

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

109年度營小字第765號

原告 斑尼菲國際有限公司

法定代理人 陳雨利

訴訟代理人 陳珮婕

謝采珀

被告 銓盈汽車配件有限公司

法定代理人 陳珠村

訴訟代理人 陳名禾

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院柳營簡易庭於民國109年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣60,000元，及自民國109年10月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣60,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國98年3月3日向訴外人總爺興業有限公司（下稱總爺公司）承租總爺公司所有坐落臺南市麻豆區（下稱同區）麻安段（下稱同段）493、494地號土地及同段495地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼同區麻口里麻豆口32之28號房屋（下稱系爭房屋）之1樓至2樓樓梯入口隔間處及地下室，作為倉儲之用（下稱系爭租約），租賃期間自98年4月1日起至108年3月31日止（期間延展過1次租期）。總爺公司於系爭租約租期間（107年9月21日）將上

01 開土地及系爭房屋出售予被告，被告因而自此日起繼受系
02 爭租約。

03 (二) 嗣臺南市政府都市發展局（下稱都發局）、農業局及臺南
04 市麻豆區公所（下稱行政機關）於107年12月14日派員至
05 原告所承租之系爭房屋聯合稽查，原告於稽查人員表示系
06 爭房屋所坐落之系爭土地為都市計畫農業區用地後，始知
07 悉系爭房屋占有農業用地，然因會勘紀錄結論為系爭土地
08 作為倉儲之用，不符合農地僅得農用規定，而遭行政機關
09 於108年10月30日以原告違反都市計畫法臺南市施行細則
10 第27條為由，依都市計畫法第79條裁處新臺幣（下同）6
11 0,000元罰鍰，該罰鍰已由原告繳清。

12 (三) 系爭租約約定原告僅得將系爭房屋作為工廠、倉庫或辦公
13 室使用，被告繼受系爭租約，為系爭房屋之出租人，依民
14 法第423條自負有提供合於約定使用收益即得為倉儲之租
15 賃物予原告之義務，然系爭房屋因坐落屬農業區用地之系
16 爭土地上，如為倉庫使用將違反農地僅得農用之限制，並
17 因此導致原告遭受裁罰，系爭房屋顯無法為合法之倉儲使
18 用，不合於系爭租約所約定之用益狀態，被告自對原告構
19 成債務不履行，爰依民法第227條請求被告負損害賠償責
20 任。並聲明：如主文第1項所示。

21 二、被告則以：原告已表示系爭土地為總爺公司所出租，被告僅
22 係因受讓上開土地、系爭房屋而被動繼受系爭租約至租期屆
23 滿止，被告並無主動將系爭房屋出租予原告之意，而原告遭
24 裁罰係因原承租人總爺公司交付不得為倉儲之用之系爭房屋
25 所致，原告就此所生損害應向總爺公司求償，而非向被告求
26 償。又系爭租約第1條業已載明：「租賃標的如地籍圖所標
27 示及地政單位謄本、相關文件所記載」足見原告已詳閱系爭
28 土地之地籍資料及登記謄本，而於承租前已知系爭土地為旱
29 （農）地。何況原告自98年承租系爭房屋以來，已使用該屋
30 及系爭土地9年之久，豈有於108年被裁罰後始知系爭土地為
31 農地，系爭房屋實際上無法當作倉庫使用之理，原告對不明

01 瞭事情始末之系爭租約繼受人即被告求償，顯係為轉嫁其受
02 裁罰之不利，並不符公平原則。並聲明：原告之訴及其假執
03 行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
04 行。

05 三、得心證之理由：

06 （一）原告於98年3月3日向總爺公司承租坐落同段493、494地號
07 土地、系爭土地上之系爭房屋，作為倉儲之用，因而與總
08 爺公司簽訂系爭租約，租期自98年4月1日起至108年3月31
09 日止，總爺公司於租賃期間107年9月21日出售上開土地和
10 系爭房屋予被告，被告依法繼受系爭租約後，行政機關於
11 107年12月14日對系爭房屋進行聯合稽查，嗣以系爭土地
12 為都市計畫農業區用地，被原告違法作為倉儲之用為由，
13 裁處原告60,000元罰鍰，原告已繳清上開罰鍰等情，為兩
14 造所不爭執，堪認為真實。

15 （二）依民法第423條之規定，出租人應以合於所約定使用收益
16 之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其
17 合於約定使用、收益之狀態。而此項交付合於約定使用收
18 益租賃物義務，為出租人之主給付義務，如交付之租賃
19 物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合
20 於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人
21 得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不
22 履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使
23 瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第222號、97年
24 度台上字第2307號民事判決意旨參照）。又所謂合於約定
25 之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所
26 預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認
27 知，因故無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、
28 收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之
29 狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義
30 務。經查：

31 1、被告於107年9月21日自總爺公司處取得系爭房屋所有權，

01 依民法第425條第1項繼受原出租人總爺公司就系爭租約所
02 生之權利義務，自對原告負有民法第423條出租人應使租
03 賃物合於使用、收益狀態之義務，先予敘明。

04 2、然系爭房屋因坐落都市計畫農業區用地即系爭土地，而遭
05 行政機關以系爭土地為農業區用地，其上之系爭房屋為倉
06 庫，顯已違農業區除農業生產外，僅得興建農舍、農業產
07 銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之限
08 制為由，對原告裁處60,000元罰鍰，並勒令原告停止使用
09 或回復原狀，有都發局108年10月30日南市都管字第10812
10 48243號裁處書可證，堪認原告所承租之系爭房屋已無法
11 合於其締結系爭租約之倉儲目的，被告有給付瑕疵之情
12 事。

13 (三) 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
14 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全
15 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法
16 第227條定有明文。系爭租約第4條出租人限定承租人就租
17 賃物僅得作為工廠、倉庫、辦公室使用，然被告既為系爭
18 土地所有權人自應知悉系爭土地為農業用地，而無法為農
19 用以外之使用，自屬可歸責於被告之事由，而有給付瑕疵
20 之情事，因而造成原告遭都發局裁處60,000元罰鍰，原告
21 依上開規定，請求被告負損害賠償之責，於法有據。

22 (四) 至於被告抗辯：其僅係因民法第425條第1項被動繼受系爭
23 租約，並未主動將系爭房屋出租予原告，原告遭裁罰係因
24 總爺公司交付本不得為倉儲之用之系爭房屋所致，原告應
25 向總爺公司求償，而非向被告求償云云，然被告繼受系爭
26 租約，已如前述，就系爭租約所享權利及所生義務均應一
27 併概括承受，要無僅享受權利而不對承租人負擔義務之
28 理，至於其得否依契約法律關係向出賣系爭房屋之總爺公
29 司請求損害賠償，與其是否須對原告負損害賠償之責，要
30 屬二事，其上開所辯，並不足採。被告另抗辯：原告於簽
31 訂系爭租約前已詳閱系爭土地之登記謄本，而已知悉系爭

01 土地為農地云云，然民法第227條不完全給付損害賠償之
02 構成要件，並未規定債權人知悉給付標的有瑕疵時，即不
03 得請求損害賠償，況被告亦未就原告訂約前已知悉系爭土
04 地為農地一事舉證證明，此部分之抗辯，仍無可採。

05 四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
06 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起
07 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
08 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
09 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
10 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
11 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
12 條業已分別明定。查原告之起訴狀繕本係於109年9月30日送
13 達被告，有本院送達證書1份附卷可查。從而，原告請求被
14 告自109年10月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
15 之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

16 五、從而，原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求
17 被告給付如主文第1項所示之金額及其利息，為有理由，應
18 予准許。又本件係就民事訴訟法第436條之8第1項規定之小
19 額訴訟事件所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之2
20 0之規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，聲請
21 宣告免為假執行，核均無不合，爰酌定如主文第3項所示之
22 相當擔保金額，准許之。

23 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為訴訟費用之裁判
24 時，應確定其費用額，民事訴訟法第78條、第436條之19第1
25 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為1,000元（即第一審
26 裁判費），依上開規定，自應由敗訴之被告負擔，爰確定訴
27 訟費用負擔如主文第2項所示。

28 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
29 之23、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項、第436
30 條之20、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 1 日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法官 陳 協 奇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（依民事訴訟法第436條之24第2項之規定，對於小額程序之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

中 華 民 國 109 年 12 月 1 日

書記官 黃 玉 真