臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2087號

原告 黃雅薇
訴訟代理人 陳鎮律師
劉信賢律師
被告 雍盛不動產開發有限公司

法定代理人 高天佑
訴訟代理人 李進建律師
複代理人 李國源律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣114,000元，及自民國110年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣114,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國109年3月15日與被告就門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷○○號之建物（下稱系爭建物）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），兩造約定由原告向被告承租系爭建物，租賃期間自109年3月15日起至114年3月14日止，每月租金新臺幣（下同）38,000元，押租金為76,000元，且原告有告知被告承租之目的係為開設鳳凰音樂會館，作為營業使用，而被告依系爭租約即負有使原告依兩造之約定使用系爭建物之給付義務。然被告自始知悉系爭建物為違章建築，為系爭租約之重要事項，卻從未向原告告知此事而與被告簽訂系爭租約。詎系爭建物於112年2月14日經彰化縣

01 溪湖鎮公所認定為違章建築，旋即於112年5月30日遭彰化縣
02 政府強制拆除完畢。因系爭租約無法履行可歸責於被告，爰
03 依民法第227條規定，請求被告賠償裝潢設備損失1,228,360
04 元、營業損失2,092,724元。又原告已類推適用民法第256條
05 規定，於112年5月18日向被告為終止系爭租約之意思表示，
06 爰依民法第179條規定請求被告返還押租金76,000元、當期
07 租金38,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告3,435,084
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
09 分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：兩造於112年5月18日合意終止系爭租約，然依系
11 爭租約第8條約定，原告承租系爭建物應作為住宅使用，後
12 經原告請求被告提出房屋使用同意書供商業登記使用，原告
13 亦應合法為營業使用，詎原告於系爭建物違法經營鳳凰音樂
14 會館而遭主管機關勒令停業並拆除系爭建物，被告自不負責
15 務不履行責任。又被告否認原告所提零用金支出表單及現金
16 支出傳票之形式上真正，且上開單據所示動產設備業經原告
17 取回，原告自無裝潢設備損失。縱認原告受有裝潢設備損
18 失，兩造最先簽訂之契約係約定租賃期間自109年3月15日至
19 111年3月14日止，則原告自始即有商業上成本支出及收益之
20 考量，於2年租期屆滿後應自行吸收裝潢設備成本，不會因
21 兩造續約而改由5年折舊攤提，故裝潢設備經2年折舊攤提後
22 已無剩餘價值。另系爭租約係因兩造合意終止，原告無預期
23 利益損害。此外，被告對原告請求返還押租金76,000元、當
24 期租金38,000元部分沒有意見等語，資為抗辯。並聲明：(一)
25 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
26 保，請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)經查，兩造於109年3月15日簽訂系爭租約，約定由原告向被
29 告承租系爭建物，租賃期間自109年3月15日起至114年3月14
30 日止，每月租金38,000元，押租金為76,000元，而系爭建物
31 於112年1月17日經彰化縣政府認定為違章建築，且彰化縣政

01 府訂於112年5月30日強制拆除等情，有系爭租約契約書、彰
02 化縣警察局溪湖分局113年3月12日溪警分一字第1130006029
03 號函及附件（見本院卷第19-25、199-229頁）在卷可參，復
04 未為兩造所爭執，堪信為真實。

05 (二)系爭租約於112年5月18日兩造合意終止：

06 查，原告雖主張於112年5月18日類推適用民法第256條，向
07 被告單方表示終止系爭租約，惟綜觀全卷，原告均未提出具
08 體證據以實其說，尚非可採。復被告抗辯於同日與原告合意
09 終止系爭租約等語（見本院卷第185頁），亦有時任與原告
10 簽訂系爭租約之被告負責人林添龍與原告配偶巫振銘（綽號
11 扁爺）之LINE對話紀錄，林天龍於112年5月24日向巫振銘表
12 示：我們可以配合你做終止合約的事宜等語相符（見本院卷
13 第155頁），足認系爭租約應於112年5月18日經兩造合意終
14 止而失其效力。

15 (三)原告請求損害賠償部分：

16 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，
17 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
18 態，民法第423條定有明文。是出租人不僅有忍受承租人為
19 使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收
20 益租賃物之積極義務（最高法院106年度台上字第2449號民
21 事判決參照）。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全
22 給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其
23 權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
24 請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有
25 明文。亦即債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補
26 正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人始得依民
27 法第226條，請求債務人賠償損害。

28 1.原告主張承租系爭房屋之初，被告未告知系爭房屋為違建等
29 語，經被告否認，然查，林添龍到庭證稱：我不認為是違
30 建，被告都有繳房屋稅、地價稅等語（見本院卷第270
31 頁），且林添龍與巫振銘之LINE對話紀錄，巫振銘向林添龍

01 表示：如果你當初有跟原告說這是違建農地，不能經營非農
02 業行業的話，我們根本不會承租的等語，林添龍於LINE對話
03 紀錄中亦未否認巫振銘所述，僅表示會再處理房租之事務等
04 語（見本院卷第149頁），足認被告自始均未向原告告知系
05 爭房屋為違建甚明，被告單純否認原告主張，卻未提出對己
06 有利之證據，自難採憑。又原告主張承租系爭房屋之目的係
07 為營業使用，雖被告抗辯依系爭契約第8條約定原告承租系
08 爭房屋應作為住宅使用，縱得為營業使用，亦應合法經營等
09 語，然林添龍到庭證稱：於110年間有到系爭房屋了解情
10 形，發現他們說要做私人餐廳，我沒有意見等語（見本院卷
11 第269頁），足認被告已默示同意原告做為營業之用。至被
12 告辯稱原告未合法營業等語，則與被告基於系爭租約應提出
13 合於租賃目的之租賃物義務係屬二事，尚無關聯，自無可
14 採。是以，系爭房屋因彰化縣政府嗣後認定為違章建築並執
15 行強制拆除程序，致原告不能再使用系爭房屋而無法達租賃
16 之目的，依前揭說明，被告交付系爭房屋後，在系爭租約存
17 續中未能保持其合於約定之使用收益狀態，且屬可歸責於被
18 告之事由，被告亦無法補正，是原告主張被告應依民法第22
19 7條第1項、第226條第1項負損害賠償責任，為有理由。

20 2.原告固主張系爭租約租期5年，原告為營業而支出相關裝潢
21 設備應以5年攤提折舊，惟被告今有上開債務不履行情事，
22 致原告無法繼續為營業行為，乃請求被告賠償裝潢設備無法
23 繼續使用之損失1,228,360元等語，然查，原告主張攤提折
24 舊之方式應屬會計科目計算之範疇，與原告實際損害尚屬有
25 間，自不得僅以此方式為計算；況其中動產設備仍得由原告
26 遷移使用，原告雖以巫振銘向林添龍提出之照片以證明動產
27 設備未遷移（見本院卷第159、193頁），惟觀諸林添龍與巫
28 振銘之LINE對話紀錄前後之意思，此乃巫振銘於112年5月25
29 日向林添龍表示當日開始拆遷，自無原告所稱不及拆遷之問
30 題。是綜觀全卷，原告均未舉證證明其裝潢設備因被告債務
31 不履行之情事而有何實際上之損害發生，且亦未提出其他證

01 據證明原告仍將動產設備遺留在系爭房屋內，故原告未能舉
02 證證明其裝潢設備無法繼續使用之損失，此部分之主張為無
03 理由。

04 3.原告復主張依國稅局營業稅課稅稅額，依課稅稅率反推每月
05 營業額，再扣除營業成本以計算原告每月盈餘之數額為何，
06 藉以推論原告營業損失等語，然前開計算方式，僅屬估算原
07 告之每月利潤，且經被告反對此一計算方式（見本院卷第13
08 5頁），尚難據此推論原告實際營業損失；況本院於112年10
09 月6日準備程序闡明原告何謂相關營業成本為何（見本院卷
10 第118頁），原告僅說明每月成本有房屋租金、水電費、伴
11 唱機租金、保全費用、保險費用等語（見本院卷第170
12 頁），惟原告既自陳承租系爭房屋之目的為餐廳營業所用，
13 則衡諸常情當有食材、日常消耗物品、員工薪資等必需成
14 本，卻未見原告提出，縱使兩造合意以前揭方式計算原告營
15 業損失，本院亦未能正確計算原告之盈餘，故原告主張有營
16 業損失2,092,724元亦非可採。

17 (四)原告主張依民法第179條規定請求被告返還押租金76,000
18 元、當期租金38,000元等語，經被告表示無意見（見本院卷
19 第275頁），應視為被告對此不爭執，本院審酌系爭租約既
20 經兩造合意終止，被告自無保有押租金76,000元、當期租金
21 38,000元之法律上原因，故原告此部分主張為有理由。

22 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
25 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
26 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條
28 第1項前段、第203條規定可明。本件原告就上開請求，均係
29 本於不當得利請求之金錢給付義務，被告於原告為此項主張
30 之訴狀送達時，已知其情事，為免訴訟延滯影響當事人權
31 益，參酌民法第959條第2項之法理，應認本件自起訴狀送達

01 之日起，視為惡意受領人而應加付利息，故原告請求被告給
02 付自收受起狀繕本翌日即112年8月11日（見本院卷第89頁）
03 起，至清償日止之遲延利息，並按法定利率百分之5計算，
04 即屬有據。

05 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付114,000
06 元（計算式：76,000+38,000=114,000），及自112年8月1
07 1日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；
08 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

09 五、原告陳明願供擔保為准假執行之宣告，經核原告勝訴部分，
10 所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第
11 5款規定職權宣告假執行，並依被告聲請酌定被告免為假執
12 行之擔保金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
13 麗，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
15 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

18 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

19 法官 鍾宇嫣

20 法官 黃崧嵐

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
23 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

25 書記官 賴亮蓉