臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第545號

原　　告　陳昱廷
訴訟代理人　李思怡律師
　　陳琮涼律師
　　胡伯安律師
被　　告　深耕實業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　魏妏娜
訴訟代理人　宋永祥律師
複　代理人　林官誼律師
　　鄭志誠律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒萬貳仟零壹拾壹元，及自民國一百一十年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：被告張鴻仁（深耕實業股份有限公司）應賠償原告新臺幣（下同）628,319元」，嗣追加深耕實業股份有限公司為被告，並撤回對張鴻仁之起訴，於訴訟中迭次變更聲明後，最終聲明為：被告應給付原告1,043,674元，及自民國110年9月10日之翌日起至

清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第155至169頁）。經核原告所為訴之聲明變更，均係本於原告向被告承租土地經營餐飲事業所生之同一基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告於93年1月至103年3月間，向訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租坐落臺中市○○區○○段000○000地號等規劃於中科購物商圈內之土地。惟被告與台糖公司間之租賃契約早於103年3月8日即已屆滿，台糖公司於103年4月16日請求被告拆除地上物並返還土地，經本院103年度重訴字第223號判決被告應拆除地上物、返還土地，經被告提起上訴後復撤回上訴。更因被告明知台糖公司不同意核發同意書供其申請建照，時任被告實際負責人兼總經理蘇超盛竟自行變造被告與台糖公司間之契約，並於105年間因行使變造私文書犯行而遭判處有罪在案，被告遂於107年3月30日遭臺中市政府都市發展局以中市都建字第1070046547號函，撤銷公共設施保留地臨時建築物許可證，卻隱匿上情，並於107年6月7日與原告簽訂場地租賃契約書，將素地4坪出租與原告經營低GI餐盒生意，租賃其間自107年6月7日起至109年6月6日止，每月租金7,500元（下稱A租約），再於108年7月3日與原告簽訂場地租賃契約書，出租另外之素地4坪，租賃其間自108年8月1日起至109年7月31日止，每月租金8,000元（下稱B租約），A、B租約之押租金共31,000元（以下合稱系爭租約），不料系爭土地於109年6月1日遭臺中市政府行政執行斷水斷電。為此，爰依民法第226條第1項、第227條規定請求被告賠償原告支出員工資遣費136,000元、食材損失2萬元、裝潢貨櫃屋之費用397,334元、2個月營業損失459,340元，並請求被告應返還押租金31,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,043,674元，及自110年9月10日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：中科購物商圈之地上物於109年6月1日固遭臺中市政府執行斷水斷電程序，然自斯時起，原告即未再繳納攤位租金，被告亦未再向原告請求給付租金，故兩造應有合意暫停或合意提前終止租約。而中科購物商圈於109年6月1日遭臺中市政府執行斷水斷電時，原告之2攤租約各僅餘6日及2個月，且當時被告與其他中科購物商圈之店家與台糖公司間之土地糾紛訴訟仍在臺灣高等法院臺中分院審理中，被告於斷水斷電之前或之後，盡力協調，亦有向包括原告之各店家報告調解進度，是原告自不得再向被告請求109年6月1日以後無法使用攤位土地之損害賠償。退步言，原告請求被告賠償員工資遣費136,000元部分，除未舉證證明其確有支付員工136,000元之資遣費外，原告給付員工資遣費係基於原告與其員工間之勞動契約關係所生，要與系爭租約無關，況原告承租2攤位土地面積合計僅8坪大小，不可能聘請多達8名員工。就裝潢費用397,334元部分，原告固提出單據為證，然該單據之金額合計僅387,334元，與原告主張之裝潢費用並不一致，且其中工程部維修單近乎完全空白，無從確認交易之項目及金額若干；又其中現代淨水企業有限公司之收據單，無安裝地點之記載，且客戶簽名欄位所簽署者並非原告姓名，故該單據無從證明係屬本件攤位之裝潢費用。再者，原告經營攤位縱有支出裝潢費用，此亦係原告經營餐食攤位所必須支出之成本費用，非屬原告之損失，縱認被告應賠償攤位裝潢費用，亦應計算折舊。就食材損失2萬元部分，原告僅空言主張受有食材損失2萬元之損害，但對於食材之內容、品項、數量、金額、損失之原因為何？等細節事項，均未舉證以實其說，其主張顯乏所據。就所失利益之2個月營業損失459,340元部分，因中科購物商圈固於109年6月1日遭臺中市政府斷水斷電，導致原告無法繼續使用攤位土地，然原告因故無法繼續使用攤位土地之期間僅餘6日或2個月而已，期間甚短，原告提出之營業額報告資料及營業報表，僅係原告自行製作之表格文件，且原告所經營者僅為販

售食品之一般攤位，經營規模不大，自109年年初，全球爆發新冠肺炎疫情，被告為體恤各店家經營不易，自109年4月起有減少中科購物商圈各店家廠商之租金百分之20，原告亦有向被告要求調降租金，是其營業額是否還能高達每月45萬餘元，確有疑義。另相同行業之不同店家，營利狀況各有不同，是尚無從逕以同業利潤標準表來認定原告所經營攤位之營利狀況，縱有所適用，亦應適用「餐食攤販業」之淨利率百分之8作為計算等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告前於107年6月7日與被告簽訂原證1之場地租賃契約書（見本院卷第17、19頁），承租坐落臺中市西屯區玉門路370巷內私人土地之素地，面積約4坪（即中科購物商圈內之攤位土地），租賃期間為107年6月7日起至109年6月6日止，共2年。原告又於108年7月3日再與被告簽訂原證1之第二份場地租賃契約書（見本院卷第23、25頁），承租與上開攤位土地相鄰之另一塊攤位土地（亦坐落於臺中市西屯區玉門路370巷內私人土地之素地），面積約4坪，租賃期間自108年8月1日起至109年7月31日止，共1年。

(二)原告承租土地之押金共31,000元。

(三)原告於承租之土地上設置貨櫃屋攤位，販售低GI餐盒。

(四)自109年2月起，因全球發生新冠肺炎疫情大流行，自109年4月起調降百分之20之租金金額。

(五)被告經營之中科購物商圈，其上地上建物原為合法建築，因故遭臺中市政府撤銷臨時建築物使用許可證，並於109年6月1日經臺中市政府對中科購物商圈內之各地上建物及臨時建物執行斷水斷電之行政處分。

(六)系爭租約之期限尚未屆至前，原告因斷水斷電停止營業之天數分別為6天、2個月。

(七)原告自109年6月起未再給付租金予被告。

(八)原告前以深耕公司員工張鴻仁刻意隱匿中科購物商圈遭臺中

市政府撤銷臨時建築使用許可證之事實，而將攤位土地出租予原告，涉犯刑法詐欺罪嫌，而對張鴻仁提出告訴，案經臺中地方檢察署以109年度偵字第37430號不起訴處分書。

四、兩造之爭執事項：

(一)原告依債務不履行之法律關係，請求被告應負損害賠償責任，有無理由？如有，則原告請求被告賠償員工資遣費136,000元、食材損失2萬元、裝潢費用397,334元、營業損失459,340元，有無理由？

(二)原告請求被告退還系爭租約之押金共31,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)按雙務契約當事人彼此間之給付義務，須依債務本旨履行，凡未依債務本旨之給付，違反雙方訂約目的，將無法滿足債權之狀態，即屬不完全給付。又按出租人以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此觀民法第423條之規定自明。故租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任（最高法院109年度台上字第3119、77年度台上字第2369號判決意旨參照）。本件原告承租系爭土地之目的，係為經營低GI餐盒之用，此亦明文約定於系爭租約（見本院卷第17、23頁），自為被告所知悉，而臺中市政府於109年6月1日對中科購物商圈內之各地上建物及臨時建物執行斷水斷電之行政處分，原告並因而停止營業等情，復為兩造所不爭執，則被告交付租賃物後，在租賃關係存續中未能保持其合於約定之使用收益狀態，致承租人即原告受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任，是原告主張被告有不完全給付之情事，請求被告賠償損害，洵屬有據。至於被告抗辯原告未再繳納租金，被告

亦未再收取租金，兩造間應有合意暫停或合意提前終止租約等語，為原告所否認。則按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院99年度台上字第526號判決意旨參照），是被告既未保持租賃物合於使用、收益之狀態，原告本得拒絕給付租金，被告復未能舉證證明兩造間確有暫停或提前終止系爭租約之合意，原告亦無任何依社會觀念堪認有默示同意暫停或提前終止系爭租約之行為，被告上開所辯，即非可採。

(二)次按損害賠償，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條定有明文。本件原告請求因被告賠償原告支出之員工資遣費136,000元、食材損失2萬元、裝潢費用397,334元及營業損失459,340元，被告則以前詞置辯。經查：

1.原告固主張因所經營之低GI餐盒事業，於臺中市政府109年6月1日對中科購物商圈內之各地上建物及臨時建物執行斷水斷電之行政處分後已停業，其因此支付員工8人資遣費共計136,000元，並提出資遣費簽收單為證。惟原告所提出之資遣費簽收單均為影本（見本院卷第211至225頁），被告否認其形式真正，原告雖曾表示將提出證物原本以供核對（見本院卷第366頁），惟迄至本院言詞辯論終結前仍未提出，遍查全卷亦無其他證據證明原告確有給付資遣費予員工，則原告既未能證明其實際上受有此等損害，其此部分請求，尚難准許。

2.原告主張受有食材損失2萬元，並提出損失列表及銀行帳戶交易明細、匯款資料為證（見本院卷第227頁、第389至403頁）。惟原告提出食材損失列表，為原告自行製作之表格，復為被告否認附表之形式真正，自難僅憑該表認定原告確有食材損失。再依原告提出之銀行交易明細及匯款資料，其上記載108年6月4日支出11,975元，交易備註記載牛腱心；108年6月14日支出11,828元，交易備註記載牛腱心；108年7月8日支出12,431元，交易備註記載牛腱心；108年8月14日支出36,491元，交易備註記載牛腱心；109年4月24日支出56,619元，交易備註記載雞胸；109年5月29日支出68,148元，交易備註記載雞胸；109年6月9日支出32,388元，交易備註記載5月帳，收款人為吉麗菜商等語。上開資料僅能看出原告確有支出牛腱心、雞胸、蔬菜等食材費用，惟仍無法得悉原告於109年6月1日因臺中市政府執行斷水斷電而無法營業時，當時是否還有剩餘食材、剩餘食材為何、金額若干，且依原告自行列表之食材損失，包含雞胸52公斤、7,020元，雞腿18公斤、1,980元，牛腱17.69公斤、5,130.1元，青菜60台斤、2,100元，雞蛋250顆、1,250元，各式餐具柴米油鹽1萬元，亦不僅止於上開交易明細所採購之牛腱心、雞胸、蔬菜等物，是原告之舉證尚不足以證明確有2萬元之食材損失。

3.原告主張為販售低GI餐盒，購買2個貨櫃屋並進行裝潢，花費共397,334元，並提出報價單、工程承攬簡易契約、貨櫃屋設計委託契約書、工程部維修單、估價單、收據單為證（見本院卷第301至315頁）。惟除上開證物均為影本，經被告否認其形式真正，原告迄至本院言詞辯論終結前均未提出證物原本以供核對外，縱認為真，因貨櫃屋本可移動，並非定著於系爭土地，且在原告持有保管中，原告本可遷移至他處繼續營業使用，其交易價值仍在，自難認原告有此損害，至於原告事後選擇將貨櫃屋報廢或出售，為原告處分所有物之結果，亦非被告債務不履行所生之直接損害。

4.原告受有營業損失459,340元，並提出SKPOS雲端平台銷售報

表、Uber Eats外送平台報表為證（見本院卷第33至61頁、第183至209頁）。被告固否認上開SKPOS雲端平台銷售報表之真正，惟依台灣新光保全股份有限公司（下稱新光公司）111年1月3日（2022）新保數發字第0001號函表示：原告所使用之POS系統業務，為本公司子公司新誼整合科技股份有限公司（統編：00000000）業務，非新光公司業務。經與子公司查詢，原告所使用之POS系統，已於109年6月5日與子公司解除合作契約關係（見本院卷第351頁）。再依原告提出與台灣新光保全股份有限公司工程師魏睿成之對話紀錄，其中魏睿成對於原告詢問POS系統之報表已不能變動、不能修改等問題，均給予肯定之回答，並表示只要過1天即不得修改，因為每天帳目均係固定等語（見本院卷第409至417頁）。是依上開新光公司回函可知，原告提出之SKPOS雲端平台銷售報表確為新光公司子公司新誼整合科技股份有限公司之系統，且依上開對話紀錄，該系統之報表於隔日即不得再進行修改或變動，是原告提出SKPOS雲端平台所紀錄之營運資料，應可採信。則原告提出自108年5月1日起至109年5月31日止共計13個月之營運收入資料，惟B租約係自108年8月1日始成立，計算原告營運收入，應自108年8月1日起算較為妥適，是自108年8月1日起至109年5月31日止共計10個月之營運收入總金額為4,590,764元（計算式：502,607元＋520,168元＋532,632元＋473,845元＋460,583元＋325,328元＋435,297元＋502,931元＋403,221元＋434,152元＝4,590,764元），平均每月營收為459,076元（計算式：4,590,764元÷10月＝459,076元，元以下四捨五入）。又同業利潤標準為稅務機關依社會經濟情狀擬定報請財政部備查，作為營利事業之同業利潤為課徵或補徵稅收之依據，堪認以之為評估特定業別利潤客觀標準尚屬合理，是依109年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，其中餐食攤販業之淨利率為百分之8（見本院卷第285頁），計算原告每月營收利潤應為36,726元（計算式：459,076元×8％＝36,726元，元以下四捨五

入）。又系爭租約之期限尚未屆至前，原告因斷水斷電停止營業之天數分別A租約剩餘6天、B租約剩餘2個月，為兩造所不爭執，是原告自109年6月1日遭斷水電起，至A租約109年6月6日租賃期滿止，原仍得利用A、B租約之租賃物繼續營業6日以賺取之利潤為7,345元（計算式：36,726元÷30日×6日＝7,345元，元以下四捨五入），自109年6月7日起至同年7月31日止共計55日，得單獨使用B租約之租賃物營業，因A、B租約之租賃物均為4坪土地，堪認單獨使用B租約土地之營收應以上開每月營收利潤36,726元之半數計算，是該55日之營業收益應為33,666元（計算式：36,726元÷2÷30日×55日＝33,666元，元以下四捨五入），是原告於系爭租約屆期前，預期可賺取之利潤為41,011元（計算式：7,345元＋33,666元＝41,011元），堪認原告因被告債務不履行所失利益為41,011元。至於被告抗辯109年年初全球爆發新冠肺炎疫情，各行業均受影響，原告應無上開所述之營業收入等語。惟疫情影響餐飲業者提供室內飲食，對餐飲外送業者並無影響，是被告所辯難認有據。

5.基上，原告得請求被告賠償營業損失41,011元。

(三)再依系爭租約第5條第2項約定：租約期滿或經終止時，乙方（即原告）應將租賃標的及無償使用之區域依現況騰空交還甲方（即被告），並付清租金後，甲方始無息退還押租金（見本院卷第17、23頁），則被告已收取原告給付系爭租約之押租金共31,000元，為兩造所不爭執，且被告亦於本院111年4月15日言詞辯論程序中自陳曾至現場確認原告攤位已經移除，被告有意願返還押租金等語（見本院卷第431頁），又原告雖自109年6月起即未再繳納租金，惟被告迄至系爭租約屆期，仍未能使租賃物合於約定使用、收益之狀態，原告自得拒絕給付租金，原告對被告自無尚未清償之租金，是原告既已將土地騰空交還被告，亦無積欠被告租金，原告依系爭租約上開約定，請求被告返還押租金31,000元，即屬有據。

(四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。原告對被告損害賠償及返還押租金之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且起訴狀繕本已於110年3月19日送達被告，有送達證書在卷可佐（見本院卷第105頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被告於自110年9月10日之翌日即同年月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依債務不履行及系爭租約之法律關係，請求被告賠償營業損失41,011元、返還押租金31,000元，共計72,011元（計算式：41,011元＋31,000元＝72,011元），及自110年9月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保准予假執行，僅係促使法院注意，附為敘明。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　27　　日

民事第六庭　　法　官　楊雅婷

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　謝其任