

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1998號

原告 張兆定

訴訟代理人 黎銘律師

複代理人 袁耀慶

黃珩陽

被告 倫心實業有限公司

法定代理人 林紹剛

上列當事人間請求損害賠償事件，經臺灣臺北地方法院以109年度訴字第5259號裁定移送前來，本院於民國111年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬肆仟玖佰陸拾元，及自民國一百一十年二月十八日起至清償日止，按週年利率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四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳萬肆仟玖佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告法定代理人於本院審理期間由林紹剛變更為林楊碧倫，嗣又變更為林紹剛，並先後經原告具狀聲明由林楊碧倫、林紹剛承受訴訟，有經濟部商工登記公示資料、民事聲請狀、民事聲明狀、公司變更登記表在卷可稽（見臺灣臺北地方法院109年度訴字第5259號卷【下稱北院卷】第17至19頁，本院卷第14至16、36、37、158至161、166頁），與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、原告起訴主張略以：原告於民國108年8月4日向被告分租被
02 告所承租坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地之一
03 部分（下稱系爭土地）以供原告設置停車場作為停放重型車
04 具之用，兩造約定每月租金新臺幣（下同）187,200元、租
05 期自108年8月15日起至111年8月15日止。而原告於租賃期間
06 均依約繳納租金，詎被告竟於109年6月19日無故更換上開停
07 車場大門門鎖並停水停電，以致原告無法入內使用停放其中
08 之重型車具外出營業達4日，造成原告於此4日期間內受有如
09 附表「損失金額」欄所示之營業損失共計656,000元，為
10 此，爰依民法第277條不完全給付之法律關係提起本訴，請
11 求被告賠償上開營業損失等語。並聲明：（一）被告應給付
12 原告656,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 二、被告則以：兩造簽立租賃契約約定租期為108年8月15日起至
16 111年8月15日後，因被告股東不同意該份契約內容，兩造因
17 此重新簽立第二份契約以取代第一份契約，故第一份契約已
18 因兩造重新簽約而失其效力，而第二份契約第2條約定租賃
19 期間為108年8月15日起至109年6月14日止，因此原告所主張
20 重型車具停車場大門遭上鎖之109年6月19日當時，兩造間已
21 無任何租賃關係存在，自不發生不完全給付之問題。又被告
22 於上開租賃期間即將屆滿前，曾發函詢問原告是否有意續
23 租，如不續租，應於契約期滿之日清空系爭土地上之物品，
24 被告嗣再於租賃期間屆滿後之109年6月15日、20日二度發函
25 通知原告點交歸還土地，然原告均置之不理。另被告僅於存
26 證信函上通知原告若未續約將斷水電，但實際上並未為之，
27 門鎖也從未換過，被告只有把承德路的門關起來，該門沒有
28 鑰匙而是密碼鎖，兩造都知道密碼，人和機車都可以進出，
29 如果原告要進入，被告的員工也會幫原告開門，被告關門那
30 天，原告已經將重型車具清空，且系爭土地於大度路上亦有
31 出入口，原告實際上可以每天進出，原告之重型車具亦有每

01 日進出，原告直至第二份契約屆止約15至20日後方清空撤離
02 等語置辯。並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受
03 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
06 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
07 態，民法第423條定有明文，此項義務，為出租人之主給付
08 義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於
09 租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與
10 債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之
11 支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔
12 保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字
13 第222號、97年度台上字第2307號民事判決參照）。又按因
14 可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償
15 損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於
16 債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履
17 行之損害賠償，民法第226條定有明文。上開規定，於因可
18 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，亦有準用，民法
19 第227條亦有明文。準此，出租人交付之租賃物，不合於約
20 定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收
21 益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人自得依前揭債務不
22 履行之規定請求損害賠償。經查：

23 （一）被告就兩造間之租賃契約確有不完全給付之情事：

24 1. 原告主張其於108年8月4日向被告分租被告所承租之系爭
25 土地，以供原告設置停車場作為停放重型車具之用，兩造
26 約定每月租金為187,200元、租期自108年8月15日起至111
27 年8月15日止等情，有原告所提土地分租租賃契約書在卷
28 可稽（見北院卷第21至27頁），復為被告所不爭執（見本
29 院卷第46頁），足認屬實，合先敘明。

30 2. 次查，被告曾於109年5月12日寄發存證信函予原告而向原
31 告表示：「台端向倫心實業有限公司所承租之台北市○○

路○○○○○號之場地，租約到期日為民國一〇九年六月十四日止…請台端務必於一〇九年六月十四日前，淨空本場所內所有機具及堆置之廢棄物，如若台端仍置之不理，本公司有權利沒收其押金…本場所也將上鎖關閉，禁止任何人員及車輛入本場地，如未經許可擅自開啟闖入本場所，本公司將依法追循刑事責任，切勿以身試法」等語，再於109年6月15日寄發存證信函予原告而向原告表示：「台端向倫心實業有限公司所承租之台北市○○路○○○○號之場地，租約到期日為民國一〇九年六月十四日止…請台端盡速與本公司進行協商，如協商未果或拒絕協商，本公司於六月十九日起，將本場所大門上鎖，嚴禁任何車輛及相關人員出入，未經本公司允許情況下隨意進出本場所，本公司將報警處理」等語，有上開存證信函影本在卷可稽（見本院卷第70至74頁），且被告於本院審理時亦自承其有將系爭土地臨承德路之門關起來等語（見本院卷第47頁），並有原告所提系爭土地遭上鎖之照片以及原告以行動通訊軟體「LINE」向他人表示系爭土地「大門被二房東鎖起來，車子開不出去」等語之通訊內容列印資料存卷可稽（見本院卷第246至260頁），核與原告起訴主張被告於109年6月19日後即拒絕原告使用系爭土地，致其無法使用系爭土地達4日乙節大致相符，是原告此節主張應堪採信為真實。

3. 至被告雖以前詞辯稱系爭土地臨承德路的門是密碼鎖，兩造都知道密碼，且系爭土地於大度路上亦有出入口，原告實際上可以每天進出等語。但查，縱令被告所辯系爭土地臨承德路的門是密碼鎖，兩造都知道密碼，系爭土地臨大度路亦有出入口可供原告進出等情為真，然被告既已寄發前開存證信函予原告而明示拒絕原告繼續使用系爭土地，復表明將追究原告擅入系爭土地之責任，則已難認被告有於109年6月19日起繼續依據前揭租賃契約之本旨提供系爭土地予原告使用、收益之事實，況被告就其此節所辯，並

01 未提出任何證據以實其說，更難信其所辯為真。

02 4. 被告固另辯稱：兩造就系爭土地簽立前揭租期自108年8月
03 15日起至111年8月15日止之租賃契約後，另又重新簽立第
04 二份契約以取代前揭契約，而第二份契約所約定之租賃期
05 間為108年8月15日起至109年6月14日止等語，並提出土地
06 分租租賃契約書影本為證（見本院卷第62至68頁）。惟按
07 私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，
08 不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。是私文書之真
09 正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責
10 （最高法院47年台上字第1784號民事判例要旨參照），而
11 被告所提上開第二份租賃契約影本之真正業為原告所否認
12 （見本院卷第46頁），揆諸上開規定及說明，被告自應就
13 此文書之真正負證明之責。但查，被告就此並未提出任何
14 證據以資證明，是其所提上開第二份租賃契約即難認為係
15 屬真正，從而本院自難憑此而為有利於被告之認定。

16 5. 據上，兩造所締結租賃契約之租期既為108年8月15日起至
17 111年8月15日止，被告於此租賃契約存續期間內，自應依
18 民法第423條規定負有保持租賃物即系爭土地合於約定使
19 用、收益之狀態，惟被告於租賃期限內之109年6月19日起
20 即拒絕原告繼續使用系爭土地，致原告無從使用系爭土地
21 達4日等情，業如前述，堪認被告就上開租賃契約確有不
22 完全給付之情事，揆諸前揭規定及說明，原告就此自得依
23 民法第227條準用第226條關於債務不履行之規定向被告請
24 求損害賠償。

25 （二）原告得請求被告賠償之金額以24,960元為限：

26 1. 原告雖主張其因被告前揭債務不履行，致無法進入系爭土
27 地內使用停放其中之重型車具外出營業，而受有如附表所
28 示之營業損失共計656,000元等語。但查，附表「車號」
29 欄所示重型車具之所有人，依附表「車主」欄所示，均為
30 原告以外之其他法人，則因不能使用此部分重型車具之
31 「營業損失」自應歸屬於各該營業人即車主，原告既非此

01 部分重型車具之所有人，即便其有因被告前揭債務不履行
02 之情事致不能進入系爭土地使用此部分重型車具之事實，
03 亦難憑此即認原告因而受有「營業損失」，況且，原告於
04 108、109年間均未申報任何所得，有本院依職權調閱之稅
05 務電子開門財產所得調件明細表存卷可考（見本院卷第31
06 8至335頁），足見原告前此即未有任何之營業收入，是更
07 難認原告有因不能使用停放於系爭土地內之重型車具而受
08 有何「營業損失」之情事，從而原告此節主張，尚非可
09 採。

10 2. 惟按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有
11 重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數
12 額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。準此，原告於上
13 開租約存續期間既無任何收入，復未提出任何證據證明其
14 因被告前開債務不履行之行為而受有其他替代支出之損
15 害，而兩造間就系爭土地之租金約定為每月187,200元，
16 折算每日租金為6,240元【計算式：187,200元÷30日＝6,2
17 40元/日】，是本院審酌上開情狀後，爰依民事訴訟法第2
18 22條第2項規定，認原告因不能依約使用系爭土地而受有
19 之損害應為4日之租金損失共計24,960元【計算式：6,240
20 元/日×4日＝24,960元】，是原告在此範圍內所為損害賠
21 償之主張，應屬可採，逾此範圍之請求，則尚難認有據。

22 四、綜上所述，原告本於民法第277條不完全給付之法律關係，
23 請求被告賠償其損害249,600元及其法定遲延利息，為有理
24 由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決
26 結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 六、本件判決所命被告給付之價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法
28 第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。原告就
29 此雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅具促使本院
30 發動上開職權之性質，而本院既已依職權宣告假執行，即無
31 再命原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。又

01 被告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，核無不合，爰
02 酌定相當之擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因
03 該部分訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
06 民事第五庭 法 官 趙彥強

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
10 命補正逕行駁回上訴。

11 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
12 書記官 呂子彥