

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第783號

原告 亮威運動事業有限公司

法定代理人 張亮威

訴訟代理人 林君鴻律師

林育瑄律師

複代理人 張藝鐸

被告 謝文賢

訴訟代理人 林瑞珠律師

受 訴 訟

告 知 人 鍾淑君

日新開發工程有限公司

上 一 人

法定代理人 顏志龍

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年5月7日辯論終結，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

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項第2、3款定有明文；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條規定甚明。經查，本件原告起訴時，原以張亮威為原告，訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）3,017,115元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)訴訟費
02 用由被告負擔；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院
03 卷一第11頁）。嗣於本院民國109年5月25日言詞辯論期日，
04 當庭更正原告為亮威運動事業有限公司，並將原第1項聲明
05 更正為備位聲明，追加先位聲明：被告應給付原告4,590,25
06 4元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
07 之5計算之利息（見本院卷一第108、109頁）；復於本院109
08 年7月30日言詞辯論期日，將先位聲明金額更正為4,391,228
09 元（見本院卷一第141頁），嗣因其先位、備位聲明之請求
10 權基礎均相同，僅係計算損害賠償數額之方式不同，經本院
11 行使闡明權後，原告捨棄備位聲明之請求（見本院卷二第84
12 頁）。經核原告所為當事人之變更，其基礎事實同一，請求
13 數額之變更，則為擴張應受判決事項之聲明，揆之上開規
14 定，原告上開所為訴之變更，均無不合，應予准許。至原告
15 捨棄備位聲明之請求，則係更正法律上之陳述，非為訴之變
16 更，先予敘明之。

17 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
18 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
19 文。經查，被告主張出租予原告之房屋因違建遭拆除乙事，
20 應負責之人為出售土地、房屋予被告之第三人鍾淑君、日新
21 開發工程有限公司，為法律上利害關係人，爰聲請本院對鍾
22 淑君、日新開發工程有限公司告知訴訟（見本院卷一第60
23 頁），業經本院發函告知（見本院卷一第83頁），併予敘
24 明。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 (一)原告前向被告承租門牌號碼新竹市○○○路000號房屋（下
28 稱系爭房屋），以開設「拳威拳擊健身俱樂部」營業使用，
29 兩造於107年4月11日簽立房屋租賃契約書，約定租賃期間自
30 107年6月1日起至112年5月31日止，第1年租金每月80,000
31 元，另自108年6月1日起每月租金調整為100,000元（下稱系

爭租賃契約)。詎原告之「拳威拳擊健身俱樂部」開業不久，旋即分別於107年7月及同年10月間接獲新竹市政府違章建築拆除時間通知單，且依該通知單所載內容，被告於系爭房屋出租予原告前，即經新竹市政府通知被告關於系爭房屋增建部分屬違章建築，並應將該增建部分拆除，可知被告於兩造簽立系爭租賃契約前，即已明知系爭房屋有違章建築之情事，且經新竹市政府通知拆除，卻仍將系爭房屋出租予原告作為營業使用。嗣新竹市政府以上開通知單告知原告其擬於107年11月6日強制執行違章建築拆除工程，致原告之「拳威拳擊健身俱樂部」無法繼續營業，原告僅得終止系爭租賃契約，另覓他處營業，因而受有裝潢損失及搬遷費用損失，為此提起本件訴訟。

(二)本件被告於兩造簽立系爭租賃契約時明知系爭房屋有違章建築等情事，卻於兩造簽約時未盡告知義務，仍將系爭房屋出租予原告作為營業使用，嗣系爭房屋增建部分經新竹市政府通知拆除，致原告無法繼續經營「拳威拳擊健身俱樂部」，是系爭房屋既無法供原告經營「拳威拳擊健身俱樂部」使用，可知被告有未依系爭租賃契約提供合於所約定使用收益之租賃物，及未於租賃期間保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，即屬違反系爭租賃契約所約定租賃物之使用收益目的，不符債之本旨，為不完全給付，且無從改正，依民法第226條第1項、第227條第1項規定，被告自應對原告負損害賠償責任。而原告因系爭房屋遭新竹市政府強制執行違章建築拆除作業，無法繼續經營「拳威拳擊健身俱樂部」，須將營業地點遷移，因而支出新店面之建置費用4,391,228元（下稱新店建置費用）。又原告承租系爭房屋時，曾花費2,702,115元進行裝潢，且系爭房屋增建部分遭勒令拆除而使原告無法繼續營業「拳威拳擊健身俱樂部」使用，原告另需額外尋覓他處營業，支出搬遷費用315,000元，上開裝潢費用及搬遷費用金額合計3,017,115元（下稱舊店裝潢及搬遷費用）。據此，上開原告額外支出之費用，自應由被告負賠償

01 責任，請鈞院就原告所請求之新店建置費用或舊店裝潢及搬
02 遷費用擇一作為被告應負損害賠償責任之數額。

03 (三)被告辯稱兩造係合意終止系爭租賃契約等語，惟原告實際係
04 因被告無法提供依系爭租賃契約所約定合於使用目的之租賃
05 物供原告使用，原告始單方面於107年12月底終止系爭租賃
06 契約，是原告終止租約之意思表示，係對於被告違約所為法
07 定終止權之行使，而被告因自知其出租之系爭房屋將因屬違
08 章建築而遭拆除，無法再將系爭房屋出租原告使用，故對於
09 原告要求解約之意思表示，自僅能同意原告之要求。據此，
10 系爭租賃契約係因原告行使法定終止權而終止，兩造簽立租
11 賃協議切結書所為之協議，僅係約定系爭租賃契約終止之時
12 間點。

13 (四)退步言之，縱鈞院認為兩造係因合意終止系爭租賃契約，惟
14 兩造於107年11月16日之電話通聯中，被告曾向原告稱：
15 「如果你要什麼那是你的權利啦」、「你有什麼損失要跟我
16 求償，你就提出什麼來，我就找日新建設求償」等語，可知
17 兩造終止系爭租賃契約時，原告對於因兩造終止系爭租賃契
18 約所生之損害賠償請求權另有保留，是原告仍得於兩造終止
19 系爭租賃契約後，對被告請求損害賠償。

20 (五)綜上，爰依民法第226條第1項、第227條第1項規定提起本件
21 訴訟，並聲明：

22 1.被告應給付原告4,391,228元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

24 2.訴訟費用由被告負擔。

25 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)被告係於106年5月6日向受訴訟告知人鍾淑君及日新開發工
28 程有限公司（下稱日新公司）購買系爭房屋及其所坐落之土
29 地，購屋期間鍾淑君及日新公司向被告表示系爭房屋增建部
30 分均未被舉發為違章建築，亦未為新竹市政府列為違章建築
31 而通知拆除等情，嗣原告於107年10月間轉交新竹市政府違

01 章建築拆除時間通知單後，被告始知悉系爭房屋增建部分早
02 於105年11月4日已經新竹市政府通知拆除。是被告與原告簽
03 立系爭租賃契約時，並不知悉上開增建部分已被舉發為違章
04 建築一事，故被告未通知原告系爭房屋增建部分屬違章建
05 築，並無任何故意或過失之情事。且被告交付系爭房屋予原
06 告時，系爭房屋係處於可完全使用之狀態，被告對於租賃物
07 之交付並無自始給付不能之情形。

08 (二)本件被告雖認同原告之損失，惟造成原告損失者並非被告，
09 蓋系爭房屋增建部分雖日後恐遭拆除，惟該增建部分屬二次
10 施工，若非進入系爭房屋內，且知悉原先之建築藍圖者，不
11 可能知曉系爭房屋何處屬於增建部分，被告購買系爭房屋時
12 亦不知悉系爭房屋何處屬於增建部分，僅知曉有增建一事而
13 已，非謂被告交付予原告之租賃物一旦有增建部分即屬違
14 約，況系爭房屋增建部分須遭拆除一事，係因受訴訟告知人
15 鍾淑君及日新公司出售系爭房屋時隱匿事實所致，不可歸責
16 於被告，是原告以被告未交付合於約定之標的物而主張被告
17 違約，為無理由。

18 (三)原告雖因新竹市政府之強制拆除工程而須搬遷，惟系爭租賃
19 契約既經原告提出終止要約後，復經被告同意承諾後，兩造
20 並簽立租賃協議切結書，合意約定於107年12月31日終止系
21 爭租賃契約，是兩造既屬合意終止系爭租賃契約，原告即無
22 再行向被告請求損害賠償之理。

23 (四)再者，原告雖於系爭房屋經營「拳威拳擊健身俱樂部」，然
24 原告於107年9月12日進行消防安全檢查時並未合格，亦即原
25 告尚未能合法經營「拳威拳擊健身俱樂部」，是原告雖於系
26 爭房屋內完成室內裝潢，惟迄至兩造終止系爭租賃契約之日
27 止，原告仍不能合法經營「拳威拳擊健身俱樂部」，則該等
28 裝潢是否有存在之需要，尚有疑義，故原告將所有裝潢費用
29 歸責於因系爭房屋部分須遭拆除而須拆除該等裝潢，顯不合
30 理。

31 (五)況關於原告主張之舊店裝潢費用及搬遷費用，其中就裝潢費

01 用部分，兩造已協議由原告交付20,000元予被告，以代原告
02 自系爭房屋遷出時無須拆除或復原內部裝潢，而原告雖如實
03 給付上開20,000元予被告，然被告為拆除原告所遺留之裝潢
04 已支出150,000元，經核尚額外支出130,000元，是原告自無
05 再請求被告賠償之理。退步言之，縱認被告確有賠償之義
06 務，惟關於原告提出之各項費用，比較其分別支出於新店面
07 及舊店面之費用，其費用上差異過鉅，且新店面費用高過舊
08 店面部分費用過多，恐有增加舊店面所無之服務或物品，如
09 採以新店面支出之費用向被告請求，疑有未洽。

10 (六)綜上，爰答辯聲明：

11 1.原告之訴駁回。

12 2.訴訟費用由原告負擔。

13 3.如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 本件原告主張其於107年4月11日與被告簽立系爭租賃契約，
16 向被告承租系爭房屋開設「拳威拳擊健身俱樂部」，約定租
17 賃期間自107年6月1日起至112年5月31日止，第1年租金每月
18 80,000元，自108年6月1日起每月租金調整為100,000元。嗣
19 因新竹市政府以107年10月16日府都使字第1070157387號違
20 章建築拆除時間通知單通知被告應於107年11月5日前自行拆
21 除系爭房屋增建之違建，嗣兩造合意於107年12月31日終止
22 系爭租賃契約，原告並於108年3月間返還系爭房屋予被告等
23 事實，業據原告提出房屋租賃契約書、違章建築拆除時間通
24 知單、兩造電話通聯錄音譯文等件在卷可稽（見本院卷一第
25 19至25頁、卷二第166、168頁），復為被告所不爭執，自堪
26 信為真。另原告主張被告未提出合於系爭租賃契約約定使用
27 之租賃物，致原告另須搬遷至他處以繼續經營「拳威拳擊健
28 身俱樂部」而受有損害，為此請求被告賠償其搬遷後新店面
29 之建置費用或搬遷前舊店面之裝潢費及搬遷費用等情，則為
30 被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點在於：(一)系爭房屋
31 是否有不合於約定使用收益之狀態？(二)被告抗辯兩造已以租

01 賃協議切結書合意終止系爭租賃契約並為相關約定，原告不
02 得再請求損害賠償，是否可採？(三)原告依民法第227條第1
03 項、第226條第1項之規定，請求被告賠償是否有理？數額為
04 何？茲論述如下：

05 (一)系爭房屋是否有不合於約定使用收益之狀態？

06 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
07 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
08 狀態，民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租人
09 為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、
10 收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有
11 妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或
12 第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵
13 害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務（最高法院
14 86年度台上字第3490號判決意旨參照）。準此，交付及保持
15 合於約定、使用之租賃物，為出租人之主給付義務，如出租
16 人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續
17 中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不
18 符。

19 2.經查，兩造於107年4月11日簽立系爭租賃契約，由原告承租
20 系爭房屋，作為經營「拳威拳擊健身俱樂部」使用。嗣系爭
21 房屋增建部分經新竹市政府於107年10月16日通知屬違章建
22 築，被告應於107年11月5日前自行拆除增建部分，否則將於
23 107年11月6日起由新竹市政府強制拆除等情，為兩造所不爭
24 執，前已敘明。而觀諸原告所提出新竹市政府違章建築拆除
25 時間通知單內所載原查報單日期字號為「105.10.5東違經字
26 第1050000279號」、違建地點為「新竹市○○○路0000000
27 號（即系爭房屋）夾層」等文字，有上開拆除時間通知單在
28 卷可憑（見本院卷一第25頁），可知系爭房屋夾層部分屬違
29 章建築，且不得補辦建造執照手續，故系爭房屋曾於105年
30 間遭查報係違章建築，嗣於107年4月11日再次為拆除之通
31 知。足見原告承租系爭房屋期間，如系爭房屋遭新竹市政府

01 強制拆除上開夾層部分增建，勢必造成原告於系爭房屋內為
02 營業所裝設之裝潢破損，稽之原告承租系爭房屋係作為經營
03 「拳威拳擊健身俱樂部」使用，其內部裝潢破損後，除影響
04 美觀，其裝潢破損部分尚可能因結構不穩掉落而致生館內運
05 動之民眾受傷之風險，堪信原告於新竹市政府拆除系爭房屋
06 夾層違法增建部分後，若非重新進行內部整修，系爭房屋拆
07 除夾層部分後之狀態，已不得繼續經營「拳威拳擊健身俱樂部
08 部」使用，足認被告交付原告之系爭房屋，已達原告不能依
09 系爭租賃契約約定使用、收益之目的，屬未合於約定之使用
10 目的之租賃物，堪予認定。

- 11 3.被告辯稱系爭房屋增建部分經新竹市政府拆除前，仍屬合於
12 約定之使用目的之租賃物云云，惟查，參酌原告提出「拳威
13 拳擊健身俱樂部」舊館（即系爭房屋）自裝潢至開幕時之照
14 片，及被告提出新竹市消防局於107年9月18日開立之新竹市
15 消防局消防安全檢（複）查不合規定限期改善通知單，其中
16 記載：『依據內政部…發布之「各類場所消防安全設備設置
17 標準（以下稱設置標準）」…一、未設置室內消防栓設備。
18 （設置標準第15條）二、部分區域未設置探測器。（設置標
19 準第19條）三、未設置手動報警設備。（設置標準第20條）
20 四、部分區域未設置緊急廣播揚聲器。（設置標準第22條）
21 五、未設置室內排煙設備。（設置標準第28條）』等文字，
22 此亦有上開照片、限期改善通知單在卷可憑（見本院卷二第
23 33至45頁、卷一第81頁）。可知原告經營「拳威拳擊健身俱
24 樂部」，除須先就店內進行裝潢布置並安裝器材外，其室內
25 之消防設備等配置亦須通過相關主管機關之審查核准，堪信
26 原告營運「拳威拳擊健身俱樂部」前，已就店內之配置耗費
27 相當人力及物力，並支出相當費用，須經經營相當時間，始
28 有盈餘。佐以系爭房屋夾層部分早於兩造簽立系爭租賃契約
29 前之105年10月5日已經新竹市政府通知拆除，亦即系爭房屋
30 增建部分自105年10月5日起即處於隨時可能遭拆除之危險，
31 且如拆除上開夾層增建部分，勢必使原告蒙受損失，前已敘

01 明，自難期待原告於知悉系爭房屋夾層部分經新竹市政府通
02 知強制拆除後，仍不顧尚未有盈餘之際即因違建拆除致受鉅
03 額損失等風險而同意承租繼續在系爭房屋營業之情形，是被
04 告此部分所辯，顯與一般社會交易習慣不符，違反經驗法
05 則，難以憑採。

06 4.被告復辯稱其於購買系爭房屋時亦不知悉系爭房屋增建部分
07 屬於違章建築等語，雖據提出不動產買賣契約書、標的物現
08 況說明書（成屋）等件為證（見本院卷一第71至76頁）。本
09 院審酌上開標的物現況說明書固記載系爭房屋有增建部分，
10 且未接獲拆除通知或公告拆除等情，惟綜觀被告提出之系爭
11 房屋不動產買賣契約書，其中既記載：「本買賣標的物現況
12 另有增建或占用部分，依現時法令無法登記，其權利義務業
13 經雙方約定如下：(一)增建或占用範圍：壹樓空地、夾層、陽
14 台外推、其他：雨遮」等文字（見本院卷一第71頁）。可知
15 被告於購買系爭房屋時，應已知悉上開記載之部分屬系爭房
16 屋增建部分，且不動產買賣契約書既載明上開增建部分存有
17 因現實法令無法辦理建物登記之情形，足見被告於購買系爭
18 房屋時，應已知悉該等增建部分屬於違章建築，縱受訴訟告
19 知人鍾淑君及日新公司於渠等買賣系爭房屋時並未告知系爭
20 房屋增建部分於105年間已經新竹市政府通知強制拆除一
21 事，被告仍可預見將來恐有遭強制拆除之風險，至多僅係無
22 法得知系爭房屋增建部分之面積為何，是被告辯稱其於購買
23 系爭房屋時並未知悉該等增建部分屬於違章建築云云，顯非
24 可採。

25 5.綜上，系爭房屋增建部分既屬違章建築，且上開違章建築部
26 分經新竹市政府拆除後，足以預見原告致受鉅額損失，故被
27 告依系爭租賃契約交付予原告之系爭房屋，即屬未合於約定
28 使用收益之狀態，且上開情形亦無從於租賃契約存續中保持
29 其合於約定使用、收益之狀態，洵堪認定。

30 (二)被告抗辯兩造已以租賃協議切結書合意終止系爭租賃契約並
31 為相關約定，原告不得再請求損害賠償，是否可採？

01 1.次按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條
02 定有明文，又第258條及第260條之規定，於當事人依法律之
03 規定終止契約者準用之，同法第263條規定甚明。準此，可
04 知僅於當事人係依法律規定終止契約者，始有民法第260條
05 之準用，倘契約之終止，係出於雙方當事人之合意時，除經
06 約定應依民法關於契約終止之規定外，並不當然適用民法第
07 258條、第260條之規定；契約之合意終止與因法定終止權、
08 約定終止權之行使而終止者不同，效果亦異，除有特別約定
09 外，並不當然適用或準用民法關於契約終止之規定（最高法
10 院59年台上字第4297號判例、98年度台上字第856號裁判意
11 旨可供參考）。再按解釋契約須探求當事人立約時之真意，
12 不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，
13 無須別事探求者，即不能反捨契約文字而為曲解。另解釋契
14 約，應通觀契約全部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約
15 目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則。

16 2.經查，本件被告交付之系爭房屋固屬不合於約定使用收益之
17 狀態，此經本院認定如前。惟兩造係於107年12月31日合意
18 終止系爭租賃契約，並於108年3月7日簽立租賃協議切結
19 書，此為兩造所不爭執，復如前述。準此，揆諸上開說明，
20 如兩造間就合意終止租約一事，未有得請求損害賠償之相關
21 約定，原告自不得於兩造合意終止系爭租賃契約後，另就其
22 主張所受之損害，再向被告請求賠償。

23 3.遍觀系爭租賃契約各條之內容，均無針對被告違約應負何種
24 損害賠償責任之約定（見本院卷一第21頁）。再徵諸租賃協
25 議切結書之協議事項，亦未見兩造就渠等合意終止系爭租賃
26 契約後，仍得請求他方損害賠償之約定，甚且細譯租賃協議
27 切結書之內容，兩造並就合意終止租賃契約後，原告於搬遷
28 緩衝期間租金之減免、原告改裝系爭房屋之裝潢固定物是否
29 需回復原狀等涉及兩造因合意提前終止租賃關係所可能產生
30 之損失約明詳載於切結書內，均仍未提及原告因提前終止系
31 爭租賃契約所生之損害擬對被告主張等權利保留條款，此觀

01 卷附租賃協議切結書之約定自明（見本院卷一第77頁），足
02 見兩造無論於簽立系爭租賃契約，抑或合意終止系爭租賃契
03 約時，均未就兩造合意終止系爭租賃契約一事，另有原告得
04 向被告請求損害賠償之約定。揆諸上開說明，系爭租賃契約
05 既經兩造合意終止，且兩造復未就渠等合意終止系爭租賃契
06 約一事另為損害賠償之約定，則原告於系爭租賃契約合意終
07 止後，請求被告負損害賠償責任，殊嫌無據，尚難准許。

08 4.又原告主張係依法定終止權終止兩造間之系爭租賃契約等
09 語，惟兩造於108年3月7日簽立租賃協議切結書，該協議書
10 中記載：「雙方協議切結事項如下列：1.原承租合約已於10
11 7年12月31日完成解約並結清所有款項…以上為雙方同意事
12 項，特立此書，以茲證明」等語，該切結書下方並有兩造之
13 簽名及蓋章，有被告提出上開切結書在卷可參（見本院卷一
14 第77頁）。是依上開文字內容所載，可知系爭租賃契約於10
15 7年12月31日終止一事，係經兩造協議後同意之事項，顯見
16 系爭租賃契約係經兩造合意於107年12月31日終止。再者，
17 兩造曾於107年11月間以電話之方式聯繫，其中兩造於107年
18 11月16日之通話內容略以：「（原告）我想要跟你協調一
19 下，我們現在積極的在找地方啦，原則上我們預計兩個月要
20 跟您這個辦解約啊」、「（原告）我想說就租到12月我們來
21 做解約的動作」、「（原告稱）那沒關係，謝董（即被告）
22 我們就是這樣子，我們跟你協商租租到12月」、「（被告
23 稱）租到12月底，租金你也不用付了，到時候我就同那個預
24 付款扣掉」等語，此亦有原告提出錄音譯文及錄音光碟為證
25 （見本院卷二第166至202頁），且被告對上開內容亦當庭表
26 示不爭執（見本院卷二第224頁），可知兩造於簽立租賃協
27 議切結書前，即於電話中以口頭方式約定原告承租系爭房屋
28 之租賃期限至107年12月底，並以原告先前繳付之押租保證
29 金抵扣租金等情。亦見兩造簽立租賃協議切結書前，早於10
30 7年11月中旬即以口頭方式，就系爭租賃契約合意於107年12
31 月31終止。況原告如係依法定事由逕予終止系爭租賃契約，

其片面將終止租約之意思表示通知被告已足，當無另與被告協商之理，其主張係依法定終止權終止系爭租賃契約，卻仍與被告就終止租約等相關事項進行協議，亦與常情有違。據此，原告主張其係行使其法定終止權云云，顯與租賃協議切結書及兩造通話內容所彰顯之事實不符，要無可採。

- 5.原告復主張依前揭電話紀錄，其中被告提及：「你有什麼損失要跟我求償，你就提出來，我就找日新建設求償」等語（見本院卷二第172頁），可知兩造就合意終止系爭租賃契約一事，另為相關損害賠償之約定云云。惟觀之兩造於107年11月16日通話內容上下文，被告稱：「12月底啦，如果你要什麼那是你的權利啦」、「租到12月底，租金你也不用付了，到時候我就同那個預付款扣掉，你有什麼損失要跟我求償，你就提出什麼來，我就找日新建設求償」、「法律上就是這樣子」等語詳為勾稽（見本院卷二第172頁），並參酌被告另於108年6月27日對受訴訟告知人鍾淑君及日新公司提起回復原狀訴訟等情，此有被告提出民事起訴狀1紙在卷為憑（見本院卷一第61頁），並經本院依職權調取本院108年度重訴字第130號民事卷宗核閱無訛。經核被告係於本件原告於108年9月4日起訴前之同年6月間即對鍾淑君及日新公司提起訴訟，難認被告上開「你有什麼損失要跟我求償，你就提出來，我就找日新建設求償」一語，即係允諾原告保留損害賠償之請求權。是本院綜參被告前開所述之前後文義，及被告於另案提起訴訟等事實，堪認被告上開所述，充其量僅係告知原告如有損失需請求賠償，是原告的權利，若原告向被告提出，被告則在另案對鍾淑君及日新公司一併主張等語，與被告承諾願自行賠償原告一事有別，原告自不得片面擷取部分被告所述之文字而曲解其文意。進一步而言，租賃協議切結書係於108年3月7日簽立，此為兩造所不爭執，若兩造果係於107年11月間之電話聯繫過程中，原告欲保留其終止系爭租賃契約後對被告之損害賠償請求權，理應於簽立切結書時一併載明，以維護自己之權利，原告捨此而不為，

01 反於事後臨訟以與被告之片面對話內容，主張兩造曾就合意
02 終止系爭租賃契約一事另有損害賠償之約定云云，顯悖於事
03 理，難認有據，不足憑採。

04 6.綜上，兩造既屬合意終止系爭租賃契約，且復未就合意終止
05 系爭租賃契約一事為相關損害賠償之約定，是被告以上開事
06 由抗辯原告不得再請求損害賠償等情，尚非全然無據，堪以
07 信採。

08 (三)原告依民法第227條第1項、第226條第1項之規定，請求被告
09 賠償是否有理？數額為何？

10 1.本件被告抗辯兩造以租賃協議切結書合意終止系爭租賃契約
11 並為相關約定，復未另為合意終止契約後得請求損害賠償之
12 約定，故原告不得再請求損害賠償等情，既屬可採，此經本
13 院認定如前。從而，原告依民法第227條第1項、第226條第1
14 項之規定，請求被告賠償其所受損害，尚乏所據，為無理由
15 不應准許。

16 2.又原告請求被告賠償其所受損害既屬無據，則原告提出各項
17 支出費用之單據（見本院卷一第149至205頁、本院卷二第1
18 1、92至148頁），及其所請求之各項金額，經核均無審酌之
19 必要，附此敘明。

20 四、綜上所述，被告依系爭租賃契約交付原告之系爭房屋雖未合
21 於約定使用收益之狀態，惟本件兩造既屬合意終止系爭租賃
22 契約，復未就渠等合意終止租約一事另為得請求損害賠償之
23 約定，則原告自不得再向被告請求損害賠償。從而，原告依
24 民法第227條第1項、第226條第1項之規定，請求被告給付4,
25 391,228元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
26 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
27 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

28 五、本件事件已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
29 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘
30 明之。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
02 民事第一庭 法 官 蔡欣怡
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
07 書記官 謝國聖