

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2673號

原告 傑翔環保科技有限公司

法定代理人 陳翔禹

訴訟代理人 蔡櫟昀

謝博戎律師（112年4月12日解除委任）

被告 林蓮池

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 黃家和律師

林柏漢律師（112年4月20日解除委任）

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：伊因從事塑膠品製造業，需要承租廠房，於民國110年3月13日，承租被告所有，坐落於臺中市○○區○○段0000地號土地上之門牌號碼臺中市○○區○○路000號及側面空地（下稱系爭廠房），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自110年4月10日至115年4月9日止，共5年，每月租金新臺幣（下同）15萬元，被告有特別保證系爭廠房可以讓伊供為塑膠工廠使用，並辦理公司登記，惟系爭廠房於110年7月29日遭臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）勘查後，伊方知系爭廠房無法作為工廠使用，同年9月底伊遭臺中市政府張貼公告後，於同年10月7日遭斷水斷電，致伊僅得遷移另覓他址營運，故認被告惡意詐欺伊。爰先位依照系爭租約第7條第3款約定，備位依照民法第423條、第226條第1項、民法第184條第1項後段、第2項規定

（四者擇一），請求被告賠償損害等語。並聲明：（先位聲明）一、被告應給付原告399萬5190元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年10月7日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔保，請准宣告假執行。（備位聲明）一、被告應給付原告395萬5190元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年10月7日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：伊於出租系爭廠房予原告時，業已告知原告系爭土地為農牧用地一般農業區，此為任何人由該房地登記謄本之公示資料即可查知，是原告對於承租系爭廠房可能無法作為工廠使用，自知之甚詳，不能諉為不知，原告明知上情，仍願自甘風險承租。伊僅承諾可以辦理公司登記，原告亦已辦妥公司登記，依照系爭租約第6條第8項約定，若因違反農地農用規定遭開罰單，罰單由伊負擔，若因稽查遭拆除、遷移，則雙方解除契約互不賠償，已就風險為明確約定，且兩造於110年10月25日成立和解，就押租金之返還及原告使用系爭廠房所生電費之負擔簽訂協議書，原告當時同意尚應再給付伊30萬元之用電費用，原告公司會計蔡檯昀並於該日簽發同額本票作為擔保，原告自不得再為損害賠償之請求等語茲為抗辯。並聲明：如主文所示。

參、本院得心證之理由：

一、原告主張其於110年3月13日向被告承租系爭廠房，嗣於同年7月29日經臺中市都發局勘查，並於同年9月28日由臺中市政府公告該農牧用地之鐵皮建物作為工廠使用，違反區域計畫法，經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀，訂於110年10月7日執行建築物停止供水供電等處分之事實，已據其提出系爭租約（本院卷第31~34頁）、承租範圍照片（本院卷第35頁）、臺中市政府110年2月4日府授經登字第11007070220號函（本院卷第37~44頁）、公司名稱及所營事業登記預算核定書（本院卷第45頁）、租屋定金收據（本院卷第49頁）、工廠勘查紀錄表（本院卷第55頁）、臺中市政

01 府府授地編字第11002488531號函（本院卷第57~58頁）、10
02 6中都使字第01946號使用執照（本院卷第59~61頁）、臺中
03 市政府地政局110年8月17日中市地編第0000000000號函（本
04 院卷第63~64頁）等件為證，且為被告所不爭執，首堪信為
05 真實。

06 二、原告先位請求依系爭租約第7條第3項約定，請求被告賠償39
07 9萬5190元，為無理由：

08 （一）按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，為民
09 法第99條第2項所明定。是以契約附有解除條件者，乃於條
10 件成就時，向後失其效力。此與契約經解除，一切權利義務
11 回復原狀，溯及訂約時失其效力者不同；契約附有解除條件
12 者，於條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人終止
13 權或解除權之行使（最高法院88年度台上字第2033號、87年
14 度台上字第2299號判決意旨參照）。又解釋契約，應探求當
15 事人立約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全
16 文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依
17 誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察
18 （最高法院79年度台上字第1778號判決意旨參照）。

19 （二）查本件兩造於110年3月13日簽訂系爭租約時，於第6條「相
20 關約定事項」第8項約定：「倘因政府相關單位稽查，因違
21 反農地農用規定使用而遭開單罰款，其罰款應由甲方（即被
22 告）負擔。或因稽查而遭拆除、遷移，則甲乙雙方即刻解除
23 契約，互不賠償」（本院卷第33頁，下稱系爭約款），為兩
24 造所不爭執。又證人即參與系爭廠房出租簽約事宜之原告受
25 僱人員王俊文（下稱王俊文）於本院112年5月22日言詞辯論
26 期日到庭證稱（經整理略以）：「系爭廠房是屋主的仲介董
27 小姐介紹，我與原告法定代理人陳翔禹有跟董小姐確認系爭
28 廠房可以作為工廠營運使用，在找廠房的時候，我都有參
29 與，我有跟被告本人確認過系爭廠房可以作為工廠使用，我
30 們才承租，被告於110年3月13日簽約前，有口頭向我保證系
31 爭廠房可以作為工廠使用，所以原告法定代理人才簽約，簽

01 約時並沒有約定若廠房遭拆除、遷移的時候，解除契約、互
02 不賠償，系爭契約書是我方仲介施先生準備的，大家口頭上
03 都講好了，也已經準備好錢要繳款，被告才說要追加該項條
04 款，簽約當日施先生有告訴我們該條（即第6條第8項）規
05 定」等語（本院卷第276~280頁筆錄），系爭契約書既然是
06 原告方之仲介所準備，且有明確告知系爭約款之約定，足認
07 原告於簽約時當明知系爭廠房違反農地農用規定，隨時有遭
08 開單或需遷移之風險，原告明知此情而仍予簽約，顯自甘風
09 險，自應依照系爭約款之約定辦理。而系爭約款既然以「原
10 告經主管機關稽查後發現違反農地農用之規定而遭拆除或遷
11 移」為解除條件，系爭租約於該條件成就時，即向後失其效
12 力，兩造互不賠償。原告主張被告保證系爭廠房可以合法使
13 用，明顯與上開條款約定相違背，自不足採信。

14 （三）況若原告認為遭被告詐騙，豈有可能於110年10月25日簽訂
15 協議書時，尚同意自110年12月20日起至111年5月20日止，
16 分六期給付被告30萬元電費（本院卷第143頁），而未一併
17 討論被告違反保證系爭廠房可作為塑膠工廠使用之損害賠償
18 責任，且以損害賠償金與電費債務抵銷？實不合情理。原告
19 先位聲明依系爭租約第7條第3款之約定，請求被告給付399
20 萬5190元，自屬無據。

21 三、原告備位請求依民法第423條、第226條第1項、民法第184條
22 第1項後段及第2項規定，請求被告賠償395萬5190元，均無
23 理由：

24 （一）原告依租賃契約之法律關係向被告請求損害賠償，為無理
25 由：

- 26 1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
27 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
28 態，民法第423條定有明文。所謂合於所約定使用、收益之
29 租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態
30 為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問
31 （最高法院84年度台上字第333號、96年度台上字第1415號

判決意旨參照)。準此，如當事人就租賃物之使用收益，於主觀上別有考量或要求，自應於租賃契約特別約定，且於相對人承諾後，始足拘束他方當事人。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。

2. 查本件原告固主張被告有保證系爭廠房可作為塑膠工廠使用，然依照系爭約款之約定，足認原告明知該廠房違反農地農用規定，隨時可能遭主管機關開立罰單或必須遷移，已如前述，是原告所述被告違約，自屬無據。

(二)原告依侵權行為法律關係向被告請求損害賠償，亦無理由：

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。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2項定有明文。所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反社會根本倫理之公序良俗（最高法院109年度台上字第535號判決意旨參照）。
2. 查原告主張被告保證系爭廠房得合法經營塑膠工廠，係故意以背於善良風俗之方法，加損害於伊，或違反保護他人之法律（刑法詐欺罪），應負侵權行為損害賠償責任，與契約約款不符，已如前述，自難採信，原告未能舉證證明被告有何侵權行為。

肆、綜上所述，原告先位依照系爭租約第7條第3款主張被告違約之損害賠償399萬5190元，備位依照民法第423條、第226條第1項、民法第184條第1項後段、第2項規定，據以提起本訴，請求被告賠償395萬5190元，均為無理由，應予駁回。

伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

陸、假執行之宣告：原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許，併予駁回。

柒、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
02 民事第一庭 法 官 蕭一弘
03 正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 6 月 26 日
07 書記官 黃馨萱