

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上更一字第32號

上訴人 詠登工業股份有限公司

法定代理人 陳文益

訴訟代理人 林傳智律師

被上訴人 廖淑緞

訴訟代理人 周志峰律師

蕭文濱律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國106年6月21日臺灣臺中地方法院104年度訴字第699號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（本訴部分）均由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人詠登工業股份有限公司（下稱上訴人或詠登公司）主張：上訴人與被上訴人廖淑緞（下稱被上訴人或廖淑緞）於民國97年1月11日簽訂「戶外工商廣告設施土地承租契約書」（下稱系爭租約），約定廖淑緞所有坐落臺中縣○○鄉○○○○○○市○○區○○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）「面向高速公路左上方」約10坪以內範圍土地租予其作為裝設工商廣告設施之用（下稱系爭廣告看板），租期10年，每年租金新臺幣（下同）7萬元，分二期支付，依系爭租約第1條約定，廖淑緞保證絕不將會影響或阻礙廣告招牌視線之上、下、左、右、前、後之空地再租予他人使用或設置類似用途設施，詎廖淑緞竟於103年間在系爭土地前方興建4層樓房（下稱系爭房屋），系爭房屋高度完全擋住

其依法所設置之下方廣告看板，廖淑緞違反系爭租約約定義務，致系爭廣告看板效益減損，其受有損害，此損害與廖淑緞興建系爭房屋間具有相當因果關係。其廣告客戶欣典廣告有限公司（下稱欣典公司）取消承租廣告看板之合約，其受罰賠償金20萬元，又退還該客戶租金84萬元（租期1年，每月7萬元，合計84萬元）；因南下順向廣告看板視線遭系爭房屋擋住而無廣告效益，算至系爭租約到期日107年1月10日止，3年受損金額為252萬元（計算式：7萬元 $\times$ 36個月）、北上逆向面廣告效益受損為50%，受損金額為126萬元（計算式：3.5萬元 $\times$ 36個月），合計受損金額為482萬元（計算式：20萬元+84萬元+252萬元+126萬元=482萬元）等情，爰依民法第423、227、216條，請求賠償482萬元，聲明求為判決：廖淑緞應給付詠登公司482萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行（原審就本訴部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決除確定部分外，不利於上訴人部分廢棄。（二）前項廢棄部分，被上訴人應給付上訴人482萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房屋之興建係經由詠登公司之法定代理人陳文益介紹建築師規劃興建，詠登公司及其法定代理人陳文益對於廖淑緞興建系爭房屋事前即知悉，且於系爭房屋興建過程中，詠登公司之法定代理人陳文益亦均會定期到系爭房屋興建之工地收取檳榔攤之電費，故系爭房屋由興建至完工，詠登公司及陳文益均知情，且均未為反對之意思表示。再者，系爭房屋並未阻擋系爭廣告看板視線，詠登公司違約及違法設置系爭廣告看板二片，下方看板原非系爭租約範圍，詠登公司主張下方看板部分視線被擋住，係其逕行違規使用，上方看板部分為系爭租約約定範圍，依原法院勘驗筆錄及所附照片，可見無論自何方向拍攝，廖淑緞興建之房屋

01 對於上方看板均無阻擋視線事實；且依臺中市大里地政事務  
02 所土地複丈成果圖示，系爭土地之投影面積計為21.1750  
03 坪，已逾兩造於97年1月11日所簽訂之系爭租約及97年9月26  
04 日協議書使用範圍10坪之面積等語，資為抗辯。並答辯聲  
05 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
06 假執行（最高法院僅就本件上訴人所提本訴部分為發回，其  
07 餘已確定部分，本院不予贅敘）。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)、兩造於97年1月11日簽訂系爭租約，由詠登公司向廖淑緞承  
10 租系爭土地面向高速公路左上方面積約10坪土地，作為裝設  
11 工商廣告設施之用，租期自97年1月11日至107年1月10日，  
12 期間10年，每年租金7萬元，於承租生效日支付，往後每年  
13 租金之支付，詠登公司需於屆期日支付。

14 (二)、系爭租約第1條約定「前開工商廣告位置租予乙方（即詠登  
15 公司）後，甲方（即廖淑緞）保證絕不將會影響或阻礙廣告  
16 招牌視線之上、下、左、右、前、後之空地再租予其他人使  
17 用或設置類似用途之設施」。

18 (三)、系爭租約第4條約定「乙方設施之上開工商廣告招牌，如過  
19 於鄰近違屋或遭政府通令拆除而致失廣告之效力時，甲方自  
20 拆除日以後將退還乙方預付之租金，但需得乙方將承租土地  
21 範圍恢復原狀後，甲方願即時無息退還乙方」。

22 (四)、兩造於97年9月26日就系爭租約另簽訂補充協議條款（即協  
23 議書）。

24 (五)、廖淑緞有在系爭土地興建系爭房屋，並於104年間取得使用  
25 執照。

26 (六)、詠登公司為支付104年1月至6月之租金，曾開立面額35,000  
27 元支票寄送至系爭租約所載廖淑緞地址，惟因招領逾期遭退  
28 回，詠登公司另以同額匯票寄送廖淑緞，因仍遭退回，詠登  
29 公司乃將35,000元提存於臺灣臺中地方法院（下稱臺中地  
30 院）。

31 (七)、廖淑緞於104年3月12日寄發存證信函催告詠登公司繳付租金

01 7萬元，並於104年5月1日發送存證信函解除系爭租約。

02 (八)、對於大里地政事務所105年4月26日函送之複丈成果圖及105  
03 年5月24日函文均無意見。

04 (九)、對於函調之臺中市政府都市發展局98年雜6號建照執照卷宗  
05 資料無意見。

06 四、本院得心證之理由：

07 ①詠登公司主張兩造於97年1月11日簽訂系爭租約，由其向廖  
08 淑緞承租系爭土地面向高速公路左上方面積約10坪土地，設  
09 置系爭廣告看板，租期自97年1月11日至107年1月10日，期  
10 間10年，每年租金7萬元，兩造口頭約定半年支付租金一  
11 次，即每年1月11日、7月11日各支付租金35,000元，依系爭  
12 租約第1條約定前開工商廣告位置租予詠登公司後，廖淑緞  
13 保證絕不將會影響或阻礙廣告招牌視線之上、下、左、右、  
14 前、後之空地再租予其他人使用或設置類似用途之設施，廖  
15 淑緞嗣於103年間在系爭土地興建系爭房屋（門牌號碼：臺  
16 中市○○區○○路0段000000號），並於104年7月27日取得  
17 使用執照等情，有系爭租約、系爭建物使用執照等件在卷可  
18 證（見原審卷第4、5、211至212頁），並經本院依職權向臺  
19 中市政府都市發展局調取98府工建雜字第6號雜項使用執  
20 照、104中都使字第1837號使用執照全卷核對無訛，復為廖  
21 淑緞所不爭，堪信詠登公司此部分之主張為真實。惟詠登公  
22 司主張廖淑緞違反系爭租約之約定，系爭房屋擋住系爭廣告  
23 看板，致廣告效益盡失，其受有損害482萬元云云，則為廖  
24 淑緞所否認並抗辯：系爭房屋之興建係經由詠登公司之法定  
25 代理人陳文益介紹建築師規劃興建，詠登公司及其法定代理  
26 人陳文益對於廖淑緞興建系爭房屋事前即知悉，且於系爭房  
27 屋興建過程中，詠登公司之法定代理人陳文益亦均會定期到  
28 系爭房屋興建之工地收取檳榔攤之電費，故系爭房屋由興建  
29 至完工，詠登公司及陳文益均知情，且均未為反對之意思表  
30 示。另詠登公司違規增設下方廣告看板，已逾系爭租約約定  
31 之範圍；系爭房屋並未擋住上方看板視線；又依兩造於97年

01 9月26日簽訂協議書第4條約定詠登公司設置之廣告看板須符  
02 合法令規定，但詠登公司違建上方廣告看板及違規使用下方  
03 廣告看板，均違反法令規定等語。經查：

- 04 (1)證人即廖淑緞之女兒廖○佳於本院到庭結證稱：「（蕭文濱  
05 律師問：是否認識上訴人詠登公司負責人陳文益？）認識，  
06 第一次簽約的時候，是我與我母親去的，就是到龍井區陳文  
07 益的公司簽約的。」「（蕭文濱律師問：簽約是簽本件烏日  
08 區○○段第000、000地號土地租賃契約？）是的。」「（蕭  
09 文濱律師問：土地承租契約書第1條『前開工商廣告位置租  
10 予乙方後，甲方保證絕不將會影響或阻礙廣告招牌視線之  
11 上、下、左、右、前、後之空地再租予他人使用或設置類似  
12 用途之設施。』是指何意思？是指不能出租而已，還是你們  
13 自己也不能使用？）意思是我們不能再出租給其他人使用，  
14 但我們自己可以使用，因為這是長約，當時我們有告知說我  
15 們可能要蓋房子。當時是我們跟陳文益說這個合約很長，這  
16 中間我們可能會蓋房子，之後陳文益他就有說你們房子要蓋  
17 多高，我們說大概要蓋4樓，我們就是蓋一般的房子，然後  
18 他就說這不會影響，因為他T壩的高度大概7層樓高，所以是  
19 不影響的。」「（蕭文濱律師問：之後你們開始蓋房子時，  
20 有通知陳文益？）我們的建築師事務所也是陳文益介紹  
21 的。」「（蕭文濱律師問：所以陳文益知道你們要蓋房子？  
22 知道。」「（蕭文濱律師問：蓋房子過程中，你有看過陳文  
23 益到現場？）有，因為工地我會過去巡視，巡視期間我有看  
24 到陳文益與那邊檳榔攤的人聊天。」「蕭文濱律師問：陳文  
25 益有無阻止說你們房子不能再蓋了，否則會阻止到廣告看板  
26 的視線？」沒有。」「（蕭文濱律師問：全部都沒有阻止  
27 過？）蓋的過程當中都沒有來阻止。」「（林傳智律師問：  
28 剛才提到系爭租約第1條是可以允許廖淑緞蓋房子，為何  
29 你們在簽約當時還要詢問陳文益說是否可以蓋房子這件事情  
30 ？）那是因為我們有考量到這是長約，所以會問一下這個問  
31 題。因為合約上有提到，我們不能再租予他人，但我們可以

01 自己使用，所以這部分有再向陳文益確認一次。」「（林傳  
02 智律師問：為何當時陳文益會說他的看板是7層樓高，你們  
03 房子是4層樓高，他的廣告看板不會被遮擋，這不就是在討  
04 論房子會不會影響廣告看板的事情？）不是，因為這是有  
05 問我們要蓋幾層樓高，我們才告訴他是4層樓，這是他自己  
06 提出來的，他自己說他的看板是7層樓高，我們不清楚這  
07 是否是你說的影響視線什麼的。而且說不影響也是陳文益自  
08 己說不影響，所以我們才簽約的。這我不知道，這都是他自  
09 己提出來的，我只記得當時簽約時他一直在著重於不能租予  
10 他人這件事情。」「（林傳智律師問：你們簽約是在97年時，  
11 當時你們就有預想房子蓋的高度？）是。因為我們當時沒  
12 有自己的房子，所以我們是預設，我們只有那塊地，所以預  
13 設我們要蓋那個房子要自己使用的。」「（受命法官問：剛  
14 才說蓋房子時建築師事務所是陳文益介紹的，事務所名稱  
15 為何？）黃○展。」「（受命法官問：【提示原審卷第211  
16 頁】是否使用執照上所記載的？）是的。建築師是黃○展，  
17 建築師事務所是黃耀呈建築師事務所。」等語（見本院卷  
18 第214至218頁）；另證人即建築師黃○展於本院審理時到  
19 庭結證稱：「（周志峰律師問：請鈞院提示原審卷第143號  
20 雜項使用執照，是否你設計監造【受命法官提示原審卷第  
21 143頁】是我設計監造。」「（周志峰律師問：實際出錢蓋  
22 T壩的人是否為詠登公司陳文益？）是不是我不清楚，我  
23 不一定知道是何人出錢。但卷宗裡面會有委託設計人的委  
24 託書。」「（周志峰律師問：何人出設計費、監造費？）  
25 就是委託人。」「（周志峰律師問：廖淑緞後來有委請  
26 你在T壩旁邊蓋一個四層樓的房子，有無印象？）有。」  
27 「（周志峰律師問：廖淑緞如何找到你的？）記不太清楚，  
28 印象中是做T壩的老闆介紹過來的。」「（受命法官問：  
29 提示臺中市○○市○○○○○區000○○○○○0000號使用  
30 執照卷及臺中市政府都市發展局101年府都建字第3590  
31 號卷第一宗第2頁【以實物投影機提示並告以要旨】該建  
照是否你申請？）

01 是的。」「（受命法官問：設計圖也是你畫的？）是。」

02 「（受命法官問：當初畫設計圖時與旁邊T壩的關係是否清  
03 楚？房子是否會擋到T壩？）不會，T壩很高。」「（受命法  
04 官問：對證人即業主的女兒廖○佳到本院作證稱建築師事務  
05 所是陳文益介紹的有何意見？【提示本院卷第215頁並告以  
06 要旨】沒有意見。」等語（見本院卷第320至323頁）；證人  
07 即檳榔攤人員紀林○美於本院亦到庭結證稱：「（周志峰律  
08 師問：是否有目睹陳文益於臺中市○○鄉○○路0段000000  
09 號4層樓房屋的開挖與施工期間有來過工地現場很多次？）  
10 有。」「（周志峰律師問：請提示110年4月12日陳報狀被上  
11 證1【受命法官提示本院卷第263頁】證明書是否你簽名？內  
12 容是否屬實？）是。」「（林傳智律師問：如何知道提到這  
13 個名字是陳文益？）因為我的檳榔攤是接陳文益T壩的電，  
14 已經快10年了，陳文益有名片給我，每兩個月都要匯錢給  
15 他，所以我知道他的名字。（庭呈陳文益名片1件，並當庭  
16 拍照列印附卷，名片當庭發還證人）我現在的電是地主的  
17 電，不是向T壩接的。」「（受命法官問：【以實務投影機  
18 提示原審卷第8頁照片下方】照片中的二哥檳榔攤是否你開  
19 的？）是我本人開的。」「（受命法官問：廖淑緞蓋4層樓  
20 房屋大約有多久？）他原來說2年會好，但有延後，大概蓋  
21 了2、3年才蓋好，因為我開檳榔攤，工人都會來跟我買東  
22 西。」「（受命法官問：廖淑緞蓋4層樓房屋的2、3年中，  
23 有無每兩個月來跟你收電費？）他一定要來，他要算好我要  
24 付多少電費，他會過來拿，他本來有叫我匯錢，但我嫌麻  
25 煩，所以他有來拿錢。」等語（見本院卷324至326頁），綜  
26 合上開3位證人之證詞可知，系爭房屋之興建自始至終詠登  
27 公司之法定代理人陳文益不僅均知情，甚且係陳文益介紹建  
28 築師黃○展規劃設計系爭房屋之興建。又詠登公司更未曾對  
29 系爭房屋之興建表示反對；及於系爭房屋長期興建過程中曾  
30 向廖淑緞表示系爭房屋會擋到T壩之視線而影響廣告效果。

31 (2)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，

01 此民事訴訟法第277條前段定有明文。又按解釋契約，固須  
02 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約  
03 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契  
04 約文字而更為曲解。查，本件系爭租約第1條之內容既已明  
05 確記載：前開工商廣告位置租予乙方後，甲方保證絕不將會  
06 影響或阻礙廣告招牌視線之上、下、左、右、前、後之空地  
07 再租予「他人」使用或設置類似用途之設施。條文中既約明  
08 僅限「他人」，當然不包括廖淑緞本人甚明，縱或有如上訴  
09 人所認，尚須探求當事人立約時真意之必要，則依上開3位  
10 證人所為之證述內容，亦已明確知悉系爭租約第1條規範之  
11 內容並不包含廖淑緞本人無誤。

12 (3)次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租  
13 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之  
14 狀態。民法第423條定有明文。所謂合於所約定使用、收益  
15 之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀  
16 態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所  
17 問。又租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出  
18 租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關  
19 係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用  
20 收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得  
21 行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付，並得依債務不履  
22 行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵  
23 擔保請求權（最高法院84年度台上字第333號、98年度台上  
24 字第222號判決意旨參照）。又按因可歸責於債務人之事  
25 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不  
26 能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不  
27 能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項、第226  
28 條第1項定有明文。故債權人請求債務人賠償損害，應證明  
29 債務人對於債權人負有給付義務之事實。又損害賠償之債，  
30 以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當  
31 因果關係為成立要件，若損害之發生及有責任原因之事實，

二者之間欠缺相當因果關係，即難謂有損害賠償請求權存在。查，系爭租約第1條所約定之「再租予「他人」使用或設置類似用途之設施，文中即約明僅限「他人」當然不包括廖淑緞本人，已如前述，是以系爭租約第1條規範之內容並不包含廖淑緞本人，則廖淑緞在詠登公司法定代理人陳文益之協助下興建系爭房屋，再衡以詠登公司長期在知悉系爭房屋興建之情況下，均未為反對之表示，更未曾對廖淑緞表示系爭房屋會擋到T壩之視線而影響廣告效果，實難認廖淑緞建造系爭房屋有何違反系爭租約本旨；再者，系爭廣告看板如有未合於約定使用收益狀態，致不能達成租賃目的者，詠登公司並非不得行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金，惟其卻仍將104年上半年租金35,000元提存法院，此有臺中地院104年度存字第454號提存書影本1份在卷可稽（見原審卷第111至112頁），益徵詠登公司於廖淑緞長期興建系爭房屋過程中，並未曾主張廖淑緞有何違反系爭租約之債務不履行情事存在，是以詠登公司主張其因廖淑緞興建系爭房屋致系爭廣告看板效益減損而受有損害，依債務不履行規定請求損害賠償，顯屬無據。詠登公司主張既不可採，則其主張所受損害額，本院即無再予審究之必要。

五、綜上可知，詠登公司依民法第423條、第227條、第216條規定請求廖淑緞賠償482萬元暨法定遲延利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人此部分敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 6 日

民事第三庭 審判長法官 黃玉清  
法官 葛永輝  
法官 許旭聖

正本係照原本作成。

上訴人得上訴，被上訴人不得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳麗玉

中華民國 110 年 10 月 6 日