

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3110號

原告 黃莉燁

訴訟代理人 楊家驊

楊許惠琪

被告 洪國翔

訴訟代理人 林亮宇律師

李秉謙律師

上開當事人間損害賠償事件，本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109年3月4日將坐落臺中市○○區○○路00號房屋全部（下稱系爭房屋）出租予原告使用，約定租期自同日起至114年4月4日為止，從109年4月5日起至114年4月4日之租金，從每月6萬2000元逐漸遞增至7萬元。當初兩造於洽談系爭房屋時，因系爭房屋不符合原告經營寵物店之需求，被告為爭取原告承租系爭房屋，慫恿原告增建二樓，並保證增建部份不會被拆除及願意將租金從8萬元降至上開約定之數額。待原告與其他合夥人共同出資增建二樓完畢，並開始使用系爭房屋後，被告卻於109年6月12日將系爭房屋出售予訴外人謝孟勳，並強迫原告與謝孟勳重新簽立租約，並再三保證謝孟勳會遵守契約約定，但事後謝孟勳卻通知原告應於110年8月底將增建之二樓拆除，導致原告無法再經營寵物店，違背善良風俗侵害原告之利益，故依據民法第184條第1項後段之規定請求賠償原告出資增建二樓所支出之費用60萬1040元等語，起訴聲明求為判決：被告應給付原告60萬1040元，及起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息。

二、被告抗辯：否認慫恿增建或隱瞞增建會被拆除之可能性，雙方租約第15條第1款約定如果因為增建導致檢舉，承租人要自行負責，可見從一開始原告就知道增建可能會違反法律而有行政責任，再者原告於增建過程中就收到政府來函，是原告自行增建，應自負行政責任，且原告在被告出租期間，並無使用房屋之阻礙，待與屋主簽了新約之後，才與新屋主有糾紛，顯然都與被告或被告配偶沒有任何關聯。另原告於109年8月即知有拆增建之義務，卻直到112年10月17日始提起本件訴訟，已經罹於2年時效等語置辯。答辯聲明求為判決：駁回原告之訴。

三、兩造不爭執及爭執事項

(一)兩造不爭執之事項：

1. 被告於109年3月4日將系爭房屋出租予原告使用，約租定期自109年3月4日起至114年4月4日為止，從109年4月5日起至114年4月4日之租金每月從每月6萬2000元逐漸遞增至7萬元。
2. 原告承租後，系爭房屋有增建二樓部分，並於110年5月1日轉租予高亞秣作為經營寵物店之用，出租日期自110年5月1日起至114年4月4日，但二樓電梯出口處則保留由原告作為美容工作室使用。
3. 被告於109年6月12日將系爭房屋出賣予謝孟勳。
4. 原告於109年6月22日就系爭房屋與謝孟勳簽立租約，租期自109年7月5日起至114年4月4日為止共4年9月，並於契約第15條內約定：如因承租人增建導致檢舉罰單，須由承租人自行支付罰款，不得為退租之條件，如租約到期前不續租，承租人需回復房屋原狀，並現狀返還二樓露臺增建處。
5. 兩造簽立租約時，並未約定被告不得出售系爭房屋。且租約租期未滿5年，亦未辦理公證。
6. 關於被告一屋二租乙節，不再主張。

01 7. 犬力以赴寵物美容工作坊係於110年7月14日取得特定寵物業
02 許可證，並於同年8月21日申請稅籍設立登記。

03 (二)兩造爭執之事項：

04 1. 原告主張與被告訂約時，是否有慫恿原告增建？並保證增建
05 不會遭拆除？訂約甫滿三月，被告即將系爭房屋出售，並未
06 事前告知原告，是否有預謀？此舉可否認為係以違背善良風
07 俗之方法侵害原告之利益？

08 2. 謝孟勳催促原告拆除二樓增建部分，與原告慫恿增建，並保
09 證增建部份會遭拆除及未經預告而出售系爭房屋之間，有無
10 因果關係？

11 3. 原告是否因為謝孟勳之行為而受有損害？

12 4. 原告得否依據民法第184條第1項後段之規定，請求被告負損
13 害賠償責任？

14 5. 原告所得請求之合理金額為多少？（含原告增建二樓所支出
15 之費用為何？）

16 四、得心證之理由：

17 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
19 法第184條第1項定有明文，是主張被告故意以背於善良風俗
20 之方法，加損害於已，乃為有利於已之事實，自應由原告負
21 舉證責任。本件原告主張被告於出租系爭房屋予原告使用
22 時，因系爭房屋不符合原告經營寵物店之需求，為爭取原告
23 承租系爭房屋，卻慫恿原告增建二樓，並保證增建部份不會
24 被拆除，及配合將租金從8萬元降至上開約定之數額。被告
25 卻於109年6月12日將系爭房屋出售予謝孟勳，又強迫原告與
26 謝孟勳重新簽立租約，且再三保證謝孟勳會遵守契約約定，
27 但事後謝孟勳卻通知原告應於110年8月底將增建之二樓拆
28 除，導致原告無法再經營寵物店，違背善良風俗侵害原告之
29 利益等語，被告否認有何違背善良風俗侵害之利益，依上說
30 明，自應由原告就其主張有利之事實負舉證責任。

31 (二)經查，兩造簽立之租賃契約第15條（其他約定事項）約定：

01 如因承租人增建導致檢舉罰單，需由承租人自行支付罰款，
02 不得為退租之條件。（見本院卷第39頁），足見雙方已對增
03 建部分明文約定，且約明增建由承租人自承擔罰款責任，不
04 得作為退租之條件，並無約定被告保證增建不會被拆除之情
05 形。另查，證人曹世芝即被告之配偶到庭證稱：原告當初是
06 透過仲介以李承祐的名義向我承租系爭房屋，李承祐承租房
07 屋時有說要承租房屋增建二樓並經營寵物店。我沒有說保證
08 違建不會被拆除，當初李承祐收到違建的紅色檢舉單，有來
09 問我要怎麼辦，我說我也不知道怎麼辦，我就建議他們去議
10 員的服務處問看看能怎麼處理，我並沒有說我會幫他們找議
11 員處理，我是建議他們找議員處理等語（見本院卷第294
12 頁），是依照曹世芝所述，並無於簽約前保證增建不會被拆
13 除之情形可言。證人許晉嘉亦到庭證稱：我是承包原告寵物
14 店二樓之增建事宜，因為楊許惠琪是我親妹妹，她約在108
15 年3月出找我說他們夫妻二人要開寵物店，要增建二樓，同
16 年3月10日左右我到現場估價，二、三天後他們簽約，我在
17 同年3月23日經屋主同意把現場二樓平台圍籬拆掉，並把拆
18 除的東西賣到回收場，賣給回收場的款項交給屋主曹世芝，
19 然後就進行二樓工程施作。我施作約一星期左右，臺中市政
20 府都發局就來貼紅單，那紅單的內容是要求即刻停工拆除，
21 如果沒有在一週內拆除，市政府就會派人來拆，所以我們就
22 停止施工並告訴楊許惠琪，楊許惠琪就跟屋主曹世芝說有被
23 貼紅單，我繼續等待楊許惠琪的訊息。後來我跟李承祐聯絡
24 要去烏日一個議員那邊問說這個違建要如何處理，那時我有
25 與李承祐、陳柏廷、曹世芝一起約在吳瓊華議員服務處前面
26 會合，會合後一起進去議員服務處找議員，剛好那裡有都發
27 局的人員在議員服務處那裡，因為施工現場有一個玻璃櫥
28 窗，都發局的人員問我颱風時那個櫥窗會不會被吹走，我保
29 證不會，都發局的人員就說好，應該是相信我，都發局的人
30 員說會去瞭解。曹世芝有叫李承祐寫陳情書去都發局，我就
31 回去等他們的消息，等了幾個禮拜，李承祐、楊許惠琪他們

01 跟我說可以在假日的時間施工，屋主有跟他們這樣講，後來
02 我就把它施工完，利用二個禮拜的時間施工完成等語（見本
03 院卷第296頁至297頁），從許晉嘉證述之過程，乃施工約一
04 週即遭檢舉要求停工，隨後即停工等待消息，事後有前往吳
05 瓊華議員處處理，剛好有都發局之人在場，被詢問施工之櫥
06 窗颱風來會不會被吹走，許晉嘉則保證不會，都發局人員當
07 場表示會前往瞭解，之後曹世芝、李承祐寫陳情書予都發
08 局，數週後李承祐及楊許惠琪即稱屋主允諾於假日施工，隨
09 後許晉嘉及利用二週時間完工，是依許晉嘉敘述過程，充其
10 量僅得認為被告承諾繼續完成增建部分，並無被告保證增建
11 不會被拆除之情事。另證人李承祐到庭證稱：一開始因為我
12 是寵物店的執行者，所以我出面簽約，因為這個寵物店沒
13 有開成，我就與楊家驊討論，之後就換成黃莉燁，也代表我
14 要退出這個寵物店。換約前即有收到都發局關於增建之通知
15 單，收到通知之後，曹世芝有帶我去吳瓊華議員服務處，有
16 一個我不認識的男生接待我們，換約之前我有跟曹世芝告知
17 過我會換約，當天房仲有帶曹世芝過來，我有告訴房仲後面
18 的情形，房仲告訴我說後面的事情交給他，所以換約時我有
19 到現場，只是房仲上樓的時候我就離開了等語（見本院卷第
20 299頁至301頁），足見李承祐係因接到臺中市政府都發局之
21 通知函，始至議員服務處尋求解決之道，倘若換約前被告有
22 保證不會被取締拆除，為何未向被告或被告之配偶曹世芝質
23 疑，反聽從曹世芝之建議，前往議員服務處尋求解決之道？
24 是尚難認為被告事前有何保證不會被拆除之情形。至於出租
25 之房屋無法滿足經營寵物店之需求，被告於出租時主動減少
26 租金金額，符合一般社會常情，難認違背善良風俗之方法侵
27 害原告之利益。

28 (三)次查，兩造既不爭執簽約時並未約定被告不得出售房屋，依
29 照民法第425條第1項之規定，出租人於租賃物交付後，承租
30 人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓
31 人仍繼續存在。原告可依據兩造間之租賃契約主張買賣不破

租賃，對購買房屋之人繼續主張租約存在，且兩造亦不爭執雙方之契約雖未經公證，及租期未滿五年，亦無同條第二項排除適用之問題。更何況，原告出售系爭房屋後，其後手謝孟勳亦與被告重新簽立契約（見本院卷第59頁至74頁），對原告租賃使用權亦未受影響，雖原告與謝孟勳之租約同樣約定有：如因承租人增建導致檢舉罰單，需由承租人自行支付罰款，不得為退租之條件（見本院卷第71頁），然其條件與兩造所簽訂之租約條件相同，更難認為原告租約受有影響。則被告基於財產處分自由，將系爭房屋出售予第三人，自難認為有何違背善良風俗可言。又原告主張被告簽約後於109年6月12日將系爭房屋出售予謝孟勳，並強迫原告與謝孟勳重新簽立租約乙節，亦為被告所爭執，原告對被告強迫簽約之有利事實，亦未能舉證以實其說，自難認為此部分之主張為可採。

(四)再者，本件系爭房屋屋側涉及違建部分，業經臺中市政府以109年4月27日中市都違字第1090074532號函違章建築認定通知書查處在案，屬新違章建築，將依臺中市違章建築執行原則及相關規定續處，惟臺中市政府都市發展局都市修復工程科受理民眾陳情案件（案號：K0316）錄案屋側違建2樓以玻璃封閉，故於110年7月23日開立中市都違字第000000000號違章建築限期改善（自行拆除）通知單，以上有臺中市政府都市發展局113年8月23日中市都違字第1130197514號函覆在卷可參（見本院卷第335頁至339頁），是謝孟勳事後通知原告應於110年8月底將增建之二樓拆除，縱使導致原告無法繼續經營寵物店，亦屬依據法令之要求所致，要難認為被告違背善良風俗而侵害原告之利益。

五、綜上所述，原告依據民法第184條第1項後段之規定，請求被告給付60萬1040元，及起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，故不一一論述。

01 七、據上結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
02 如主文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

04 民事第一庭 法 官 許石慶

05 右正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應於送達後二十日內向本院提出上訴狀（須附繕
07 本）。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

09 書記官 孫立文