

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2023號

原告 蕭淵聰
傳璽工程企業有限公司

上一人

法定代理人 高振添

共同

訴訟代理人 劉君豪律師

被告 李明鋁

訴訟代理人 林萬憲律師

複代理人 蔡宜庭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、被告應給付原告蕭淵聰新臺幣（下同）4萬6000元，及自民國109年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔千分之14，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行；但被告如以1萬6000元為原告蕭淵聰預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項

原告起訴時原本請求被告給付新臺幣（下同）332萬3195元及法定遲延利息，嗣迭予變更（本院卷一第209、227頁），其最終之聲明詳後述。核原告所為變更，屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，合於同法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

二、原告的主張

- 01 (一) 原告蕭淵聰及傳璽工程企業有限公司（下稱傳璽公司，與
02 蕭淵聰合稱原告，分則以姓名或公司簡稱稱之）法定代理
03 人高振添於民國107年10月間與被告洽談承租新北市○○
04 區○○路0段000○○號廠房（下稱系爭廠房），並於107年
05 10月31日由蕭淵聰出名與被告就系爭廠房簽立租賃契約
06 （下稱系爭租約），傳璽公司亦為承租人，約定每月租金
07 4萬6000元、租賃期間為107年12月1日起至112年11月30日
08 止，且被告已收受9萬2000元之押租保證金。
- 09 (二) 被告保證系爭廠房絕對合法，不會遭他人出面主張權利或
10 拆除，原告遂於系爭廠房進行裝修及強化結構，並購置相
11 關器材搬入辦公。嗣原告卻接獲新北市政府違章建築拆除
12 大隊通知，表示系爭廠房未經申請建築許可擅自建造，依
13 法應予拆除。原告緊急連絡被告出面處理，被告始坦承系
14 爭廠房確屬違建，僅係因多年來未有任何拆除違建之情
15 況，方向承租人稱不會有問題。
- 16 (三) 被告已於108年10月31日自行雇工拆除系爭廠房，致原告
17 無法繼續使用系爭廠房，應可歸責於被告。被告違反出租
18 人之告知義務及民法第423條出租人保持租賃物合於約定
19 使用目的之給付義務，且此保持義務之不履行無法補正。
20 被告自應依民法第227條、第226條第1項規定對原告負債
21 務不履行損害賠償責任，並應返還押租保證金。
- 22 (四) 蕭淵聰請求之債務不履行損害賠償項目及金額如附表一所
23 示，其中蕭淵聰除以自己之名義向材料供應商訂貨外，亦
24 以台安工程行之名義為之。而台安工程行之實際負責人為
25 蕭淵聰，故以台安工程行為名義所為之訂貨、款項給付，
26 於法律上應評價為蕭淵聰所為。蕭淵聰另請求被告返還押
27 租保證金4萬6000元。
- 28 (五) 傳璽公司請求之債務不履行損害賠償項目及金額如附表二
29 所示，其中固有部分單據係以錦譽工程有限公司（下稱錦
30 譽公司）、傳鎧營造有限公司（下稱傳鎧公司）為買受
31 人、付款人。惟錦譽公司、傳鎧公司法定代理人同為高振

01 添，高振添基於稅賦考量，乃將傳璽公司之支出分以傳璽
02 公司、錦譽公司、傳鎧公司名義為給付，應無礙於該等款
03 項皆係傳璽公司因承租系爭廠房後所為整修、裝潢花費之
04 事實。傳璽公司另請求被告返還押租保證金4萬6000元。

05 (六) 聲明

- 06 1. 被告應給付蕭淵聰93萬8950元，及自起訴狀繕本送達翌日
07 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
08 2. 被告應給付傳璽公司233萬8801元，及自起訴狀繕本送達
09 翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
10 3. 願供擔保請准宣告假執行。

11 三、被告的答辯

12 (一) 傳璽公司不是系爭租約之當事人，不得請求損害賠償及返
13 還押租保證金。

14 (二) 被告未保證系爭廠房為合法、無拆除風險，且蕭淵聰於承
15 租前，即已知悉系爭廠房為違章建築，有遭主管機關拆除
16 之風險。

17 (三) 原告未經被告同意增建夾層、樓梯、地板、室內隔牆
18 (間)等，復未依法定程序向主管機關申請建造許可、室
19 內裝修許可，乃遭舉報而須拆除。原告自不得請求被告給
20 付損害賠償，況原告對於系爭廠房遭舉報拆除所生之損害
21 為與有過失。

22 (四) 蕭淵聰所提之單據內容，多為台安工程行所有，並非蕭淵
23 聰。而台安工程行為個人商號，負責人為訴外人陳月有，
24 故應屬訴外人陳月有之損失，蕭淵聰無從持台安工程行之
25 單據向被告請求損害賠償。且蕭淵聰所提出之單據與其主
26 張之施作項目間，諸多無法比對，且根本未有全部相對應
27 之項目，欠缺關聯性。

28 (五) 傳璽公司所提出之單據，應先剔除以錦譽公司、傳鎧公
29 司、高振添個人名義開立之單據或支付之金額。搬遷費用
30 則非因被告不完全給付所受損害；10日營業損失部分傳璽
31 公司未敘明其請求權基礎為何，亦未就此部分損失提出證

01 明，自無從向被告求償。

02 (六) 原告請求之損害賠償數額應予計算折舊酌減，系爭租約之
03 租期為5年，原告已使用1年，自應依比例計算折舊攤提百
04 分之20。

05 (七) 聲明：

06 1. 原告之訴駁回。

07 2. 願供擔保請准宣告免為假執行。

08 四、本院的判斷

09 (一) 蕭淵聰與被告於107年10月31日就系爭廠房簽立系爭租
10 約，約定每月租金為4萬6000元、押租保證金為9萬2000
11 元、租賃期間為107年12月1日起至112年11月30日止，被
12 告已於107年11月3日收得9萬2000元押租保證金乙節，有
13 系爭租約可證（本院卷一第17至27頁）。嗣新北市政府違
14 章建築拆除大隊（下稱新北拆除大隊）於108年10月4日至
15 系爭廠房勘查，且於108年10月9日認定系爭廠房屬建造完
16 成之「新建」違建，而發函通知被告應於108年10月14日
17 前自行拆除、恢復原狀，逾期未履行，新北拆除大隊將依
18 法拆除，乃被告自行雇工拆除系爭廠房，經新北拆除大隊
19 於108年11月6日勘查確認系爭廠房已達不堪使用標準而銷
20 案等情，有新北拆除大隊108年10月9日新北拆認一字第10
21 83213877號函、108年10月29日通知單、110年3月16日新
22 北拆認一字第1103241541號函及附件可證（本院卷一第29
23 至33頁，本院卷三第13至23頁）。上開各情為兩造所不
24 爭，首堪認定。

25 (二) 傳璽公司主張其亦為系爭租約之承租人云云。惟觀諸系爭
26 租約，其上記載之承租人只有蕭淵聰，且無任何關於傳璽
27 公司之記載；是由系爭租約所載內容判斷，傳璽公司並非
28 系爭租約之承租人。又租賃契約雖為不要式契約，然仍須
29 經雙方意思合致，始能成立。證人即蕭淵聰配偶盧麗羽於
30 本院審理時雖證稱：洽談租賃系爭廠房時，蕭淵聰、高振
31 添及仲介人員均有在場，有談到系爭廠房將來是兩位原告

01 一起使用，簽約時其有在場，被告不知道原告間如何分擔
02 租金等語（本院卷三第77、78頁）。然高振添於相關刑案
03 偵查中以告訴人身分陳稱：被告「之後」才知道傳璽公司
04 也有要使用系爭廠房，因為簽立系爭租約後其有從傳璽公
05 司帳戶匯款給被告，且其搬進去系爭廠房前都「沒有」跟
06 被告聯繫過等語；蕭淵聰該刑案偵查中亦已告訴人身分陳
07 稱：系爭契約簽立時其與高振添、被告的員工、仲介在場
08 等語（臺灣新北地方檢察署108年度他字第8728號卷第2
09 5、26頁）。經比對上開陳述，可見盧麗羽之證述與蕭淵
10 聰、高振添之陳述有多處明顯出入，難信屬實。況且，高
11 振添於系爭租約簽立時既有在場，其代表傳璽公司簽立系
12 爭契約應無困難或障礙，卻選擇不於書面契約上簽約，益
13 徵被告與傳璽公司間未就承租系爭廠房達成意思合致。至
14 被告嗣知悉傳璽公司亦有使用系爭廠房、負擔半數租金，
15 仍無從推認被告有與傳璽公司有何意思合致。是系爭租約
16 之承租人只有蕭淵聰，不包含傳璽公司。傳璽公司基於系
17 爭租約之法律關係，依民法第227條、第226條第1項規定
18 請求被告賠償附表二所示損害229萬2801元及返還押租保
19 證金4萬6000元，均屬無據。

20 （三）蕭淵聰主張之債務不履行損害內容即附表一所示項目金
21 額，均為其裝修系爭廠房所支出之款項。惟系爭租約第9
22 條約定：承租人須取得出租人同意後，始得改裝設施，且
23 不得損害原有建築，並應於返還系爭廠房時負回復原狀之
24 責。蕭淵聰未舉證證明其於裝修系爭廠房前有取得被告同
25 意，難認合於系爭租約第9條之約定。再者，蕭淵聰未申
26 請室內裝潢許可乙情，有新北市政府工務局110年6月2日
27 新北工建字第1101053137號函可證（本院卷三第111
28 頁）。且綜觀證人即認定系爭廠房屬新建違建之新北拆除
29 大隊承辦人葉韋甫、證人即蕭淵聰前員工林昱銘、證人即
30 傳璽公司員工簡淑娟、證人盧麗羽於本院審理時之證述
31 （本院卷三第69、73、77、294頁），可知蕭淵聰裝修之

01 內容，會被認定是A類新違建，而遭優先拆除。換言之，
02 蕭淵聰之裝修結果於新北拆除大隊108年10月4日勘查時，
03 因欠缺適法存在之依據，必須優先拆除，即便系爭廠房不
04 是新違建亦然。故蕭淵聰因裝修系爭廠房所支出如附表一
05 所示項目費用，自難謂屬可歸責於被告之損害。蕭淵聰依
06 民法第227條、第226條第1項規定請求被告賠償附表一所
07 示損害89萬2950元，應屬無據。

08 (四) 系爭租約第5條約定：承租人應於訂約時，交付出租人9萬
09 2000元作為押租保證金，承租人如不繼續承租，出租人應
10 於承租人騰空、交還房屋後無息退還押租保證金。本件租
11 賃標的物即系爭廠房業因拆除而不存在乙情，既為兩造所
12 不爭，系爭租約自己當然終止。被告雖主張尚應扣除水電
13 費（本院卷三第188頁），然未特定金額，亦未舉證以實
14 其說，自非可採。是蕭淵聰請求被告返還4萬6000元押租
15 保證金，應屬有據。蕭淵聰返還押租保證金請求係以支付
16 金錢為標的，未預先約定利率，且已於系爭廠房遭拆除時
17 屆清償期，其請求自起訴狀繕本送達翌日起即109年7月18
18 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬
19 有據。

20 五、結論

21 (一) 蕭淵聰請求被告給付4萬6000元，及自109年7月18日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由；
23 蕭淵聰逾此範圍之請求，及傳璽公司之全部請求，均無理
24 由，應予駁回。

25 (二) 蕭淵聰雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟就其勝訴部
26 分，本院所命給付之金額未逾50萬元，應不待聲請，依職
27 權宣告假執行；並依聲請宣告被告如預供相當之擔保得免
28 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
29 麗，應併予駁回。

30 (三) 本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提
31 證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一

一論述。

(四) 訴訟費用分擔之依據為民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 2 月 14 日
民事第四庭 法官 林琮欽

以上正本係照原本作成

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 2 月 15 日
書記官 陳威同

附表一

編號	項目	金額（新臺幣）
1	樓梯工程	6萬5788元
2	門窗工程	11萬8500元
3	地板工程	9萬5000元
4	輕隔間工程	15萬4968元
5	天花板工程	2萬元
6	牆面水泥漆工程	3萬5000元
7	辦公室夾層及護避工程	6萬3944元
8	用水及電力與電訊工程	32萬5750元
9	工作區C型鋼補強	1萬5000元
合計89萬2950元		

附表二

編號	請求項目	金額（新臺幣）
1	工資（原告自有員工部分）	36萬9144元
2	工程另件	4萬2377元
3	工程車油資	3萬1456元

4	工程車維修分攤	6820元
5	垃圾清運	1萬80元
6	鋁窗	1萬500元
7	鋼材	15萬1400元
8	塑膠地磚安裝	3萬4020元
9	交換機及馬桶	3萬8970元
10	衛浴設備	2萬1741元
11	水電材料	7萬877元
12	隔間材料	2萬5620元
13	燈具	2萬7127元
14	冷氣安裝工資（非原告自有員工）	1萬4175元
15	鐵件加工	34萬7062元
16	輕隔間	36萬7500元
17	順光鼓風機等	2萬232元
18	網路及雲端建置	4萬9000元
19	木作工程	10萬8700元
20	搬遷工資	1萬6000元
21	搬遷車輛	3萬元
22	營業損失	50萬元
合計		229萬2801元