

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3241號

原告 謝以樂即晴天舖

訴訟代理人 韓銘峰律師

被告 陞家建設股份有限公司

法定代理人 胡志龍

訴訟代理人 許家偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6萬9,376元，及自民國113年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣6萬9,376元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明請求被告給付新臺幣(下同)491萬9,597元之本息(本院卷第10頁)，嗣於訴訟進行中，減縮應受判決事項之本金聲明為490萬9,597元(本院卷第290頁)，核與民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊獨資設立晴天舖經營烘焙業，於民國111年4月25日向原所有權人寶島大飯店股份有限公司(下稱寶島公司)承租臺中市○區○○路00號1樓房屋(下稱系爭店面)，經營「小島遇見他」烘焙坊。嗣寶島公司將系爭店面所有權讓與被告，故兩造改於113年1月16日簽訂自同日起至

01 116年5月31日止之租賃契約（下稱系爭租賃契約）。詎伊於
02 112年12月1日接獲臺中市政府都市發展局（下稱都發局）函
03 文通知系爭店面隔間牆變更與使用執照不符，且系爭店面實
04 為停車空間，不能為營業使用（下稱系爭違規情形），亦無從
05 補正，經都發局限期回復原狀，伊僅能於113年4月28日結束
06 營業。被告本應提供並保持系爭店面合於營業使用之狀態，
07 卻因系爭違規情形，致伊無法繼續營業，受有如附表所示之
08 損失，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項之規定，提
09 起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告490萬9,597
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：都發局係因原告未取得室內裝修許可而裁罰，否
13 認有系爭違規情形。又原告於112年11月1日即知系爭違規情
14 形，卻仍於113年1月16日與伊簽立系爭租賃契約，並於該租
15 約第4條第9項約定，故其應自行查明系爭店面得否合於其使
16 用目的，縱系爭違規情形致系爭店面不能作為營業使用，不
17 可歸責於伊，原告請求違反誠信原則之權利濫用。系爭租賃
18 契約既於113年6月1日經兩造合意終止，原告即不得請求後
19 續不能營業之損失，且附表編號2至4所示費用乃小島遇見他
20 文創有限公司（下稱小島遇見他公司）支出，並非原告，均屬
21 系爭租賃契約成立前支出之費用，不得向伊請求賠償等語，
22 資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）
23 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 （一）被告未提供合於系爭租賃契約約定之營業使用狀態，應負損
26 害賠償責任。

27 1. 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
28 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；出租人應以合
29 於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係
30 存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第227條
31 第1項、第423條分別定有明文。故出租人負有交與承租人合

01 於使用契約目的使用、收益之租賃物，並負有租賃物保持義
02 務。如受妨害者，不問其妨害是否可歸責於出租人之事由，
03 或係因第三人行為所生，出租人均負除去之義務，以保持租
04 賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義
05 務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任
06 （最高法院77年度台上字第2369號判決意旨參照）。

07 2.原告與寶島公司於112年5月1日就系爭房屋成立租賃契約，
08 嗣於113年1月15日合意終止上開租約。嗣寶島公司於同年月
09 9日以買賣為登記原因，移轉臺中市○區○○路00號房屋所
10 有權應有部分比例15%予訴外人嘉仁國際有限公司、85%予
11 被告。兩造旋於113年1月16日簽立系爭租賃契約，約定租期
12 為113年1月16日至116年5月31日。系爭店面於112年10月27
13 日經臺中市都市發展局現場勘查，發現有與使用執照不符情
14 形等節，為兩造所不爭執(見本院卷第375至376)，首堪認定
15 為真正。

16 3.原告主張系爭店面因遭都發局稽查，現場有與使用執照不符
17 情形，而系爭店面位於原始使用執照圖說車道位置，無法補
18 辦室內裝修審查許可，而不能營業使用且無法補正等語，為
19 被告否認。查：

20 (1)系爭店面前經都發局現場勘查，發現有與使用執照不符(隔
21 間牆變更)之違規部分，即其室內隔間牆與原使用執照核准
22 不符，涉擅自室內裝修情事，應依原使用執照或最後一次變
23 更使用執照/室內裝修許可原核准圖說恢復原狀，或依規委
24 託建築師等完成補辦室內裝修審查許可程序乙節，有該局11
25 4年7月15日中市都管字第1140141979號函可佐(見本院卷第4
26 43至444頁)，可見系爭店面未依規申請室內裝修許可，而遭
27 都發局派員稽查，並要求回復至原使用執照規定之狀態。

28 (2)原告主張其因系爭店面位於使用執照圖說之車道位置，而無
29 法依都發局函文所示補辦室內裝修審查許可。考諸被告對於
30 系爭店面位置確實在圖說所示車道之方位乙節並未爭執(見
31 本院卷第463頁)；原告曾詢問被告人員如何處理，並表示原

01 核准圖說位置是車道，不可能申請裝修許可，經被告人員回
02 應仍在找建築師確認後續處理方式(見本院卷第205頁)，可
03 見系爭店面確實占用使照圖說所示車道位置。又申請室內裝
04 修審核時，應檢附前次核准使用執照平面圖，此觀建築物室
05 內裝修管理辦法第23條規定即明，是室內裝修許可圖說應符
06 合使用執照圖說，否則無從申請許可。從而，原告所稱因系
07 爭店面位於使照圖說之車道位置，其現狀與使用執照不符，
08 無法補正申請裝修許可，應堪採信。

09 (3)復參以都發局前於113年3月28日裁處原告6萬元罰鍰，並限
10 期於同年4月28日前就系爭店面恢復原狀或補辦手續(見本院
11 卷第447頁)，足見系爭店面如欲合乎現行法規要求，僅能回
12 復至使照圖說規範之原狀，即無從為營業店面使用，是原告
13 主張系爭店面有系爭違規情形，要屬可取。

14 (4)被告雖否認系爭店面有如原告所述將原始圖說之車道位置與
15 店位置對掉情形，並抗辯系爭店面與使照違規事由乃肇因原
16 告未經都發局許可擅自進行室內裝修所致云云。然被告既未
17 爭執系爭店面位置在使照圖說車道方位，可彰系爭店面非完
18 全坐落於原有圖說設計之店面範圍，其既有占用車道部分，
19 則該部分即無從作為店面使而營業。又都發局雖確實以原告
20 未申請室內裝修許可進行裁罰，然原告因系爭店面與使用執
21 照圖說不符，亦無從進行室內裝修許可之補正，其如欲回復
22 原狀，亦無法為營業店鋪，業如前述，此不能補正之狀態，
23 即與原告遭主管機關裁罰之情形無涉，原告行為僅係使其發
24 現系爭店面位置與使用執照圖說不符，歸根究柢即無法作為
25 店面營業之用。故被告所辯，並無可採。

26 4.原告承租系爭店面用途乃為合法營業使用，此觀系爭租賃契
27 約第1條約定即明。系爭店面既因系爭違規情形不能營業，
28 且無從補正，則原告承租系爭店面之目的即無法達成，且被
29 告未以合於所約定使用收益之租賃物，交付予原告使用，與
30 債之本旨不符，原告得依債務不履行之規定主張權利。

31 5.被告雖抗辯依系爭租賃契約第9條約定，原告應自行向主管

01 機關查明租賃物是否合於使用目的，如無法為商業登記、無
02 法合法立案等理由，需被告自行負責，不能以租賃物不符合
03 使用或無法商業等理由，向被告提出賠償或任何主張。且原
04 告於簽約前已知悉系爭違規情形，方以上開契約條文特約排
05 除等語。然查：

06 (1)所謂商業登記、合法立案，應指原告經營商業應符合主管機
07 關對於商業管制之規範，如設立營業登記地址、完成合法商
08 業登記等情形，本件原告已以「晴天舖」名義完成營業登記
09 (見本院卷第93頁)，是並無該條約定之情形。

10 (2)系爭租賃契約已明定該租賃物應提供原告為營業用途，上開
11 第9條約定乃關於租賃物使用之限制(見本院卷第21至23
12 頁)，比諸二者契約體系、用語與目的，足徵規範對象不
13 同。原告雖不得僅以系爭店面無法為商業登記、合法立案等
14 情形請求損害賠償，然如租賃物本身無法從事營業使用，即
15 屬契約目的之不達，方符合兩造締約之真意。

16 (3)系爭店面於112年10月27日經臺中市都市發展局現場勘查，
17 發現有與使用執照不符情形，並經該局於同年11月1日發函
18 通知原告(建物使用人)乙情，固為原告所不爭執(見本院卷
19 第376頁)。惟觀諸臺中市都市發展局112年11月1日函文，僅
20 可見通知原告使用之系爭店面與使用執照不符(隔間牆變
21 更)，涉違反建築法規定，應依原核准圖說恢復原狀等內容
22 (見本院卷第39至43頁)；原告於113年4月3日詢問被告之承
23 辦人員如何處理，據其回覆表示也是後續才得知系爭違規情
24 形，目前正在處理等詞(見本院卷第205頁)，足見兩造於締
25 約時均未預見系爭違規情形之發生，兼衡一般締約乃確認該
26 租賃物現況，如先前均得供營業使用，承租人並無特別再調
27 取使用執照確認之義務，且相關建築法規具有一定專業知
28 識，非通常承租人可預先排除之常情，實難認原告於締結系
29 爭租賃契約前，已明確知悉系爭違規情形仍欲簽約，而有違
30 反誠信原則之情形。

31 (4)基此，兩造於簽立系爭租賃契約時，原告未能預見系爭違規

01 情形，自無適用系爭租賃契約第9條約定之餘地，被告所
02 辯，並無足取。

03 (二)原告依民法第227條第1項規定準用第226條第1項規定，得請
04 求被告賠償6萬9,375元。

05 1.附表編號1部分，原告得請求113年5月1日起至同年月31日止
06 之營業損失共5萬9,051元。

07 (1)因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
08 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債
09 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，此觀
10 民法第227條第1項、第226條第1項即明。又損害賠償，除法
11 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受之損害
12 及所失之利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或
13 其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第21
14 6條定有明文。又所謂所失利益，則係消極妨害新財產之取
15 得（間接損害），固不以現實有此具體利益為限，惟該可得
16 預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚
17 須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具
18 有客觀之確定性，始足當之（最高法院111年度台上字第1409
19 號判決意旨參照）。

20 (2)系爭店面因有上開違規情形，故原告自113年4月28日起結束
21 營業，有原告所提臉書粉絲專頁貼文可憑（見本院卷第52
22 頁）；原告於113年4月29日以存證信函通知被告於同年6月1
23 日起終止系爭租賃契約，經被告於同年5月3日回覆原告。系
24 爭租賃契約存續至113年5月31日止等事實，亦為兩造所不爭
25 執（見本院卷第376頁）。則原告主張其自113年5月1日起至同
26 年月31日無法營業，受有營業預期利益損失部分，即屬可
27 採。

28 (3)原告主張系爭租賃契約原租期至116年5月31日，故其受有之
29 營業損失應計算至租約屆期之日等語。審酌原告於系爭租賃
30 契約終止後，尚須一定時日尋找新店舖，並再為店面裝潢以
31 供營業，該段時期亦不能營業，應認仍受有預期利益之損

01 害。考之原告承租系爭店面後裝修時間為111年5月1日至同
02 年6月8日，有E&K宜客設計有限公司(下稱宜客公司)114年7
03 月10日函文可稽(見本院卷第441頁)，兼衡原告尋找店鋪之
04 時間，堪認給予原告2個月時間重尋店面，並進行營業準備
05 應屬寬裕。職是，原告主張其受有共3個月(即113年5月1日
06 至同年7月31日)之營業損失，尚屬有據。至所逾部分，因系
07 爭店面並非不可取代而無法另起爐灶之情形，自不能認原告
08 至系爭租賃契約屆滿之日止，均受有營業損失。

09 (4)又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大
10 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
11 訴訟法第222條第2項定有明文。查，原告主張其每月收入為
12 19萬6,838元，並扣除租金、人事、材料等成本，每月利潤
13 約8萬5,540元(計算式： $3,165,006 \text{元} \div 37 \text{個月} = 85,540 \text{元}$ ，
14 元以下四捨五入，下同)，然為被告所否認，而原告復未能
15 舉證以實其說，故其主張尚難憑採。然其因系爭店面不能作
16 為營業使用，顯已受有營業損失，卻不能證明該損害數額，
17 自應由本院審酌各項情況以定之。

18 (5)考諸營利事業各業所得額暨同業利潤標準，係各省市稽徵機
19 關基於所得稅法之授權，視該省市之社會經濟、生活程度等
20 情狀所擬訂，報請財政部備查，此觀所得稅法施行細則第73
21 條規定可明，應屬各該行業所得利潤之客觀標準，以之推算
22 原告上開營業損失之依據，符合民事訴訟法第222條第2項所
23 揭意旨。又原告自111年8月至113年4月營業總額為413萬3,5
24 93元，業據原告提出POS機統計資料為憑(見本院卷第57
25 頁)，且被告亦不爭執形式上真正，可推知原告每月收入為1
26 9萬6,838元(計算式： $4,133,593 \text{元} \div 21 \text{個月} = 196,838 \text{元}$)。
27 基此，以與原告經營之麵包坊營業類別相當之「西點麵包零
28 售」業，於113年之同業利潤標準，淨利率為10%(見本院
29 卷第125頁)計算，原告每月營業淨利為1萬9,684元(計算
30 式： $196,838 \text{元} \times 10\% = 19,684 \text{元}$)，堪認原告因系爭違規情
31 形而需與被告終止租約所受營業損失，應以5萬9,052元計算

01 為適當(計算式：19,684元×3個月=59,052元)。

02 2.原告得請求附表編號4-2之費用，然未證明乃其支出附表編
03 號2至4-1費用，不得請求該部分之損害賠償。

04 (1)宜客公司於111年4月18日承攬系爭店面設計裝修案，工程地
05 點為臺中市○區○○路00號1樓(即系爭店面)，工程款55萬
06 元，有原告所提報價單、統一發票及宜客公司114年4月17日
07 回函可參(見本院卷第59至63、369頁)；系爭店面因開設需
08 求，購入附表編號3所示共103萬4,285元之設備、空調，亦
09 有原告所提新麥企業股份有限公司電子發票證明聯、估價
10 單、統一發票、標註設備與空調位置之系爭店面照片可佐
11 (見本院卷第67至71、321至329頁)；原告請求之包材設計印
12 刷費用即用於原證13所示禮盒外包裝，為兩造所不爭執(見
13 本院卷第376頁)。是上開費用用於系爭店面之裝設與包材乙
14 節，堪認屬實。

15 (2)就附表編號4-2費用1萬0,324元部分，原告提出報價單、刷
16 卡明細與富邦銀行信用卡消費紀錄為證(見本院卷第77至81
17 頁)，足見乃原告為系爭店面印刷杯具使用，即屬於系爭店
18 面不能營業所生之損害，故此部分原告得請求被告賠償1萬
19 0,324元。被告雖抗辯原告仍得使用上開杯具，難謂受有損
20 害云云。然觀諸上開杯具設計係供系爭店面使用，並印製有
21 「小島遇見他」之店名樣式(見本院卷第131頁)，其設計理
22 念、語言與整體風格具有一致性，縱原告另於其他地方繼續
23 開設麵包坊，商業經營風格非謂必須沿用，自難認前揭杯具
24 得逕為挪用至其他事業使用，故其所辯，並無可取。

25 (3)損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，
26 即不發生賠償問題，被害人實際上有無受損害，應視其財產
27 總額有無減少而定。又法人與為該法人之董事或代表人之自
28 然人，其法律上人格不同，且各自獨立，法人之受有利益、
29 損害，並不得視為該法人之自然人亦受有利益或損害。

30 (4)附表編號2至4-1部分，考諸小島遇見他公司於109年3月9日
31 設立，組織型態為有限公司，負責人為原告乙節，有經濟部

01 商工登記公示資料可憑(見本院卷第95頁)；前揭費用開立之
02 買受對象均為小島遇見他公司，有統一發票、已支付款項證
03 明書可稽(見本院卷第63、71、73至75頁)。佐以進項銷項發
04 票乃表徵營業人向其他營業人購買貨物、勞務，或銷售貨
05 物、勞務之憑證，其於商業交易中通常紀錄商品或服務交易
06 的情形，乃企業進行財務管理和會計核算之重要依憑，是該
07 發票之記載通常彰顯交易對象與金額。於本件附表編號2、3
08 所示費用，其買受人均記載為小島遇見他公司，而編號4-1
09 則稱為公司負責人支付，可見亦屬原告基於小島遇見他公司
10 之負責人地位給付，是被告抗辯乃小島遇見他公司支出上開
11 費用，尚與交易常情相符，應屬可採。

12 (5)基此，揆諸上開意旨，小島遇見他公司與原告之法人格既有
13 不同，自難認原告支出前揭費用而受有損害。原告雖主張其
14 為小島遇見他之負責人，憑證交易對象乃原告與其經營公司
15 之內部關係，與交易內容無涉，費用確實為原告所支出云
16 云。然經本院闡明原告如何證明實際支出費用對象為原告
17 (見本院卷第291頁)，未經其舉證以實其說，故其主張，尚
18 無可採。

19 3.從而，被告提供之系爭店面，未合於系爭租賃契約約定之營
20 業使用目的，屬於不完全給付，且該情形不能補正，應準用
21 給付不能規定負損害賠償責任，是原告得請求因此所受營業
22 損失5萬9,052元及杯具包材損失1萬0,324元，共計6萬9,376
23 元(計算式：59,052元+10,324元=69,376元)。

24 (三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
25 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
26 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
27 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
28 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
29 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前
30 段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付
31 遲延利息。

01 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用第226條第1項之規
02 定，請求被告給付6萬9,376元，及自起訴狀繕本送達之翌日
03 即113年11月21日起（見本院卷第111頁），至清償日止，按
04 週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾該
05 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

06 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
07 告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法
08 第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假
09 執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之
10 擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
11 依附，併予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
13 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
14 此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
17 民事第二庭 法 官 鍾宇媽

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日
22 書記官 林錦源

23 附表（日期：民國；幣別：新臺幣）：
24

編號	請求項目	請求金額	計算方式
1	營業損失	3,165,006元	111年8月至113年4月共21個月營業額4,133,593元，平均每月營業額為196,838元。原告於113年5月1日至116年5月31日共37個月無法營業，預估該37個月營業收入為7,283,006元，扣除上開期間租金成本1,528,000元及每月人事成本3

(續上頁)

01

			0,000元、材料成本40,000元後，營業損害為3,165,006元。
2	裝潢損失	550,000元	
3	機器設備及空調設備損失	1,034,285元	621,000元
			60,000元
			180,285元
			173,000元
4	包材費用	160,306元	(1)149,982元(設計、印刷費用)
			(2)10,324元(杯具費用)
	合計	4,909,597元	