

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1694號

原告 賈詒婷

訴訟代理人 郭俐瑩律師（法扶律師）

被告 劉義成

訴訟代理人 林亭宇律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告自民國108年5月10日起承租被告所有門牌號碼為臺南市○區○○路0段000號1樓店面前半部（下稱系爭房屋），約定每個月租金新臺幣（下同）25,000元，租期至112年5月9日止；兩造於109年5月1日重新簽立租賃契約，約定每個月租金降為12,000元（實際繳付10,000元），租賃契約書記載租賃範圍為「臺南市○區○○路0段000號1樓店面前半部參拾平方公尺，不含騎樓、通道」，租期至112年4月30日止；兩造於112年5月1日再簽立租賃契約續租，約定每個月租金為10,000元，租期至112年7月9日止。嗣原告於112年6月26日向被告表示欲將系爭房屋店面盤讓給第三人，被告表示如果原告可以在112年8月9日前找到願意接手經營的第三人，則同意以15,000元出租系爭房屋給接手之第三人，雙方遂於同日簽署書面協議（下稱系爭協議），並約定將租賃契約延長至112年8月9日。

(二)原告於112年8月7日與有意接手經營之訴外人謝佳勳簽立「店鋪讓渡契約書」（下稱系爭讓渡書），約定以600,000元頂讓，並於同日通知被告其已找到頂讓人，並應被告之要求，通知謝佳勳至系爭房屋會面，當天兩造與謝佳勳在系爭

01 房屋討論後續租賃事宜，原告即告知要給謝佳勳7至10天之
02 交接期，並於交接期後再由謝佳勳與被告簽立租賃契約，而
03 交接期間所產生的租金則從原告的押金10,000元中扣除，被
04 告對此亦表示同意，詎訴外人即被告女兒劉玟琪竟於112年8
05 月12日寄發存證信函予原告，要求返還系爭房屋，並拒絕履
06 行系爭協議，而導致第三人謝佳勳不願繼續履行系爭讓渡書
07 內容，由此可見，本件係因可歸責於被告之事由，拒絕繼續
08 出租系爭房屋，致原告無法將營業設備讓渡予謝佳勳，受有
09 頂讓金600,000元之損害，爰依民法第227條第1項不完全給
10 付之規定準用同法第226條第1項給付不能之法律效果，請求
11 被告賠償原告600,000元等語。

12 (三)並聲明：

13 1.被告應給付原告600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
14 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

15 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)被告為系爭房屋之所有權人，對於原告主張(一)部分不爭執。

18 惟被告業於112年7月11日傳送訊息向原告表示就系爭房屋之
19 租賃事宜全權授權其女兒劉玟琪處理，劉玟琪並於112年7月
20 12日寄發存證信函予原告，通知系爭房屋租期至112年8月9
21 日，而原告於112年8月7日表示謝佳勳願意盤讓時，被告亦
22 與謝佳勳討論租賃系爭房屋之條件，表示若於112年8月9日
23 後始簽立租約，則每個月租金調整為25,000元，劉玟琪亦透
24 過電話向謝佳勳表示因原告租約已到期，後續由頂讓方再與
25 被告簽立租約，被告復提供劉玟琪之聯絡方式予謝佳勳，要
26 求謝佳勳與劉玟琪聯絡，然該人後續並未與劉玟琪聯絡，也
27 未與被告聯絡，被告並無拒絕與謝佳勳簽立租賃契約之情
28 形。

29 (二)嗣劉玟琪於112年8月9日聯繫原告，表示要處理系爭房屋點
30 交事宜，遭原告拒絕，兩造於112年8月10日協請里長一同協
31 調本件糾紛，於協調過程中，原告稱謝佳勳因為於112年8月

01 9日之後簽約，每個月租金調整為25,000元，就不願意再頂
02 讓，可見原告主張因被告拒絕履行系爭協議而致其無法頂讓
03 營業設備，與事實不符。尤其，被告並無與原告和謝佳勳一
04 同簽立系爭讓渡書，自不受系爭讓渡書之拘束，更何況，系
05 爭讓渡書內關於付款期限、點交期限均未約定，契約是否確
06 實成立亦有疑義。從而，原告請求被告賠償600,000元，並
07 無理由等語置辯。

08 (三)並聲明：

09 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（見訴字卷第232至233頁）：

12 (一)原告自108年5月10日起承租被告所有之系爭房屋，約定每個
13 月租金25,000元，租期至112年5月9日止。嗣兩造於109年5
14 月1日重新簽立租賃契約，約定每個月租金降為12,000元
15 （實際繳付10,000元），租賃契約書記載租賃範圍「臺南市
16 ○區○○路0段000號1樓店面前半部參拾平方公尺，不含騎
17 樓、通道」，租期至112年4月30日止。嗣兩造於112年5月1
18 日再簽立租賃契約續租，約定每個月租金為10,000元，租期
19 至112年7月9日止。

20 (二)原告於112年6月26日向被告表示欲將系爭房屋店面盤讓給第
21 三人，被告表示同意，兩造遂於同日簽立系爭協議，內容
22 為：「房東劉義成答應112年8月9日盤讓可房租壹萬伍千元
23 整續約壹年」，並於112年7月10日在租賃契約書上載明「雙
24 方同意租約延長至112年8月9日」。

25 (三)被告於112年7月11日向原告傳送LINE訊息，表示就系爭房屋
26 租賃事宜全權委託被告女兒劉玟琪處理，且112年8月9日由
27 劉玟琪進行點交。

28 (四)劉玟琪於112年7月12日寄發存證信函通知原告就系爭房屋租
29 期至112年8月9日，屆期不再續租。原告於112年7月13日收
30 受該存證信函。

31 (五)原告於112年8月7日與謝佳勳簽立系爭讓渡書，約定原告將

01 系爭房屋店面之店鋪讓渡予謝佳勳，頂讓總金額為600,000
02 元，分為3期支付，第1期100,000元，第2期250,000元，尾
03 款250,000元。

04 (六)原告於112年8月7日通知被告表示其已找到頂讓人謝佳勳，
05 其與被告三次談話（謝佳勳參與其中第三次談話）之對話內
06 容如訴字卷第153至207頁之錄音譯文所載。被告表示希望看
07 過頂讓人再決定是否出租。原告向被告表示其已與謝佳勳表
08 明若於112年8月9日後始與被告簽立租約，則每個月租金為2
09 5,000元，並稱謝佳勳已同意此條件。同日謝佳勳到場與兩
10 造討論系爭房屋租賃事宜，表示若於112年8月9日後始簽立
11 租約，同意每個月租金25,000元。被告提供劉玟琪之手機門
12 號0000000000予謝佳勳，謝佳勳未留其聯絡方式予被告。嗣
13 謝佳勳未主動聯繫被告及劉玟琪討論系爭房屋承租事宜。

14 (七)原告於112年8月9日未出面遷讓系爭房屋，嗣於112年8月10
15 日，原告、被告、劉玟琪就系爭房屋租賃爭議，協同里長進
16 行協調，部分對話內容如訴字卷第217至218頁之錄音譯文所
17 載。

18 (八)劉玟琪於112年8月12日寄發第二次存證信函通知原告應於3
19 日內遷讓系爭房屋。

20 四、得心證之理由：

21 (一)按可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
22 償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
23 權人得依關於給付不能之規定行使其權利，民法第226條第1
24 項、第227條第1項定有明文。債務人是否依債之本旨履行契
25 約，自應以當事人合意所生債之關係為斷。苟非當事人合意
26 之債之內容，自不生債務人履行給付之問題。再按當事人主
27 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
28 第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，
29 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
30 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
31 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而不完全給付之

債務不履行損害賠償責任，係以債務人未依債之本旨履行給付，且有可歸責之事由，致債權人受有損害為其構成要件，自應先由債權人就債之關係存在，且其因債務人未依債之本旨履行給付而受有損害之事實負舉證責任；倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，則由債務人就此部分負舉證責任。本件原告主張因被告拒絕履行系爭協議，不願繼續出租系爭房屋予頂讓人謝佳勳，致原告受有無法頂讓營業設備之利益損失600,000元等節，為被告所否認，自應先由原告就被告未依債之本旨履行給付，致其受有損害之事實負舉證責任。

(二)原告雖主張被告已於112年8月7日口頭表示同意延長頂讓之交接期7至10天，劉玟琪卻於112年8月12日寄發存證信函要求原告返還系爭房屋，而拒絕履行系爭協議，致謝佳勳不願繼續頂讓，原告因此受有無法頂讓營業設備之利益損失600,000元云云，惟查：

1.依兩造於112年6月26日簽立之系爭協議所載內容：「房東劉義成答應112年8月9日盤讓可房租壹萬伍千元整續約壹年」（見南簡補字卷第49頁），可知兩造合意之債之內容，係原告如於112年8月9日前（含當日）盤讓完成，被告即以房租15,000元為條件續約1年，至原告如何就其營業設備盤讓、盤讓是否完成等節，並非兩造合意應由被告履行或協力之給付內容。又系爭讓渡書係由原告與謝佳勳簽立（見南簡補字卷第53頁），被告並非締約當事人，自亦不受系爭讓渡書效力之拘束，先予敘明。

2.觀諸兩造及謝佳勳於112年8月7日就系爭房屋租賃事宜之談話錄音譯文，可見當時原告向被告稱：「她（註：指謝佳勳）已經有跟我講說，她9號沒有辦法簽，那我說是2萬5，她說可以」等語（見訴字卷第172頁），表示其已與謝佳勳表明若於112年8月9日後始與被告簽立租賃契約，則每個月租金為25,000元，且謝佳勳已同意此條件；而謝佳勳經被告詢問：「房租2萬5，沒問題吧」等語，亦當場回應：「房租

01 2萬...之後2萬5，OK」等語（見訴字卷第190頁），表示若
02 於112年8月9日後始與被告簽立租賃契約，其同意每個月租
03 金25,000元；嗣被告提供劉玟琪之手機門號0000000000予謝
04 佳勳，謝佳勳則未留其聯絡方式予被告（見訴字卷第204
05 頁），上述各節亦為兩造所不爭（見不爭執事項(六)），由上
06 可知，兩造就謝佳勳若於112年8月9日之後始與被告簽立租
07 賃契約，則每個月房租調整為25,000元之租賃條件，已有初
08 步談論，亦可徵兩造並未約定若原告無法於112年8月9日前
09 完成盤讓，仍維持系爭協議所載每個月房租15,000元之條
10 件。

11 3.再者，觀諸兩造與劉玟琪於112年8月10日協同里長就系爭房
12 屋租賃爭議進行協調之談話錄音譯文，可見原告稱：「他有
13 看到我跟房東簽的那個是8月9號完成盤讓，租金是1萬5，可
14 是為什麼要9號之後簽約就要漲成2萬5？」、「他們不願意
15 這件事情，所以他們...導致他們頂讓，他們就不要來頂讓
16 了」、「...現在就是他覺得房東這邊，如果是2萬5，他們
17 不要了」等語（見訴字卷第217至218頁），由上可知，原告
18 並未於系爭協議約定之期限即112年8月9日前完成盤讓，且
19 依原告於112年8月10日所述，謝佳勳不願繼續向原告頂讓營
20 業設備之原因，係其不欲以每個月房租25,000元之條件承租
21 系爭房屋之故，自與劉玟琪於112年8月12日寄發存證信函通
22 知原告返還系爭房屋之行為無涉。

23 4.綜合上述，原告並未於系爭協議所載之期限內完成盤讓，亦
24 未與被告就若謝佳勳於112年8月9日後簽約仍以同一條件出
25 租乙節達成合意，則依系爭協議之約定，被告僅於原告112
26 年8月9日前完成盤讓，始須以每個月房租15,000元為條件出
27 租系爭房屋，原告既未如期完成盤讓，被告於112年8月9日
28 之後就系爭房屋未以房租15,000元之條件與謝佳勳簽立租賃
29 契約，自不生被告未依系爭協議履行之問題，從而，原告主
30 張其未能完成盤讓而受有600,000元之損害，係因被告未依
31 債之本旨履行給付之行為所致，被告應負不完全給付之債務

01 不履行損害賠償責任云云，要屬無據，自無足採。

02 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項之規定準用同法第226
03 條第1項之規定，請求被告給付600,000元及其法定遲延利
04 息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請即失所依附，應
05 併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘
08 明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

11 民事第三庭 法 官 吳彥慧

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
14 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
15 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

17 書記官 謝靜茹