

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第102號

原告 黃張月桂

黃睿哲

黃玄明

黃玄成

黃昌玥

黃光玥

共同

訴訟代理人 張婉娟律師

邱懷祖律師

鄭家羽律師

被告 昇譽建設有限公司

兼法定代理

人 張正忠

被告 昇悅有限公司

兼法定代理

人 張正忠

共同

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年2月14日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告昇譽建設有限公司、昇悅有限公司應給付原告新臺幣壹佰貳拾參萬伍仟壹佰元，及均自民國一一一年年六月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

01 三、訴訟費用由被告昇譽建設有限公司、昇悅有限公司負擔
02 百分之四，餘由原告負擔。

03 四、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾貳萬元，為被告昇譽建設
04 有限公司、昇悅有限公司供擔保後，得假執行。但被告昇譽
05 建設有限公司、昇悅有限公司如以新臺幣壹佰貳拾參萬伍仟
06 壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 一、原告主張：

10 (一)、坐落新竹縣○○市○○段000地號、面積18平方公尺，暨同
11 段550地號，面積2,028平方公尺，權利範圍均為全部之土地
12 二筆（下合稱系爭土地），均為原告之被繼承人即訴外人黃
13 金枝所有。民國90年10月1日，被告昇譽建設有限公司（下
14 稱被告昇譽公司）向黃金枝承租系爭土地，約定租賃期限自
15 91年7月1日起至106年7月1日止，雙方立有土地租賃契約
16 書，並約定被告昇譽公司得於承租土地上建蓋房屋，雙方復
17 協議於系爭土地之租賃期間屆滿後，地上建築物產權全部歸
18 黃金枝所有，被告昇譽公司應即時遷讓（下稱系爭協議）。
19 其後，被告昇譽公司乃於系爭土地上興建一棟鋼筋混凝土造
20 4層樓房並辦理建物第一次保存登記，即新竹縣○○市○○
21 段000○號建物（門牌號碼新竹縣○○市○○路000號，下稱
22 系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），並由負責人均同為
23 被告張正忠之被告昇悅有限公司（下稱被告昇悅公司），在
24 系爭房地經營○○○○汽車旅館（下稱系爭旅館），且將系
25 爭建物作為系爭旅館之營業登記地址。惟於上開租期屆滿
26 後，被告昇譽公司拒不返還系爭土地，亦未履行上開協議，
27 經黃金枝訴訟後，嗣經本院106年度重訴字第193號，判決被
28 告昇譽公司應將系爭土地返還黃金枝，並將系爭建物所有權
29 移轉登記及騰空交付予黃金枝，被告昇譽公司不服該判決提
30 起上訴至臺灣高等法院，黃金枝於第二審追加被告昇悅公司
31 為被告（被告昇譽公司及昇悅公司，下合稱被告公司2

人），嗣被告公司2人於訴訟中與黃金枝調解成立（案號為107年度上移調字第183號），約定被告公司2人同意履行本院106年度重訴字第193號判決（下稱本院前案判決）主文內容，並於109年4月30日前將系爭建物所有權移轉及將建物騰空交付予黃金枝（下稱系爭調解筆錄），嗣黃金枝於108年12月24日，辦妥系爭建物所有權移轉登記而取得該建物之所有權，被告公司2人即應依系爭調解筆錄之約定，負善良管理人注意義務及按誠信原則，以管理、維護系爭建物，並負有將系爭建物依一般通常使用狀態騰空、交付予黃金枝之義務。之後黃金枝於109年1月10日死亡，原告6人為其法定繼承人，並繼受黃金枝與被告公司2人間系爭調解筆錄之權利義務。詎料，被告三人於109年4月30日將系爭建物返還點交予原告前，竟共同故意對系爭建物為破壞與拆除，將系爭建物各區域室內裝潢、天花板、房門等均惡意拆除並將廢棄物棄置於現場，且破壞內部管線設施及冷氣、水塔等一般電線、水管等通路，並將建物之水井、房間內之馬桶以石塊堵死致不堪使用，將建物之消防設施及基礎附屬設施如電梯、水塔、浴缸等均全數惡意毀損破壞，被告3人上開所為，已悖於一般對建物之使用方法，而為故意破壞行為，致原告無法就系爭建物為通常之使用而受有損害，被告公司2人已違反系爭協議及系爭調解筆錄之約定，應依民法第227條第1項準用第226條第1項之規定，對原告負債務不履行損害賠償責任，另被告三人惡意破壞系爭建物，亦對原告構成民法第184條第1項及第185條之共同侵權行為，應連帶對原告負侵權行為損害賠償責任。又被告昇悅公司前以系爭建物，作為其經營之系爭旅館，其旅館業登記證（下稱系爭旅館登記證）之營業所在地，因前述雙方之租約關係已終止，兩造於109年4月30日點交系爭建物後，被告公司2人對系爭建物已無任何使用收益之權限，系爭旅館登記證之營業址，亦無何法律上原因得繼續設於系爭建物內，被告公司2人即負有即刻將系爭旅館登記證之營業址，自系爭建物遷出或廢止系爭旅館

01 登記證之義務，否則依旅館業管理規則第4條第1、2項及第5
02 條第1項之規定，原告即無法再將系爭建物出租予另家旅館
03 業，或自行在系爭建物設立旅館業登記，以經營旅館業務，
04 將受有對系爭建物所有權使用、收益之損害。詎被告公司2
05 人經原告一再催促，不僅置之不理，更故意私自向新竹縣政
06 府申請暫停營業，以阻礙系爭旅館登記證遭註銷，且藉故拖
07 延將旅館登記證之營業址遷出系爭建物，嗣經原告多次依法
08 向新竹縣政府申請及陳情後，始於110年4月15日經新竹縣政
09 府公告註銷系爭旅館登記證，故被告公司2人係屬可歸責於
10 己而有民法第227條第1項所定之債務不履行，亦有民法第18
11 4條第1項後段之侵權行為，致原告受有損害，應對原告負賠
12 償責任，另被告昇悅公司亦對原告構成同法第179條之不當
13 得利，應對原告負不當得利返還責任。原告爰依上開所述之
14 法律關係，並依選擇合併之關係，就被告所造成原告之損
15 害，請求被告賠償或返還利益予原告。

16 (二)、原告因被告3人之行為，所受之損害及被告昇悅公司所受之
17 利益如下：

18 1、預期利益之損失新台幣（下同）825萬元：

19 (1)、黃金枝與被告公司2人調解成立後，黃金枝乃於107年6月18
20 日將系爭房地出租予訴外人溫國臺經營旅館業務，並訂立租
21 賃契約，原約定租期自109年5月15日起至121年5月15日止，
22 其中：自109年5月15日起至114年5月15日止，每月租金為50
23 萬元；自114年5月15日至117年5月15日止，每月租金54萬
24 元；自117年5月15日至121年5月15日止，每月租金59萬元。
25 惟因被告3人之上開故意侵權行為及債務不履行，致系爭建
26 物不堪使用，且無法再在系爭建物為旅館業之營業登記，致
27 溫國臺於109年11月2日解除與原告間繼受之上開租賃契約，
28 使原告受有喪失上開預期租金收益之消極損害，迄至111年1
29 月1日，始再將系爭房地出租予訴外人○○○○國際股份有
30 限公司（下稱璽悅公司），原告此部分，即受有自109年5月
31 15日起至110年12月31日止，共計18.5個月所失利益之租金

01 損害合計825萬元（計算式：因前4個月租金減半，14.5個月×
02 50萬元+4個月×25萬元=825萬元）。又原告黃玄成雖於109
03 年4月19日向被告方面稱系爭建物尚未出租等語，實係因原
04 告黃玄成當時，並不知黃金枝生前已與溫國臺就系爭房地簽
05 訂租約，係之後於109年4月底5月初，溫國臺詢問履約一事
06 時，原告始翻找黃金枝遺物而得知該租賃契約之存在，其後
07 因被告上開行為，致原告無法履約，不得已始於同年11月
08 間，由原告黃玄成代表原告與溫國臺合意解除租約，絕非被
09 告所稱於109年4月間時，系爭房地均無出租他人之情事。

10 2、預期利益2505.5萬元：

11 因系爭建物遭被告3人破壞，致接續之承租人璽悅公司於承
12 租後，須就系爭建物屋況加以回復、整修，縱經修繕，系爭
13 建物亦難以回復至損害發生前之價值，致璽悅公司與原告約
14 定之每月租金數額減少。如依原證8原告父親黃金枝原與溫
15 國臺所訂租約約定之租金標準，依原告與璽悅公司之租賃契
16 約所訂期限即111年1月1日至121年5月15日止計算結果，原
17 告原可獲得之租金即預期利益為6851萬元（計算式詳起訴狀
18 附表1），惟基於系爭建物目前之殘值，依原證9原告與璽悅
19 公司所訂租約約定之租金，原告之租金收益僅為4345.5萬元
20 （計算式詳起訴狀附表2），兩者相差2505.5萬元（計算
21 式：6851萬元－4345.5萬元=2505.5萬元），亦為原告此部
22 分因被告侵權行為所致所失利益之損害，原告自得請求被告
23 3人連帶賠償上開損害。

24 3、又依系爭調解筆錄，被告昇悅公司自109年4月30日，就系爭
25 旅館之營業登記已無法律上原因設址於系爭建物上，然被告
26 昇悅公司卻拒將該營業登記自系爭建物遷出，迄至110年4月
27 15日始遭主管機關註銷其旅館登記證，且營業登記址為旅館
28 業應申請登記事項之一，屬旅館業登記證存在之必要要素，
29 具有財產價值之利益，並令第二家旅館無法再就系爭建物為
30 設立登記，是被告昇悅公司獲有自109年5月1日起至110年4
31 月15日止，共計11.5個月設址於系爭建物之利益，致系爭建

01 物所有權人即原告無法就系爭建物再為旅館業登記，受有就
02 系爭建物所有權使用收益之損害，依黃金枝與溫國臺間就系
03 爭建物所簽訂之上開租約，約定租金每月50萬元計算，被告
04 昇悅公司即受有相當於租金或使用費合計575萬元（計算
05 式：11.5個月×50萬元＝575萬元）之利益，原告亦得依不當
06 得利之法律關係，請求被告昇悅公司返還575萬元。

07 4、是合計原告因被告3人之行為，共受有33,305,000元（計算
08 式：825萬元＋2505.5萬元＝33,305,000元）之損害。

09 (三)、故原告爰聲明：1、被告應連帶給付原告33,305,000元及起
10 訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息。2、前項請求，如任一被告已為全部或一部給付，其他
12 被告於該給付範圍內免為給付義務。3、上開第1項聲明願
13 供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告之答辯：

15 (一)、依系爭調解筆錄，被告公司2人固應在109年4月30日前，騰
16 空遷讓返還系爭建物予原告，惟因系爭建物內含有被告公司
17 所設置諸多經營旅館業所需之設備及器具等（下稱系爭設
18 備），前於被告昇譽公司與黃金枝間，就系爭土地簽立之租
19 約，於106年8月1日屆期之前，被告昇譽公司即曾向黃金枝
20 表明欲續租之意，並表示如黃金枝不願續租予被告，且不願
21 購買系爭設備時，被告會將系爭設備拆除後再返還系爭建物
22 予黃金枝，嗣兩造於被告點交系爭建物予原告前，曾多次洽
23 商系爭設備之買賣事宜，惟因最終未能就價金達成合意，被
24 告公司2人乃依系爭調解筆錄內容，在未損及系爭建物之主
25 體結構及外觀下，將系爭建物內屬被告公司所有之系爭設備
26 拆除取走，並於109年4月30日，依系爭調解筆錄第二項內
27 容，將系爭建物點交予原告，因點交項目繁多，迄至109年5
28 月1日始點交完畢，原告於當時對點交內容均無異議，亦未
29 曾提及建物受到被告之毀損，且經結算、扣除被告應支付系
30 爭建物之稅捐等款項後，亦於當時將押租金10多萬元返還予
31 被告公司，並自點交完畢後至109年11月3日期間，原告均未

01 曾向被告反應系爭建物有遭毀損一事，足見被告公司2人已
02 依系爭調解筆錄，履行遷讓返還系爭建物予原告之義務完
03 畢，並無違反調解筆錄之債務不履行情事，被告三人亦無毀
04 損系爭建物之行為，自未對原告構成侵權行為，何況於系爭
05 建物點交予原告後，該建物均置於原告管理支配中，倘該建
06 物之後遭第三人侵入並破壞其內設備，亦與被告無關。原告
07 於被告點交系爭建物長達約2年之後，始興訟主張，應屬無
08 據，故原告依民法共同侵權行為及債務不履行損害賠償之法
09 律關係，請求被告連帶對其所受損害負賠償責任，應無理
10 由。

11 (二)、又於系爭建物點交前及點交完畢之後，兩造曾於109年間，
12 多次協商系爭旅館之旅館執照買賣移轉事宜，當時被告乃依
13 旅館業管理規則之規定，先就該旅館之營業執照，向主管機
14 關即新竹縣政府辦理暫停營業，否則該旅館之執照會遭新竹
15 縣政府註銷而無法進行買賣交易，迄至109年11月3日，原告
16 向被告確定表明，無法依被告之出價購買該旅館執照，且由
17 伊自行處理撤銷旅館執照事宜，被告不用再管此事等情，被
18 告即不再介入撤銷旅館執照乙事，則於此之後系爭旅館之執
19 照是否撤除，及日後是否影響原告出租利益，均與被告無
20 關。是以原告於當時，既持續與被告在洽談系爭旅館執照之
21 買賣，即屬原告仍同意被告將系爭旅館登記證之營業址，留
22 在系爭建物內，其後原告又表明由其自行處理撤銷旅館執照
23 事宜，故被告自無原告所稱就系爭旅館之營業登記址，拒不
24 遷出系爭建物之債務不履行、侵權行為或不當得利，而須對
25 原告之損害負賠償責任或返還利益可言。況依原告黃玄成曾
26 於109年4月19日，向被告表示斯時並無將系爭建物出租他
27 人，可見縱使黃金枝生前於107年間就系爭建物有與溫國臺
28 簽訂租約，該租約於109年4月19日之前，亦因原告與溫國臺
29 間合意終止而致其效力不再存在，即難認原告受有何租金利
30 益之損害。並聲明：1、原告之訴駁回； 2、如受不利判決，
31 願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

- 02 (一)、就黃金枝與被告昇譽公司間，針對系爭土地及系爭建物之訴
03 訟，本院前案判決係判命包括：被告昇譽公司應將系爭土地
04 返還黃金枝；被告昇譽公司應將系爭建物之所有權移轉登記
05 及騰空交付予黃金枝，經被告昇譽公司不服該判決，提起上
06 訴，黃金枝並於二審追加被告昇悅公司為被告，嗣其等雙方
07 於107年4月25日調解成立，其內容為：1、被告公司2人均同
08 意依原審（本院106年度重訴字第193號）判決主文第一、
09 二、三項所載履行。2、前項履行期間兩造同意至109年4月3
10 0日前履行完畢，如屆時上開判決主文第二項房屋未騰空交
11 付予黃金枝時，其所遺留之物品皆歸黃金枝所有，黃金枝得
12 自由處分。…，此有本院前案判決及系爭調解筆錄影本在卷
13 可參（見本院卷第41-50頁）。
- 14 (二)、黃金枝於108年12月24日，辦妥系爭建物所有權移轉登記而
15 取得該建物之所有權，嗣其於109年1月10日死亡，原告6人
16 為其之法定繼承人，並共同繼承取得系爭建物之所有權，此
17 亦有繼承系統表、除戶謄本影本在卷可參（見本院卷第39、
18 307頁）。
- 19 (三)、被告公司2人先拆除系爭建物內之部分設備，於109年4月30
20 日就系爭建物進行點交，並於同年5月1日完成點交予原告，
21 原告當時並將押租金，於扣除系爭建物被告公司2人應負擔
22 之房屋稅等費用之餘額10多萬元，返還予被告公司。
- 23 (四)、被告昇悅有限公司於109年5月1日提出申請書，向主管機關
24 新竹縣政府申請後，新竹縣政府乃核准系爭旅館自109年5月
25 1日起至110年4月30日止暫停營業，此有新竹縣政府111年9
26 月30日府交企字第1115360813號函、111年10月31日府交企
27 字第1115362650號函在卷可參（見本院卷第275-278頁、第3
28 09-316頁）。
- 29 (五)、被告昇悅公司於109年5月27日，向經濟部申請公司所在地變
30 更，即自原地址即系爭建物所在地，變更至新竹市○區○○
31 里○○路000號4樓之2，已獲核准並登記，此有被證6經濟部

109年5月27日經授中字第10933289560號函影本在卷可稽
(見本院卷第401頁)

(六)、新竹縣政府於110年4月15日，以系爭旅館因事實及法律上原因無法營業，且違反旅館業管理規則第4條第1項第4款、第15條第4項及第28條第5項等規定，公告註銷其旅館業登記證(營業地址位於系爭建物所在之新竹縣○○市○○路000號)及旅館專用標識，此有新竹縣政府110年4月15日府交管字第1105311194號公告影本在卷可稽(見本院卷第69頁)。

四、兩造之爭點及本院之判斷：

茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、被告於點交返還系爭建物予原告前，是否有共同故意對系爭建物為破壞與拆除設備等毀損行為，而對原告成立民法之共同侵權行為？被告公司2人就此，是否對原告構成債務不履行，而須對原告負賠償責任？(二)、原告主張被告公司2人於搬遷系爭建物後，遲未將系爭旅館營業執照登記址，自系爭建物遷出，致溫國臺解除系爭房地之租賃契約，致其受有短收租金之損害，應賠償原告所受之損害或被告昇悅公司應返還其不當得利予原告，是否有理由？如有理由，其金額應為多少？(三)、原告另主張因被告3人之共同毀損系爭建物之行為，致其另受有短收系爭房地租金2,505.5萬元之所失利益損害，被告3人應連帶賠償原告上開之損害，是否有據？爰予分別論述如下。

(一)、被告於點交返還系爭建物予原告前，是否有共同故意對系爭建物為破壞與拆除設備等毀損行為，而對原告成立民法之共同侵權行為？被告公司2人就此，是否對原告構成債務不履行，而須對原告負賠償責任？

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。又侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言；侵權行為損害賠

01 償責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚
02 須以行為人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關
03 係為其成立要件（最高法院17年上字第35號判例、49年台上
04 字第2323號判例、98年度台上字第1452號判決意旨參照）。
05 故侵權行為請求權人，應就行為人有故意或過失不法侵害其
06 權利之要件，負舉證責任。

07 2、原告主張被告三人共同故意拆除系爭建物內設備及毀損系爭
08 建物，固提出原證5系爭建物內部之現場照片影本為證，惟
09 為被告所否認，並辯稱如上。經查，被告辯稱系爭建物內，
10 原含有被告公司所設置諸多經營系爭旅館所需之設備及器具
11 即系爭設備，於上開被告昇譽公司與黃金枝簽訂之租約屆期
12 日即106年8月1日之前，被告昇譽公司曾發函予黃金枝表明
13 續租意願，並同時告知黃金枝，如其不願續租予被告昇譽公
14 司，且不願購買系爭設備時，屆時被告昇譽公司將拆除系爭
15 設備後，再將系爭建物返還予黃金枝，嗣兩造於被告點交系
16 爭建物前，亦曾數次洽談系爭設備之買賣事宜，惟最終原告
17 不願購買系爭設備，被告始將系爭設備拆除取走，並於109
18 年4月30日至5月1日時，將系爭建物點交予原告，當時原告
19 並未向被告反應其等有毀損、破壞系爭建物，原告並於結算
20 被告公司應負擔之費用而扣除後，於當時將剩餘之押租金10
21 多萬元返還予被告公司2人，且自系爭建物點交予原告完畢
22 後，至109年11月3日為止該期間，原告均未曾向被告反應系
23 爭建物遭被告毀損等情，已據被告提出被證1、被證3之原告
24 黃玄成與被告張正忠之子張軒亮間之EMAIL往來郵件影本數
25 份、被證5被告昇譽公司於106年5月間寄予黃金枝之函影本
26 一份為證（見本院卷第203-221頁、第329-365頁、第377
27 頁），且為原告所不否認，已非無憑。而觀以上開電子郵件
28 內，被告方面所表示欲出售予原告之系爭設備清冊（見本院
29 卷第205-209頁、第341-343頁），其內所載之物品，係均包
30 含原告所主張被告非法拆除系爭建物內之物品項目及數量，
31 此亦有原證5系爭建物內現場照片（見本院卷第53-59頁）可

01 供核對，且查，原告黃玄成針對被告方面於上開被證1、3電
02 子郵件內，表示欲出售上開清冊內所載設備、物品予原告，
03 如原告不願購買，被告屆時將拆走該等設備後，再騰空交付
04 建物予原告等情，原告黃玄成並未回應表示該等設備屬原告
05 所有、被告不得拆除之意旨，反而於電子郵件內，提到：
06 「…3. 如果我們並沒有租給其他汽車旅館，我們就沒有此問
07 題可以討論，也不用花費您說的費用，直接跟其他房客談租
08 金即可，而唯一有可能要花費部分是拆遷費用。」、「…其
09 實我並不想複雜化，就像我如果確定購買您說的設備成本，
10 結果下一個房客不接受此成本，那是否又產生下一個問題，
11 那此成本是否白支出。」等情（見本院卷第349、361頁），
12 可見原告黃玄成於當時，並未爭執及否認系爭設備屬被告公
13 司所有，及表達反對被告拆除之意思。倘被告當時所拆除之
14 系爭設備，係屬原告所有，原告亦未同意被告拆除，以被告
15 當時所拆除取走之系爭設備，其項目及數量非少，原告應已
16 察覺及發現，何以原告於當時，均未加以反對及制止被告之
17 拆遷，且於被告拆除取走後，原告又未向被告提出異議及表
18 達欲追究被告毀損責任之意，反而於結算並扣除被告應負擔
19 系爭建物之稅捐等費用後，即將剩餘之押租金10多萬元，於
20 當時悉數返還予被告公司，甚至其後於相當期間內，亦均未
21 向被告表示其有毀損系爭建物之情事，直至將近2年之後，
22 始為主張及請求，實與常情相違。至原告陳稱當時僅針對水
23 電、押租金等事務進行點交，並未就系爭建物之屋況進行了
24 解，且因當時及其後，原告要處理系爭建物再行出租他人，
25 及系爭旅館登記證遷出系爭建物等諸多事務，已疲於奔命，
26 無暇就被告毀損建物部分為處理及主張云云，核亦與常理不
27 合，應不足採認。從而，原告於知悉被告欲先拆除系爭設備
28 後，始點交系爭建物時，既未表示反對之意，於被告拆除系
29 爭設備後，點交系爭建物予原告時，亦未爭執且表示被告有
30 毀損、破壞系爭建物之情形，應可推認被告之拆除系爭設
31 備，係在原告之默示同意下所為，即難認有侵權行為之不法

性可言。此外，原告亦未舉證被告有破壞及毀損系爭建物之結構體、外觀之事實，則被告拆除系爭建物內之系爭設備等，自無故意破壞、毀損原告系爭建物所有權，而不法侵害原告權利之情形，且經核亦無違反系爭調解筆錄所約定，被告公司2人應負之遷讓返還系爭建物予原告之義務，是原告主張被告三人上開行為，對其構成民法第185條、第184條第1項之共同侵權行為，被告公司2人對其成立不完全給付之債務不履行，應對原告負損害賠償責任乙節，即難以採認。

(二)、原告主張被告公司2人於搬遷系爭建物後，遲未將系爭旅館營業執照登記址，自系爭建物遷出，致溫國臺解除系爭房地之租賃契約，致其受有短收租金之損害，應賠償原告所受之損害或被告昇悅公司應返還其不當得利予原告，是否有理由？如有理由，其金額應為多少？

1、按經營旅館業，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。旅館業於申請登記時，應檢附下列文件：一、旅館業登記申請書。二、公司登記或商業登記證明文件。三、建築物核准使用證明文件影本。四、土地、建物同意使用證明文件影本。（土地、建物所有人申請登記者免附）；旅館業應設有固定之營業處所，同一處所不得為二家旅館或其他住宿場所共同使用。旅館業管理規則第4條第1項、第2項第1至4款、第5條已有規定。又按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第226條第1項、第227條第1項亦另有規定。

2、查，被告昇悅公司原向黃金枝承租系爭土地，並在其上興建系爭建物，以系爭建物為其所經營系爭旅館之營業處所，向地方主管機關即新竹縣政府，申請取得系爭旅館之旅館業登記證後在該處營業等情，為兩造所不爭執，且有卷附系爭旅館之旅館業登記證及新竹縣政府營利事業登記證影本各一份在卷可參（見本院卷第315-316頁），且依上開旅館業管理

規則第5條之規定，可知於同一處所，僅能申請取得一家旅館業之登記證而為營業，無法同時或先後申請取得二家旅館業登記證，並在同一處所營業之情，亦堪認定。是以於原告與被告公司2人間結束租約關係後，為使原告得以將系爭房地出租予包括旅館業之承租人，除非該旅館業承租人，欲繼續沿用（使用）系爭旅館之旅館業登記證，否則，倘其欲在該處另行申請取得其他旅館之登記證以便營業，則被告公司2人，勢必須先配合將其等系爭旅館之旅館業登記證之營業所在地，辦理自系爭建物遷出，或申請廢止、註銷系爭旅館之旅館業登記證，此時，被告公司2人依系爭調解筆錄，對原告所負騰空交付系爭建物義務之內容及範圍，解釋上自應擴及包括將系爭旅館登記證上所載營業所在地，自系爭建物遷出至其他處所，或申請廢止、註銷系爭旅館登記證在內。

3、次查，原告黃玄成固先後曾於109年6月2日、7月8日、9月4日，寄發存證信函予被告公司2人，分別限期其等即刻、於同年8月31日、9月15日前，將其系爭旅館之營業登記址，自系爭建物遷出，否則應自負後果，此有原證6之2份存證信函及送達回執影本在卷可參（見本院卷第61-67頁）。惟查，被告辯稱其等於系爭建物在109年5月1日點交予原告之前，及點交後或收到原告黃玄成上開存證信函後，已多次與原告就系爭旅館業登記證即旅館牌照之買賣事宜，持續進行洽商，原告係迄至109年11月3日始表示不願購買該旅館執照等情，已據被告提出被證1、被證3原告黃玄成與被告張正忠之子張軒亮間之EMAIL往來郵件影本、被證4原告黃玄成與張軒亮間於109年7月9日（按被告誤載為110年7月9日）之對話錄音光碟及譯文、被證2原告黃玄成與張軒亮間於109年10月30日、11月3日之對話錄音光碟及譯文，及原告所提原證23原告黃玄成於109年4月12日寄予張軒亮之EMAIL郵件影本、原證24原告黃玄成與張軒亮間於109年7月9日之對話錄音譯文在卷可參（見本院卷第203-221、329-365、367-375、223-251、391-395、417-420頁），而觀以上開之電子郵件，張軒

亮就系爭旅館牌照之出售，係先後出價1000萬元、880萬元，原告黃玄成則曾於109年4月12日、19日回覆之電子郵件中，出價200萬元欲購買該牌照（見本院卷第203、211、219、351頁），可見兩造間就系爭旅館牌照買賣一事，雙方已進行過洽商，原告亦曾出過價錢欲購買，但因價格未合致而買賣未能成立。又查，原告黃玄成於109年7月9日與張軒亮對話時，亦表示：「對，那張牌，那張牌，因為有人一直在問說要不要跟你買那張牌。我說好啊我會把你的電話給他們啊，你上次不是說可以叫他們來跟你喬嗎」、「下禮拜吧下禮拜開始應該有人會開始找你們去喬吧」、「所以所以你們到時候你們自己去喬吧」、「那假如到八月三十號如果真的不行，我就會請你們整個牌廢掉吧」等情，且其針對張軒亮所述：「那我還要回，我就先暫時不回存證信函給你囉好不好」、「對啊，所以我就說我先暫時就先不回存證信函給給黃先生了這樣子。」內容，亦回應表示：「好」（見本院卷第369、371、373、375頁），依上開原告黃玄成與被告方面張軒亮之對話內容，可知被告方面收到原告於109年7月8日所寄原證6存證信函後，由張軒亮與原告黃玄成電話聯絡，雙方並已談到由原告介紹第三人向被告購買系爭旅館牌照一事，原告並因此同意被告，可先不回應該存證信函，屆時至同年8月30日，倘該旅館牌照買賣未成，其再指示被告辦理撤銷牌照事宜。再參以被證2原告黃玄成與張軒亮於109年10月30日、11月3日之對話內容（見本院卷第225-251頁），亦堪認雙方一直到109年11月3日時，仍在交涉處理系爭旅館牌照之買賣，且係於109年11月3日當天，原告黃玄成始決定不再談購買該旅館牌照，要以行文新竹縣政府撤銷該旅館牌照之方式處理，在此之前，原告就被告提議買賣系爭旅館牌照一事，仍有與被告進行洽商，並未予以表示拒絕，此從原告係自109年11月24日起，開始先後多次函請並陳情，要求新竹縣政府移除系爭營記址、廢止系爭旅館登記證之時間點，亦可佐證，有原告所提原證13新竹縣政府109年11月30日

01 函、原證14新竹縣政府110年1月18日函及原告申請書、原證
02 15新竹縣政府政風處110年1月25日書函、原證17於110年1月
03 25日原告上傳新竹縣政府網站縣民信箱之截圖、原證20原告
04 110年1月21日向新竹縣政風處所提之陳情書影本在卷可參
05 （見本院卷第159-167頁、第185頁、第193-194頁）。準此
06 觀之，則被告公司2人於109年11月3日之前，在兩造仍在洽
07 談該旅館牌照買賣情況下，未辦理系爭旅館營業登記址自系
08 爭建物遷出，或申請撤銷執照事宜，即難認係屬可歸責於被
09 告公司2人之債務不履行。

10 4、至被告雖辯稱：原告黃玄成於上開109年11月3日與張軒亮之
11 對話中，已表示由其等自行申請處理撤照事務，被告不需再
12 管此事，故被告就系爭旅館業登記證於110年4月15日始經主
13 管機關註銷，亦無債務不履行可言，然此為原告所否認。經
14 查，依上開雙方於109年11月3日之對話內容，其中張軒亮先
15 表示會計師有傳給他，有關係爭旅館牌照免稅額240萬元之
16 報表資料，其要將該報表資料提供予原告黃玄成，原告黃玄
17 成則表示不用提供該等報表資料給他看，渠會行文至新竹縣
18 政府觀光科去撤銷該旅館牌照等情（見本院卷第243頁），
19 原告黃玄成於當時所提到「不用了，不用麻煩了」，乃係告
20 知張軒亮不用再提供上開報表資料給他之意思，並非指被告
21 不須再配合處理系爭旅館業登記證之遷址等事宜，且綜觀當
22 日雙方之對話內容，亦看不出原告黃玄成當時，有向被告之
23 代表人張軒亮為該等表示，以免除被告此部分之義務，原告
24 黃玄成當時之所以表示，要自行向新竹縣政府申請撤照，衡
25 情應係考量由自身主動積極向主管機關申請辦理，較之由被
26 告方面辦理之被動性，更能達到其目的所致，準此，自難以
27 此等情事，即認原告有免除被告此部分義務之情形，被告上
28 開之所辯，應不可採信。

29 5、依上所述，被告公司2人自109年11月3日之後，迄至110年4
30 月15日因原告之申請，新竹縣政府公告註銷系爭旅館之旅館
31 業登記證之日止，遲未依系爭調解筆錄之約定，辦理系爭旅

館之營業址遷出系爭建物，堪認對原告而言，確已構成遲未
履行債務之債務不履行，並致原告自109年11月4日起至110
年4月15日止，因系爭建物仍為系爭旅館之旅館登記證所載
之營業地址，而無法再將系爭房地，出租予其他旅館業業者
以經營旅館之情，亦堪認定為真實。

6、按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定
之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
利益。」，民法第216條已有規定。原告主張於系爭調解筆
錄成立後，黃金枝即於107年6月18日，與溫國臺訂立租賃契
約，將系爭系爭房地出租予溫國臺經營旅館，並約定租期自
109年5月15日起至121年5月15日止，其中自109年5月15日起
至114年5月15日止，每月租金為50萬元；自114年5月15日至
117年5月15日止，每月租金54萬元；自117年5月15日至121
年5月15日止，每月租金59萬元，嗣溫國臺於109年11月2
日，與原告合意解除上開租賃契約等情，已據原告提出原證
8黃金枝與溫國臺於107年6月17日簽訂之租賃契約書、原證1
1原告黃玄成與溫國臺於109年11月2日簽訂之解約書、土地
房屋租賃契約解除書、原證12溫國臺簽收原告黃玄成退還租
金支票之簽收單影本在卷可憑（見本院卷第71-74頁、第151
-157頁），且觀以原證8之租賃契約書，其中第7條記載有：
由溫國臺申請旅館登記證、第10條亦包括「於旅館登記證核
准時」等文字（見本院卷第72-73頁），而被告亦不爭執上
開原證8、11、12證物之形式上真正，是原告主張黃金枝，
在107年4月間法院作成系爭調解筆錄後，即於107年6月間與
溫國臺簽訂租約，並預計自109年5月15日起，將系爭房地出
租予溫國臺經營旅館業乙節，即非無憑。被告固以：依被證1
原告黃玄成於109年4月19日寄予張軒亮之電子郵件，原告黃
玄成已表示「我們家族目前並沒有簽約給任何一家想承租的
房客…」之內容（見本院卷第217頁），主張上開黃金枝與
溫國臺間之租約，於109年4月19日當時，已因合意終止等原

01 因，效力已不存在，然為原告所否認。查，經本院於111年9
02 月1日言詞辯論期日，當庭勘驗原證8租約之原本，其上印文
03 之印色及原子筆所寫文字之筆色，均非十分新穎（見本院卷
04 第255頁），且被告不爭執原證8、11、12證物之形式真正，
05 已如前述，則倘原告與溫國臺於109年4月19日之前，即已合
06 意終止原證8之租約，何以其等會遲至109年11月2日，始簽
07 訂原證11之解約書？再參以黃金枝係於109年1月10日死亡，
08 已如前述，而原證8租約係於其生前之107年6月間，由其所
09 簽訂，距其109年1月間死亡之時，相隔已有1年多之時間，
10 則原告主張係因原告黃玄成於109年4月19日當時，不知黃金
11 枝生前已與溫國臺簽訂上開租約，係之後109年4月底5月
12 初，經溫國臺詢問履約之事後，原告始找到該書面租約等
13 情，即非無憑。況原告之系爭土地，先前既已出租予被告昇
14 悅公司，供其在土地上興建系爭建物，並在該等土地及建物
15 內，經營系爭旅館多年，此業如前述，可見系爭建物本係較
16 適合供作經營旅館之用，再參以依被證1、被證3原告黃玄成
17 與張軒亮間往來之電子郵件、被證2及被證4原告黃玄成與張
18 軒亮之對話內容，可知於109年間，確已有多位旅館業者，
19 曾向原告詢問系爭房地之出租事宜，並已透由原告，向被告
20 表示有意購買系爭旅館牌照之意，則依通常之情形，倘被告
21 公司2人於自109年11月4日起至110年4月15日該期間，未怠
22 於辦理系爭旅館之營業登記址之遷移，衡情其他之旅館業經
23 營者，於上開期間，應已向原告承租系爭房地供經營旅館業
24 之用，準此，堪認被告公司2人於上開期間之債務不履行，
25 確已造成原告於上開期間，無法將系爭房地出租予其他旅館
26 業者，而受有無法收取該期間租金之所失利益損害，被告辯
27 稱原告之短收租金，與被告公司2人無關云云，尚不可採。

28 7、至原告因被告公司2人，於109年11月4日起至110年4月15日
29 止該期間之債務不履行，所受之損害數額部分，經查，觀諸
30 原證8租約，其中第3條固約定自109年5月15日起至114年5月
31 15日止，每月租金為50萬元，惟租約第1條亦記載出租之標

01 的，係包括設施在內（見本院卷第72頁），然依上開所述，
02 因系爭建物內之旅館營業設施即系爭設備等，被告已合法予
03 以拆除取走而不在系爭建物內，此自會影響、降低系爭房地
04 出租予旅館業者之租金數額，自無法再以50萬元之高價出租
05 予他人，且因黃金枝於107年間，即預先約定嗣後於109年至
06 114年間之租金數額，其間相差一年多甚至更久，其中可能
07 發生影響租金高低之諸多因素，則上開黃金枝與溫國臺於10
08 7年間，所預先約定之租金數額，已有未能如實反應嗣後於1
09 09年間實際開始起租時，市場一般租金行情之情事，故原證
10 8所約定之每月租金數額，尚不得作為本件認定原告所受損
11 害之依據。經審酌被證1張軒亮於109年4月15日寄予原告黃
12 玄成之電子郵件，提及當時如被告將系爭旅館牌照出售予原
13 告，被告向原告續租系爭房地，在此種原告擁有系爭旅館牌
14 照而出租系爭房地之租賃條件下，被告之報價為每月租金26
15 萬元，另外其他5家業者之平均租金報價為每月30萬元或35
16 萬元（見本院卷第213頁），再參以原告其後出租予璽悅公
17 司時，所約定之每月租金，其中自111年4月1日起至112年3
18 月31日止為14萬元，自112年4月1日起至113年3月31日止為
19 每月20萬元，此有原證9之土地房屋租賃契約影本在卷可稽
20 （見本院卷第78頁）。是本院綜合審酌上述之情形，認原告
21 於自109年11月4日起至110年4月15日止該期間，在其事實上
22 並未取得系爭旅館牌照情形下，如被告公司2人未違反系爭
23 調解筆錄所載之上開義務，原告於僅將系爭房地（未連同旅
24 館牌照）出租予其他旅館業者時，其每月能獲取之租金數
25 額，應以23萬元為合理、適當，是以原告於109年11月4日起
26 至110年4月15日止該期間共5.37個月，因被告公司2人債務
27 不履行所受短收租金之所失利益損害，即為1,235,100元
28 （計算式：23萬元×5.37個月＝1,235,100元），則原告依債
29 務不履行損害賠償之法律關係，此部分訴請被告公司2人賠
30 償其1,235,100元，於法尚屬有據，應予准許，逾此部分則
31 無理由。

01 8、至原告另主張依民法共同侵權行為及不當得利法律關係，請
02 求被告賠償其未辦理系爭旅館營業址遷移，所致原告之損害
03 部分，經查，按旅館業暫停營業一個月以上，屬公司組織
04 者，應於暫停營業前十五日內，備具申請書及股東會議事錄
05 或股東同意書，報請地方主管機關備查；非屬公司組織者，
06 應備具申請書並詳述理由，報請地方主管機關備查。前項申
07 請暫停營業期間，最長不得超過一年，其有正當理由者，得
08 向地方主管機關申請展延一次，期間以一年為限，並應於期
09 間屆滿前十五日內提出。停業期限屆滿後，應於十五日內向
10 地方主管機關申報復業，經審查符合規定者，准予復業。未
11 依第一項規定報請備查或前項規定申報復業，達六個月以上
12 者，地方主管機關得廢止其登記並註銷其登記證。旅館業因
13 事實或法律上原因無法營業者，應於事實發生或行政處分送
14 達之日起十五日內，繳回旅館業登記證；逾期未繳回者，地
15 方主管機關得逕予公告註銷。但旅館業依第一項規定暫停營
16 業者，不在此限。旅館業管理規則第28條已有規定。本件被
17 告公司2人於109年5月1日點交系爭建物予原告後，就系爭旅
18 館事實上即已無法再行營業，嗣被告昇悅公司於109年5月1
19 日提出申請書，向主管機關新竹縣政府申請系爭旅館暫停營
20 業，並經新竹縣政府核准該旅館自109年5月1日起至110年4
21 月30日止暫停營業之情，已如前述。原告固主張被告係故意
22 未經原告同意，擅自向新竹縣政府為上開申請，以阻礙系爭
23 旅館登記證遭註銷，並藉以拖延系爭旅館登記營業址之遷
24 移，對原告亦成立侵權行為。惟查，依前所述，兩造於系爭
25 建物點交前及點交後，即有在持續洽談系爭旅館牌照之買
26 賣，倘被告昇悅公司不依上開旅館業管理規則第28條之規
27 定，先向主管機關申請暫停營業，則其系爭旅館牌照即旅館
28 業登記證，即有遭主管機關廢止、註銷之可能，是被告昇悅
29 公司於當時兩造尚在洽談該牌照買賣之際，為免該牌照遭主
30 管機關廢止而無法再為買賣，遂主動先依上開規定，向主管
31 機關申請停業，核諸此等行為及情形，與故意或過失侵害原

告權利，或故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告之要件不合，難認此舉對原告構成侵權行為。又被告公司2人既已於109年5月1日，依系爭調解筆錄之約定，將系爭房地遷讓交付予原告，嗣後已未再占用系爭房地以營業及獲利，準此，即難認被告昇悅公司自109年5月1日起至110年4月15日止該期間，僅因其系爭旅館登記證之營業址，仍在系爭建物，即受有何利益可言，則原告依不當得利之法律關係，請求被告昇悅公司返還其上開期間所受利益575萬元，即無理由而不應准許。

(三)、原告另主張因被告3人之共同毀損系爭建物之行為，致其另受有短收系爭房地租金2,505.5萬元之所失利益損害，被告3人應連帶賠償原告上開之損害，是否有據？

依上所述，被告三人並無共同毀損系爭建物之行為，亦未對原告成立民法之共同侵權行為，則原告以被告三人共同毀損系爭建物，致原告後來就系爭房地出租予璽悅公司時，租金因而短收2,505.5萬元，受有該金額之損害，並依民法共同侵權行為損害賠償之法律關係，訴請被告三人連帶賠償其等此部分2,505.5萬元之損害，於法亦屬無據而不應准許。

(四)、從而，原告依民法不完全給付債務不履行損害賠償之法律關係，訴請被告公司2人給付其短收租金1,235,100元之所失利益損害，及該金額自起訴狀繕本送達被告公司2人之翌日即111年6月30日（見本院卷第111、117頁）起，均至清償日止按年息百分之5計算之利息，核屬於法有據而應予准許，逾此部分之請求，則無理由而應予駁回。

(五)、就原告勝訴部分，原告及被告公司2人均陳明願供擔保請准宣告得為假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

(六)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，併原告聲請傳訊證人部分，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁及傳訊證人之必要。

01 五、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條、第85條第1項。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

03 民事第二庭 法 官 鄭政宗

04 以上正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 4 月 7 日

08 書記官 黃志微