

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第341號

上訴人即附

帶被上訴人 德昌營造股份有限公司

法定代理人 黃政勇

訴訟代理人 陳沁榆律師

被上訴人即

附帶上訴人 賴鈺文

訴訟代理人 陳鎮律師

複代理人 劉信賢律師

訴訟代理人 郭乃瑩律師(113.6.17解任)

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年6月15日
本院臺中簡易庭111年度中簡字第4070號第一審判決提起上訴，
並為訴之追加，被上訴人提起附帶上訴，本院合議庭於民國113
年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之
裁判，暨假執行宣告之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣1,020,216
元，及自民國111年9月14日起至清償日止，按週年利率5%
計算之利息。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、被上訴人附帶上訴駁回。

五、被上訴人應給付上訴人新臺幣280,000元，及自民國112年8
月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、第一、二審訴訟費用（除確定部分外）關於上訴及追加之訴
部分由被上訴人負擔63%，餘由上訴人負擔。附帶上訴之訴
訟費用由附帶上訴人負擔。

七、上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。但經第三審
03 法院發回或發交後，不得為之。附帶上訴，雖在被上訴人之
04 上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之。
05 民事訴訟法第460條第1項、第2項定有明文；並依同法第436
06 條之1第3項規定，於簡易訴訟之上訴程序準用之。本件原審
07 係判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，被上訴人於上訴期間
08 屆滿後上訴程序言詞辯論終結前之民國112年9月19日，就原
09 審判決其敗訴部分，提起附帶上訴（見本院卷第61頁），合
10 於前開規定，應予准許。

11 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
12 之基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第
13 255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人即附帶被上訴
14 人（下稱上訴人）上訴後於112年8月17日以書狀追加請求因
15 另處承租房屋所增加之租金費用新臺幣（下同）280,000元
16 （見本院卷第41-45頁），經核其請求之基礎事實均係本於
17 被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）交付之租賃物，不
18 合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持和於約定使
19 用、收益之狀態，已構成債務不履行，核追加之訴與原訴係
20 就同一基礎事實為請求，訴訟證據及資料具有同一性，可於
21 本院審理程序中加以利用，應予准許。

22 貳、實體方面

23 一、上訴人主張：

24 (一)於原審主張：兩造於111年1月27日就坐落於臺中市○○區○
25 ○○道0段000000號土地上之房屋（下稱系爭房屋）簽訂房
26 屋租賃契約書，約定被上訴人將系爭房屋出租予上訴人供作
27 宿舍使用，租賃期間自111年3月1日起至112年2月28日止，
28 上訴人應按月給付110,000元租金予被上訴人（下稱系爭租
29 約）。系爭租約簽訂後，上訴人即進行搬遷、裝潢等事宜，
30 並於111年3月1日遷入。詎料，被上訴人於同年5月20日告知
31 系爭房屋係違章建築，已接獲臺中市政府都市發展局勒令拆

01 除改善函文，並告知上訴人應立即搬離系爭房屋，嗣於同年
02 5月27日再次催促上訴人搬離系爭房屋，經上訴人回覆因找
03 尋新地址租屋尚需時日而向被上訴人請求延後搬離，上訴人
04 後續洽詢新租屋處後，於同年7月15日搬離系爭房屋，並類
05 推適用民法第256條規定終止系爭租約。被上訴人明知系爭
06 房屋屬違章建築，且臺中市政府都發局早已於110年認定系
07 爭房屋屬違章建築，被上訴人仍將系爭房屋出租予上訴人，
08 未告知上訴人系爭房屋屬違章建築，致上訴人承租系爭房屋
09 後，支出建置、裝潢及搬遷等費用共計2,268,308元等語。

10 (二)於本院補充：

11 1.被上訴人辯稱上訴人於締約時明知系爭房屋為違章建築，然
12 自系爭房屋編有門牌號碼、被上訴人本即設有水電錶及上訴
13 人依約須負擔出租後增加之房屋稅等情，足見被上訴人刻意
14 製造系爭房屋係屬合法建物，有依法申請門牌、水電及應負
15 擔房屋稅之表象，上訴人受此蒙蔽而確實並不知悉系爭房屋
16 為違建。且系爭契約議約時，被上訴人即稱系爭房屋雖為其
17 租地建造，但因其僅為二房東，故建物謄本及土地謄本等資
18 料均無從配合提出，且再三保證系爭房屋絕無將來遭主張不
19 法而予以拆除情事，更提出土地房屋授權書證明其具合法出
20 租權源以牟取上訴人信賴，上訴人乃受詭騙而確實並不知悉
21 系爭房屋為違建。又上訴人承租系爭房屋是作為外勞宿舍使
22 用，系爭房屋原本並無任何隔間裝潢，亦無空調、電熱水
23 器、汙水處理設備等生活必需用品，上訴人於承租後必須支
24 出一大筆費用整修，方能使系爭房屋達到可以供外勞住宿之
25 狀態。倘若上訴人早知悉系爭房屋在締約前一年之110年已
26 遭主管機關認定屬違建且通知拆除，上訴人絕無可能同意承
27 租且支出高達近2,000,000元之整建費用，而甘願日後蒙受
28 租期未滿前必須搬離之損失，可知被上訴人辯稱上訴人知悉
29 系爭房屋屬違建不合常理，並非事實。綜上，均足證系爭房
30 屋確屬應立即予以拆除之違章建物，被上訴人明知系爭房屋
31 係為違章建築，具隨時遭拆除風險，不能於租賃期間依民法

第423條規定確保系爭房屋處於合於使用收益之狀態，仍枉誘不知情之上訴人簽訂系爭租賃契約，上訴人得類推適用民法第435條第2項及第256條規定終止契約。並依民法第227條第2項及226條第1項規定，請求債務不履行之損害賠償。

2.上訴人於原審請求建置費用164,000元、裝潢費用1,805,233元、搬遷費用79,075元及裝潢拆除費用220,000元，共計2,268,308元。經原審認定上訴人請求搬遷費用79,075元及裝潢拆除費用220,000元均無理由；另就上訴人請求建置費用164,000元及裝潢費用1,805,233元，於123,077元範圍內為有理由。上訴人就原審駁回建置費用及裝潢費用1,107,694元部分不服，故提起上訴。關於上訴人請求建置費用164,000元及裝潢費用1,805,233元，原審以上訴人所受損害為自終止租約至原租期屆滿之使用利益，並以該使用利益相當於租金，按土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價週年利率10%為限，故認定上訴人所投入之建置費用164,000元及裝潢費用1,805,233元，總支出共1,969,233元，按週年利率10%計算，上訴人所受使用利益之損害為123,077元云云。惟土地法第97條第1項之立法意旨為城市房屋供不應求，以限制房屋租金最高額之方式，避免城市房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，此與本件原審認定上訴人受有所投入之建置及裝潢等使用利益之損失，實屬二事，原審以上訴人所投入建置及裝潢之使用利益即相當於租金，並適用土地法第97條第1項規定云云，顯屬無據。

3.依兩造所簽訂之系爭租約，原訂租期為一年。上訴人所投入之建置及裝潢原預期之使用期間為一年、期居滿上訴人即應以自己之費用拆除並將系爭房屋恢復原狀後返還予被上訴人，故上訴人因租約提前終止受有所投入之建置及裝潢等使用利益之損失，應按租期比例計算，此並為被上訴人於原審所認同。兩造均不爭執系爭租約於111年7月15日終止，上訴人實際使用系爭房屋為自111年3月1日至同年7月15日止，期

01 間為4.5個月，亦即上訴人不能按原訂租期使用系爭房屋之
02 期間為7.5個月，故上訴人所受使用利益之損害應為1,230,7
03 71元（計算式：1,969,233÷12×7.5），扣除原審判決命被
04 上訴人給付之123,077元後，被上訴人應再給付1,107,694
05 元。

06 (三)追加之訴主張：

- 07 1.被上訴人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關
08 係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態，已構成債務不
09 履行，故上訴人得依債務不履行之規定請求損害賠償。
- 10 2.被上訴人於111年5月20日告知上訴人應立即搬離系爭房屋
11 後，上訴人立即積極尋找另處承租，以維持上訴人聘僱之外
12 籍移工得有住宿處所，並於同年7月5日與訴外人鏡昇有限公
13 司（下稱鏡昇公司）簽訂「大雅農地農舍租賃契約」，約定
14 修繕搬遷期間自111年7月5日起至同年7月31日止，正式起計
15 租金之租賃期間自111年8月1日起至113年7月31日止，每月
16 租金150,000元。因此，上訴人因被上訴人之債不履行，自1
17 11年8月1日起至112年2月28日（系爭租約原訂租期屆滿日）
18 止，期間共7個月，每月額外支付40,000元租金，共計受有2
19 80,000元（計算式：40,000×7）之租金差額損害，上訴人
20 自得依民法第226條第1項規定，請求被上訴人負賠償之責。

21 二、被上訴人則以：

22 (一)於原審之答辯略以：

- 23 1.系爭房屋雖為違章建築，然仍具有經濟價值而得出租，而系
24 爭房屋未裝設水錶、無獨立之電錶、土地並非被上訴人所
25 有，上訴人尚要求被上訴人提出地主出具之土地房屋使用授
26 權書等節可證上訴人自始知悉系爭房屋為違章建築。況上訴
27 人本身以營造為業，依其職業專業及經驗，對系爭房屋屬違
28 章建築定知悉甚詳，且兩造已有多次之租賃紀錄，被上訴人
29 先前出租於上訴人之廠房亦均屬違章建築，上訴人亦係為降
30 低租金成本，始會向被上訴人承租系爭房屋，則上訴人既已
31 享有較低之租金成本，卻又要求被上訴人負擔相關裝潢費用

01 之損害賠償，有違誠信原則。兩造自始即知悉系爭房屋為違
02 章建築，則違章建築所生之行政管制風險亦為兩造所知，上
03 訴人既已知悉系爭房屋為違章建築仍願意承租，被上訴人依
04 約交付租賃物即無違反民法第423條之出租人義務。

05 2.系爭租約終止之原因係因上訴人不停被廠房周遭鄰居檢舉噪
06 音、消防等相關事項，上訴人不堪其擾方才與被上訴人合意
07 終止租約，兩造就系爭租約未有任何爭執，被上訴人甚至給
08 予上訴人2個月左右之緩衝期，供其尋找其他租屋處。又合
09 意終止系爭租約日為上訴人搬離之日，被上訴人父親賴佑福
10 在兩造均有共識合意終止租約之前提下，詢問或督促上訴人
11 搬遷進度並無不妥，另系爭房屋雖遭主管機關發函命拆除，
12 然系爭房屋目前仍繼續存在，且已出租於他人，並無不符使
13 用目的之情形，被上訴人未違反出租人之義務，亦未構成債
14 務不履行。

15 3.上訴人於原審提出之支出明細，除有施作地點與系爭房屋不
16 同之不可採之處外，尚有部分項目係拆除後可重複使用者，
17 上訴人就此並未受有損害，而不得向被上訴人請求賠償，況
18 上訴人所列損害賠償數額上應按上訴人已承租期間之時間比
19 例折算，上訴人於111年7月15日始搬離系爭房屋，已承租13
20 7天，承租期間比例為37.5%，故上開費用於扣減後，尚應
21 扣減37.5%之損害賠償數額。

22 4.上訴人具有相當知識及經驗，可充分瞭解承租違章建築可能
23 面臨之風險，仍願意向被上訴人承租系爭房屋，若認被上訴
24 人於本件有過失，則上訴人應同有注意義務之缺失，是上訴
25 人對於系爭廠房之裝潢費用損失與有過失，應免除被上訴人
26 之賠償金額。

27 (二)於本院補陳：

28 上訴人於簽訂系爭租約時即知悉系爭房屋為違章建築，則被
29 上訴人以兩早訂約時之現況交付租賃物即無違反民法第423
30 條之出租人義務，已如前述。又退步言，倘鈞院認上訴人請
31 求有理由，然上訴人上訴請求之損害賠償金額亦有疑義：

01 1.FRP化糞池84,000元、化糞池埋設工程80,000元部分：

02 上訴人提出之應收帳款明細表記載化糞池埋設工程地點為龍
03 井區，然系爭房屋位於西屯區，顯見與本件爭執無涉，上訴
04 人自不得請求被上訴人賠償。另就品名FG3-FRP汙水之汙水
05 處理器80,000元之費用，上訴人於拆卸後可取回再利用，故
06 就汙水處理器之80,000元及其5%營業稅4,000元，合計84,0
07 00元不能列作損害，上訴人此項請求無理由。

08 2.木作裝潢費用905,287元、水電裝潢費用679,946元部分：

09 上訴人提出之原證五工程請款單中之木門組、木窗、明架天
10 花板加壓機等均為可重複使用之物品，就此些品項之費用及
11 其營業稅均不能列作損害而轉嫁由被上訴人負擔，上訴人此
12 部分請求無理由。況上訴人就前開部分之請求僅有提出工程
13 報償單，未提出實際支出證明，難初上訴人確實受有此部分
14 之損害，自不得向被上訴人請求。

15 3.空調安裝費用220,000元部分：

16 排水器為可重複使用之物品不能列作損害，而就冷氣保養及
17 冷媒填充，自原證六報價單上之記載「庫存冷氣由原裝宿舍
18 及左營工務所調撥，須作清潔保養及補冷媒」可知冷氣機為
19 上訴人自其他宿舍所回收再利用且本身就需要進行保養及維
20 修，則上訴人既得將自己之冷氣機回收再利用，則針對冷氣
21 機進行的冷氣保養及冷媒填充費用，為上訴人固有財產之維
22 護費用，非本件債務不履行所致，亦不會因為拆卸冷氣機就
23 使上訴人蒙受損害，是其費用總計55,965元（排水器16,500
24 元＋冷氣保養24,000元＋冷媒填充12,800元＋營業稅2,665
25 元=55,965元）不能列作損失。

26 4.上列損害賠償數額於扣減後，尚應按兩造租約為期1年上訴
27 人已承租期間之時間比例予以折算。上訴人於111年7月15日
28 搬離系爭房屋，已承租137天，其承租期間比例為37.5%，
29 故上述費用於扣後尚應扣減37.5%之損害賠償數額。

30 5.再者，上訴人為大臺中地區知名之營造公司，具有相當知識
31 及經驗可充分瞭解承租違章建築可能面臨之風險，卻人願意

01 向被上訴人承租系爭房屋，若認被上訴人應對其負賠償之
02 責，然本件損害發生之結果，上訴人應有民法第217條與有
03 過失之適用，其自願承擔之風險實不應轉嫁於被上訴人，請
04 求鈞院免除被上訴人之賠償金額。

05 (三)對於追加之訴之答辯：

06 倘鈞院認上訴人之追加之訴合法，然其請求亦無理由。蓋上
07 訴人固為尋求其他租賃場所而與鏡昇公司簽訂租賃契約，惟
08 就租賃標的物、租賃期間、租金數額等租賃細節全係上訴人
09 與鏡昇公司得以磋商並決定者，則上訴人與向鏡昇公司簽訂
10 「大雅農地農舍租賃契約」，並約定租金為每月150,000
11 元，此上訴人與鏡昇公司人合意之結果，亦即上訴人之所以
12 需支付鏡昇公司租金150,000元係因伊與鏡昇公司未能將租
13 金協商至110,000元所致，並非本件被上訴人債務不履行所
14 致者。況上訴人現承租之廠房面積僅約152坪、坐落土地公
15 告地價為20,545元/坪，而被上訴人出租予上訴人之系爭房
16 屋面積近205坪、坐落土地公告地價為70,541元/坪，則系爭
17 房屋不僅面積較大，坐落土地公告地價更這高於3倍，系爭
18 租約之租金數額卻較低於上訴人現承租之租金數額，益證被
19 上訴人確實係以遠低於行情之數額出租，原因即係因系爭房
20 屋為違章建築，且兩造均明知者，始會有此結果，是上訴人
21 屢抗辯其不知悉系爭房屋為違章建築云云，實非可採。

22 (四)附帶上訴主張：

23 因本件被上訴人確實並無原審判決所認債務不履行之情事，
24 已如前述，是原審判決認被上訴人應對上訴人負債務不履行
25 損害賠償責任，並命被上訴人賠償123,077元，被上訴人實
26 難甘服，為此提起附帶上訴等語。

27 三、原審對於上訴人之請求，為部分勝訴部分敗訴之判決，上訴
28 人就其敗訴部分不服，提起上訴，並為訴之追加，上訴及追
29 加訴之聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
30 部分，被上訴人應再給付上訴人1,107,694元，及自111年9
31 月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被上

01 訴人應給付上訴人280,000元，及自追加訴之聲明狀繕本送
02 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)如
03 受有利判決，願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲
04 明：(一)上訴駁回。(二)上訴人之追加之訴及假執行之聲請均駁
05 回。(三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行；又
06 被上訴人就其敗訴部分另提起附帶上訴，附帶上訴聲明為：
07 (一)原判決不利於被上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴
08 人第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。上訴人則答辯聲
09 明：附帶上訴駁回。

10 四、得心證之理由

11 (一)上訴人主張被上訴人應負債務不履行損害賠償責任部分：

12 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，
13 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
14 民法第423條定有明文。倘出租人不能保持租賃物合於約定
15 使用收益之狀態，而不能達契約之目的者，承租人得類推適
16 用民法第435條第2項、第256條規定終止租約。經查，上訴
17 人主張於111年1月27日與被上訴人簽定系爭租約，約定承租
18 系爭房屋，租期自111年3月1日起至112年2月28日止，被上
19 訴人於111年5月20日告知上訴人其接獲臺中市政府都市發展
20 局認定違章建築勒令拆除改善函文，於111年5月27日催促上
21 訴人搬離系爭房屋，上訴人於111年7月15日搬離系爭房屋並
22 通知被上訴人終止系爭租約等情，業據其提出房屋租賃契約
23 書、臺中市政府都市發展局函文、通訊對話截圖存證信函暨
24 契約終止書在卷可稽（見原審卷第23-43、125頁），且為被
25 上訴人所不爭執，堪信為真正。是系爭房屋業經臺中市政府
26 都市發展局認定為違章建築，並函命被上訴人儘速依規拆除
27 改善，被上訴人並將此情告知上訴人，請其搬離系爭房屋，
28 可見被上訴人已不能依約維持系爭房屋合於約定使用之狀
29 態。被上訴人雖稱系爭房屋尚未遭拆除，並無不符使用目的
30 之情形等語，然系爭房屋業既經主管機關勒令拆除改善，有
31 即遭拆除之風險，被上訴人無法排除遭拆除之風險，不能保

證租賃期間維持系爭房屋合於約定使用之狀態，上訴人承租系爭房屋供作宿舍使用，若驟遭拆除承租房屋致居住宿舍人員無處可住，勢必陷入極大窘境，況被上訴人既已請上訴人搬離，顯見其並無繼續提供系爭房屋予上訴人之能力及意願。上訴人主張被上訴人為給付不能，其得類推適用民法第256條規定終止租約，即無不合。

2.被上訴人另辯稱上訴人明知系爭房屋為違章建築，自應知悉違章建築所生之風險，被上訴人並未違反出租人義務，且兩造係合意終止系爭租約等語。然此均為上訴人所否認，應由被上訴人負舉證之責，惟被上訴人並未提出任何證據證明此情，殊難採信。

3.按契約之終止，使契約自終止之時起，嗣後歸於消滅。又民法第260條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；此為當事人依法律規定終止契約時所準用，同法第263條規定甚明。因此，約定終止權人於終止以前，如已有之損害賠償請求權，不因終止權之行使而受影響。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。被上訴人預示上訴人其不能保持系爭房屋合於約定使用之狀態，催促上訴人搬離系爭房屋，顯然被上訴人無法排除系爭房屋遭拆除之風險，不能保證租賃期間維持系爭房屋合於約定使用之狀態，為給付不能，自屬可歸責被上訴人，上訴人依前開規定請求被上訴人賠償損害，並無不合。

(二)損害賠償之範圍：

1.建置及裝潢費用：

(1)化糞池設置費用：上訴人主張其承租系爭房屋，已支出化糞池設置費用共164,000元，並提出逢甲實業有限公司統一發票、應收帳款明細表（總計金額84,000元）、明和工程行統一發票（總計金額80,000元）為證（見原審卷第47-51頁），然其中逢甲實業有限公司出具之發票及應收帳款明細表（總計金額84,000元），記載施工地址為「龍井區台灣大

道」，惟系爭房屋之地址係位於西屯區台灣大道五段，此有房屋租賃契約書在卷可憑（見原審卷第25頁），則該筆施工費用是否為系爭房屋之施工費用，自有可疑，尚難採信。此部分僅能認定上訴人支出之化糞池設置費用為80,000元。

(2)木作裝潢費用：上訴人主張其承租系爭房屋，已支出裝潢費用905,287元，並提出一丁室內裝修工程有限公司統一發票、工程請款單、報價單為證（見原審卷第55-59頁），且該統一發票後有上訴人公司之費用請准暨憑證粘存單，並經上訴人公司出納、會計部門核章確認，足認上訴人確實有支付此筆費用。

(3)水電裝潢費用：上訴人主張其承租系爭房屋，已支出水電裝潢費用679,946元，並提出德鎮盛工程股份有限公司工程報價單、統一發票為證（見原審卷第61-67頁、本院卷第101頁），足認上訴人確實有支出此部分之費用。

(4)空調安裝費用：上訴人主張其承租系爭房屋，已支出220,000元，並提出統一發票、宏洋冷氣空調工程有限公司報價單為證（見原審卷第69-71頁），固堪認定。然自上開報價單之項目觀之，裝設之冷氣機設備係記載「寄庫庫存」，價格均為0元，可見該冷氣機設備係上訴人原有之設備，再委由宏洋冷氣空調工程有限公司裝設至系爭房屋，則該冷氣設備自能再拆下並由上訴人另行裝設利用，是上開報價單中關於「排水器：複價16,500元」、「冷氣保養：複價24,000元」、「冷媒填充：複價12,800元」部分，加計5%稅金後共為55,965元【計算式： $(16500+24000+12800) \times 1.05 = 55,965$ 】，應係針對上訴人所原有之冷氣設備所為之保養或維護費用，難認係被上訴人之違約行為所致，此部分之費用應予扣除，準此，此部分應認上訴人就系爭房屋冷氣設備支出之工程費用為164,035元（計算式： $220,000 - 55,965 = 164,035$ ）。

(5)綜上，上訴人承租系爭房屋後，已支出化糞池設置費用、木作裝潢費用、水電裝潢費用、冷氣工程費用共1,829,268元

(計算式： $80,000+905,287+679,946+164,035=1,829,268$)，費用支出本身固與被上訴人違約行為無關，然因被上訴人不能提供系爭房屋予上訴人使用，自上訴人於111年7月15日搬離系爭房屋之日起至系爭租約原約定之期限即112年2月28日止，有7.5個月不能使用上訴人已裝設之化糞池、木作及水電裝潢，故上訴人此部分得請求之損害應為1,143,293元（計算式： $1,829,268\div 12\times 7.5=1,143,293$ ，元以下四捨五入）。逾此部分之請求則屬無據。

(6)末上訴人原審請求之搬遷及拆除費用共299,075元（即原審判決附表編號6至9），原審駁回上訴人此部分之請求，未據上訴人提起上訴，不在本院審理範圍，附此敘明。

2.另行承租房屋之費用：上訴人於本院追加主張，因被上訴人不能提供系爭房屋，上訴人另行承租房屋，租賃期間自111年8月1日起至113年7月31日止，每月租金為150,000元，自111年8月1日起至系爭租約原訂租期屆滿日之112年2月28日止，期間共7個月，每月額外支出租金40,000元，共受有280,000元之損害，並提出大雅農地農舍租賃契約為證（見本院卷第47-52頁），自上訴人提出之農舍租賃契約觀之，租賃期間自111年8月1日起至113年7月31日止，每月租金為150,000元，與系爭租約約定之每月110,000元相較，每月增加支出40,000元，至系爭租約原訂租期屆滿日止共7個月，且係因被上訴人不能提供系爭房屋所致，則上訴人請求被上訴人給付280,000元，核屬有據。

3.被上訴人雖辯稱上訴人為臺中地區知名營造公司，具有相當知識經驗可瞭解承租違章建築可能面臨之風險，卻仍願意向被上訴人承租系爭房屋，對於損害之發生亦與有過失等語。然查，被上訴人並未提出證據證明上訴人於承租系爭房屋時，明知系爭房屋為違章建築，業如前述，自難認上訴人對於損害之發生有何與有過失。

4.綜上，本件上訴人所受之損害共為1,423,293元（計算式： $1,143,293+280,000=1,423,293$ ）。

01 5.未按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
03 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
04 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債
05 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
06 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法
07 第229條第2項、第233條第1項定有明文。本件上訴人對被上
08 訴人之請求權，係以給付金錢為標的，且無確定期限，被上
09 訴人應自受上訴人催告後，始負遲延責任，上訴人就化糞池
10 裝設費用、裝潢費用、冷氣工程費用共1,143,293元部分，
11 以起訴狀繕本送達被上訴人催告；就追加部分之280,000元
12 以追加訴之聲明狀繕本送達被上訴人催告，而起訴狀繕本於
13 111年9月13日送達被上訴人（見原審卷第95頁）、追加訴之
14 聲明狀繕本於112年8月23日送達被上訴人（見本院卷第57
15 頁），被上訴人自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌
16 日起加付法定遲延利息。是上訴人請求就1,143,293元部
17 分，加計自111年9月14日起、就280,000元部分，加計自112
18 年8月24日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
19 核無不合。

20 五、綜上所述，上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人
21 給付1,143,293元及自111年9月14日起至清償日止，按週年
22 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
23 求，為無理由，不應准許。就上開應予准許部分，除原判決
24 所命給付123,077元及遲延利息外，上訴人得再請求被上訴
25 人給付1,020,216元及遲延利息，原審就此部分為上訴人敗
26 訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
27 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
28 示；原判決就上開不應准許之部分為上訴人敗訴之判決，核
29 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
30 非有理由，應駁回其上訴。另被上訴人提起附帶上訴，指摘
31 原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其附帶上訴。又

01 上訴人於本院追加請求280,000元，及自112年8月24日起，
02 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
03 准許。

04 六、本件兩造二審敗訴之金額均未逾150萬元，不得上訴第三
05 審，一經本院判決即告確定，自無依上訴人聲請宣告假執行
06 之必要，是上訴人假執行之聲請，應併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
08 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之速
10 有理由，附帶上訴無理由，依民事訴訟法第436之1條第3
11 項、第449條第1項、第450條、第79條、第78條，判決如主
12 文。

13 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
14 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
15 法官 王奕勳
16 法官 陳昱翔

17 以上正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
20 書記官 許瑞萍