

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第315號

原告 陳惟順

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

被告 育沅有限公司

法定代理人 盧彥瑤

訴訟代理人 許立功律師

複代理人 林家駿律師

鄭淄宇律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣129萬8075元，及自民國114年1月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣43萬2692元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣129萬8075元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）165萬8075元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於民國114年4月15日以民事準備二狀將上開聲明變更如下述聲明所示（見本院卷第171-175頁），核屬減縮應受判決事項之聲

01 明，應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：被告於坐落臺中市○○區○○段000地號土地  
04 （下稱系爭土地）上設置「誠徵153個停車位"主人"承包，  
05 歡迎：退休人士有心想創業者詳談」之廣告招牌，招攬停車  
06 場承租人，伊接洽時，被告隱瞞僅是承租人身分，且已終止  
07 租約、無長期使用權或轉租權之事實，致伊誤信，兩造遂於  
08 112年2月24日簽訂停車位租賃契約書（下稱系爭租約），被  
09 告將系爭土地上之153個停車位（下稱系爭停車位）出租予  
10 伊，租期自112年2月24日至120年2月24日，伊除當場交付押  
11 金36萬元外，並預付3個月租金共36萬元。詎伊於112年5月  
12 間偶遇訴外人蕭育卿，經其告知被告並非土地所有權人，且  
13 因未依約繳納租金，早已於111年9月17日與地主達成協議，  
14 將租約提前於112年6月30日終止，伊至此方知被告實非地  
15 主，且於出租時已和地主合意提前終止租約，並無8年租期  
16 之使用權源。被告隱瞞締約上重要資訊，已構成民法第92條  
17 之詐欺行為，伊於113年3月29日以存證信函向被告為撤銷承  
18 租系爭停車位之意思表示，經被告於113年4月1日收受，則  
19 依民法第114條規定，系爭租約視為自始無效。縱認被告未  
20 對伊施以詐欺，然被告於112年5月25日已拆除電箱，並將系  
21 爭土地點交返還予地主，伊無法再做停車場使用，被告未能  
22 交付合於租賃契約使用目的之租賃標的，伊依民法第226條  
23 第1項、第227條、第256條規定，以民事起訴狀繕本送達為  
24 解除契約之意思表示。系爭租約既經伊撤銷締結租約之意思  
25 表示或經解除而消滅，伊自得依民法第179條、第259條第1  
26 款、第2款規定，請求被告返還押金22萬元（被告前已返還1  
27 4萬元），並依民法第184條第1項、第227條規定，請求被告  
28 賠償伊因建置停車場支出107萬8075元及與地主調解支付6萬  
29 元之損害。就上開主張，請求擇一為伊有利之判決等語。並  
30 聲明：被告應給付原告129萬8075元，及自起訴狀繕本送達  
31 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣

01 告假執行。

02 二、被告則以：伊公司業務有停放大貨車之用地需求，伊與系爭  
03 土地之地主於109年10月29日簽訂租約，租期自110年5月1日  
04 至119年4月30日，並約定伊可轉租予其他同業作為停車使  
05 用。嗣伊因經營出現危機，遂與地主合意改為短期租賃，調  
06 整租期至112年6月30日，惟仍保留伊得於租期屆滿前簽立租  
07 約之權利，伊與原告於112年2月24日簽訂系爭租約，祈增加  
08 收入度過經營危機便可與地主續約，惟因財力所限，始於11  
09 2年5月5日確定終止不再與地主續約，伊實際負責人即訴外  
10 人古順清並將此事說明予原告知悉。故兩造簽訂系爭租約  
11 時，伊尚有土地之使用權，且係有權出租，並無對原告使用  
12 詐術，不得僅因伊對於續租事宜預測錯誤逕認伊有何詐欺之  
13 舉，且原告主張受詐欺部分，伊之法定代理人及古順清已經  
14 檢察官為不起訴處分。關於原告請求押金22萬元部分，因原  
15 告未給付112年5月24日至112年6月24日之租金12萬元，伊主  
16 張抵銷，是就押金逾10萬元之部分，原告請求無理由。系爭  
17 租約記載原告不得將停車位轉租或分租，只作為原告自行停  
18 車空間，伊並無同意原告作為營業停車場使用，且伊在停車  
19 位出租前就已經整地、劃設停車位，現況足供停車使用，原  
20 告未經伊同意逕自花費停車場建置費用101萬8075元，請求  
21 伊賠償，並無理由。另原告因停車場建置設備不及拆除致後  
22 續無權占用系爭土地需賠償蕭育卿等人6萬元乙事，與伊無  
23 關等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供  
24 擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張被告向蕭育卿等人承租坐落臺中市○○區○○段  
27 000○○000地號土地，租期自110年5月1日至119年4月30  
28 日。兩造於112年2月24日簽訂系爭租約，原告向被告承租  
29 系爭土地上之153個停車位，租期自112年2月24日至120年  
30 2月24日，原告已給付被告押金36萬元及3個月租金共36萬  
31 元。被告與地主合意於112年6月30日提前終止租約，並於

01 112年5月25日將系爭土地點交返還予地主，原告自112年5  
02 月25日起無法使用系爭停車位等情，業據原告提出停車位  
03 租賃契約書、租賃契約書等為證（見本院卷第11-17頁、  
04 第147頁），並為被告所不爭執（見本院卷第239頁），堪  
05 認原告上開為真正。

06 （二）原告主張：被告於112年5月25日拆除電箱，並將系爭土地  
07 點交返還地主，原告無法繼續使用系爭停車位，原告以民  
08 事起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示等語。經查：

- 09 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收  
10 益，他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收  
11 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其  
12 合於約定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423  
13 條分別定有明文。又所謂合於約定使用、收益之狀態，係  
14 以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為  
15 其認定之標準（最高法院103年度台上字第2122號民事裁  
16 判意旨參照）。
- 17 2. 次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得  
18 請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給  
19 付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其  
20 權利；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民  
21 法第226條第1項、第227條第1項及第256條分別定有明  
22 文。而民法上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付  
23 已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無  
24 從依債務本旨為給付之意。如房屋毀損、滅失或另出租他  
25 人並交付使用，無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣  
26 之物法令禁止交易，而無法交付等是（最高法院94年度台  
27 上字第1963號民事裁判意旨參照）。
- 28 3. 本件系爭租約租賃關係存續中，被告於112年5月25日已將  
29 系爭土地返還予蕭育卿等人，致原告無法使用系爭停車位  
30 等情，為被告不爭執，是原告主張自112年5月25日起，被  
31 告已不能提供合於約定使用、收益之租賃標的物予原告，

01 雙方間系爭租約之租賃目的已陷於不能達到之狀態，係屬  
02 可歸責於被告之事由，堪以認定。則原告主張依民法第22  
03 7條第1項準用同法第226條、第256條規定，以起訴狀繕本  
04 送達為解除契約之意思表示，經被告於114年1月23日收受  
05 （見起訴狀繕本送達回證，本院卷第77頁），是系爭租約  
06 已經原告合法解除。

07 4. 原告上開主張既屬有據，本院自毋庸再論究原告其餘關於  
08 撤銷為系爭租約意思表示之主張，併此敘明。

09 （三）原告主張：系爭租約業經原告解除，原告依民法第259條  
10 第2款及第179條規定，請求被告返還押金22萬元等語。為  
11 被告所否認，並以前詞置辯。經查：

12 1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有  
13 規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自  
14 受領時起之利息償還之。次按無法律上之原因而受利益，  
15 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而  
16 其後已不存在者，亦同。民法第259條第2款、第179條分  
17 別定有明文。

18 2. 被告抗辯原告並未給付112年5月24日至112年6月24日之租  
19 金12萬元，主張抵銷等語。經查：依系爭契約附加條件記  
20 載略以：「收3個月租金支票，①12萬112.3.25、②12萬1  
21 12.4.25、③12萬112.5.25」（見本院卷第147頁），足證  
22 原告已繳納3個月租金，即112年5月24日至112年6月24日  
23 之租金12萬元已繳納，自難認原告有積欠租金之情事，況  
24 原告若有積欠112年5月24日至112年6月24日之租金，被告  
25 豈會於112年6月中旬歸還押金14萬元，甚至於112年6月24  
26 日簡訊中同意於112年6月底以前退還剩餘押金22萬元（見  
27 本院卷第123、155頁），是原告既無積欠租金，被告主張  
28 抵銷，即屬無據。

29 3. 原告於締約時已交付押金36萬元，被告前已返還原告14萬  
30 元，為兩造所不爭執，系爭租約業經原告合法解除，雙方  
31 即應負擔回復原狀之義務，原告請求被告返還已收受之押

01 金22萬元，為有理由，應予准許。原告另依民法第179條  
02 規定為同一請求，因與民法第259條請求權為選擇合併關  
03 係，本院既認定後者有理由，即無庸就前者論斷裁判，附  
04 此敘明。

05 (四) 原告主張：被告應賠償原告就建置停車場所支出之費用10  
06 1萬8075元及與地主調解支付6萬元之損害等語。為被告所  
07 否認，並以前詞置辯。經查：

08 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
09 之辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契約，應探  
10 求當事人立約時之真意，而真意何在，又應以過去事實及  
11 其他一切證據資料為斷定之標準，即解釋契約，應斟酌訂  
12 立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，  
13 從契約之主要目的，及經濟價值作全盤之觀察(最高法院1  
14 12年台上字第530號民事裁判意旨參照)。

15 2. 被告主張依系爭租約第5條第1項約定「使用租賃物之限  
16 制：乙方(即原告)不得將租賃停車位之一部分或全部轉  
17 租、分租、出租或以其他方法變相由他人使用。」(見本  
18 院卷第147頁)，系爭停車位只作為原告自行停車空間，  
19 並無要作為營業停車場使用。觀諸兩造所簽之系爭租約形  
20 式，依其外觀可知為一般書局或商店即可購得之制式定型  
21 化租約(見本院卷第147-148頁)，亦即其內條文除手寫  
22 部分以外，其餘均係按制式租約之原擬條文所載，是租約  
23 內所列條文，若租賃雙方就其是否為雙方訂約之真意有所  
24 爭執時，仍應依調查所得事實憑以認定。

25 3. 觀諸被告設立招租廣告「誠徵153個停車位"主人"承包，  
26 歡迎：退休人士有心想創業者詳談」(見本院卷第9  
27 頁)，而被告自陳其可將系爭土地轉租予其他同業作為停  
28 車使用(見本院卷第98頁)，原告僅係一般自然人，衡諸  
29 常情，其個人或家庭應無使用153個停車位之需求，足見  
30 被告係招攬原告承租土地創業經營停車場。另觀系爭契約  
31 附加條件記載，被告於112年3月25日開始收取租金(見本

01 院卷第147頁)，足見就112年2月24日至112年3月24日期  
02 間不計租金，若原告是自行停車使用，應無需給予長達1  
03 個月之免租期。再由原告提出之施工照片可知，原告進行  
04 停車場建置工程時，現場並有被告公司之車輛停放在旁  
05 （見本院卷第249頁），以被告同時在系爭土地上營業之  
06 狀況，被告應能見及施工過程，卻無異議，顯然被告將系  
07 爭停車位出租與原告，係供原告對外經營停車場業務使  
08 用，並同意給予原告1個月免租期進行建置、裝修。被告  
09 主張兩造有禁止轉租之約定一節，核與本院調查所得之前  
10 揭事證不符，尚難憑採。

11 4. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請  
12 求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付  
13 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權  
14 利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請  
15 求賠償；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第  
16 226條、第227條、第260條分別定有明文。因此，解除權  
17 人於解除契約以前，如已有之損害賠償請求權，不因解除  
18 權之行使而受影響。

19 5. 原告於承租系爭停車位後，委由廠商建置停車場相關設  
20 備，已支出107萬8075元，此有原告提出之收款證明、工  
21 程報價單、出貨單、收費單、簽收單、銷貨單、免用統一  
22 發票收據、證明書、照片等附卷可稽（見本院卷第25-51  
23 頁、第247-253頁）。本院審酌原告為長期經營停車場業  
24 務，於土地上重新劃設明顯之標線、安裝照明、搭建棚  
25 架、設置柵欄等設備，所支出上開費用目的均係為經營停  
26 車場使用，可認屬營運所必要，既系爭租約因被告未能提  
27 供合於債務本旨之租賃物，構成不完全給付，原告並已解  
28 除契約，拆除停車場設備，則原告上開費用支出後續當無  
29 經由經營停車場之收益而回收之可能，當屬原告因被告債  
30 務不履行所受之損害，原告請求被告賠償107萬8075元，  
31 自屬有據。

01 6. 另原告於112年8月間遭系爭土地之地主蕭育卿等人訴請拆  
02 屋還地及不當得利，嗣因原告自行拆除全部設備，並騰空  
03 土地，雙方於113年3月7日調解成立，由原告給付蕭育卿  
04 等人6萬元，有民事起訴暨聲請移付調解狀、調解筆錄、  
05 照片等在卷可稽（見本院卷第53-61頁、第183-193頁）。  
06 本院審酌原告簽訂租約僅3個月，即突然無法使用系爭停  
07 車位，以致停車場設備拆除不及，遭地主訴請給付相當於  
08 租金之不當得利，自屬可歸責於被告之債務不履行所生損  
09 害，原告請求被告賠償6萬元，應為有據。

10 四、綜上所述，原告請求被告給付129萬8075元（計算式：22萬  
11 元+101萬8075元+6萬元=129萬8075元），及自起訴狀繕  
12 本送達翌日即114年1月24日（見本院卷第77頁）起至清償日  
13 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

14 五、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，經核  
15 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日  
21 民事第六庭 法 官 謝慧敏

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日  
26 書記官 張隆成