

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第95號

原告 新陽實業有限公司

法定代理人 彭煥庭

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

吳昀臻律師

被告 藝術城家具股份有限公司

兼法定代理

人 王劍俠

被告 王文俠

羅佩瑛

共同

訴訟代理人 傅金圳律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年5月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告藝術城家具股份有限公司應給付原告新臺幣陸拾柒萬壹仟參佰參拾參元及自民國一一二年七月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告藝術城家具股份有限公司負擔百分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾貳萬參仟捌佰元為被告藝術城家具股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告藝術城家具股份有限公司如以新臺幣陸拾柒萬壹仟參佰參拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時，聲明第1項、
05 第2項原為：(一)被告藝術城家具股份有限公司（下稱被告藝
06 術城公司）及被告王劍俠應連帶給付原告新台幣（下同）2,
07 864萬656元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
08 年利率5%計算之利息。(二)被告王文俠、被告羅佩瑛應連帶給
09 付原告2,864萬656元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國（下同）112年11
11 月7日言詞辯論程序中擴張訴之聲明第1項、第2項為：(一)被
12 告藝術城公司及被告王劍俠應連帶給付原告2,897萬656元，
13 其中2,864萬656元自起訴狀繕本送達翌日起、其中33萬元自
14 112年11月8日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
15 (二)被告王劍俠、被告王文俠、被告羅佩瑛應連帶給付原告2,
16 897萬656元及其中2,864萬656元自起訴狀繕本送達翌日起、
17 其中33萬元自112年11月8日起，均至清償日止，按週年利率
18 5%計算之利息（見本院卷一第237、239頁）；再於112年12
19 月29日變更聲明為：(一)被告藝術城公司及被告王劍俠應連帶
20 給付原告2,904萬656元，其中2,864萬656元自起訴狀繕本送
21 達翌日起、其中33萬元自112年11月8日起，其中7萬元自113
22 年1月4日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)
23 被告王劍俠、被告王文俠、被告羅佩瑛應連帶給付原告2,90
24 4萬656元及其中2,864萬656元自起訴狀繕本送達翌日起、其
25 中33萬元自112年11月8日起，其中7萬元自113年1月4日起，
26 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第25
27 3、255頁）。核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，
28 應予准許。

29 貳、實體方面

30 一、原告主張：

31 (一)緣原告於104年1月29日與被告藝術城公司就坐落新竹市○○

01 段00地號土地（下稱系爭土地）及其上建築物（含1樓、2
02 樓、3樓空地、地下室及外牆，下稱系爭建物）簽訂租賃契
03 約書（下稱系爭租約），約定租期為104年6月1日至119年12
04 月31日，並由系爭房地之所有權人（即被告王劍俠、被告王
05 文俠、被告羅佩瑛、訴外人王根源）出具使用借貸同意書予
06 被告公司及原告。原告嗣後便著手整修裝潢系爭建物，將其
07 作為汽車買賣及修理廠、辦公室等營業使用，被告公司法定
08 代理人王劍俠並於104年12月8日辦理系爭建物第一次所有權
09 登記（即新竹市○○段0000○號），登記為所有權人，主要
10 用途則登記為汽車修理廠、防空避難室、辦公室、廠房、停
11 車空間、倉庫。惟系爭房地所有權人於110年8月16日竟將系
12 爭房地所有權移轉登記予第三人黃美雲，被告公司並於110
13 年9月1日寄發存證信函予原告，稱系爭租約已消滅，要求原
14 告依系爭租約第6條第1項自系爭房地遷出。訴外人黃美雲又
15 於110年10月13日聲請調解、起訴請求原告遷讓房屋等，第
16 一審經本院111年度重訴字第24號判決原告應將系爭房地騰
17 空返還予訴外人黃美雲、遷出公司登記及稅籍登記，並給付
18 自110年8月16日起算之相當於租金之不當得利。

19 （二）按系爭租約第5條第11項規定：「若本租約期限未滿，一方
20 擬提前解約時需經他方同意始得為之。若乙方提前解約，需
21 賠付甲方二個月租金。」、第6條第3項規定：「甲、乙任一
22 方若有違約致損害他人權益時，願賠償他方對損害及支付因
23 涉訴訟費用或其他相關費用，雙方合意由新竹地方法院為第
24 一審管轄法」、民法第453條規定：「定有期限之租賃契
25 約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其
26 終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知」；可知契
27 約另有約定者始有期前終止權。而觀上開兩造間約定，可知
28 被告公司必須得到原告之同意始得於期前終止系爭租約。又
29 被告公司未能於租賃關係存續中，保持系爭房地合於約定使
30 收益之狀態包含於租賃標的物所有權或出租權變更時，使新
31 所有權人或新出租權人，概括承受系爭租約之一切權利與義

務，甚以原證四之存證信函斷然表示拒絕給付、告知不再履約，且致使原告遭訴外人黃美雲起訴請求遷讓房屋等。依民法第226條第1項、第216條第1項規定，被告公司顯已違約、構成債務不履行。次查被告公司法定代理人為系爭房地之所有權人之一，明知被告公司與原告簽訂之系爭租約尚未屆期，且未得原告之同意而不得提前終止，亦明知系爭房地之原所有權人於目的性限縮解釋原則之下無由提前終止與被告公司之使用借貸契約，卻為自身利益而以被告公司法定代理人之身分，與系爭房地之原所有權人終止上開使用借貸，後再將系爭房地所有權移轉登記予黃美雲，訴外人黃美雲並向原告請求搬遷，致使被告公司陷入給付不能、原告受有損害。故被告法定代理人本有充分之磋商、議償能力，得以決定何時、以何等條件出售系爭房地，或使受讓人繼受系爭租約，卻因認系爭租約未公證而無民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，便趁勢將系爭房地逕移轉登記予黃美雲（系爭房地之共有人皆由被告法定代理人代理），再藉以主張系爭租約已消滅。其執意違約，並規避需得原告同意始得提前終止租約之約定而主張系爭租約已不存在，恐非事理之平，有違誠信原則，並係以違背善良風俗之方法加損害於原告，構成民法第184條第1項後段之侵權行為。

（三）綜上，被告公司未合法終止系爭租約，即要求原告遷出系爭房地，自110年9月1日起不讓原告繼續使用，自未履行身為出租人之主給付義務，且因系爭房地之所有權已讓與訴外人黃美雲，被告公司無從再將系爭房屋提供予原告使用，又無保障原告得繼續依系爭租約使用收益租賃物之約定，已陷於給付不能，依系爭租約第5條第11項、第6條第3項、民法第227條第1項、226條第1項、第184條第1項後段、公司法第23條第2項等規定，向被告藝術城公司、被告王劍俠請求連帶損害賠償，共2,904萬656元，詳細請求項目分述如下：

1、系爭房地裝潢費用尚未攤銷部分之損害283萬3,239元：

原告分別於106年、108年於系爭房地支出276萬1,466元、12

6萬7,000元之裝潢費用，該等設施及裝潢均係以系爭租約約定之15年租期，作為其可得使用設施及裝潢年數之預期，惟因被告公司違反系爭租約，致使原告不得再為使用系爭房地，故受有裝潢費用尚未攤銷部分之損害，共283萬3,239元（計算式：106年施作部分2,761,466/13年 $\times$ （13-4）年+108年施作部分1,267,000/11年 $\times$ （11-2）年=1,911,784+921455=2,833,239）。

2、除系爭租約約定之每月租金外，需額外給付訴外人黃美雲之金額4萬6,213元：

訴外人黃美雲起訴請求原告遷讓房屋、給付不當得利，經鈞院以111年度重訴字第24號判決原告除每月相當於租金之不當得利外，尚應給付第三人黃美雲4萬6,213元。

3、因系爭房地涉訟所支出之上訴裁判費118,221元及一審律師費8萬元、二審律師費9萬元，及本件訴訟律師費25萬元，復就本件為假扣押聲請及強制執行，律師費用為6萬元，合計律師費用為48萬元。

4、營業損失2,556萬2,983元：

查原告公司110年營業收入總額為2,277萬1,650元、109年營業收入總額為2,366萬4,524元、108年營業收入總額為2,826萬879元，平均每年營業收入為2,489萬9017元，再依111年度汽車零售同業利潤標準之淨利率為11%，可知原告公司每年可獲得營業淨利273萬8,891元（計算式：24,899,017 $\times$ 11%=2,738,891）。惟因系爭房地出售予第三人，被告藝術城公司於110年9月1日起已屬給付不能，致使原告公司不得繼續經營業務至119年12月31日（系爭租約屆期日），而受有營業損失共2,556萬2,983元【計算式：2,738,891 $\times$ （9+4/12）=25,562,983】。

（四）另被告王文俠、被告羅佩瑛與原告均有協議，即上開被告同意將系爭房地由藝術城公司出租予原告，而今上開被告違反協議，將系爭房地於租賃期間內出售予他人，致原告受有損害，上開被告等應依債務不履行之規定，與被告藝術城公

01 司、被告王劍俠，對原告負不真正連帶之損害賠償責任。

02 (五)對被告抗辯之陳述：

03 1、被告公司法定代理人王劍俠於108年11月20日向原告公司法
04 定代理人表示有意提前終止租約，嗣後因雙方未能達成提前
05 終止租約之補償金共識，故原告並未同意被告公司提前解除
06 契約。而被告公司明知系爭租約尚存，且租期仍有9年餘，
07 卻寄發原證四之存證信函要求原告自系爭房地遷離，第三人
08 黃美雲亦起訴請求原告遷讓房屋。是以，被告公司未能於租
09 賃關係存續中，保持系爭房地合於約定使用、收益之狀態，
10 屬債務不履行甚明。至於被告辯稱係因原告未辦理租約公
11 證，致其無法以系爭租約對抗受讓系爭租賃物所有權之第三
12 人，故對被告無權利瑕疵請求權云云，毫無可採。蓋被告公
13 司依法及依約本即就系爭租賃物之使用收益，負有擔保權利
14 無缺之義務。是以，被告公司違約在先，為本件糾紛之始作
15 俑者，卻又反過頭來謂此為原告自己之疏忽所致，殊不可
16 取。又被告公司法定代理人王劍俠明知系爭使用借貸契約簽
17 立之目的，係供被告公司將系爭房地再行轉租予原告，且被
18 告公司已與原告簽立系爭租約，其卻於租約尚未到期時，與
19 貸與人終止系爭使用借貸契約，造成原告受損害，故其應與
20 被告公司依公司法第23條第2項負連帶賠償之責。

21 2、被告王文俠、被告羅佩瑛為系爭房地之原所有權人，於104
22 年1月29日授權被告公司法定代理人王劍俠與原告簽立租
23 約，且載明「所有簽定事項內容本人均表同意」，故渠等明
24 知被告公司與原告簽訂之系爭租約尚未屆期，且未得原告之
25 同意而不得提前終止，亦知悉系爭房地之原所有權人於目的
26 性限縮解釋原則之下，無由提前終止與被告公司之使用借貸
27 契約，卻為自身利益而將系爭房地所有權移轉登記予第三人
28 黃美雲，如此即得由第三人黃美雲向原告公司請求搬遷，致
29 使原告受有損害。是以，被告王劍俠、被告王文俠、被告羅
30 佩瑛本有充分之磋商、議價能力，得以決定於何時、以何等
31 條件出售系爭房地，或使受讓人繼受系爭租約，卻利用系爭

01 租約未公證而無民法第425條第1項買賣不破租賃之適用，趁
02 勢將系爭房地逕移轉登記予第三人黃美雲，再藉以主張系爭
03 租約已消滅，規避需得原告同意始得提前終止租約之約定而
04 主張系爭租約已不存在、要求原告提前遷出，絕非事理之
05 平，且有違誠信原則，屬權利濫用，並係以違背善良風俗之
06 方法加損害於原告，共同構成民法第184條第1項後段之侵權
07 行為，應負連帶賠償責任。

08 3、被告又抗辯原證8因非於被告公司所提供之免租金裝潢期間
09 所為，故非屬系爭租賃物之裝潢費用，或無必要於免租金裝
10 潢期間兩年內重為裝潢云云，顯無憑據，且系爭租約並未限
11 制需得被告公司同意始得為裝潢，亦無限制所有裝潢皆須於
12 免租金裝潢期間施工完畢。故原告以系爭租約約定之租期屆
13 滿日作為其可得使用設施及裝潢年數之預期，進而施作之設
14 備及裝潢，皆因被告公司違反系爭租約，致使原告不得再為
15 使用系爭房地，而受有裝潢費用尚未攤銷部分之損害自明。
16 又原告主張之裝潢成本尚未攤銷部分，係包含工資及材料等
17 一切花費，此為原告施作裝潢工程所支出之成本，非如被告
18 所謂單以申報資產價值計算原告所受損害。況依所得稅法第
19 51條第3項規定：「各種固定資產計算折舊時，其耐用年
20 數，除經政府獎勵特予縮短者外，不得短於該表規定之最短
21 年限」，可知行政院所頒佈之「固定資產耐用年數表及固定
22 資產折舊率」中所訂耐用年數為最低年限，不代表實際可使
23 用年限，僅係用作計算所得稅之基準，並非用以計算資產之
24 實際價值。再者，開立發票之日期與取得期間本可能未完全
25 一致，然皆在合理之相當範圍內，至於取得金額並無不符之
26 處，倘被告爭執，則請具體指明。另被告辯稱流動資產並非
27 不得搬遷，是以此部分並無受有損失云云，然如招牌、定做
28 桌等項目，皆係以系爭租賃物之規格加以設計、製作而得，
29 並不適用於他處，而無法拆離續為使用，且亦有原先安裝成
30 本之花費。

31 4、按系爭租約第6條第3項規定：「甲、乙任一方若有違約致損

01 害他人權益時，願賠償他方對損害及支付因涉訴訟費用或其他
02 他相關費用，雙方合意由新竹地方法院為第一審管轄法
03 院」。查原告因系爭租賃物而涉有與黃美雲另案及本件訴
04 訟，為此所支出之第一審律師費8萬元、二審律師費8萬元，
05 及本件訴訟律師費25萬元，共41萬元，爰擴張律師費用之請
06 求為41萬元。另原告因被告等人之債務不履行及侵權行為，
07 致使原告無法在系爭房地所在持續經營至119年12月31日所
08 受之損害係屬單獨存在，至於原告另於他處開設廠房及辦公
09 室，則與本件被告之違法行為無關；被告辯稱原告已遷廠至
10 水源街，故無營業損失云云，並不可採。退步言之，倘鈞院
11 認原告之損害數額不易證明或舉證困難，請准依民事訴訟法
12 第222條第2項之規定，審酌一切情況而為認定。

13 5、被告辯稱自資產負債表之記載可知原告公司連年虧損，故縱
14 使原告公司無法再於系爭土地上為營業行為，亦僅是終止虧
15 損狀態，而無因此受有營業損失云云。惟查「資產負債表」
16 所顯示者係一間公司於特定時間點之財務狀況，即「資產」
17 公司手上有多少錢、「負債」公司向外借貸的錢、「權益」
18 公司應付給股東的錢。而「損益表（Income Statement）」
19 旨在揭露公司於一年內發生的營收、成本、費用、損失，以
20 及最終獲利之金額。是以，透過損益表始能知悉某公司該年
21 度之營收金額，此自損益表之組成項目即可知悉。參鈞院向
22 財政部北區國稅局新竹分局函調之損益及稅額計算表，原告
23 公司108至111年度之營業收入淨額及課稅所得額可知，原告
24 公司108至111年度平均每年有160萬8,891元之營業淨利，是
25 以被告等之行為使得原告公司無法再於系爭土地上為營業活
26 動，因此受有營業損失甚明。再者，若原告公司沒有賺錢，
27 又何須每年繳納營利事業所得稅？可知被告抗辯原告公司連
28 年虧損云云，顯不可採。

29 6、原告於水源街廠房目前尚未全部建置完成，僅因被告惡意違
30 約、侵害原告權利之行為，致使原告迫於營業之現實所需，
31 而於112年12月緊急啟用部份廠房用以臨時應付客戶維修保

01 養需求，以避免客戶流失，增加損害。目前水源街廠房尚未
02 正式對外營業，硬體設備及裝潢預計在年前完工（113年2月
03 8日前），年後始可能為開幕活動、掛上招牌。是以，被告
04 辯稱原告於112年6月29日遷移變更營業地址至水源街繼續營
05 業，自無營業損失可言云云，顯不可採。又原告公司自104
06 年設立登記之始，便取得現代汽車之保養維修權利（即俗稱
07 原廠保養廠），穩定營運至112年，惟因被告之行為，致使
08 現代汽車（即南陽實業有限公司）終止與原告之合作關係，
09 於此期間復經現代汽車告知中華路地點附近目前已有其他公
10 司取得經銷權，且水源街廠房之地點經評估人流等綜合因素
11 後，不擬再續為合作，即原告日後無法再以「現代汽車原廠
12 保養維修廠」之名義再為營運，原告公司苦心經營近10年之
13 業務受有嚴重影響，所受損害實難以估量。

14 （六）又緣南陽實業股份有限公司（下稱南陽公司）係三陽工業集
15 團之子公司，總經銷國內現代品牌汽車。104年間，原告公
16 司向被告承租系爭房、地時，契約第8條第3項約定：「甲方
17 同意乙方將租賃標的物轉租予南陽實業股份有限公司使
18 用。」；第5條第5項約定：「甲方同意乙方及乙方關係企業
19 以本租賃標的物地址辦理各項營業登記……。」。104年至1
20 08年間，原告係將承租標的部分轉租予南陽公司（當時係由
21 南陽公司自行負責汽車銷售）；之後，即由正陽實業有限公
22 司（下稱正陽公司）取得新竹地區經銷權，乃改由正陽公司
23 向原告承租部分標的，承辦汽車之銷售。嗣後因被告將出租
24 標的物出售他人，以致原告無法繼續承租，南陽公司乃發函
25 終止與正陽公司經銷合約。本件因被告等之嚴重違約行為，
26 造成原告之重大經濟損失，蓋經銷品牌之汽車銷售及維修，
27 除了必需具備良好的人際關係及信用外，尚需籌措龐大之資
28 金及人力聘僱，斥資裝潢始得以營業；如今，被告將長達15
29 年之租約，於進行至三分之一時，即貿然背信毀約將出租標
30 的物轉出售他人，原告被迫無法於現址營業，且遭取消經銷
31 權，所受損害至為重大等語。為此聲明：

- 01 1、被告藝術城公司及被告王劍俠應連帶給付原告2,904萬656
02 元，其中2,864萬656元自起訴狀繕本送達翌日起、其中33萬
03 元自112年11月8日起，其中7萬元自113年1月4日起，均至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 05 2、被告王劍俠、被告王文俠、被告羅佩瑛應連帶給付原告2,90
06 4萬656元及其中2,864萬656元自起訴狀繕本送達翌日起、其
07 中33萬元自112年11月8日起，其中7萬元自113年1月4日起，
08 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 09 3、上開第一至二項所命給付，如其中任一被告已為給付，餘被
10 告於其給付範圍內，免為給付之義務。
- 11 4、原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)原告與被告藝術城公司簽訂系爭租約第5條第13點約定：

14 「本租賃契約書需於本合約書簽約完成一個月內送法院公
15 證」。而公證，須由當事人請求，此觀公證法第2條規定自
16 明。惟系爭租約乃原告法代擬定，雙方簽立後原告並未提出
17 辦理公證的請求，迄108年11月20日被告王劍俠向原告磋商
18 要提前解除租約，108年11月29日原告亦表示同意提前解除
19 契約，此有鈞院111年重訴字第24號民事判決書五、（一）
20 2、（4）之記載可稽，原告於該案對王劍俠之上開證詞並無
21 爭執。嗣雖因解約條件未能達成協議而作罷，惟原告亦無要
22 求出租人即被告藝術城公司協同辦理系爭租約公證，致受讓
23 系爭不動產所有權之訴外人本於物上請求權訴請原告遷讓房
24 屋時，原告無從以系爭租約對抗，是原告未依系爭租約辦理
25 公證，並非可歸責被告之事由，且被告王劍俠、王文俠、羅
26 佩瑛等三人並非系爭租約之出租人，就該租約有何債務不履
27 行之責任可言？另原告依民法第226條第1項、第227條規定
28 請求被告藝術城公司損害賠償，均須因可歸責於債務人之事
29 由為其前提要件，被告藝術城公司既無可歸責事由，原告請
30 求被告賠償損害，於法尚有未合。

31 (二)又憲法第15條規定人民財產權應予保障，以所有權為核心領

01 域，買賣不動產移轉所有權之處分行為，為所有權之積極權
02 能，被告未向原告承諾不得處分系爭租賃物所有權，租約亦
03 無禁止約定，則被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛出售系爭不動
04 產，移轉所有權予買受人，本於憲法保障之基本權，乃合法
05 追求正當利益，豈有違背善良風俗可言。被告王劍俠出賣個
06 人土地暨依買賣契約移轉不動產所有權予買受人，並非執行
07 被告藝術城公司業務，亦無違反法令，不該當公司法第23條
08 第2項規定，公司負責人與公司負連帶賠償責任要件，原告
09 本此請求，並無理由。次按訴外人黃美雲於系爭租約成立暨
10 租賃標的物交付原告後長達六年之久，始買受取得租賃標的
11 物所有權，因原告未依系爭租約約定辦理公證程序，致無法
12 對抗受讓系爭租賃物所有權之第三人，因此被告無權利瑕疵
13 擔保責任可言。

14 (三)被告否認原證8為系爭租賃物之裝潢費用：

15 1、查系爭租約於104年1月29日簽立時，其第5條第4點已約定：
16 「甲方（出租人）提供裝潢整建免租金二個月，……（104
17 年4月1日至104年5月31日止）」，原告自104年6月1日承租
18 時起至106年間僅約兩年，裝潢仍在堪用期間，尚無重為裝
19 潢之必要。且其中原證8之106年編號2（捲門工程）、編號
20 4、9（均為鐵件工程）及108年編號1至4（新型招牌、資產
21 出售、新型招牌、進口LOGO費用）均非承租房屋裝潢事項。
22 又原告上開請求，亦與原告108年至111年營利事業所得稅結
23 算申報書財產目錄所載106年及108年取得之固定資產及其殘
24 值（未折減餘額）不符，此有鈞院向財政部北區國稅局新竹
25 分局函調原告自108年至111年度營利事業所得結算申報書所
26 附各年度財產目錄可稽。經被告對比上開兩資料，可知原證
27 8統一發票與原告申報固定資產項目、取得時間或取得金額
28 諸多不符，自難信為真實。原告歷年申報營利事業所得稅檢
29 具之財產目錄，乃其每年攤提費用之依據，對原告節稅有
30 利，豈有少報或未報之理，因此原告所提原證8發票共15
31 張，與其上述申報所附財產目錄不符部分，均非實在。又財

01 產目錄項下，當然包括工資、材料成本，此亦為申報義務人
02 逐年列為攤銷之費用，原告申報所列財產目錄豈有將工資、
03 材料支出排除之理。又原告請求被告賠償超過申報財產目錄
04 所載未折減餘額即殘值之金額，亦非有理。再者，附表2除1
05 06年編號2、3、4部分外，其餘均為流動資產，屬原告所
06 有，非不能搬遷，且原告已搬遷至新竹市○○街000號繼續
07 營業，是此部分亦無損失可言。況附表2編號2、3、4、衛浴
08 設備及鋁窗共3項，依原告申報至111年12月31日止之殘值分
09 別為17,218、77,874、63,633元，合計殘值亦僅為158,725
10 元，原告請求被告賠償2,833,239元，自非有據。

11 2、原告承租系爭房屋，全部只有4間廁所（1樓男用、女用廁
12 所、2樓辦公室廁所、員工廁所）。設備全部僅為洗手台4
13 個、馬桶5個，惟原告調查證據聲請狀附件六：隆昌窯出具
14 共3張發票上記載明細（106年6月1日部分：單槍蓮蓬頭，數
15 量20、上排浴室通風扇(110V)，數量20、德瑞克奈米單體馬
16 桶，數量6、緩降馬桶蓋，數量6、水箱零件，數量6、標準
17 洗面盆，數量3、德瑞克面盆，數量37、德瑞克短腳柱
18 (白)，數量37；106年6月1日部分：德瑞克長腳柱，數量3、
19 單孔單槍龍頭，數量40、24"ST置衣架，數量54、油泥，數
20 量18、省水馬桶，數量12、愛蜜麗水箱2510(白)，數量12、
21 愛蜜麗馬桶蓋，數量12、側押一段式水箱零件，數量12；10
22 6年6月3日部分：浴室暖房乾燥機，數量5、除霧化妝鏡，數
23 量40），其數量超越實際設備甚多，啟人疑竇，被告乃商得
24 第三人黃美雲即房屋買受人同意，於113年3月8日進入系爭
25 房屋查看，幸買受人尚未進行整修，仍保留原告於112年7月
26 11日遷出後之原狀，被告乃將目前系爭房屋狀況全部拍照存
27 證。依現場所拍照片顯示：(一)大門外區及汽車展示區，正門
28 1樓展示區，玻璃牆與2、3樓連排窗戶，皆為興建之初安
29 裝，從未更換過，有彩色相片33幀為證。(二)保修區車道與鐵
30 捲門，1樓車道鐵捲門，只曾修護，從未全部更換，有彩色
31 相片8幀為證。(三)保修區後窗，此後窗為興建時安裝，從未

更換，有彩色相片8幀為證。(四)廁所：原告承租區共有4間廁所（①一樓展示區男用、女用廁所。②二樓辦公室廁所。③二樓員工廁所。），共4個洗手檯及5個馬桶。整棟廁所皆為興建之初安裝，從未更新，有彩色相片40幀為證。所有廁所設備、型號、數量、品牌，如照片顯示，其中馬桶共5件，型號均為：C-140（A1粉牙色），廠牌為和成牌（HCG），與原告聲請狀附件六發票所載品牌不同。馬桶水箱共5件，型均為：B-140（A1粉牙色），廠牌為和成牌（HCG），與原告聲請狀附件六發票所載品牌不同。臉盆與水龍頭各共5件，均為和成牌（HCG），與原告聲請狀附件六發票所載品牌不同。(五)二樓部分：此二樓全區窗戶，皆為興建之初所安裝，全部從未更換，有彩色相片16幀為證。(六)三樓空壓機室：此空壓機室之窗戶，皆為興建之初所安裝，全部從未更換，有彩色相片8幀為證。(七)依買主黃美雲保留原告交屋時之現場，未見原告聲請狀附件二發票所載之沙發置放，或係原告已移新址。另編號6、11紅俐興業出具之2張發票，據其函復僅確有開發票及出售給原告，但未安裝，而原告於113年4月23日言詞辯論時，已自陳當時原告同時在竹北有一家店也在整修，所以發票有可能混用。足見上開發票尚不足證明為系爭房屋之裝潢費用。

3、系爭房屋於原告承租前，係由訴外人桃苗汽車公司承租，嗣該公司租期屆滿交還房屋時，所有裝潢設備、玻璃隔牆與自動門皆全部留下未拆除，被告藝術城公司並將之提供原告繼續使用。又系爭房屋租賃契約第8條備註3記載：「甲方（出租人）同意乙方（承租人）將租賃標的物轉租予南陽實業（股）公司使用」。原告承租系爭房屋啟用之初，該房屋地面層前區係南陽公司汽車銷售展示區，而南陽公司之經銷商為訴外人正陽公司，並非原告，除有原證14南陽公司函可稽外，原告於113年2月29日言詞辯論期日亦自認「正陽」是現代汽車地區經銷商，設址於系爭房屋，原告（新陽）為搭配之維修廠等語，是原告113年11月28日聲請狀所附照片31

張，明顯攝於汽車展示區，並非原告使用範圍，實與原告無關，不足作為原告裝潢之證明。

4、又南陽公司之經銷商為訴外人正陽公司，非原告，此有原告陳報狀所附原證14即南陽公司112年6月26日（2023）南外字第16號函可稽，故南陽公司終止與訴外人正陽公司之經銷合約，與原告暨系爭租賃關係無關，且適足以證明起訴狀所附原證8，其中南陽公司108年8月14日、108年8月30日分別出具進口LOGO費用14萬元，資產出售一批247,619元，完全與原告主張之系爭房屋裝潢費用無關。

5、依原證15，其中原告與南陽公司簽訂之前後4份房屋租賃契約記載，其租期至108年5月31日屆滿後未再續租，故南陽公司未續租顯與本件訟爭無關。又原告與被告藝術城公司訂立系爭租約第8條第3項係約定：「甲方（出租人）同意乙方（承租人）將租賃標的轉租予南陽實業（股）公司使用」。基於明示其一者，即排斥其他之原理，又系爭租約第5條第5項並非同意轉租條款，故原證15其中原告與正陽公司簽訂之房屋租賃契約兩份，原告將系爭房屋之一樓前2/3位置及三樓停車位置全部出租予正陽公司，係違約轉租。況南陽公司與其代理商「正陽」公司（非原告），係因合約到期終止營運，且原告與南陽公司並無經銷代理關係，故原告所稱因系爭租約消滅，而失去與現代汽車之合作關係云云，亦不足採。

（四）原告請求被告賠償給付案外人黃美雲46,213元及涉訟支出之二審裁判費及一審律師費，共198,221元部分，為無理由：

1、查原告與訴外人黃美雲遷讓房屋等訴訟，經鈞院111年重訴24號判決後上訴二審，嗣經臺灣高等法院112年度上移調字第91號於112年5月15日調解成立，訴外人黃美雲已拋棄該部分請求，另又減免原告相當租金不當得利100萬元，則原告已無損害，自不得請求被告賠償。

2、又該案於二審調解成立，經鈞院退還二審裁判費118,221元之2/3，即78,814元，原告請求包含此扣除之金額，自非有

01 理。又一、二審民事訴訟，非採強制律師代理制度，原告請
02 求被告賠償一審律師酬金，尚非必要支出之費用，被告自可
03 拒絕賠償。

04 (五)原告請求被告賠償自110年9月1日起至119年12月31日即系爭
05 租期屆滿日止，以原告每年可獲營業淨利2,738,891元計算
06 所受營業損失共25,562,893元，為無理由：

07 1、依系爭調解筆錄，原告同意於系爭租賃標的營業至112年6月
08 30日止，且於112年6月29日變更營業地址即原告公司所在地
09 為新竹市○區○○街000號，此有經濟部商工登記公示資料
10 表可參，迄目前仍營業中，亦有稅籍登記資料公示查詢表及
11 財政部北區國稅局新竹分局113.2.19北區國稅新竹銷字第11
12 32221994號函復鈞院檢附原告112年1～12月營業人銷售額與
13 稅額申報書可稽。足證原告並未因系爭租約終止而停止營
14 業，尚無營業損失可言。

15 2、原告雖主張其營業收入總額108年為2,826,879元；109年為2
16 3,664,524元；110年為22,771,650元，三年平均額為24,89
17 9,017元，依111年度汽車零售同業利潤標準之淨利率為1
18 1%，原告每年可獲得營業淨利2,738,891元云云。惟查，原
19 告自106年起至111年止承租系爭房地經營汽車買賣維修等業
20 務，均係逐年虧損狀態，此從原告申報108年度損益及稅額
21 計算表所附107年度盈餘分配表或盈虧撥補表所載，原告106
22 年度之前待補虧損為153,913元，107年度虧損為103,573
23 元，合計虧損257,486元，再依所附108年度資產負債表所載
24 至108年12月31日止虧損318,405元，與之前年度合計虧損57
25 5,891元；原告109年度資產負債表所載至109年12月31日
26 止，再度虧損300,008元，與之前年度合計虧損875,899元；
27 原告110年度資產負債表所載，當年度又虧損133,253元，連
28 年合計虧損已達1,009,152元；原告111年度資產負債表所載
29 當年度又再虧損299,428元，與前合計虧損已達1,308,580
30 元，以上有鈞院向財政部北區國稅局新竹分局函調原告自10
31 8年至111年度營利事業所得結算申報書所附各年度資產負債

01 表可稽。參以稅捐稽徵法第232條第2款規定：「公司無盈餘
02 時，不得分派股息及紅利」，因此原告上開各年度申報書所
03 附盈餘分配表各項均係負數，足見原告歷年經營事業均屬虧
04 本狀態，自無營業損失可言。更何況原告於112年6月29日即
05 已他遷新址繼續營業，已如前述，是原告此部分主張顯與事
06 實不符，其既無營業損失，請求不符民法第216條規定。又
07 原告並無營業損失，已如上述，並非已證明受有損害，而不
08 能證明其數額或證明顯有重大困難之情形，原告主張適用民
09 事訴訟法第222條第2項規定，法院應審酌一切情況，依所得
10 心證定其數額云云，亦有誤解。

11 3、又南陽公司與其代理商正陽公司，係因合約到期終止營運，
12 此有南陽公司台灣官網品牌消息可考，且原告與南陽公司並
13 無經銷代理關係，故原告所稱因系爭租約消滅，而失去與現
14 代汽車之合作關係云云，亦不足採。

15 (六)原告申報營所稅係依所得稅法第80條第5項規定，選擇簡化
16 申報的書面審核方式申報，並非採複雜的查帳審核方式申
17 報。依財政部頒擴大書審實施要點第一點載明，擴大書審是
18 「簡化稽核作業便民措施」。因此損益表上之自行依法調整
19 數額係套書審公式而來，並非真實損益。查原告申報書所附
20 歷年資產負債表所載本期損益（稅後）均為虧本之負數（10
21 8年－318,405元；109年－300,008元；110年－133,253元；
22 111年－299,428元）。且歷年均無盈餘分配，此觀其歷年之
23 各年度盈餘分配表或盈虧撥補表可明，依公司法第232條第2
24 項規定，公司無盈餘時不得分配股息與紅利，否則如有盈餘
25 未分配，依所得稅法第66之9條第1項後段規定：「自一百零
26 七年度起，營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分
27 配盈餘加徵百分之五營利事業所得稅。」因此原告資產負債
28 表上所載「本期損益」方為原告營業盈虧之真實狀態。至於
29 原告於準備二狀製表主張其課稅所得額108年為177萬0001
30 元、109年為162萬7382元、110年為147萬6271元、111年為1
31 56萬1908元，故108至111年度每年平均有160萬8891元之營

業淨利云云，惟其上開所列並非「帳載結算金額」（俗稱帳列數），而係依書審以課稅為目的之「自行依法調整後之金額」（俗稱課稅所得額），以其111年度損益及稅額計算表為例，原告帳列數全年所得額為12,953元，而自行調整之課稅所得額為1,561,908元，故以 $1,561,908 \times 20\% = 312,381$ 元為當年應繳之營業稅，遠大於其帳列之真實所得僅12,953元（編號53全年所得額），乃將依書審自行調整之課稅所得繳納312,381元，減去帳列實際所得12,953元後，故當年實際虧損299,428元，此見當年資產負債表本期損益（稅後）欄即明。否則如其自行調整之課稅所得，為其實際所得，又豈有虧損可言。以此為例，原告110年虧損133,253元、109年度虧損300,008元、108年度虧損318,405元，均逐年虧損，原告以108年至111年「自行依法調整後之金額」主張平均每年有160萬8891元之營業淨利云云，顯係曲解，自無可採。

（七）原告依民法第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，訴請被告藝術城公司及被告王劍俠連帶賠償，亦無理由：

- 1、按憲法第15條規定財產權應予保障，以所有權為其核心領域，買賣不動產移轉所有權之處分行為，為所有權之積極權能，被告未向原告承諾不得處分系爭租賃物所有權，租約亦無禁止約定，則被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛出售系爭不動產，移轉所有權予買受人，本於憲法保障之基本權，乃合法追求正當利益，豈有違背善良風俗可言。
- 2、被告王劍俠出賣個人土地房屋，暨依買賣契約移轉不動產所有權予買受人，並非執行被告藝術城公司業務，亦無違反法令可言，自不該當公司法第23條第2項規定，公司負責人與公司負連帶賠償責任要件，原告本此請求，並無理由。
- 3、系爭租約因出租人與承租人未協同辦理公證，致無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之適用，責不在出租人一方，訴外人黃美雲於另案遷讓房屋事件，係本於民法第767條第1項規定之物上請求權起訴，根本未涉及被告藝術城公司與其餘

01 被告間就系爭房地使用借貸關係，原告主張被告王劍俠代表
02 公司終止使用借貸關係，為侵權行為，應與公司負連帶賠償
03 責任云云，自無可採。

04 (八)被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛並無侵權行為，均不構成侵權
05 行為損害賠償責任，尤無連帶賠償可言：

06 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；
07 故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同，民法第18
08 4條第1項前後段分別定有明文。前段保護之法益為權利，後
09 段則為一般財產之利益。債權為相對權，存在於當事人間，
10 因不具公示性，原則上並非前段所稱之權利，不得作為故意
11 或過失不法侵害之客體（最高法院110年台上2502號判決意
12 旨參照），租賃契約之權利為債權，且原告主張就系爭租約
13 之違約責任於系爭租賃契約第6條第3項已有約定，則就違約
14 所生損害賠償，自無再適用侵權行為損害賠償之餘地，此乃
15 維護民事責任體系上應有的分際，並達成立法上之合理分
16 配。

17 2、原告明知系爭租賃標的之房地為被告王劍俠、王文俠、羅佩
18 瑛所有，除系爭租約第5條第13款約定於簽約完成一個月內
19 送法院公證外，別無禁止系爭房地移轉他人之約定，因此被
20 告王劍俠、王文俠、羅佩瑛基於追求合理利潤，自由處分財
21 產之權利，出賣系爭房地所有權予第三人黃美雲，亦無民法
22 第184條第1項後段故意以背於善良風俗之方法加損害於他人
23 可言。再以學說上認為債務人一物二賣，雖為道德規範所不
24 許，但立足於法律規範，應解釋為需求大於供給之結果，仍
25 在自由經濟運作軌道上，侵權行為原則上不宜逕行介入，債
26 權人自不能主張侵權行為。

27 3、更何況原告自陳被告藝術城公司法代王劍俠早於108年11月2
28 0日已向原告公司法代表表示有意提前終止租約；嗣因原告要
29 求被告公司給付2千萬外，另又要求被告公司支付原告員工
30 資遣費而破局，此有被告王劍俠於鈞院另案111年重訴24號
31 遷讓房屋事件於111年9月5日言詞辯論之證述：「法官問：

01 你原先代理藝術城家具股份有限公司與被告公司簽訂的房屋
02 租賃契約書，有約定在租期沒屆滿之前，如果一方打算提前
03 解約，需要經過他方同意始得為之，你如果跟原告訂立房地
04 買賣契約，是否會影響你跟被告公司之間的房屋租賃契
05 約？」；「證人王劍俠答：在108年11月20日，我就已經跟
06 被告公司的彭先生提過我要提前解除租約，同年11月29日他
07 有提出同意提前解除契約，也提出提前解除租約的補償金2
08 千萬，我考慮一段時間，在12/17我同意給他2千萬，他表示
09 要上報總公司，我要求他要在109年12月31日前完成搬遷，
10 到隔年5月23日準備簽訂解除合約書，7/5要簽約前彭先生又
11 提出我要負擔他的公司所有員工的資遣費，我沒答應，用LI
12 NE通知彭先生。」。兩造租約當時租期約經過4年半，收取
13 租金總額僅約2160萬元，原告終止租約條件等於系爭房地4
14 年半供原告免費使用外，還要被告倒貼數百萬元，寧有是
15 理？另被告公司法代當時復應原告要求尋找另租營業地點，
16 「法官問：你有無介紹被告公司的負責人適當的營業場所可
17 以去聯繫洽談承租的事？」；「證人答：被告公司有要求我
18 希望幫他，我也希望好聚好散，如果有需要，我可以從旁協
19 助，剛好我朋友在中華路有個工廠，租給傢俱店，租約好像
20 要到期，可以跟我朋友談，實際上被告公司的負責人跟我朋
21 友本來就有認識，我只是提供一個管道，至於是否談成，我
22 不清楚」。以上證詞當時被告即本件原告並未爭執，足見被
23 告公司於系爭房地所有人移轉系爭房地所有權之一年多前，
24 已盡力與原告協商，破局在於原告要求不合常情，況協商破
25 局後，原告亦未要求被告公司協同辦理系爭租約之公證事
26 宜，凡此足徵被告無違誠信暨善良風俗可言，自無民法第18
27 4條第1項後段規定之適用等語，資為抗辯。並聲明：原告之
28 訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、原告主張其於104年1月29日與被告藝術城公司就系爭土地及
30 建物簽訂系爭租約，約定租期自104年6月1日至119年12月31
31 日，並由系爭房地之所有權人（即被告王劍俠、被告王文

01 俠、被告羅佩瑛、訴外人王根源）出具同意書，同意將系爭
02 房地交由被告公司使用借貸並出租予原告公司作為營業使
03 用。嗣系爭房地所有權人於110年8月16日將系爭房地出賣並
04 移轉登記予訴外人黃美雲；被告公司並於110年9月1日寄發
05 存證信函予原告，以系爭房地所有權已轉讓第三人租約關係
06 消滅為由，要求原告依系爭租約第6條第1項自系爭房地遷
07 出。嗣訴外人黃美雲於110年10月間起訴請求原告遷讓房
08 屋，經本院111年度重訴字第24號判決原告應將系爭房屋騰
09 空返還予黃美雲、遷出公司登記及稅籍登記，並給付黃美雲
10 46,213元及自111年6月16日起至騰空遷讓系爭房屋之日止，
11 按月給付黃美雲40萬元及利息；原告不服提起上訴（臺灣高
12 等法院112年度重上字第34號），並與黃美雲於訴訟中成立
13 調解（112年度上移調字第91號），原告同意就系爭房屋營
14 業至112年6月30日止，並於112年7月10日前將系爭房屋全部
15 騰空遷讓返還黃美雲及給付黃美雲相當於租金之不當得利金
16 額共400萬元等情，業據提出系爭租約書、同意書、系爭土
17 地及建物登記謄本、本院111年重訴字第24號民事判決、存
18 證信函、系爭房地買賣契約書為證（見本院卷一第33至70
19 頁），並經本院依職權調取本院111年度重訴字第24號遷讓
20 房屋等事件全卷核閱無訛，復為被告所不爭，自堪信為真
21 正。原告又主張被告公司未合法終止系爭租約而要求原告遷
22 出系爭房地，未履行出租人之主給付義務，且因系爭房地已
23 讓與訴外人黃美雲，被告公司無從再將系爭房屋提供予原告
24 使用，已陷於給付不能，爰依系爭租約第5條第11項、第6條
25 第3項、民法第227條第1項、226條第1項、第184條第1項後
26 段、公司法第23條第2項規定，向被告藝術城公司、被告王
27 劍俠請求連帶損害賠償共2,904萬656元等語，惟為被告所否
28 認，並以前揭情詞置辯。是本件爭執之點厥為：原告依系爭
29 租約第5條第11項、第6條第3項、民法第227條第1項、第226
30 條第1項、第184條第1項後段、公司法第23條第2項規定，請
31 求被告等連帶或不真正連帶給付原告2,904萬656元及利息，

01 是否有理由？數額為何？經查：

02 (一)系爭租約未經被告公司合法終止，亦未經兩造合意終止：

03 1、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
04 第450條第1項定有明文。又按定有期限之租賃契約，如約定
05 當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，
06 應依民法第450條第3項規定，先期通知，亦為民法第453條
07 所明文規定。是依前揭法條體系及反面解釋，定有期限租賃
08 契約關係，為保障承租人可於一定期間不受終止租約而需搬
09 遷之不利益，以及保障出租人預期在此一定期間不因終止租
10 約而損失出租標的收益之利益，故倘欲於租期屆滿前終止租
11 約，除經契約當事人雙方同意外，必須於租約中載明當事人
12 一方得任意終止，否則即不得任意終止，始符定期租賃契約
13 之意旨。

14 2、系爭租約為原告向被告藝術城公司承租，約定租期自104年6
15 月1日至119年12月31日止，有租賃契約書附卷可稽（見本院
16 卷一第33頁），屬定有期限之租賃契約。觀諸系爭租約第5
17 條第11項約定「若本租約期限未滿，一方擬提前解約時需經
18 他方同意始得為之。若乙方（即原告公司）提前解約，需賠
19 付甲方（即被告公司）二個月租金」（見本院卷一第35
20 頁），則揆之上開約定及說明，倘系爭租約兩造欲於租期屆
21 滿前單方終止租約，必須徵得對造同意始得為之，否則均應
22 受拘束，不得任意終止系爭租約，至為明灼。是以，被告公
23 司雖於110年9月1日寄發存證信函予原告，主張因系爭租賃
24 標的物所有權已售予訴外人黃美雲，且無買賣不破租賃原則
25 之適用而租賃關係消滅云云（見本院卷一第74頁），惟系爭
26 租約並不因租賃標的物之轉讓而當然消滅，且有無買賣不破
27 租賃原則之適用僅是原告得否對系爭房地之受讓人主張繼續
28 受系爭租約之拘束而已，自不影響系爭租約之存續。至原告
29 公司雖於臺灣高等法院112年度重上字第34號訴訟與訴外人
30 黃美雲成立調解，同意就系爭房屋營業至112年6月30日止，
31 並於112年7月10日前將系爭房屋全部騰空遷讓返還黃美雲，

01 僅係為避免爭議擴大，尚不得遽認原告已同意終止系爭租。
02 是系爭租約未經被告公司合法終止，亦未經兩造合意終止，
03 應堪認定。

04 (二)原告依民法第226條第1項規定，請求被告藝術城公司負損害
05 賠償責任，為有理由，對其餘被告之請求，則乏所據：

06 1、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
07 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。本件被告藝術城公
08 司未合法終止系爭租約，且訴外人黃美雲嗣於110年10月間
09 起訴請求原告遷讓房屋，經本院以111年度重訴字第24號判
10 決原告應將系爭房屋騰空返還予黃美雲、遷出公司登記及稅
11 籍登記，並給付黃美雲46,213元及自111年6月16日起至騰空
12 遷讓系爭房屋之日止，按月給付黃美雲40萬元及利息；嗣原
13 告與黃美雲於臺灣高等法院112年度重上字第34號上訴審成
14 立調解，原告同意就系爭房屋營業至112年6月30日止，並於
15 112年7月10日前將系爭房屋全部騰空遷讓返還黃美雲，業如
16 前述。則被告公司未履行出租人之主給付義務，且因系爭房
17 地之所有權人即被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛已將系爭房地
18 讓與並移轉登記予訴外人黃美雲，被告公司已無使用收益權
19 能，無從再將系爭房地提供原告使用，已陷於給付不能。被
20 告公司雖抗辯系爭租約簽訂後原告並未提出協同辦理公證之
21 請求，致受讓系爭房地之黃美雲本於物上請求權訴請原告遷
22 讓房屋時，原告無從以系爭租約對抗，非可歸責於被告公司
23 云云。惟按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付
24 承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收
25 益之狀態，民法第423條定有明文。查被告公司法定代理人
26 王劍俠與被告王文俠、羅佩瑛於系爭租約存續中將系爭房地
27 讓與第三人黃美雲，致黃美雲以所有權人地位向原告訴請遷
28 讓系爭房屋而無法使用，足認出租人即被告公司於租賃關係
29 存續中未保持租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態，
30 使承租人即原告對於系爭房地之全部不能再為約定之「有
31 權」使用、收益。被告公司置其履行系爭租約之義務於不

01 顧，自堪認前揭給付不能，確係因可歸責於被告公司自己之
02 事由所致，此與原告疏未就系爭逾5年之租約辦理公證，致
03 無買賣不破租賃之適用而無從對抗系爭房地買受人無涉，被
04 告公司辯稱原告未依系爭租約辦理公證，故其不具可歸責事
05 由云云，顯係卸免自己之契約責任，不足採信。

06 2、原告另主張被告公司法定代理人王劍俠為系爭房地之所有權
07 人之一，明知被告公司與原告簽訂之系爭租約尚未屆期，且
08 無由提前終止與被告公司之使用借貸契約，卻為自身利益而
09 以被告公司法定代理人之身分，與系爭房地之原所有權人終
10 止上開使用借貸，後再將系爭房地所有權移轉登記予黃美
11 雲，訴外人黃美雲並向原告請求搬遷，致使被告公司陷入給
12 付不能，係故意以違背善良風俗之方法加損害於原告，應負
13 侵權行為損害賠償責任，並依公司法第23條第2項與被告藝
14 術城公司連帶賠償云云，為被告所否認。查被告王劍俠出賣
15 個人所有之系爭房地，暨依買賣契約移轉不動產所有權予買
16 受人，為其行使所有權之積極權能，被告王劍俠、王文俠、
17 羅佩瑛亦未向原告承諾不得處分系爭租賃物所有權，租約亦
18 無禁止約定，則被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛出售系爭房
19 地，原可自由為之，究難謂係故意不法侵害他人權利，或以
20 背於善良風俗之方法加損害於他人。又被告藝術城公司營業
21 項目為木製家具製造及買賣、彫刻木器製造及買賣及有關前
22 開進出口貿易及經營、投資等業務，有公司變更登記表附卷
23 可稽（見本院卷一第111至113頁）。則被告王文俠出售其個
24 人資產，並非執行被告藝術城公司業務，自不該當公司法第
25 23條第2項公司負責人與公司負連帶賠償責任要件，是原告
26 為上開請求，並無理由。

27 3、又被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛雖曾出具同意書，同意將系
28 爭房地由被告藝術城公司使用借貸並出租予原告公司，有同
29 意書附卷可稽（見本院卷一第39頁）。惟上開同意書並無限
30 制被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛於租賃期間不得將系爭房地
31 轉賣之約定，則被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛處分自己之

所有物，亦無債務不履行或民法第184條第1項後段故意以背於善良風俗之方法加損害於他人可言，原告請求被告王劍俠、王文俠、羅佩瑛應依債務不履行之規定，與被告藝術城公司對原告負不真正連帶之損害賠償責任云云，尚乏所據。

(三)按民法第216條第1項所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害，所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害（最高法院48年台上字第1934號裁判意旨參照）；又民法第216條規定，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（積極損害）及所失利益（消極損害）為限，既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之，又依通常情形，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，該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。準此，凡依外部客觀情事觀之，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，不以確實可取得之利益為限。茲就原告請求賠償之各項損害及金額，審究如下：

1、系爭房屋裝潢費用：

原告主張其於106年、108年分別於系爭房屋裝潢支出276萬1,466元、126萬7,000元，該等設施及裝潢均係以系爭租約約定之15年租期，作為其可得使用設施及裝潢年數之預期，惟因被告公司違反系爭租約，致使原告不得再為使用系爭房屋，故受有裝潢費用尚未攤銷部分之損害，計283萬3,239元等語。被告否認原證8為系爭房屋之裝潢費用，並以前詞置辯。經查：

(一)按承租人於租賃物上施作裝潢，乃因其正當期待出租人於租期內依約供給使用租賃物。倘出租人違約使承租人無從使用

租賃物，承租人所支出之裝潢即須扣除，其裝潢費用因而淪為無益費用，自應按已依約履行之租期與全部租期之比例折算後，由出租人賠償其未攤銷之部分，此有臺灣高等法院91年度上字第189號、105年度上字第1581號民事判決意旨可參。又此項無益費用之賠償，乃為填補承租人因信賴出租人將依約履行而支出之費用，並非為使承租人之財產回復至出租人違約當時應有之狀態，尚無折舊之問題。

(二)原告主張其承租系爭房屋後，分別於106年、108年於系爭房屋支出裝潢費用276萬1,466元、126萬7,000元，固據提出原證8如附表所示統一發票15紙為證（見本院卷一第83至92頁）。惟其所提出之附表編號1至11統一發票金額合計僅2,731,465元，則其主張106年支出2,761,466元，應有誤算。又前開發票僅記載買受人為新陽公司，並未有其他之工程合約書、估價單以明其裝修之工程地點為何處。經本院函詢開立統一發票之各該公司發票之真正及是否確有至原告公司施工及收受發票所載款項，其中附表編號9佳龍企業社回覆年代久遠不復記憶（見本院卷一第434頁）、附表編號6、11紅俐興業公司回覆確有開發票並出貨予原告公司，但未安裝（見本院卷一第428頁）、附表編號5九州鋁業公司、附表編號7、8、10隆昌窯業公司回覆貨款於106年7月結清（見本院卷一第422、424、440頁）、附表編號1大阜設計工程有限公司則回覆稱發票內容所載項目，應為南陽公司（現代汽車）整批定購沙發之一，發票亦為該公司承辦業務指示開立（見本院卷一第436頁），其餘公司則未回覆，原告復未說明前開物件乃裝潢於系爭房屋何處，已難認附表編號2（捲門工程）、編號3（裝修工程）、編號4、9（鐵件工程）、編號5（鋁窗一批）、編號6、7、8、10、11（衛浴設備）即為用於系爭房屋內。再者，被告辯稱系爭房屋內共4間廁所（1樓男用、女用廁所、2樓辦公室廁所、員工廁所），設備全部僅為洗手台4個、馬桶5個，業據提出系爭房屋廁所照片為證（見本院卷一第484至502頁）。惟觀之隆昌窯業公司出具共

01 3張發票（見本院卷一第87、88頁）上記載明細（106年6月1
02 日部分：單槍蓮蓬頭，數量20、上排浴室通風扇(110V)，數
03 量20、德瑞克奈米單體馬桶，數量6、緩降馬桶蓋，數量6、
04 水箱零件，數量6、標準洗面盆，數量3、德瑞克面盆，數量
05 37、德瑞克短腳柱(白)，數量37；106年6月1日部分：德瑞
06 克長腳柱，數量3、單孔單槍龍頭，數量40、24"ST置衣架，
07 數量54、油泥，數量18、省水馬桶，數量12、愛蜜麗水箱25
08 10(白)，數量12、愛蜜麗馬桶蓋，數量12、側押一段式水箱
09 零件，數量12；106年6月3日部分：浴室暖房乾燥機，數量
10 5、除霧化妝鏡，數量40），其數量顯超出系爭房屋廁所所
11 須設備甚多。且依系爭房屋廁所照片顯示，馬桶5件型號均
12 為：C-140（A1粉牙色），廠牌為和成牌（HCG），馬桶水箱
13 5件型均為：B-140（A1粉牙色），廠牌為和成牌（HCG），
14 臉盆與水龍頭各5件亦均為和成牌（HCG），核與原告所提附
15 表編號7、8、10發票所載品牌不同。而附表編6、11所示發
16 票僅泛載「衛浴設備」一批，紅俐興業公司更回覆衛浴設備
17 未安裝等語，是本院自均無從認定該等設備或材料係用於系
18 爭房屋。至附表編號1沙發項目141,750元為南陽公司所訂
19 購，且屬可移動至他處使用之家具，不因被告公司違約而淪
20 為無用，自亦難認原告因之受有裝潢費用未攤銷之損害。

21 (三)又附表編號13「資產出售一批、金額260,000元」語意不
22 明，原告復未具體指明所稱資產究屬何設備並裝潢於系爭房
23 屋何處，是原告主張其就此部分受有未攤銷之損害，難認屬
24 實。又附表編號12、14、15（新型招牌、進口標誌費用）既
25 為原告設於系爭房屋經營所需之識別標誌，型塑消費者對原
26 告公司之品牌印象，自為原告公司營業所必要。且通常此等
27 招牌及品牌標誌，須配合建物隔局、空間、周圍環境而為不
28 同設計，自難認前開物件於拆除後尚得於新營業場所繼續使
29 用，是認前開費用應屬原告營業不可或缺之裝潢支出，應予
30 以列計。至被告雖辯稱原告上開請求，與其108年至111年營
31 利事業所得稅結算申報書財產目錄所載固定資產及其殘值不

符云云。惟原告因被告違約所受損害應按其實際財產受損情形予以計算，縱令原告向國稅局申報之營利事業所得稅財產目錄未列上開項目，仍不影響其得為之請求。

(四)是以，系爭房屋之設施及裝潢費用中應予列計之部分為1,007,000元（ $258,000 + 602,000 + 147,000 = 1,007,000$ ）。鑑於系爭租約原約定租賃期間至119年12月31日，原告約於108年10月裝設上開招牌使用至112年6月30日止，共使用45個月，尚餘90個月未使用。故上述設施裝潢費用中未攤銷之部分為671,333元（ $1,007,000 \times 90 / 135 = 671,333$ ，元以下四捨五入）。是原告此部分請求僅在此金額內為有理由，逾此金額之部分則屬無據。

2、原告請求被告公司應給付另案（本院111年度重訴字第24號）判決原告應給付訴外人黃美雲4萬6,213元及一審律師費8萬元、上訴裁判費118,221元、二審律師費9萬元，及本件訴訟律師費25萬元，另就本件為假扣押聲請及強制執行，律師費用6萬元部分：

(一)按系爭租約第6條第3項前段約定：「甲、乙任一方若有違約致損害他人權益時，願賠償他方對損害及支付因涉訟費用或其他相關費用…」（本院卷一第36頁）。查系爭租約因被告公司違約，致112年7月1日起即未提供系爭租賃物予原告，且訴外人黃美雲並對原告起訴請求遷讓系爭房屋，經本院111年度重訴字第24號判決原告公司應將系爭房屋騰空返還予黃美雲，並給付黃美雲46,213元及自111年6月16日起至騰空遷讓系爭房屋之日止，按月給付黃美雲40萬元及利息；原告不服提起上訴（臺灣高等法院112年度重上字第34號），並與黃美雲於第二審成立調解，原告同意就系爭房屋營業至112年6月30日止，並於112年7月10日前將系爭房屋全部騰空遷讓返還黃美雲及給付黃美雲相當於租金之不當得利金額共400萬元，黃美雲其餘請求拋棄，本院並退還原告所支出之第二審裁判費118,221元之2/3，即78,814元等情，業據本院調卷查明屬實。則本院111年度重訴字第24號判決所

01 命原告應給黃美雲之4萬6,213元，已因第二審和解而不存
02 在。從而，原告請求被告公司給付4萬6,213元損害，即非可
03 採。又原告因黃美雲起訴請求遷讓系爭房屋所實際支出之訴
04 訟費用僅39,407元（118,221元－78,814元＝39,407元），
05 而前開費用既係因被告公司違約致原告被動應訴所支出之訴
06 訟費用，自屬原告所受之損害，則原告依系爭租約第6條第3
07 項約定，請求被告公司負損害賠償責任，自屬有據。

08 (二)次查，原告請求被告公司應給付另案（本院111年度重訴字
09 第24號）一審律師費8萬元、二審律師費9萬元、本件訴訟律
10 師費25萬元、假扣押及強制執行律師費用6萬元云云，固據
11 提出收據存根（見本院卷一第251、261、263頁）為證。惟
12 按我國第一、二審民事訴訟非採用律師訴訟主義，當事人所
13 支出之律師費用，自不在訴訟費用之內（最高法院100年度
14 臺抗字第382號裁定意旨參照）。查依系爭租約第6條第3項
15 文義，僅約定被告公司如有違約致原告受有損害，應對原告
16 負賠償責任，並非特別約定被告公司須負擔原告支出之任何
17 律師費用，原告既未提出證據證明其確有不能自為訴訟行為
18 而須委任律師為代理人進行訴訟之必要，則其委任律師進行
19 本件及另案訴訟、假扣押事件所支出律師費，尚難認係系爭
20 租約第6條第3項所定因權益受損而訴訟所為之支出，是原告
21 此部分請求亦難認有據。

22 3、原告主張受有營業損失2,556萬2,983元部分：

23 原告主張因前揭可歸責於被告公司事由致其於110年9月1日
24 起即未能繼續經營，距系爭合約期限屆至即119年12月31日
25 止，損失9年又4個月之營業利益，以111年度汽車零售同業
26 利潤標準淨利率11%計算，原告受有營業損失共2,556萬2,98
27 3元，爰請求被告公司賠償等語，然為被告所否認，並以前
28 詞置辯。經查，原告與黃美雲於另案第二審成立調解，原告
29 同意就系爭房屋營業至112年6月30日止，已如前述。而原告
30 業於同年月29日即將公司地址遷移至新竹市○區○○街000
31 號繼續營業，亦有公司變更登記表及經濟部准予備查函、經

01 濟部商工登記資料查詢服務、原告公司營業照片附卷可稽
02 （見本院卷二第307至311頁、第315至318頁）。原告雖主張
03 其於112年12月或113年1月間始於水源街址重新營業（見本
04 院卷一第267頁、卷二第304頁），惟並未提出任何證據以資
05 佐證。參以原告公司於112年7月至113年6月，每月均有銷售
06 額（112年7、8月507,225元、112年9、10月877,017元、112
07 年11、12月708,268元、113年1、2月674,740元、113年3、4
08 月542,876元、113年5、6月750,273元）等情，有原告申報
09 之112年7月至113年6月間財政部北區國稅局營業人銷售額與
10 稅額申報書（下稱401報表）可參（見本院卷一第332至336
11 頁、卷二第193至207頁），足見原告因預期系爭租約未能履
12 行旋另覓地點繼續營業，則無營業損失，原告自不得請求賠
13 償。此外原告又未提出依通常情形或依已定之計劃設備，可
14 得預期利益以資証明有所失利益，則其請求此部分之所失利
15 益，即無理由，不應准許。

16 四、綜上所述，原告請求被告藝術城公司給付671,333元，及自
17 起訴狀繕本送達翌日即112年7月29日（見本院卷一第125
18 頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息為理由，應予准
19 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

20 五、原告、被告藝術城公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免
21 為假執行，經核原告勝訴部分，核無不合，爰均酌定相當之
22 擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所
23 依據，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造所提其他攻擊防禦方法，經核與判
25 決結果不生影響，爰不逐一論述。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
28 民事第一庭法 官 楊明箴

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
02 書記官 郭家慧

03 附表：原告主系爭房屋於106年、108年支出之裝潢費用：
04

編號	年度	發票日期	項 目	金額	開立廠商
1	106年	106年1月9日	沙發	141,750元	大阜設計工程公司
2	同上	106年1月10日	捲門工程	315,000元	好鵬興業公司
3	同上	106年1月17日	裝修工程	425,775元	上平管理顧問公司
4	同上	106年1月24日	鐵件工程	289,800元	好鵬興業公司
5	同上	106年5月22日	鋁窗一批	490,606元	九州鋁業公司
6	同上	106年5月31日	衛浴設備	108,470元	紅俐興業公司
7	同上	106年6月1日	同上	142,538元	隆昌窯業公司
8	同上	106年6月1日	同上	140,060元	同上
9	同上	106年6月2日	鐵件工程	559,178元	佳龍企業社
10	同上	106年6月3日	衛浴設備	72,660元	隆昌窯業公司
11	同上	106年6月30日	同上	45,628元	紅俐興業公司
小計				2,731,465元	
12	108年	108年8月14日	新型招牌	258,000元	富立興金屬工程公司
13	同上	108年8月30日	資產出售	260,000元	南陽實業公司
14	同上	108年10月1日	新型招牌	602,000元	富立興金屬工程公司
15	同上	108年10月25日	進口LOGO費用	147,000元	南陽實業公司
小計				1,267,000元	