臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

111年度中簡字第4070號

原　　告　德昌營造股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃政勇

訴訟代理人　莊惠萍律師

　　陳沁榆律師

　　林俊杰

被　　告　賴鈺文

訴訟代理人　陳鎮律師

複 代 理人　韓尚諭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國112年5月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬參仟零柒拾柒元及自民國一一一年九月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，被告如以新臺幣壹拾貳萬參仟零柒拾柒元為原告預供擔保或提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國111年1月27日就坐落於臺中市○○區○○○道0段000000號土地上之房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書，約定被告將系爭房屋出租予原告供作宿舍使用，租賃期間自111年3月1日起至112年2月28日止，原告應按月給付新臺幣（下同）11萬元租金予被告（下稱系爭租約）。系爭租約簽訂後，原告即進行搬遷、裝潢等事宜，並於111年3月1日遷入，詎料，被告於111年5年20日告知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除改善函文，並

告知原告應立即搬離系爭房屋，嗣於111年5月27日再次催促原告搬離系爭房屋，經原告回覆因找尋新地址租屋尚需時日而向被告請求延後搬離，原告後續洽詢新租屋處後，於111年7月15日搬離系爭房屋，並類推適用民法第256條規定終止系爭租約。被告明知系爭房屋屬違章建築，且臺中市政府都發局早已於110年認定系爭房屋屬違章建築，被告仍將系爭房屋出租予原告，未告知原告系爭房屋屬違章建築，致原告承租系爭房屋後，支出建置、裝潢及搬遷等費用共計226萬8308元（詳如附表所示），爰依民法第226條第1項規定，請求被告賠償226萬8308元等語。

㈡並聲明：⑴被告應給付原告226萬8308元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行

二、被告則以：

㈠系爭房屋雖為違章建築，然仍具有經濟價值而得出租，以違章建築為租賃物所成立之租賃契約，未違反公序良俗，仍為有效。系爭房屋之門牌，乃被告自行編號、製作，裝設於租賃物，自始未經戶政登記，亦無法申請水電，系爭房屋未裝設水錶，自來水管線乃源自鄰近之加油站，再由加油站告知被告每月水費，由被告向承租人收取，系爭房屋無獨立之電錶，原告須配合裝設水電，土地並非被告所有，原告轉而要求被告提出地主出具之土地房屋使用授權書，原告自始知悉系爭房屋為違章建築。況自廠房外觀乃一般人稍加注意即可知悉系爭房屋為違章建築，原告本身以營造為業，自75年設立公司至今，經營項目包括不動產租賃業、工業廠房開發租售業等業務，依其職業專業及經驗，對系爭房屋屬違章建築定知悉甚詳，兩造已有多次之租賃紀錄，原告亦自稱為「老客戶」，被告先前出租於原告之廠房亦均屬違章建築，原告嗣後以訊息質問被告是否早已知悉違章建築一事，乃企圖營造其自始善意之手法。再者，被告以遠低於市場行情之租金，將系爭房屋出租於原告，依照一般人之生活經驗，均會

知悉該建物屬違章建築，且原告願意承租違章建築，無非是為降低租金成本，原告既已享有較低之租金成本，卻又回頭要求被告負擔相關裝潢費用之損害賠償，有違誠信原則。兩造自始即知悉系爭房屋為違章建築，則違章建築所生之行政管制風險亦為兩造所知，原告既已知悉系爭房屋為違章建築仍願意承租，被告依約交付租賃物即無違反民法第423條之出租人義務。

㈡本件係因原告不停被廠房周遭鄰居檢舉噪音、消防等相關事項，原告不堪其擾方才與被告合意終止租約，兩造就系爭租約未有任何爭執，被告甚至給予原告2個月左右之緩衝期，供其尋找其他租屋處。又合意終止系爭租約日為原告搬離之日，被告父親賴佑福在兩造均有共識合意終止租約之前提下，詢問或督促原告搬遷進度並無不妥，另系爭房屋雖遭主管機關發函命拆除，然系爭房屋目前仍繼續存在，且已出租於他人，並無不符使用目的之情形，被告未違反出租人之義務，亦未構成債務不履行。

㈢原證4之應收帳款明細表記載，施工地址為龍井區，然系爭房屋位於西屯區，顯與本件爭執無涉，原告不得請求被告賠償化糞池埋設工程費用8萬元。就品名FG3-FRP汙水之汙水處理器費用8萬元，原告於拆卸後可取回再利用，就汙水處理器8萬元及其5%營業稅4000元，合計8萬4000元，不能列為損害。原證5之工程請款單所列工程項目木門組、木窗、明架天花板均是可拆除後重複使用之物，就此部分費用及其5%營業稅合計24萬4238元（232608元＋11630元＝244238元），不能轉嫁由被告負擔。原告就水電裝潢費用67萬9946元部分僅提出原證5之工程報價單，未提出實際支出證明，難認原告確實受有此部分之損害，不得向被告請求，況就工程報價單之明細觀之，加壓機等均為可重複使用之物品，均不能列為損害。至於空調安裝費用22萬元部分，排水器為可重複使用之物品不能列為損害，就冷氣保養及冷媒填充部分，原證6報價單記載「庫存冷氣由原裝宿舍及左營工務所調撥，須作

清潔保養及補冷媒」，可知冷氣機為原告自其他宿舍回收再利用，且本身就需要進行保養及維修，原告既將自己之冷氣機回收再利用，則針對冷氣機進行的冷氣保養及冷媒填充費用，為原告固有財產之維護費用，不會因為拆卸冷氣機使原告蒙受損害，其費用總計5萬5965元（排水器16500元＋冷氣保養24000元＋冷媒填充12800元＋營業稅2665元＝55965元），不能列為損失。依系爭租約第4條第4項、第5項約定，原告有回復原狀之義務，自不得請求空調拆機費用2萬0475元、物品搬遷費用2萬5000元、貨櫃屋搬遷費用3萬3600元、裝潢拆除費用22萬元。上列損害賠償數額於扣減後，尚應按兩造租約為期1年，原告已承租期間之時間比例予以折算，原告之租賃期間為111年3月1日至112年2月28日，原告於111年7月15日搬離系爭房屋，已承租137天，承租期間比例為百分之37.5，故上開費用於扣減後，尚應扣減百分之37.5之損害賠償數額。

㈣原告具有相當知識及經驗，可充分瞭解承租違章建築可能面臨之風險，仍願意向被告承租系爭房屋，若認被告於本件有過失，則原告應同有注意義務之缺失，是原告對於系爭廠房之裝潢費用損失與有過失。又系爭房屋係因原告未善盡管理外勞宿舍之責，而遭附近住戶檢舉，且原告明知系爭房屋為違章建築，有受主管機關命拆除之風險，仍基於低廉之租金成本，向被告承租系爭房屋，原告就本件與有過失，其自願承擔之風險實不應轉嫁於被告，應免除被告之賠償金額。

㈤答辯聲明：⑴駁回原告之訴。⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張於111年1月27日與被告簽定系爭租約，約定承租系爭房屋，租期自111年3月1日起至112年2月28日止，被告於111年5年20日告知原告接獲臺中市政府都市發展局認定違章建築勒令拆除改善函文，於111年5月27日催促原告搬離系爭房屋，原告於111年7月15日搬離系爭房屋並通知被告終止系

爭租約等情，業據其提出房屋租賃契約書、臺中市政府都市發展局函文、通訊對話截圖存證信函暨契約終止書在卷可稽（見卷第23-43、125頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。倘出租人不能保持租賃物合於約定使用收益之狀態，而不能達契約之目的者，承租人得類推適用民法第435條第2項、第256條規定終止租約。查被告於111年5月20日傳送臺中市政府都市發展局認定系爭房屋為違章建築並勒令拆除改善函文予原告，並於111年5月27日通知原告「搬遷的事要盡快進行，以免狀況發生，拆除就非常麻煩了」（見卷第39、41、125頁），即已告知原告系爭房屋有遭拆除之風險，被告無法排除此風險，不能保證維持系爭房屋合於約定使用之狀態，催促原告盡速搬遷，原告主張其得類推適用民法第256條規定終止租約，即無不合。被告抗辯兩造係合意終止系爭租約，為原告否認，被告就此並未舉證證明，所為抗辯自難採信。被告又抗辯系爭房屋雖經主管機關函命限期拆除，然因地方政府預算不足，違章建築無重大危害情形，仍得繼續存在毋庸拆除，系爭房屋目前仍繼續存在，並無不符使用目的情形等語。然系爭房屋業既經主管機關勒令拆除改善，有即遭拆除之風險，被告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，原告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，應認被告該當不完全給付之債務不履行。被告既先以前開情由催促原告盡速搬遷，原告正當信任被告所言，另行承租房屋，於111年7月15日搬離系爭房屋並通知被告終止系爭租約，被告於本案訴訟再抗辯系爭房屋迄未拆除可供承租使用，未違反契約云云，顯然違背誠信原則，被告抗辯其未構成債務不履行云云，並不足採。

㈡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，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；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227條第1項、第226條第1項定有明文。被告預示原告其不能保持系爭房屋合於約定使用之狀態，催促原告搬離系爭房屋，顯然被告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，該當不完全給付之債務不履行，自屬可歸責被告，原告依前開規定請求被告賠償損害，並無不合。

㈢原告承租系爭房屋，業已支出：1.化糞池設置費用16萬4000元（附表編號1-2）。2.木作裝潢、水電裝潢及空調安裝費用180萬5233元（附表編號3-5）。3.搬遷費用7萬9075元（附表編號6-8）。4.裝潢拆除費用22萬元（附表編號9），合計226萬8308元，業據其提出發票、應收帳款明細表、估價單、請款單及報價單等件為證（見卷第47-85、253-256頁）。被告空言否認支出費用之真正及必要云云，並不足採。查系爭契約第4條第5項約定，租期屆滿後原告應將系爭房屋返還被告，不得向被告請求遷移費或任何費用，此「任何費用」指遷移返還系爭房屋所需其他費用，包括系爭房屋回復原狀之費用，依此約定，原告應自行負擔全部搬遷費用7萬9075元及裝潢拆除費用22萬元，不得請求被告賠償。另原告於承租時支出化糞池設置費用16萬4000元及木作裝潢、水電裝潢及空調安裝費用180萬5233元，合計196萬9233元，不論租約有無提前終止，原告均無從取回此部分支出。是以，被告雖有前揭不完全給付致使原告提前終止租約，原告所生損害僅為終止租約至原租期屆滿關於所設置化糞池、木作裝潢、水電裝潢及空調之使用利益，而非原始設置費用均

屬原告損害。原告主張其於承租時支出化糞池設置費用16萬4000元及木作裝潢、水電裝潢及空調安裝費用180萬5233元合計196萬9233元，全部為因被告債務不履行所致生損害云云，並不足採。

㈣按「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困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額」，民事訴訟法第222條第2項定有明文。被告不完全給付致使原告提前終止租約，原告因此受有不能按原定租期完整使用其設置化糞池、木作裝潢、水電裝潢及空調，所受損害為使用利益，此部分損害數額難以證明，本院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。參酌原告設置化糞池、木作裝潢、水電裝潢及空調係供房屋使用，使用利益相當於租金，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年息百分之10為限，則原告所受使用利益之損害，應以不超過其設置費用年息百分之10為當。系爭租約租期自111年3月1日起至112年2月28日止，原告於111年7月15日搬離系爭房屋，實際承租使用系爭房屋期間4.5月，扣除原告承租期間，原告不能按原定租期使用承租房屋期間為7.5月。茲以原告設置化糞池、木作裝潢、水電裝潢及空調職支出費用總額196萬9233元，按年息10%計算，原告所受損害為12萬3077元【計算式：0000000元×10%÷12×7.5＝123077元（元以下4捨5入）】。

㈤查違章建築具有經濟價值得供使用，非不得為租賃標的。一般而言，供租賃標的之違章建物，締約雙方認識該房屋於租賃期間可供租賃使用，並無即遭拆除風險。查系爭租約租期僅1年，被告將系爭房屋出租被告，負有於1年租賃關係存續中保持其合於約定使用收益狀態之義務。本件並無證據證明原告於締約時已知或可得而知系爭房屋將遭主管機關勒令拆除改善，有即遭拆除之風險，難認原告就其所受損害有何過失，被告抗辯原告就其損害發生與有過失云云，並無理由。

㈥末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，

經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」，「遲延之債務，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利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。原告所提民事起訴狀繕本於111年9月13日送達被告（見卷第95頁），被告自受起訴狀送達時起負遲延責任，並應自翌日起加付法定遲延利息。

四、從而，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付12萬3077元及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依被告聲請宣告被告預供擔保或提存，得免為假執行。原告就此勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　熊祥雲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，

應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　許靜茹

附表：

編號	項　　目	費　　用	備　　註
1	FRP化糞池	8萬4000元	建置費用
2	化糞池埋設工程	8萬元	建置費用
3	木作裝潢	90萬5287元	裝潢費用
4	水電裝潢	67萬9946元	裝潢費用
5	空調安裝	22萬元	裝潢費用
6	空調拆機	2萬0475元	搬遷費用
7	物品搬遷	2萬5000元	搬遷費用
8	貨櫃屋搬遷（堆高機作業）	3萬3600元	搬遷費用
9	裝潢拆除	22萬元	拆除費用
	合計	226萬8308元	