簽約後，被上訴人將系爭建物內伊管有之火鍋桌
28 搬到屋外用帆布遮擋，因帆布被風雨吹落，造成火鍋桌損
29 壞，應賠償12萬0800元等情，為被上訴人否認。查前開火鍋
30 桌原置放被上訴人承租之系爭建物內，被上訴人經上訴人同
31 意後移至屋外並用帆布遮擋等情，為上訴人所不爭執(本院

卷第88-89頁)，於移置並以帆布遮擋完畢後，被上訴人無繼續保管該火鍋桌之作為義務，應由上訴人自負保管責任。其後因風雨過大，導致帆布吹落，火鍋桌淋濕受損，被上訴人既不負保管之責，上訴人主張被上訴人對其應負損害賠償之責，亦無理由。

3.據上，上訴人抗辯其得請求被上訴人賠償1個月租金及火鍋桌損害12萬0800元，並與被上訴人前開請求金額互為抵銷，於法不合。

四、綜上所述，被上訴人依債務不履行（不完全給付）及押租金之法律關係，請求上訴人償還18萬1633元本息，在5萬7933元及自起訴狀繕本送達翌日即112年8月22日起至清償日止，按年息5%計算利息之範圍，洵屬正當，應予准許。逾此範圍，則於法不合，應予駁回之。原審就上開應予准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並為准免假執行宣告，尚無違誤。上訴意旨，指摘原判決該部分不當，請求廢棄改判，為無理由。其餘應予駁回部分，原審為上訴人敗訴判決，並宣告假執行，尚有未洽。上訴意旨，指摘該部分不當，請求廢棄改判，為有理由。爰將原判決該部分廢棄，並改判如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰一逐一論述。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

民事庭審判長法官 李文賢

法官 許志龍

法官 陳瑞水

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

書記官 李麗鳳