

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第429號

原告 寧為心

訴訟代理人 李權儒律師

馬健嘉律師

許淑琴律師

被告 梁東輝

訴訟代理人 林錦芬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾貳萬捌仟肆佰元，及自民國一一
一年八月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十八，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
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項但書第3款定有明文。原告原起訴請求被告應給付原
告新臺幣（下同）541萬2,445元，及自起訴狀繕本送達翌日
起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國111年
11月28日擴張聲明請求被告應給付原告784萬9,845元，其中
541萬2,445元自起訴狀繕本送達翌日起算，另243萬7,400元
自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即111年10月6日起算，
均至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷一第3
69頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，
自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於106年11月9日向被告承租門牌號碼屏東縣
○○鎮○○路00000號1樓房屋（下稱系爭房屋）經營大埔鐵

01 板燒，兩造並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租
02 金每半年為1期，1期新臺幣（下同）96萬元，原告於簽約時
03 另給付32萬元之保證金予被告。原告為經營鐵板燒餐廳，已
04 自行出資超過600萬元進行室內裝潢，購置冷氣與食品冷凍
05 櫃，安裝鐵板鋪設地磚並架設招牌，於107年1月對外營業。
06 詎料，原告於111年3月間突然收到墾丁國家公園管理處（下
07 稱墾管處）函文，表示系爭房屋遭檢舉屬於違建，且占用國
08 有地，經墾管處派員鑑界確認系爭房屋確有部分占用交通部
09 公路總局（下稱公路總局）管理之土地，原告僅能依墾管處
10 要求於111年3月底歇業，並拆除占用國有地之部分，惟系爭
11 房屋占用國有地之面積已超過1/3，致使餐廳無法營業，原
12 告遂於111年3月29日寄發存證信函表示依系爭租約第15條第
13 4項約定終止系爭租約，並請求被告返還保證金及損害賠
14 償，然被告卻反而要求原告繼續支付租金，原告不得已僅能
15 提起本件訴訟救濟，爰依不當得利之法律關係請求被告返還
16 保證金32萬元，並依債務不履行之法律關係請求被告賠償原
17 告為經營鐵板燒事業而支付之裝潢費用53萬7,737元、水電
18 線路架設費用26萬6,606元、冷氣風管架設費用23萬3,256
19 元、衛浴設備費用30萬元、購買冷氣、冷凍庫及冷藏庫費用
20 57萬9,950元、購買廚房設備費用185萬7,450元；另墾管處
21 確認系爭房屋占用國有地後，由於應拆除之面積超過1/3，
22 已使餐廳無法營運，原告僅能自行進行拆除、搬遷作業，原
23 告拆遷餐廳基礎設施、裝潢支出15萬7,500元，拆遷冷氣、
24 食品冷凍庫支出28萬1,442元，拆遷鐵板、瓦斯系統、大理
25 石板支出147萬元，拆遷招牌支出3萬5,000元，上開拆遷費
26 用被告應予賠償；再者，系爭租約租期原本到111年12月1
27 日，因原告收受墾管處處分而於111年3月31日停止營業拆除
28 餐廳，原告受有111年4月至11月共8個月無法營業之損害，
29 原告於107至110年間經營鐵板燒餐廳平均月淨營利為22萬6,
30 363元，原告總計受有181萬904元之營業損失（計算式：22
31 萬6,363元×8=181萬904元），此部分被告亦應賠償。並聲

01 明：被告應給付原告784萬9,845元，其中541萬2,445元自起
02 訴狀繕本送達翌日起算，另243萬7,400元自民事擴張訴之聲
03 明狀繕本送達翌日即111年10月6日起算，均至清償日止，按
04 年息百分之5計算之利息。

05 二、被告則以：原告承租之系爭房屋總面積約198.3平方公尺，
06 惟墾管處測量系爭房屋占用國有地之面積僅約12.6平方公
07 尺，占系爭房屋之面積甚小，原告自可繼續營業，並無不能
08 達租賃目的之情形，依民法第435條規定及系爭租約第9條約
09 定，原告僅能請求減少租金，無從終止系爭租約，原告於租
10 期未滿前終止租約，必須將系爭房屋回復原狀，並自行承擔
11 各項不便及損失。又原告請求之損害賠償項目中，原告經營
12 大埔鐵板燒本就要裝潢，添購設備，此為營業上必要之支
13 出，原告提前終止租約，豈能要求被告為其負擔裝潢、設備
14 等費用？且系爭租約租期屆滿，原告本就要拆除回復原狀，
15 原告請求被告應賠償拆除搬遷費用並不合理。再者，公路總
16 局要求被告應將占用部份於111年6月底前拆除，原告卻在墾
17 管處會勘後立即決定搬遷，原告提前終止租約並遷離，怎可
18 要求被告賠償營業損失？且原告以5年獲利之平均值作為請
19 求之基準，並不合理，應以原告111年3月31日結束營業往前
20 推算1年計算，較為合理等語，資為抗辯。並聲明：原告之
21 訴駁回。

22 三、本件不爭執事項（見本院卷二第74至75頁）：

23 (一)原告為經營大埔鐵板燒向被告承租系爭房屋，租期自106年1
24 2月1日起至111年12月1日止，租金每6個月為1期，每期租金
25 96萬元，兩造於106年11月9日簽訂系爭租約，原告於簽約時
26 已支付押租金32萬元予被告，有房屋租賃契約及公證書在卷
27 可參（見本院卷一第31至35頁）。

28 (二)系爭房屋坐落於屏東縣○○鎮○○段0000○0000○0000○00
29 00地號土地上（下稱1104、1105、1106、1107地號土地），
30 1104、1105地號土地為公路總局所管理，1106地號土地則為
31 被告所有，屬一般管制區道路用地，另1107地號土地為被告

01 所有，屬遊憩區商店用地。民眾於111年2月20日檢舉系爭房
02 屋為未經申請許可擅自建造之違章建築物，且占用1104、11
03 05地號等公有土地，經墾管處、公路總局會同兩造於111年3
04 月21日會勘，並於111年4月11日鑑界確認系爭房屋占用110
05 4、1105地號土地在案，有111年3月1日墾企字第1111003015
06 號函、會勘紀錄、鑑界位置圖及照片、1104至1107地號土地
07 登記第二類謄本在卷可參（見本院卷一第41、45、47、49、
08 211至226、245至251頁）。

09 (三)被告於111年6月15日僱工將系爭房屋占用1104、1105地號土
10 地之部分拆除，恆春地政事務所於111年8月3日測量拆除之
11 面積為28.22平方公尺，有公路總局112年1月5日三工產管字
12 第0000000000號函、土地複丈成果圖、系爭房屋拆除前、後
13 照片在卷可參（見本院卷二第5至13頁）。

14 (四)原告於111年3月29日以鼎金郵局00號存證信函終止與被告間
15 之系爭租約，該函被告已於111年3月30日收受，有存證信函
16 暨收件回執在卷可參（見本院卷一第53至57頁）。

17 四、本件爭執事項：

18 (一)原告終止系爭租約是否有據？

19 (二)原告可否請求被告返還押租金32萬元，並請求損害賠償752
20 萬9,845元？

21 五、本院之判斷：

22 (一)原告終止系爭租約是否有據？

23 1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
24 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
25 民法第423條定有明文。原告承租系爭房屋既係供經營餐廳
26 營業使用，系爭房屋部分坐落於1104、1105地號土地，上開
27 2筆土地為公路總局所管理，經墾管處、公路總局會同兩造
28 於111年3月21日會勘確認系爭房屋確有占用1104、1105地號
29 土地，墾管處於同日開出違反國家公園法第14條第1項第1、
30 8款之調查紀錄單，違規事實記載擅自增建違章建築及大型
31 非法廣告招牌，占用公地等語，復於會勘紀錄記載本處後續

01 將依違建查報程序處理，有舉發違反國家公園法案件調查紀
02 錄單、會勘紀錄在卷可參（見本院卷一第200至201頁），再
03 於111年5月26日以未經申請許可擅自增建違章建築物及占用
04 公地為由開立罰鍰處分書，有墾管處111年5月26日墾企字第
05 0000000000號函、罰鍰案件處分書在卷可參（見本院卷一第
06 207至210頁），足見系爭房屋占用公路總局管理之1104、11
07 05地號土地之事實明確。因系爭房屋占用上開國有地，並經
08 墾管處為罰鍰處分，被告乃於111年6月15日僱工將系爭房屋
09 占用1104、1105地號土地之部分拆除，拆除面積經恆春地政
10 事務所測量長度為8.3公尺，寬度為3.4公尺，面積總計28.2
11 2平方公尺，有公路總局112年1月5日三工產管字第00000000
12 00號函、土地複丈成果圖、系爭房屋拆除前、後照片在卷可
13 參（見本院卷二第5至13頁），是系爭房屋無權占用1104、1
14 105地號土地之面積為28.22平方公尺，而1104、1105地號土
15 地為一般管制區道路用地，該部分作為經營餐廳之營業使
16 用，並不符合土地使用分區管制規定，如不拆除，有遭致連
17 續裁罰之危險，顯不符合原告承租系爭房屋作為經營餐廳之
18 目的，則被告於兩造租賃關係存續中因上開原因無法提供合
19 於約定使用目的之租賃物，原告主張被告違反民法第423條
20 之規定，即屬有據。

- 21 2. 被告雖抗辯原告可就剩餘之區域繼續營業，並無不能達租賃
22 目的之情形等語。惟按租賃物在租賃關係存續中，受有妨
23 害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於
24 出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去
25 之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態（最高法院
26 77年度台上字第2369號裁判要旨參照）。而本件被告既為系
27 爭房屋之出租人，即負有交付合於約定使用租賃物之義務，
28 縱該不合於約定使用之原因係因第三人主張權利之故，被告
29 仍負有排除該原因以保持租賃物合於約定使用目的之義務，
30 自不能以系爭房屋扣除占用國有地之部分仍得繼續營業為
31 由，而免除其依法所應負之出租人義務。又系爭租約第15條

第4項約定：「有下列情形之一者，乙方（即原告）得終止租約：...四、第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用收益者」，本件墾管處、公路總局已於111年3月21日現場會勘確認系爭房屋占用國有地之事實，公路總局復於會勘時陳稱：鐵板燒店面占用本局經管土地，請占用人自行申請鑑界，並通知本段至現場釐清用地界址後2個月內自行拆除，並附拆除前後照片等語，有會勘紀錄在卷可參（見本院卷一第201頁），足認公路總局已就系爭房屋占用到國有地主張權利，且因被告交付之系爭房屋部分坐落於國有地上並無合法之占用權源，亦不符土地使用分區管制規定，以致原告難以就該部分繼續作營業使用，堪認原告無法就系爭房屋為約定之使用收益，原告於111年3月29日以系爭租約第15條第1項約定發函終止系爭租約，即無不合，而被告於111年3月30日收受上開函文，有鼎金郵局00號存證信函及收件回執在卷可參（見本院卷一第53至57頁），是原告主張系爭租約已由原告於111年3月30日終止，應屬可採。

(二)原告可否請求被告返還押租金32萬元，並請求損害賠償752萬9,845元？

1. 請求返還押租金部分：

(1)按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，然租賃關係既已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許。惟押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨可參）。

(2)經查，系爭租約第4條約定：「乙方應於簽訂本租約同時給付甲方（即被告）新台幣參拾貳萬元整之保證金，以作為其履行本契約義務之擔保，該保證金於乙方在租約終止或屆滿

時遷讓交還房屋並扣除其所積欠之債務後，由甲方無息退還之」，而系爭租約於111年3月30日業已終止，已如上述，是兩造間之租賃關係既已消滅，依前揭說明，被告即有返還押租金予原告之義務。被告雖辯稱原告於111年3月31日結束營業，惟111年4、5月仍留有許多物品在系爭房屋內，故押租金應扣抵上開2個月的租金，因系爭房屋有部分占用公路總局管理之土地，被告同意減少租金為20萬元，該20萬元應從押租金32萬元扣抵等語，惟系爭房屋係因可歸責於被告而使原告無法達到租賃之目的，原告始於111年3月30日終止系爭租約，已如前述；參以系爭租約第8條第2項約定：「餐廳、廚房、地板、廁所等裝潢及固定設施，於交還租賃房屋時，乙方應負責保持原狀。」，則原告終止系爭租約交還系爭房屋前，應將經營餐廳時之裝潢、設備拆除回復原狀後，再交還被告，是原告終止系爭租約後，為履行回復原狀之義務，自應給予合理之搬遷期間以進行拆除裝潢、遷移設備等工作，況本件係可歸責於被告之事由致使原告終止系爭租約，若令原告終止系爭租約後，尚須給付拆除裝潢、移除設備此段回復原狀期間之租金，實有失衡平。本件原告終止系爭租約後，先於111年4月間先僱工拆除大埔鐵板燒之招牌，有裱諦廣告企業社統一發票在卷可參（見本院卷一第73頁），另於111年5月間進行拆除工程，並遷移冷凍庫、冷氣等設備，銘鋒工程行統一發票、億大冷氣有限公司統一發票在卷可參（見本院卷一第67、69頁），足認原告主觀上已無繼續使用系爭房屋之必要，並已履行回復原狀即遷空、交還系爭房屋予被告之義務，被告尚不得執前開理由扣抵押租金。從而，原告依系爭租約第4條約定請求被告返還押租金32萬元，自屬有據，應予准許。

2. 請求損害賠償部分：

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。是出租人不僅有忍受承租人為

01 使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收
02 益租賃物之積極義務（最高法院106年度台上字第2449號民
03 事判決參照）。故租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致
04 無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人
05 之事由或由於第三人行為而生，出租人均負有除去之義
06 務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於
07 履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損
08 害賠償責任（最高法院96年度台簡上字第18號裁判要旨參
09 照）。本件原告承租系爭房屋之目的係為大埔鐵板燒之用，
10 並明文約定於系爭租約第6條，自為被告所知悉，而系爭房
11 屋占用1104、1105地號等由公路總局管理之土地，經墾管處
12 於111年5月26日對被告以擅自增建違章建築物、大型廣告招
13 牌及占用公地為由為罰鍰之行政處分，有墾管處111年5月26
14 日墾企字第0000000000號函、違反國家公園法罰鍰案件處分
15 書在卷可稽（見本院卷一第207至210頁），原告並因系爭房
16 屋經查報占用公有地而於111年3月31日停止營業等情，復為
17 兩造所不爭執（見本院卷二第90頁），則被告交付租賃物
18 後，在租賃關係存續中未能保持其合於約定之使用收益狀
19 態，致承租人即原告受有損害，自應負債務不履行之損害賠
20 償責任，是原告主張被告有不完全給付之情事，請求被告賠
21 償損害，洵屬有據。茲就原告請求之損害賠償項目及金額，
22 分述如下：

- 23 (1)原告主張系爭房屋占用國有地而無法繼續承租系爭房屋，原
24 告受有承租時裝潢系爭房屋所支出之費用53萬7,737元、水
25 電線路架設支出之費用26萬6,606元、冷氣風管架設之費用2
26 3萬3,256元、鋪設室內42坪地磚及兩套衛浴設備所支出之費
27 用30萬元、購買冷藏、冷凍庫及冷氣之費用57萬9,950元及
28 購買廚房設備所支出之費用185萬7,450元等損害，除鋪設室
29 內42坪地磚及兩套衛浴設備所支出之費用30萬元原告未提出
30 任何證據資料，而為本院所不採外，其餘支出已提出崧雨裝
31 璜工程行估價單、旭加水電估價單、棋發工程行估價單、億

大冷凍冷氣報價明細表、永益不銹鋼企業有限公司請款單等件為證（見本院卷一第61至65、291至293頁），堪認原告承租系爭房屋後確實因經營大埔鐵板燒而支出共347萬4,999元之費用（計算式：53萬7,737元+26萬6,606元+23萬3,256元+57萬9,950元+185萬7,450元=347萬4,999元）。惟自億大冷凍冷氣報價明細表所載之品名觀之（見本院卷一第291頁），其中「2坪新冷藏庫組合」15萬8,000元、「1.2坪新冷凍庫」10萬4,000元、「大同箱型水冷式冷氣」10萬元、「冰點氣冷式空調」13萬7,600元等冷藏、冷凍及冷氣設備（以上合稱冷藏、冷凍及冷氣設備），以及自永益不銹鋼企業有限公司請款單所載之廚具名稱觀之（見本院卷一第293頁），其中「鐵板燒台大口型」75萬元、「大理石」9萬2,000元、「左平台右水槽」1萬5,000元、「工作台冰箱」9萬元、「煮飯鍋台」8,000元、「平口湯爐」1萬元、「水洗過濾機」12萬元、「靜電處理機*濾油」16萬元等廚具設備（以上合稱鐵板燒廚具設備），以上物品拆卸後應可再使用；佐以永益不銹鋼企業有限公司負責人陳建霖到庭證稱：鈞院卷一第293頁請款單上記載的廚具名稱都是原告購買用以經營大埔鐵板燒墾丁店，鈞院卷一第71頁報價單也是我出具給原告，因為原告說店要被拆除，沒有辦法做，我開了這份報價單給原告，我只有收報價單上1至8項的錢，至於9至13項是原告以後要經營鐵板燒所預估的裝潢整理費用，我沒有收9至13項的費用，有第8項「鐵板燒移至台中倉庫*房租」之費用是因為原告何時要再經營鐵板燒是未知數，我在台中有廠房，有空地，所以出租給原告放置物品，第9至13項是預估的費用，是原告往後要經營鐵板燒所需裝潢整理的費用，拆除的鐵板燒相關設備可以再利用，但要看現場的格局，不一定會跟拆除後的鐵板相符，若不符的話，要再加長或擴寬，施工費用有可能會大於新購的費用，且要處理漏油或爆裂的問題，一般鐵板燒業者再到新的地方營業都不會沿用舊的設備，都會重做新的，避免漏油等語（見本院卷二第

18至20頁），堪認原告結束營業後，即委由陳建霖將經營鐵板燒所用之廚具設備拆除，並運往陳建霖設於台中之倉庫存放，以待日後再經營鐵板燒時所用，且上開永益不銹鋼企業有限公司報價單中第9至13項（見本院卷一第71頁），已預估原告往後要再經營鐵板燒所需裝潢整理之費用，足見陳建霖拆卸下來之鐵板燒台、大理石等設備並非毫無再利用之可能，堪認上開冷藏、冷凍及冷氣設備、鐵板燒廚具設備並非耗材，則上開物品之費用共174萬4,600元應予扣除（計算式：15萬8,000元+10萬4,000元+10萬元+13萬7,600元+75萬元+9萬2,000元+1萬5,000元+9萬元+8,000元+1萬元+12萬元+16萬元=174萬4,600元），是原告承租系爭房屋經營大埔鐵板燒雖支出347萬4,999元之費用，惟其中有174萬4,600元之物品為拆除後尚可使用，自不能認原告因停止營業後所受之損害。再者，系爭租約第2條約定之租期為106年12月1日至111年12月1日止共計5年（計60個月），亦即原告承租系爭房屋原預期可使用5年期間，因系爭房屋占用國有地致原告終止系爭租約，須拆除前揭裝潢、設備等而無法再使用，原告於111年3月31日結束營業，因此受有剩餘租期約8個月無法如預期使用前揭裝潢、設備之損害，是本件應按租期比例計算原告之損害，方屬公平。準此，原告受有無法如預期使用前揭裝潢、設備等之損害為23萬720元（計算式：「347萬4,999元-174萬4,600元」÷60個月×8個月=23萬720元，元以下四捨五入）。

(2)原告主張其結束營業須進行拆遷工程，受有拆遷餐廳基礎設施、裝潢支出15萬7,500元，拆遷餐廳冷氣、食品冷凍庫支出28萬1,442元，拆遷鐵板、瓦斯系統、大理石支出147萬元及拆遷招牌支出3萬5,000元之損害，並提出銘鋒工程行統一發票、億大冷氣有限公司統一發票、永益不銹鋼企業有限公司報價單、裱諦廣告企業社統一發票為證（見本院卷第67至73頁）。惟查，原告即使未於111年3月30日提前終止系爭租約，然於111年12月1日系爭租約租期屆滿時，仍須支出前開

01 搬遷費用，因此，尚難認原告前開損失與系爭房屋占用國有
02 地以致原告無法正常使用收益間有相當因果關係存在，原告
03 自不得請求該等損害。

04 (3)按依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可
05 得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第2項定有明
06 文。本件原告主張其承租系爭房屋經營大埔鐵板燒，本即預
07 期以原租賃期間經營至111年12月1日，惟系爭房屋因可歸責
08 於被告之事由而使原告無法達到租賃之目的，原告已於111
09 年3月30日終止系爭租約，並於111年3月31日停止營業，原
10 告主張於111年4月1日至同年11月30日止共計8個月期間受有
11 無法營業之收入損失，應可採信。至於無法營業之收入損失
12 如何計算，原告主張以107年1月1日起至110年12月31日止其
13 經營大埔鐵板燒之平均每月盈餘22萬6,363元計算上開8個月
14 期間無法營業之收入損失，共計受有營利損害181萬904元
15 （計算式：22萬6,363元×8=181萬904元），並提出107年1月
16 至111年3月大埔鐵板燒墾丁店收入支出明細表為據（見本院
17 卷一第75至169頁、本院卷二第55至59頁），被告則就原告
18 提出之107年1月至111年3月大埔鐵板燒墾丁店收入支出明細
19 表內所載之每月盈餘金額不爭執（見本院卷二第128頁），
20 惟抗辯平均每月盈餘應以111年3月31日往前推算1年即110年
21 4月1日開始計算平均每月盈餘金額。查原告經營之大埔鐵板
22 燒位於恆春墾丁，其營業收入來源當以觀光客居多，理應會
23 因當月有無連假，有無特殊節慶，是否為學校放寒、暑假期
24 間而有所影響，本件原告既請求111年4月1日至同年11月30
25 日此段期間之營業損失，比較上自應以歷年4月至11月之營
26 業收入為標準；又新冠肺炎於109年初開始有零星本土確診
27 病例發生，110年5月間則正值新冠肺炎疫情嚴峻之時，中央
28 疫情指揮中心於5月19日宣布全國提升疫情警戒至第三級，
29 當時民眾大多盡量避免外出及外食，餐飲業營業均大受影
30 響，直至7月27日調降疫情警戒標準至第二級，疫情始逐步
31 趨緩，惟截至原告於111年3月31日結束營業時，大部分餐飲

業仍尚未回復至疫情前之水準，是計算原告之平均每月盈餘，如自109年度之4月或110年度之4月開始計算，對原告難謂公平，是本院認應自108年開始採計每年度4月至11月之盈餘至110年為止，以計算平均每月盈餘（計算結果如附表），計算結果平均每月盈餘為20萬9,710元。再以上開標準計算原告自111年4月1日至同年11月30日此段期間之營業損失共計167萬7,680元（計算式：20萬9,710元×8=167萬7,680元），是原告得向被告請求賠償之營業損失為167萬7,680元，應可認定。

(4)從而，被告應返還押租金32萬元，並應賠償無法如預期使用裝潢、設備之損害23萬720元及營業損失167萬7,680元，原告請求被告給付222萬8,400元（計算式：32萬元+23萬720元+167萬7,680元=222萬8,400元），應予准許，逾此範圍則屬無據。

六、綜上所述，原告依不當得利、債務不履行之法律關係，請求被告給付222萬8,400元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年8月14日（見本院卷一第183頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
民事第一庭 法 官 李育任

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）。

中 華 民 國 112 年 8 月 10 日
書記官 黃依玲

01 附表：

02

年度	108年度	109年度	110年度
月份			
4月	43萬3,715元	11萬5,137元	9萬9,261元
5月	49萬9,481元	17萬1,067元	-7,376元
6月	52萬6,488元	26萬5,439元	-10萬6,893元
7月	62萬2,543元	21萬8,288元	-8萬9,951元
8月	70萬9,337元	24萬1,190元	22萬4,701元
9月	13萬4,954元	-8萬2,569元	22萬3,370元
10月	28萬3,713元	9萬85元	21萬8,676元
11月	12萬9,214元	-8,075元	12萬1,251元
合計	333萬9,445元	101萬562元	68萬3,039元
平均每月盈餘：20萬9,710元			