

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第353號

原告 紀冠宇

訴訟代理人 陳永祥律師

被告 陳彩娥

訴訟代理人 陳欽煌律師

複代理人 吳哲華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月5日言詞辯論終結，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、本件原告起訴請求判命被告給付其新台幣（下同）597萬1,128元本息，訴狀送達後，改為請求被告給付其403萬7,678元本息，核屬縮減應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：伊向被告承租門牌屏東縣○○鎮○○路00000○○0000號房屋2棟及倉庫等附屬建物（下稱系爭標的物），用以經營民宿業務，租期自民國108年8月1日起至117年3月31日止，每月租金10萬元，惟經墾丁國家公園管理處（下稱墾管處）來函限期命伊拆除屬於違建之部分系爭標的物，伊不得已將其中水池、吧台及涼亭3項建物拆除，僅剩其餘2棟建物，並交由被告之夫侯茂謙申請補照，補照期間墾管處禁止伊經營民宿業務，依民法第423條規定，伊因被告無法繼續提供合乎約定使用、收益狀態之租賃標的物，得行使同時履行抗辯權拒絕支付租金，且被告亦同意伊在侯茂謙補照完成前暫停支付租金，是被告以伊積欠租金達2個月為由，依兩造間租約第21條規定，主張該租約已於000年0月間終止，於

01 法不合。且因被告提供之租賃標的物，不合於兩造間租約約
02 定之使用收益狀態，而有物之瑕疵，且欠缺被告所保證可經
03 營民宿之品質，致伊受有因裝修系爭標的物所支出403萬7,6
04 78元之損失，依民法第227條第2項規定，伊得請求被告加計
05 法定遲延利息如數賠償等語。並聲明：被告應給付原告403
06 萬7,678元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
07 年利率百分之5計算之利息。

08 三、被告則以：原告積欠110年6、7月共2個月之租金，且伊未曾
09 同意原告在補照完成前免付租金，依兩造間租約第21條約
10 定，兩造間之租約已於110年7月2日自動終止，至遲亦應於0
11 00年0月間終止。又原告在兩造間之租約終止前，未曾行使
12 同時履行抗辯權，直至租約終止後，方於113年2月5日言詞
13 辯論時行使同時履行抗辯權，於法亦有未合。其次，就原告
14 主張伊曾保證系爭標的物得以持續經營民宿業務一事，伊否
15 認之，此部分應由原告負舉證之責，且系爭標的物均為未辦
16 保存登記建物，乃原告於訂定租約時所明知，故原告不得主
17 張伊應負債務不履行之責任。此外，原告主張其為整修系爭
18 標的物而支出403萬7,678元，伊亦否認之，原告不能證明其
19 受有該項損害，自不得據以向伊請求賠償等語，資為抗辯。
20 並聲明：原告之訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)原告邀同黃勝安為連帶保證人，於108年7月18日與被告就
23 系爭標的物簽訂租賃契約書，約定租賃期間自108年8月1
24 日起至117年3月31日止。

25 (二)兩造間租約第1條記載租賃範圍為：屏東縣○○鎮○○里
26 ○○路00000○00000號房屋2棟及倉庫等附屬建物經營民
27 宿之現況。108年7月18日簽約時，上開租約記載之現況與
28 108年12月22日之空照圖（見本院卷一第307頁）所示情形
29 相同。

30 五、本件之爭點為：(一)兩造間之租約是否因原告逾期未支付租金
31 達2個月以上，而依租賃契約第21條約定自動終止?(二)原告得

01 否依民法第227條第2項規定，請求被告賠償因裝修系爭標的
02 物所支出費用之損失？倘然，其數額為若干？茲論述如下：

03 (一)兩造間之租約並未因原告逾期未支付租金達2個月以上，
04 而依租約第21條約定自動終止：

05 1.本件兩造間之租約第21條固約定倘乙方(即原告)積欠租
06 金達2個月，租約即自動終止(見本院卷一第65頁)，而
07 原告應於每月1日以前支付當月之租金，其自110年6月
08 起，即未支付系爭標的物之租金，已達2個月以上，亦
09 為兩造所不爭執。惟原告主張其因被告未能提供合乎約
10 定使用、收益狀態之系爭標的物，得行使同時履行抗辯
11 權拒絕支付租金，兩造間之租約並無適用上開第21條約
12 定而自動終止之情形。經查，出租人即被告依民法第42
13 3條規定，本即負有於租賃關係存續期間，保持租賃標
14 的物合於約定使用、收益狀態之義務，此與承租人即原
15 告支付租金之義務，彼此有對價關係，倘於租賃關係存
16 續中，被告未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致原
17 告不能達租賃之目的者，原告自得行使同時履行抗辯
18 權，而拒絕租金之支付。

19 2.兩造間租約所約定之租賃範圍既為「屏東縣○○鎮○○
20 里○○路00000○00000號房屋2棟及倉庫等附屬建物經
21 營民宿之現況」，而在兩造租賃關係存續期間，原告因
22 不可歸責於己之事由，被迫依墾管處之指示，將系爭標
23 的物中之水池、吧台及涼亭3項建物拆除等情，有墾管
24 處112年2月17日墾環字第1120000982號函在卷可稽(見
25 本院卷一第339至340頁)，足見被告確未能依兩造間租
26 約之約定，提供合於約定使用、收益狀態之租賃標的
27 物，原告本得行使同時履行抗辯，拒絕支付租金。原告
28 自110年6月起即未支付租金，而有行使同時履行抗辯權
29 之事實，且其曾透過證人吳美靜向被告轉達在其不得以
30 系爭標的物經營民宿期間，拒絕支付租金等情，業經證
31 人吳美靜到場證述無訛(見本院卷二第8至13頁)，是被

01 告辯稱原告迄至113年2月5日言詞辯論時方行使同時履
02 行抗辯，拒絕支付租金云云，並無足採。

03 3.依上所述，本件原告係依法行使同時履行抗辯權，在被
04 告提供合於約定使用、收益狀態之租賃標的物前，拒絕
05 支付租金，並非無故欠租達2個月以上，則兩造間之租
06 約，自無從依第21條約定自動終止。

07 (二)原告依民法第227條第2項規定，請求被告賠償因裝修系爭
08 標的物所支出費用之損失，為無理由：

09 1.按因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請
10 求賠償，民法第227條第2項定有明文。又出租人除應以
11 合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於
12 租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此
13 觀民法第423條之規定自明。此項出租人之租賃物保持
14 義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃
15 物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知
16 租賃物之一部為違章建築，出租人又未保證該違章建築
17 部分無拆除之危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持
18 租賃物合於約定使用、收益之狀態，自為承租人於訂約
19 時所得預期，即難謂係可歸責於出租人之不完全給付，
20 而令其負民法第227條第2項規定之加害給付賠償責任
21 (最高法院103年度台簡上字第7號判決參照)。

22 2.經查，原告除系爭標的物外，於墾丁大街附近另有經營
23 一家名為「戀戀南灣」之民宿，此經證人李正三、潘順
24 成到場證述無訛(見本院卷二第278至284頁、第288至29
25 3頁)，並有被告提出之民宿網頁照片為證(見本院卷二
26 第117至127頁)，足見原告本即為墾丁地區之民宿業
27 者。而依原告提出之現場照片，其所承租之水池、吧台
28 及涼亭等附屬建物(見本院卷一第107至115頁)，均屬違
29 章建築，一望即知，且依墾管處公告及土地登記謄本之
30 記載，系爭標的物所坐落之基地，其使用分區為國家公
31 園區一般管制區農業用地(見本院卷一第67頁、第273至

293頁)，不得隨意搭建物用以經營民宿，理應為一般社會大眾所知悉，何況，目前墾丁地區之民宿大多未取得合法登記，為業內所明知，不僅經證人李苗到場證述綦詳，亦有被告提出之新聞報導在卷可參(見本院卷二第129至134頁)，遑論本即在墾丁地區以經營民宿為業之原告。衡以原告既欲承租系爭標的物經營民宿，則其於勘查屋況現狀時，應會對系爭標的物可否供其合法經營民宿使用，為詳盡之調查，況依其對墾丁民宿業之嫺熟程度，其對系爭標的物恐屬未取得合法登記之民宿乙節，亦應有所知悉，堪認原告於承租系爭標的物前，即已明知系爭標的物乃未取得合法登記之違章建築。又因兩造間租約第1條僅約定租賃範圍乃系爭標的物經營民宿之現況，而就後續系爭標的物是否得以該現況繼續經營民宿，並未在租約中提及，被告對此亦未作任何保證，原告主張被告曾保證系爭標的物得以持續經營民宿業務云云，為被告否認之，且未經原告舉證以實其說，則原告上開主張，即不足採。揆諸上開說明，原告因系爭標的物屬違章建築，而遭墾管處限期命拆除水池、吧台及涼亭，並要求其在補照期間不得繼續經營民宿，而受有因裝修系爭標的物所支出共403萬7,678元之損害，即非可歸責於被告，原告依民法第227條第2項規定，請求被告賠償上開損害，即屬無據。

六、綜上所述，本件原告依民法第227條第2項規定，請求被告給付其403萬7,678元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
民事第二庭 審判長法官 涂春生
法官 高世軒

法 官 劉千瑜

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 2 月 29 日

書記官 莊月琴