

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1736號

原告 尚海國際開發有限公司

法定代理人 楊月華

訴訟代理人 李育禹律師
曾靖雯律師

被告 陳秀桃 臺南市○○區○○街○段00巷00號

陳見利即錢翠蓮之法定繼承人

陳瑩禎即錢翠蓮之法定繼承人

上三人共同

訴訟代理人 林世勳律師
蔡長勛律師
謝澈真律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管
理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停
止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承
受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第175條第
1項分別定有明文。查被告錢翠蓮於訴訟繫屬中之民國108年

01 9月6日死亡，其繼承人係被告陳見利、陳瑩禎等2人，有死
02 亡證明書、戶籍謄本（除戶部分、現戶部分）、繼承系統表
03 在卷可稽，經被告陳見利、陳瑩禎於112年4月25日提出民事
04 聲明承受訴訟暨答辯(四)狀聲明承受本件訴訟，核與上開規定
05 相符，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、本件原告起訴主張：

08 (一)原告自100年11月1日起向被告陳秀桃、錢翠蓮承租渠等所有
09 坐落臺南市○○區○○○段000○00000○000○000地號等4
10 筆土地（下合稱系爭土地），及其上同段4114建號即門牌號
11 碼臺南市○○區○○○街00巷0號建物、同段4914建號即門
12 牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號建物（下合稱系爭房
13 屋），雙方並簽訂不動產租賃契約（下稱系爭租約），約定
14 租賃期間為自100年11月1日起至105年10月31日止，租金為
15 自100年11月1日起至103年10月31日止，每月新臺幣（下
16 同）60,000元，自103年11月1日起至105年10月31日止，每
17 月65,000元。而依系爭租約第2條約定，原告未違反約定事
18 項，於租約期滿即可繼續承租5年即至110年10月31日。詎被
19 告竟以原告未經同意破壞一樓櫃台及魚池，並有違建情事等
20 理由，拒絕繼續將系爭房屋出租予原告，並向本院提起遷讓
21 房屋之訴訟，經本院以106年訴字第368號遷讓系爭房屋等事
22 件審理（下稱另案一審），因被告於另案一審訴訟最後言詞
23 辯論期日時即107年5月1日，突以原告逾2期租金未繳為由，
24 主張終止租約，致原告敗訴，亦即原告應將系爭房屋全部遷
25 讓交還被告、原告應自107年5月2日起至遷讓返還系爭房屋
26 之日止按月給付被告13萬元（不當得利65,000元+違約金65,
27 000元）及原告應給付被告租約終止前之租金117萬元，嗣原
28 告不服提起上訴，復經臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高
29 分院）以107年度上字第161號民事判決（下稱另案二審）駁
30 回原告之上訴後，再經最高法院以111年度台上字第1102號
31 （下稱另案三審）廢棄發回關於按月給付不當得利、違約金

01 共13萬元部分，並駁回其他上訴。

02 (二)先位主張部分：

03 1.最高法院111年度台上字第1102號判決雖認定，兩造間之
04 系爭租約業經被告於107年5月1日合法終止，惟因系爭房
05 屋原先屋況老舊，經原告裝潢、整修並添購設備等，於10
06 0年至103年間，支出裝潢工程費用7,612,705元、弱電工
07 程費用1,719,770元、雜項工程費用2,356,183元、電梯保
08 養及維修工程費用42,900元、家電系統費用2,403,730
09 元、保險費用17,000元，總計為14,152,288元（細項支出
10 詳如原證6-34及原證36-49），故原告自得依民法第431條
11 第1項規定請求被告返還建物改良之有益費用。

12 2.被告雖抗辯由系爭租約第8條第1項之約定可知兩造已針對
13 有益費用特約出租人毋庸償還云云，然：

14 (1)系爭租約第8條第1項主要是針對「冷氣」、「熱水
15 器」、「電錶及其固定物」依現況留給被告，此部分與
16 有益費用現增額之免除係不同事項，遑論其他項目並未
17 約定在內，被告以此抗辯免除有益費用返還之義務，顯
18 屬無據。

19 (2)況契約之解釋應探求當事人真意，原告租用系爭房屋投
20 入大筆資金，必然先計算於承租期間可回收之成本及可
21 獲取投資利益，否則斷不可能於短期租賃期間投入大筆
22 資金，此由系爭租約亦記載「甲方同意乙方不違反約定
23 事項時，於租約期滿可繼續承租每期約訂5年」等語，
24 可知兩造原設定原告於不違反約定之情況下，可繼續承
25 租系爭房屋，始投入大筆資金裝潢、整修並添購設備。
26 且原告對於系爭房屋之裝潢、整修及其他設備所支出之
27 費用，根本不可能於5年內回收，因此既然形式上租期
28 僅是5年，當不可能有免除被告償還有益費用義務之意
29 思。

30 (3)被告於100年10月11日將系爭房屋點交予原告，系爭房
31 屋當時屋況老舊、形同廢墟，原告投入大筆資金裝潢、

01 整修系爭房屋並添購設備，而上開裝潢均經被告同意，
02 此有證人江昱慶另案證述明確（原證50）。

03 (4)基上所陳，被告於原告將系爭房屋修繕完成後，不斷干
04 擾原告於租賃期間使用系爭房屋，實違反誠信原則，並
05 與契約訂定原意旨相違背，致原告為系爭房屋所投入之
06 心力、資金血本無歸，原告自得依民法第431條第1項規
07 定請求被告返還建物改良之有益費用。

08 3.被告另抗辯原告就系爭房屋之裝潢及增添設備因業已提供
09 第三人使用達5年以上，難謂對系爭房屋有所增益，是原
10 告不得請求建物改良之有益費用云云，惟：

11 (1)依最高法院107年台上字第2471號民事判決稱「所謂有
12 益費用係指承租人就租賃物施以增添或改良，因而增加
13 該租賃物而支出之費用，所稱現存之增價額，則指租賃
14 關係終止時，現存增加之價額而言」，換言之，原告可
15 主張有益費用之返還系爭房屋因裝潢、改建及設備而增
16 價價值，於終止契約時系爭房屋所剩餘之增值，並非裝
17 潢之殘值，被告之抗辯容有誤會。

18 (2)至房屋所增加之剩餘價值，依目前法院實務見解，有係
19 以實際支出的折舊計算為主、有以鑑定建物價格為主、
20 有以裝潢工程支出為主、有引用民事訴訟法第222條第2
21 項規定，以裝潢支出的固定百分比做為認定標準。是原
22 告所花費有益費用並非完全無法計算，原告主張以鑑定
23 方式為之。

24 4.關於原告得請求被告返還租屋後裝潢、整修並添購設備等
25 建物改良之有益費用金額部分，被告全面否認原告所提單
26 據（原證6-34及原證36-49），然依證人江昱慶另案證
27 述：「當時是作房屋改建，原本是做旅社，後來改為學生
28 宿舍出租套房，幾乎整棟樓都有改建，例如浴廁、窗戶，
29 隔離沒有動。」等語（原證50），可知被告全面否認原告
30 支出顯然無據。

31 (三)備位主張部分：

- 01 1.被告為系爭房屋之出租人，依民法第423條規定應交付可
02 供使用收益之租賃物予原告，因系爭房屋為違章建築（大
03 橋三街57巷2號建物3、4樓係屬加蓋；大橋三街57巷6號建
04 物1至3樓違反法定空地使用，4至6樓係屬加蓋），導致有
05 安全上的疑慮而無人敢承租（大橋三街57巷2號建物3、4
06 樓房間、大橋三街57巷6號建物1至6樓均屬空房），致使
07 原告所支出之有益費用血本無歸而受有損害，是原告備位
08 主張依民法第423條、第227條、第226條規定請求被告給
09 付損害賠償160萬元。
- 10 2.原告因系爭房屋為違章建築致有無法使用收益之情：系爭
11 房屋有部分係被告未依建築法規定申請建造執照及使用執
12 照，該部分係屬違章建築，不僅依法無法接水、接電及使
13 用，更無法確保建築物具有安全性，則在法律上不具有處
14 分、使用、收益之權能。
- 15 3.關於損害賠償額之計算，因被告所提供之租賃物係屬違章
16 建築，導致原告所投入成本血本無歸，而受有：(1)工程裝
17 修費、(2)經營期間之修繕、水電、網路、人力、租金等相
18 關支出之損害。
- 19 4.又原告主張損害賠償額應以「損益相抵原則」作為計算基
20 礎，亦即將原告於租賃期間就「租賃標的物所支出全部費
21 用」扣除「租賃期間收益費用」即屬原告之損害範圍：
- 22 (1)原告為將系爭房屋作為套房出租使用，除於100年至102
23 年間支出裝潢整修費用至少7,344,395元外，更陸續支
24 出租金372萬元，及其他維修費用等成本，此部分「租
25 賃標的物所支出全部費用」暫為1,106萬4,395元【7,34
26 4,395元+372萬元=11,064,395元】。
- 27 (2)租金收入部分，系爭房屋有38間房間，平均住房率約5
28 0%，平均單間套房月租金4,500元，再扣除三個月之整
29 修期，於100年11月起至105年5月止實際經營出租套房
30 時間52個月，租金收入約為444萬6,000元【38間×50%×4
31 500元×52個月=4446,000元】；另105年6月起至迄今即1

08年3月止，計34個月，而有關違建具體情形，目前有諸多違建無法出租，暫以15間套房收入作為計算基準，即229萬5,000元【15間×4500元×34個月=2,295,000元】，合計為6,741,000元【4446,000元+2,295,000元=6,741,000元】。

(3)是以，原告所受損害暫時為4,323,395元【11,064,395元-6,741,000元=4,323,395元】。

(五)並聲明：

1.被告應給付原告160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)原告先位主張依民法第431條第1項規定請求被告返還租屋後裝潢、整修並添購設備等建物改良之有益費用160萬元，為無理由：

1.原告不能依民法第431條第1項規定請求被告返還租屋後裝潢、整修並添購設備等建物改良之有益費用：

(1)兩造簽訂之系爭租約第8條第1項約定：「租賃契約終止時，乙方應將房屋返還甲方（乙方同意將重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其固定物等依現況留予甲方），不得推諉或主張任何權利。乙方未及時遷出、返還房屋時，甲方每月得向承租人請求賠償相當月租之三倍作為違約金，至遷讓完竣，乙方不得有異議。」依此約定，可證兩造業已針對有益費用特約出租人無庸償還。原告依約於返還系爭房屋時，既然負有將「重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其固定物等依現況」返還被告之義務，則被告自無償還原告重新裝潢費用之義務，原告主張向被告請求有益費用之損失，洵屬無據。

(2)系爭租約第8條第1項約定，契約文字已表示當事人之真意，即無個別探求之必要，故原告主張依民法第98條規定，另探求當事人真意云云，顯不足採。

01 (3)原告主張系爭租約第8條第1項之範圍僅限「冷氣、熱水
02 器、電表及其固定物等」，其餘有益費用仍可向被告請
03 求等語，惟原告所裝潢者，均為「冷氣、熱水器、電表
04 及其固定物」，原告不得主張權利，即不得請求有益費
05 用之權利；至原告所稱系爭租約第8條第1項範圍以外之
06 物，即屬非固定物，既為非固定物，原告自得取回而不
07 得向被告請求有益費用。

08 (4)原告陳稱須租期10年，始得回本云云，惟兩造簽訂系爭
09 租約係約定原告不違反租約之約定時，得再續約5年，
10 被告並無保證原告於租約期滿後得再續約一次，故原告
11 於訂約時應已預見其不一定能再次續約5年，惟原告所
12 支出成本卻必須10年始能回本，豈不違反一般經營判斷
13 常理？

14 (5)被告否認原告於系爭房屋之裝潢及增添設備，對系爭房
15 屋有所增益。蓋此等裝潢及設備乃為原告提供予第三人
16 使用，業已達5年以上，尚難謂仍增益系爭房屋之價
17 值，是原告不得請求建物改良之有益費用。

18 2.縱原告得依民法第431條第1項規定請求被告返還租屋後裝
19 潢、整修並添購設備等建物改良之有益費用，然：

20 (1)原告所提出之原證6至34、原證36-49，被告除否認其形
21 式上真正外，均係102年以前所支出之費用，迄至終止
22 契約為止，就系爭房屋所增加之價值，均應已無所剩無
23 幾，甚至無現存價值，是原告此部分主張至為無據。

24 (2)原證36-49之請求已逾2年時效：系爭租約於107年5月1
25 日終止。原告起訴請求金額為160萬元，惟原告於107年
26 10月11日起訴狀中主張其有益費用損失之金額為7,111,
27 964元；嗣原告於108年3月22日民事準備二狀主張其有
28 益費用金額為7,344,395元；再於112年8月18日民事準
29 備四狀中始主張其有益費用之損失金額為14,152,288
30 元，即增加原證36-49之請求，惟此部分之請求已逾2年
31 之時效。

01 (3)況原告所提出之支出費用證據，均屬「修繕費用」，甚
02 且其性質多屬其營運所支出之必要費用，根本不是「修
03 繕費用」，故原告主張其自100年11月1日起至101年1月
04 31日止整修期間、迄至103年間均有益費用之支出云
05 云，顯有誤解有益費用之性質，難謂有理由。

06 (二)原告以因系爭房屋為違章建築，導致有安全上的疑慮而無人
07 敢承租，致使原告所支出之有益費用血本無歸而受有損害為
08 由，備位主張依民法第423條、第227條、第226條規定請求
09 被告給付損害賠償160萬元，亦為無理由：

10 1.縱系爭房屋為違章建築，原告亦無因系爭房屋為違章建築
11 而無法使用收益之情：

12 (1)另案一審判決書略載：「(2)查系爭房屋雖然部分為違章
13 建築，然此為被告承租系爭房屋時即已知悉，且就系爭
14 大橋三街57巷2號四樓違建部分再予以外推增建，自100
15 年11月1日承租起，並無不能出租之情形。此外，系爭
16 房屋雖經人檢舉為違章建築，然被告從未因此無法出租
17 系爭房屋；或以此為由，終止系爭租賃契約。反倒是，
18 系爭租賃契約直至107年5月1日經原告終止前，均為被
19 告承租，並繼續出租予他人。是被告辯稱因系爭房屋為
20 違章建築，致受有無法出租之損害云云，難認有據。從
21 而，被告主張依民法第423條、第227條、第226條之規
22 定，對原告有2,234,000元之損賠償請求權存在，乃以
23 該請求權與原告之不當得利返還請求權、違約金請求
24 權、租金債權主張抵銷云云，即無理由」，業已明白認
25 定，系爭房屋並無因建章建築而致原告無法使用之情
26 形。

27 (2)再者，違章建築僅係違反行政法規，並不影響原告事實
28 上對系爭房屋空間之使用收益。況被告自交付系爭房屋
29 予原告起，已依租約約定交付或保持系爭房屋合於約定
30 使用收益之狀態，使原告得出租系爭房屋予第三人，且
31 迄至目前為止，原告仍提供系爭土地及房屋供第三人使

01 用，並無不合於使用收益之情形。

02 3.又縱原告有因系爭房屋為違章建築而無法使用收益之情，
03 則原告泛言所受損害有：(1)工程裝修費、(2)經營期間之相
04 關修繕、水電、網路、人力、租金等相關支出云云，然前
05 開項目乃原告經營租賃事業之營業成本與收益，依據社會
06 一般通念，自應由原告自負盈虧，原告虛詞受有上開損
07 害，未免無稽。因此，原告主張損害賠償額應以「損益相
08 抵原則」作為計算基礎，亦即將原告於租賃期間就「租賃
09 標的物所支出全部費用」扣除「租賃期間收益費用」即屬
10 原告之損害範圍，洵為無據。

11 (三)並聲明：

12 1.原告之訴駁回。

13 2.如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事項：

15 (一)被告陳秀桃、錢翠蓮（已歿）為坐落臺南市○○區○○○段
16 000○○00000○○000地號等4筆土地（即系爭土地），及
17 其上同段4114建號即門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0
18 號、4914建號即門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷0號建
19 物（即系爭房屋）之所有權人，權利範圍各2分之1。

20 (二)被告陳秀桃、錢翠蓮於100年9月30日與原告簽訂房屋租賃契
21 約書（即系爭租約），約定由被告陳秀桃、錢翠蓮將系爭土
22 地及系爭房屋出租予原告，雙方並約定租賃期間為自100年1
23 1月1日起至105年10月31日止，租金為自100年11月1日起至1
24 03年10月31日止，每月60,000元，自103年11月1日起至105
25 年10月31日止，每月65,000元。

26 (三)系爭租約第8條第1項約定：「租賃契約終止時，乙方應將房
27 屋返還甲方（乙方同意將重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及
28 其固定物等依現況留予甲方），不得推諉或主張任何權利。
29 …」。

30 (四)最高法院111年度台上字第1102號判決認定，被告於107年5
31 月1日合法終止系爭租約。

01 (五)臺南市政府工務局就系爭房屋之建築圖說及違建情形，於10
02 8年6月1日以南市工使二字第1080476579號函回覆：「二、
03 有關來函所述永康區大橋三街57巷6號、2號之圖說資料未詳
04 盡，本局另檢附大橋三街57巷6號房屋（六甲頂段931地號）
05 之使用執照（(78)南工使字第4917號）影本2張（附件1）、大
06 橋三街57巷2號房屋（六甲頂段933地號）之使用執照（（7
07 7）南建局使字第3773號）影本2張（附件2）及核准現況照片
08 （附件3），以確認相關各層高度及面積。三、關於說明三所
09 述現況比對如下：(一)上開2號房屋樓高因於04月10日及05月1
10 7日前往時無法入內量測，可依檢附之使用執照羣南建局使
11 字第3773號影本內容確認。(二)上開6號房屋：1.現況增設外
12 牆及門窗以居室使用，已屬違建情事（如附照片1）。2.圖
13 說屋內有天井，因於04月10日及05月17日前往時無法入內，
14 故無法確認屋內現況是否符合圖說。3.二、三及四樓陽台現
15 況增設牆及窗，屬陽台外推已屬違建情事（如附照片2）。
16 4.立面圖高度之標示：為使用執照之竣工圖說標示。三頂樓
17 及後面之防火間隔有增建之違章情事。」（原證36）。
18 (六)系爭房屋違章建築查報單詳如原證37所示。
19 (七)高雄市建築師公會就有關系爭房屋是否為違建等鑑定項目之
20 鑑定報告書內容詳如原證38所示。
21 (八)兩造間關於遷讓系爭房屋等事件，前經本院以106年訴字第3
22 68號民事判決（即另案一審）原告應將系爭房屋全部遷讓交
23 還被告、原告應自107年5月2日起至遷讓返還系爭房屋之日
24 止按月給付被告13萬元（不當得利65,000元+違約金65,000
25 元）及原告應給付被告租約終止前之租金117萬元，原告不
26 服提起上訴，復經臺南高分院以107年度上字第161號民事判
27 決（即另案二審）駁回原告之上訴後，再經最高法院以111
28 年度台上字第1102號廢棄發回關於按月給付不當得利、違約
29 金共13萬元部分，並駁回其他上訴。
30 (九)原告於另案一審言詞辯論終結後就「民法第431條有益費用
31 償還請求權部分」提出抵銷抗辯，經另案一審判決認定原告

上開抵銷抗辯係在言詞辯論終結後始提出，不在審理範圍，且無再開辯論調查之必要。

(十)原告於另案一審以系爭房屋為違章建築致其自105年6月1日起至107年1月31日止受有無法出租之損害2,234,000元為由，主張依民法第423條、第227條、第226條規定對被告有損害賠償債權，而與被告請求之不當得利、違約金、租金等互為抵銷，經另案一審判決認定原告之抵銷抗辯為無理由，原告不服上訴二審，復經另案二審認定原告之抵銷抗辯尚屬無據。

(十一)原告於另案一審中自認迄至二審程序中，已出租系爭房屋20戶中之15戶。

四、本院得心證之理由：

(一)先位主張部分：原告主張依民法第431條第1項規定請求被告返還租屋後裝潢、整修並添購設備等建物改良之有益費用160萬元，有無理由？

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號裁判參照）。

2.再按民法第431條第1項固規定：「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。」惟系爭租約第8條第1項係約定：「租賃契約終止時，乙方應將房屋返還甲方（乙方同意將重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其固定物等依現況留予甲方），不得推諉或主張任何權利。…」（不爭執事項(三)），則依此約定，原告於返還系爭房屋時，依約既負有將「重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其【固定物等】依

01 現況」留予被告之義務，顯見兩造已明文約定已附著於系
02 爭房屋之固定物，被告無償還原告有益費用之義務，即已
03 免除被告償還固定物有益費用（現增額）之義務；至系爭
04 租約第8條第1項範圍以外之物，即屬非固定物，既為非固
05 定物，原告自得逕自取回，而無向被告請求有益費用之餘
06 地，是原告請求被告返還租屋後裝潢、整修並添購設備等
07 建物改良之有益費用云云，於法難謂有據，應予駁回。

08 3.原告雖主張：依系爭租約之約定：「甲方同意乙方不違反
09 約定事項時，於租約期滿可繼續承租每期約訂5年」，可
10 知於原告不違反約定之情況下，可繼續承租系爭房屋，原
11 告始投入大筆資金裝潢、整修並添購設備，且系爭房屋之
12 裝潢、整修及其他設備所支出之費用，不可能於5年內回
13 收，因此既然形式上租期僅是5年，當不可能有免除被告
14 償還有益費用義務之意思云云，然兩造簽訂之系爭租約第
15 2條第2項係約定於原告不違反租約之約定時，於租約期滿
16 得再續約5年，惟被告既未保證於租約期滿後，原告得無
17 條件再續約，則原告於訂約時應已能預見其不一定能再次
18 續約，即原告於簽約時，應已能自行評估其投入之重新裝
19 修費用及日後收益後，始與被告約定系爭租約第8條，而
20 兩造既已明文約定固定物等留予被告，自無再請求有益費
21 用之餘地，是原告前開主張尚難憑採。

22 (二)備位主張部分：原告以因系爭房屋為違章建築，導致有安全
23 上的疑慮而無人敢承租，致使原告所支出之有益費用受有損
24 害為由，備位主張依民法第423條、第227條、第226條規定
25 請求被告給付損害賠償160萬元，有無理由？

26 1.又按民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟
27 於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以
28 外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於
29 判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定關於抵銷之
30 情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷為有既判
31 力。又學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由

01 中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事
02 人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人
03 已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事
04 人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之
05 主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠
06 信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同
07 一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人
08 未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高
09 法院97年度台上字第2688號裁判參照）。

10 2.查原告於另案一審曾以系爭房屋為違章建築致其自105年6
11 月1日起至107年1月31日止【受有無法出租之損害2,234,0
12 00元】為由，主張依民法第423條、第227條、第226條規
13 定對被告有損害賠償債權，而與被告請求之不當得利、違
14 約金、租金等互為抵銷，經另案一審判決認定原告之抵銷
15 抗辯為無理由，原告不服上訴二審，復經另案二審認定原
16 告之抵銷抗辯尚屬無據等情，此為兩造所不爭執（不爭執
17 事項(十)），而本件原告係以因系爭房屋為違章建築，導致
18 有安全上的疑慮而無人敢承租，致使原告【所支出之有益
19 費用受有損害】為由，備位主張依民法第423條、第227
20 條、第226條規定請求被告給付損害賠償160萬元，是原告
21 前、後兩訴請求之損害賠償範圍並不相同，自非另案確定
22 判決之既判力範圍所及，先予敘明。

23 3.惟原告於另案以無法出租所受損害（即2,234,000元），
24 主張與被告之不當得利、違約金、租金等債權抵銷乙節，
25 業經另案二審認定「系爭房屋固有部分樓層係屬違建，惟
26 係於兩造簽定系爭租賃契約時即已存在之現況，而被上訴
27 人（即本件被告）亦於訂約後先將系爭房屋交付上訴人
28 （即本件原告）裝潢、增添設備，並供出租使用，自不構
29 成給付不能、不完全給付之情事」，並經最高法院駁回上
30 訴而確定；而本件原告並未提出新訴訟資料足以推翻原判
31 斷，且該確定判決亦無顯然違背法令之處，則另案就「上

01 訴人（本件原告）抗辯因系爭房屋為違章建築，致其自10
02 5年6月1日起至107年1月31日止期間，無法出租部分房間
03 而受有2,234,000元之損害」之重要爭點（是否構成給付
04 不能、不完全給付之情事）所為之判斷，就本案自有爭點
05 效原則之適用。況原告亦自陳其「備位主張是經過前案認
06 定，具有爭點效，前案認定違章建築不會構成出租人之債
07 務不履行，此部分不爭執」（本院卷(四)第31頁），是以，
08 系爭房屋雖有部分樓層係屬違建，惟係於兩造簽定系爭租
09 賃契約時即已存在之現況，而被告亦於訂約後先將系爭房
10 屋交付原告裝潢、增添設備，並供出租使用，自不構成給
11 付不能、不完全給付之情事，則原告主張因系爭房屋為違
12 章建築，導致有安全上的疑慮而無人敢承租，致使原告所
13 支出之有益費用受有損害，依民法第423條、第227條、第
14 226條規定請求被告給付損害賠償160萬元，亦無理由。

15 五、綜上所述，系爭租約第8條第1項既已明定原告於返還系爭房
16 屋時，依約負有將「重新裝潢之冷氣、熱水器、電錶及其
17 【固定物等】依現況」留予被告之義務，顯見兩造已明文約
18 定已附著於系爭房屋之固定物，被告無償還原告有益費用之
19 義務，即已免除被告償還固定物之有益費用現增額，則原告
20 先位主張請求被告返還租屋後裝潢、整修並添購設備等建物
21 改良之有益費用，自無理由。又原告既不爭執系爭房屋之違
22 章建築不會構成被告之債務不履行，則原告備位主張因系爭
23 房屋為違章建築，導致原告所支出之有益費用受有損害，請
24 求被告給付損害賠償，亦無理由。從而，原告請求被告應給
25 付原告160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。而
27 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予
28 駁回。

29 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
30 料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要，
31 併予敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 1 月 19 日
民事第二庭 法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

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 113 年 1 月 19 日
書記官 林政良