

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2238號

原告 楷爾生醫有限公司

法定代理人 張楷棋

訴訟代理人 林富郎律師

薛如媛律師

李佳盈律師

被告 陳耀民

訴訟代理人 黃進祥律師

朱宏偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣44萬4954元，及自民國113年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之12，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣44萬4954元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年5月14日與訴外人夏映有限公司（下稱夏映公司）簽訂「蒸宮」加盟合約書（下稱蒸宮加盟合約），授權夏映公司經營「蒸宮」位於臺南市○○區○○路000號3樓永康店（下稱系爭營業處所），由夏映公司向被告承租系爭營業處所用以經營加盟店，並負責所有裝修費用新臺幣（下同）650萬元。嗣夏映公司與原告終止蒸宮加盟合約，原告以500萬元向夏映公司購買系爭營業處所之裝潢（下稱系爭裝潢），且向被告承租系爭營業處所，租賃期間自111年7月

01 1日起至120年7月31日止，共9年1個月，兩造並於111年7月1
02 日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）。

03 (二)兩造約定系爭營業處所係供原告作為汗蒸房營業使用，被告
04 依系爭租約第6條第1項約定，應交付合於該約定用途之租賃
05 物予原告。然系爭營業處所漏水未經修繕，且因其設置之電
06 梯未經許可，而經臺南市政府工務局（下稱工務局）要求停
07 業，致原告無法營業，參照最高法院103年度台上字第2122
08 號裁定之見解，原告得類推適用民法第256條規定終止系爭
09 租約，故其於113年8月29日以台南地方法院郵局第1125號存
10 證信函（下稱系爭存證信函）向被告為終止系爭租約之意思
11 表示，應屬合法。又被告未交付合於兩造約定使用之租賃
12 物，致原告無法營業，而有6年11月即83個月無法使用系爭
13 裝潢，被告應負債務不履行損害賠償責任，賠償原告裝潢損
14 害380萬7339元（計算式：500萬元×83/109個月＝380萬7339
15 元），亦應負民法第184條第1項前段侵權行為損害賠償責
16 任，賠償原告之營業損害1394萬3751元，原告願以380萬733
17 9元作為本件請求之金額。

18 (三)並聲明：被告應給付原告380萬7339元，及自起訴狀繕本送
19 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並願
20 供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告辯稱：

22 (一)系爭租約第6條關於「使用租賃物之限制及裝修」之約定，
23 係被告限制原告承租系爭營業處所之用途，並非被告保證其
24 提供之系爭營業處所合於汗蒸房之用途。原告主張之滲漏
25 水，主要係因113年7月24至26日凱米颱風來襲，而產生暴
26 雨，致系爭營業處所之排水系統超出負荷，積水不及排出而
27 倒灌至屋內，非屬系爭租約第7條第1項房屋主體結構之損
28 壞，故被告並無修繕義務。縱被告有修繕義務，然原告未依
29 系爭租約第8條第3項第1款約定，定相當期間催告，被告亦
30 無拒絕修繕之情事，原告逕於113年8月29日為終止系爭租約
31 之意思表示，實有未洽。又工務局僅命被告限期改善或補辦

01 手續，未命原告立即停業，系爭營業處所位於3樓，有樓梯
02 可供通行，不影響人員正常出入，故電梯並非原告營業所必
03 須，且被告已委請建築師處理相關事宜。被告並無「原告所
04 謂未交付合於兩造約定使用之租賃物，致其無法營業」之情
05 事，原告終止系爭租約，應不生效力。

06 (二)原告未提前3個月向被告為終止系爭租約之意思表示，並賠
07 償30萬元，不得依系爭租約第8條第1項終止系爭租約，其主
08 張被告應負債務不履行損害賠償責任，實屬無據。又原告提
09 出之補字卷27至31頁支票3紙（下稱系爭支票），無法證明
10 原告有以500萬元向夏映公司購買系爭裝潢，亦無法證明系
11 爭裝潢有500萬元之價值及無法重複使用，故原告以該500萬
12 元為基準，主張被告應賠償其380萬7339元，亦屬無據。

13 (三)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請
14 准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項：（本院卷94至96頁）

16 (一)原告於110年5月14日與夏映公司簽訂蒸宮加盟合約，授權夏
17 映公司經營系爭營業處所，由夏映公司向被告承租系爭營業
18 處所以經營加盟店（原證1蒸宮加盟合約影本，補字卷19
19 頁），並負責所有裝修費用650萬元。之後，夏映公司與原
20 告終止蒸宮加盟合約，原告以500萬元價額向夏映公司購買
21 系爭裝潢。

22 【兩造：對於原告與夏映公司簽訂蒸宮加盟合約，及原由夏
23 映公司向被告承租系爭營業處所乙節，不爭執。】

24 【原告另主張，其係以訴外人楷爾優生技有限公司之名義簽
25 發系爭支票，票面金額共500萬元，交由夏映公司收執，夏
26 映公司已兌領（原證1蒸宮加盟合約第5條第5項第4款、原證
27 2支票影本3紙，補字卷21、27至31頁）。】

28 【被告補充：不爭執系爭支票之形式上真正，但其無法證明
29 原告係以該票款支付其購買系爭裝潢之費用（本院卷46、4
30 9、54頁）。】

31 (二)原告向被告承租門牌號碼「臺南市○○區○○路000○○號」

01 建物【即系爭營業處所，位於臺南市○○區○○路000號建
02 物（下稱系爭建物）之3樓】，並於111年7月1日簽訂系爭租
03 約，租賃期間自111年7月1日起至120年7月31日止，共9年1
04 個月（原證3系爭租約，補字卷35至38頁）。

05 【兩造均不爭執。（訴卷49頁）】

06 (三)於113年7月24日至26日因凱米颱風來襲，致系爭營業處所有
07 積水之情形。

08 【兩造均不爭執。】

09 【原告：之前系爭營業處所漏水，原告都有通知被告修繕，
10 被告亦自認有修繕之情事，此次因颱風來襲而積水，原告於
11 113年7月25日通知被告修繕，被告於同日表示其會妥善處
12 理。然原告並未收到被告所謂之報價單（本院卷63頁），其
13 因漏水未經改善，及工務局於同年8月21日要求原告停止使
14 用系爭營業處所之電梯，致原告無法營業，方以系爭存證信
15 函終止系爭租約。】

16 【被告：其於113年7月25日知悉積水乙事，有告知原告公司
17 人員陳嘉慶，其會妥善處理，被告於同年8月31日安排廠商到
18 頂樓查看，於翌日向陳嘉慶表示其要加蓋屋頂鐵皮，請陳嘉
19 慶轉告原告先移除屋頂招牌，被告於同年8月15日取得廠商
20 之報價單，然因原告尚未回應其是否願意移除招牌，故被告
21 未將該報價單給原告，且未進行後續修繕事宜。】

22 (四)工務局於113年8月21日以南市工使二字第1131172512號函

23 （下稱系爭函文）通知被告：「系爭建物有設置未經許可之
24 電梯，而應立即停止使用，並於文到30日內以書面向該局陳
25 述意見。」（原證7，補字卷53頁）。

26 【兩造均不爭執（補字卷16頁、本院卷50頁）。】

27 (五)原告於113年8月29日以系爭存證信函向被告為終止系爭租約
28 之意思表示，被告於同年9月2日收受系爭存證信函（原證5
29 存證信函，補字卷41頁）。

30 【兩造不爭執被告有收到系爭存證信函（本院卷50頁）。】

31 (六)被告於113年9月12日以台南中正路郵局第278號存證信函回

01 覆：「原告片面終止系爭租約，對被告不生效力。」

02 【兩造不爭執原告有收到存證信函。】

03 四、得心證之理由：

04 (一)被告未依約交付合於兩造約定使用、收益之租賃物予原告，
05 原告終止系爭租約合法：

06 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
07 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
08 態，民法第423條定有明文。該所稱合於約定使用、收益之
09 狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
10 知，為其認定之標準；倘租賃物不具該主觀認知約定使用、
11 收益之狀態，而不能達契約之目的者，承租人得類推適用民
12 法第256條規定終止租約（最高法院103年度台上字第2122號
13 裁定參照）。

14 2.被告交付之系爭營業處所應合於原告經營汗蒸房之營業用
15 途：

16 (1)原告向被告承租系爭營業處所，兩造並於111年7月1日簽
17 訂系爭租約，租賃期間自111年7月1日起至120年7月31日
18 止，共9年1個月，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)），且
19 有系爭租約在卷可稽（補字卷35至38頁）。觀諸系爭租約
20 第6條第1項前段約定：「本房屋係供汗蒸房營業之使用」
21 （補字卷36頁）。顯見原告承租系爭營業處所之目的係為
22 經營汗蒸房使用，原告可否利用系爭營業處所經營汗蒸
23 房，應屬其簽訂系爭租約之重要事項，且經被告同意將
24 「汗蒸房營業之使用」載明於系爭租約，則原告主張被告
25 交付之系爭營業處所應合於其經營汗蒸房之用途，應可採
26 信。

27 (2)雖被告辯稱，系爭租約第6條第1項係被告限制原告承租系
28 爭營業處所之用途，並非被告保證其提供之系爭營業處所
29 合於汗蒸房之用途云云（本院卷51頁）。惟查：

30 ①解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
31 之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真

01 意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基
02 之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經
03 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為
04 探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對
05 兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台
06 上字第286號、107年度台上字第1504號判決參照）。

07 ②觀諸系爭租約第6條標題為「使用租賃物之限制及裝
08 修」，該條文第1項為：「本房屋係供汗蒸房營業之使
09 用，乙方（即原告）未經甲方（即被告）書面同意，不
10 得變更用途。」（補字卷36頁），其固係限制原告承租
11 系爭營業處所，非經被告書面同意，不得變更用途僅得
12 作為汗蒸房營業之使用。然如上述，解釋該條款，應探
13 求兩造訂約當時之真意，不得拘泥於所用之辭句。原告
14 為臺南汗蒸幕連鎖品牌「蒸宮」之經營者，其承租系爭
15 營業處所之主要目的，係要供其經營汗蒸房使用，若系
16 爭營業處所無法作為汗蒸房之營業使用，其何須以每月
17 高達8萬元至10萬元之租金承租無法供其經營汗蒸房之
18 系爭營業處所？其如何確保系爭營業處所可供其經營汗
19 蒸房長達9年之久？是以，應認該條款亦有包含原告承
20 租系爭營業處所之目的係為供其經營汗蒸房之意思，方
21 符合公平，則依民法第423條之規定，被告交付之系爭
22 營業處所，自應合於汗蒸房營業之使用。

23 (3)被告又辯稱，被告將系爭營業處所交付原告後，原告即正
24 常營業至113年8月間，其主張系爭營業處所未合於兩造之
25 約定，實屬無據云云（本院卷51頁）。惟依民法第423條
26 之規定，被告交付系爭營業處所後，其不僅須消極地容忍
27 原告就系爭營業處所為使用、收益，且須積極地在租賃關
28 係存續中，維持合於兩造約定使用、收益之狀態，即供原
29 告經營汗蒸房之用，非謂「原告於正常營業後，被告於租
30 賃關係存續期間即無須維持系爭營業處所可供汗蒸房營業
31 之狀態」，被告之上開辯詞，並非可採。

01 (4)被告復辯稱，原告以系爭營業處所之地址為營業登記，其
02 登記之營業項目為「未分類其他食品批發」（被證1，本
03 院卷57頁），與兩造約定之「汗蒸房營業使用」不符，違
04 反系爭租約第6條第1項約定云云（本院卷51頁）。惟姑不
05 論系爭租約第6條第1項所謂之「汗蒸房營業之使用」，係
06 指原告現實上之使用，抑或係包含原告之登記營業項目，
07 若被告認為原告違反該條款，其應係依系爭租約第8條第2
08 項第2款之約定，向原告主張提前終止系爭租約，而非以
09 此作為其「無須維持系爭營業處所合於汗蒸房營業使用」
10 抗辯之理由。

11 3.系爭營業處所設置之未經許可電梯，對於原告經營汗蒸房之
12 使用有重大影響：

13 (1)按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或
14 有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設
15 施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更
16 者，應申請變更使用執照；建築物所有權人應維護建築物
17 合法使用與其構造及設備安全，建築法第73條第2項本
18 文、第77條第1項分別定有明文。違反建築法第73條第2項
19 規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，或未依建築
20 法第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備
21 安全者，處建築物所有權人6萬元以上30萬元以下罰鍰，
22 並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續
23 使用者，得連續處罰，並限期停止其使用；必要時，並停
24 止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或
25 強制拆除，建築法第91條第1項第1款、第2款亦有明文。
26 據此，建築物所有權人有維護建築物合法使用與其構造及
27 設備安全之責任，不因所有權人將建築物出租他人使用，
28 即免除該義務，其目的在課予所有權人對建築物合法使用
29 與構造及設備安全加以注意之義務，以期減少公共安全之
30 災害。

31 (2)查系爭營業處所位於系爭建物之3樓，系爭建物經工務局

01 於113年8月21日以系爭函文通知被告：「被告所有本市○
02 ○區○○路000號建築物（即系爭建物），涉及未經核准
03 擅自變更使用一案，應請立即停止使用並於文到30日內以
04 書面陳述意見，如未停止違規行為或屆期未陳述意見或陳
05 述理由不正當者，本局得依建築法等相關規定辦理…。說明：
06 …二、旨揭建築物，領有（82）南工使字第00569號
07 使用執照，經現場勘查後發現有設置未經許可之電梯，涉
08 及違反建築法第73條第2項規定：未經核准擅自變更使用
09 類組與原核准內容不符之變更使用行為…。」等情，為兩
10 造所不爭，復有系爭函文在卷可稽（補字卷53頁）。被告
11 為系爭建物之所有權人，其依上開規定，負有維護系爭建
12 物合法使用與其構造及設備安全之責任，且被告於系爭建
13 物設置電梯前，應先申請變更使用執照，經主管機關核准
14 後，方可將該電梯供人使用。詎被告（或原所有權人）未
15 向主管機關申請變更使用執照，逕行於系爭建物設置未經
16 許可之電梯，違背上開責任，經工務局認定被告違反建築
17 法第73條第2項本文、第77條第1項規定，依建築法第91條
18 第1項第1款、第2款規定，命被告立即停止使用系爭建
19 物。原告承租之系爭營業處所位於系爭建物之3樓，系爭
20 建物經工務局命停止使用，對於原告而言，系爭營業處所
21 已無法供其營業使用，且有居住及安全之瑕疵，危及原告
22 公司人員及其顧客之安全，就其汗蒸房之營業，自有重大
23 影響。

24 (3)被告雖辯稱，系爭租約未約定「被告應提供系爭營業處所
25 有電梯可供合法使用」，且工務局僅命被告限期改善或補
26 辦手續，未要求原告立即停業，被告已委請建築師處理電
27 梯之相關事宜，亦於113年8月5日以通訊軟體LINE（下稱L
28 INE）告知原告公司人員陳嘉慶云云（本院卷53頁）。惟
29 查，系爭租約固未約定「被告應提供合法電梯使用」，然
30 被告不因此而免除「其應交付可供原告合法使用租賃物」
31 之義務；而如上述，系爭建物因設置未經許可之電梯，而

01 有違反上開建築法規之情形，經工務局命被告立即停止使
02 用，系爭營業處所位於系爭建物之3樓，原告主張其無法
03 合法使用系爭營業處所，對其汗蒸房之營運有重大影響，
04 要非無據。又被告於工務局113年8月21日發函後，迄至本
05 件114年4月8日言詞辯論終結止，期間長達7個月，其僅空
06 言泛稱「已委請建築師處理電梯之相關事宜」，並未提出
07 其已申請補辦變更使用執照或室內裝修審查核准之相關證
08 明文件，顯見被告就系爭營業處所無法合法使用乙事，並
09 無任何積極補正之行為。

10 (4)被告又辯稱，系爭營業處所位於低樓層之3樓，有樓梯可
11 供通行，不影響人員出入，對於原告之營業並無影響，故
12 電梯並非原告營業所必須等語（本院卷53頁）。惟查，原
13 告承租系爭營業處所之目的，係要經營汗蒸房，其顧客應
14 有不同年齡層，系爭營業處所設有電梯，對於年長者或係
15 行動不便者而言，較會增加其來店消費之誘因，對於重視
16 隱私及便利性之顧客而言，亦會增加其消費意願，故系爭
17 營業處所設有電梯，應係原告選擇向被告承租系爭營業處
18 所之原因之一，該電梯於兩造簽約後無法使用，對原告之
19 營業自會造成相當程度之影響。況且，細究系爭函文之主
20 旨內容，工務局非僅命停止使用系爭建物之「電梯」，而
21 係命停止使用「系爭建物」，系爭營業處所位於系爭建物
22 之3樓，當在停止使用之範圍，被告辯稱爭營業處所尚有
23 樓梯可供通行，對於原告之營業並無影響，洵非可採。

24 4.原告得類推適用民法第256條規定終止系爭租約：

25 承上，被告依民法第423條規定，其交付給原告之系爭營業
26 處所，應合於兩造所約定汗蒸房營業使用、收益之用途，且
27 其須於租賃關係存續期間維持系爭營業處所可供汗蒸房營業
28 之狀態。惟被告交付之系爭營業處所因設置之電梯未經許
29 可，經工務局命停止使用，原告自無法繼續經營汗蒸房，且
30 被告於工務局命停止使用後，迄至本件言詞辯論終結為止，
31 未證明其有何積極補正，則違法狀態仍繼續中，堪認被告交

01 付之系爭營業處所，因可歸責於被告之事由，致原告無法合
02 法營業使用，其承租之目的難以達成，且被告未排除該違法
03 狀態，對原告之營業有重大影響，依社會一般人之通念，被
04 告交付之系爭營業處所，與給付不能之情形相當，原告主張
05 類推適用民法第256條規定，於113年8月29日以系爭存證信
06 函終止兩造間之系爭租約，應屬合法。又被告對於其於同年
07 9月2日收受系爭存證信函乙節，並不爭執（不爭執事項
08 (五)），則依民法第95條第1項本文規定，原告所為終止系爭
09 租約之意思表示已因到達被告而發生效力，是系爭租約應自
10 同年9月2日起向後失其效力。又系爭租約業經原告合法終
11 止，則原告另以「系爭營業處所之漏水瑕疵及因凱米颱風11
12 3年7月24日至26日來襲而致漏水情況更為惡化，其通知被告
13 修繕，被告遲未修繕」為由，終止系爭租約是否合法乙節，
14 即無贅論之必要。

15 (二)被告應負債務不履行損害賠償責任：

- 16 1.按租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使
17 用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第
18 三人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物
19 合於約定使用收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致
20 承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任（最高
21 法院77年度台上字第2369號判決要旨參照）。
- 22 2.被告為系爭營業處所之出租人，其依民法第423條規定，應
23 交付可供原告合法經營汗蒸房使用之系爭營業處所，此項義
24 務，為被告之主給付義務。惟被告交付之系爭營業處所卻因
25 設置之電梯未經許可，經工務局命停止使用，致原告無法繼
26 續經營汗蒸房；且被告並無任何積極補正之行為，違法狀態
27 仍繼續中，堪認被告怠於履行上開義務，可歸責於被告，原
28 告主張被告應負債務不履行之損害賠償責任，即屬有據。

29 (三)原告主張之營業損害，並不涵攝在民法第184條第1項前段規
30 定所保護之範圍：

- 31 1.民法184條1項前段規定之侵權行為所保護之法益，原則上僅

01 限於既存法律體系所明認之權利，而不及於權利以外之利
02 益，特別是學說上所稱之「純粹經濟上損失」。所謂「純粹
03 經濟上損失」，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與
04 其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契
05 約責任及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，
06 並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任所保護之範圍
07 （最高法院102年度台上字第342號、109年台上字第754號判
08 決參照）。

09 2.原告主張，其因被告未交付合於兩造約定使用之系爭營業處
10 所，而受有「預估營業淨利損失1394萬3751元」，依民法第
11 184條第1項前段規定，請求被告賠償云云（本院卷106、107
12 頁）。惟依上說明，原告所謂之預估營業淨利損失1394萬37
13 51元，非屬因人身權或物權等既存法律體系所明認之權利被
14 侵害而伴隨衍生之損害，亦即其所生之損害與人之死傷或所
15 有權之受損無關，屬於非因法律上所保護（明認）之權益被
16 侵害而發生之經濟損失，乃學說上所稱之「純粹經濟上損
17 失」，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任所保護之
18 範圍。況原告僅稱「原告因被告侵害原告財產，致原告無法
19 營業，受有營業損害。」（本院卷106頁），未說明被告之
20 行為如何合於「侵權行為」之構成要件，此部分主張，難認
21 可採。

22 (四)原告得請求之損害賠償金額以44萬4954元為適當：

23 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
24 債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明
25 文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減
26 少，屬於積極的損害；所謂所失利益，即新財產之取得，因
27 損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。又無論所受損
28 害抑或所失利益，被害人之損害賠償請求權，均以其受有實
29 際上之損害為成立要件。且衡量損害賠償之標準，首應調查
30 被害人實際上之損害額，始能定其數額之多寡。次按當事人
31 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，

01 法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第
02 222條第2項定有明文。此項規定，性質上乃證明度之降低，
03 而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上
04 可能之範圍內提出證據。

05 2.原告主張，其以500萬元向夏映公司購買系爭裝潢，用以經
06 營汗蒸房，租賃期間共109個月，系爭租約於113年9月2日終
07 止後，系爭裝潢材料無法再重複使用，尚有83個月租期無法
08 使用，原告因而受有系爭裝潢損害380萬7339元（計算式：5
09 00萬元×83/109個月=380萬7339元），且受有83個月預估營
10 業淨利損失1394萬3751元（計算式：每月淨利16萬7997元×8
11 3個月=1394萬3751元），被告應負債務不履行損害賠償責
12 任，原告願以380萬7339元作為其請求金額等情（補字卷1
13 7、18頁及本院卷106、96頁）。惟查：

14 (1)觀諸兩造簽訂之系爭租約第6條第5項：「租賃關係消滅
15 後，乙方（即原告）除徵得甲方（即被告）同意外，應負
16 責回復原狀，且不得要求甲方補償。」，第11條第1項：
17 「租期屆滿或租賃契約終止後，乙方未會同甲方點交，逕
18 自遷出房屋時，如遺留傢俱或雜物，視為拋棄其所有權，
19 甲方得任意處分之。」（補字卷36、38頁），可知原告與
20 被告簽訂系爭租約時，其同意於租賃關係終止或消滅後，
21 將系爭營業處所回復原狀，原告搬遷時，如未將其所有之
22 營業器具、傢俱、物品或雜物一併搬離，視為原告拋棄其
23 所有權，原告自不得向被告請求此部分之損害賠償。再
24 者，行政院所頒佈之固定資產耐用年數表，商店用簡單裝
25 備及簡單隔間之耐用年數為3年，原告自陳系爭裝潢係由
26 原告之前手夏映公司負責裝修（補字卷14頁），而原告與
27 夏映公司係於110年5月14日簽訂蒸宮加盟合約，且裝修費
28 用之最後一期工程款給付期限為同年8月1日（補字卷25、
29 21頁），如以111年1月1日開始計算，系爭裝潢迄至114年
30 1月1日已超過上開耐用年數3年。可知，如依原告主張以
31 終止租約後剩餘租賃期間計算無法使用裝潢之損失，未免

01 與前開契約約定有違，且亦未考量裝潢折舊問題，實難遽
02 予採認為損害賠償之數額。

03 (3)被告對於原告與夏映公司簽訂之蒸宮加盟合約之形式上真
04 正，並不爭執（本院卷46頁）。而依蒸宮加盟合約第5條
05 第5項第4款約定：「乙方（即夏映公司）負責所有裝修費
06 用650萬元整。」（補字卷21頁），則夏映公司就系爭裝
07 潢支出費用650萬元，應堪認定。又原告因夏映公司與其
08 終止加盟關係，而於111年7月1日向被告承租系爭營業處
09 所，關於其等間就系爭裝潢所為之協議部分，原告主張，
10 其係以500萬元向夏映公司購買系爭裝潢，並以楷爾優生
11 技有限公司之名義簽發系爭支票，用以支付該價金等語
12 （補字卷14頁、本院卷94頁）。被告固辯稱仍無法證明原
13 告有以500萬元購買系爭裝潢云云（本院卷46、49、54
14 頁）。惟查原告係於110年5月14日與夏映公司簽訂蒸宮加
15 盟合約，嗣於111年7月1日簽訂系爭租約，夏映公司應係
16 於此期間與原告終止蒸宮加盟合約，衡諸社會常情，夏映
17 公司對於其已支付高達650萬元及使用僅1年多之系爭裝
18 潢，應會要求原告支付相當之對價，原告以將近7.7折之
19 價格即500萬元購買系爭裝潢，堪稱合理可信。

20 (4)又原告係以500萬元向夏映公司購買系爭裝潢，該500萬元
21 應可視為原告向夏映公司承接「其在系爭營業處所經營汗
22 蒸房」之成本，原告本得預期其因得以承接夏映公司既有
23 之系爭裝潢而繼續經營汗蒸房至系爭租約期限屆至，現因
24 系爭租約提前終止，致原告無法繼續利用系爭裝潢以經營
25 汗蒸房，而獲取利益，堪認其受有損失。本院審酌上情，
26 以及系爭租約之原定租賃期間為111年7月1日起至120年7
27 月31日，共9年1個月（即109個月），衡諸一般常情，原
28 告原有以109個月取得之營業收益逐月攤銷回收還本之預
29 期，惟因可歸責於被告之事由，致原告終止系爭租約，而
30 無法繼續營業，系爭租約於113年9月2日消滅，距本件第
31 一審宣判日114年5月23日及加計送達、上訴期間（以1個

01 月計)，共9個月又21日即9.7個月，應認原告所受之損害
02 為44萬4954元（計算式：500萬元÷109月×9.7月＝44萬495
03 4元），較為合理。逾此部分之請求，難認有據。

04 3.至原告主張其受有83個月預估營業淨利損失1394萬3751元乙
05 節（本院卷106、96頁），固據提出營業人銷售額與稅額申
06 報書、員工薪資表、台灣電力公司繳費憑證為證（本院卷12
07 1至146頁）。惟查：所謂預期利益，係指依通常情形，或依
08 已定計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益而言，須
09 具有客觀的確定性。細析原告關於每月淨利16萬7997元之計
10 算方式（本院卷109頁），係以112年7月至113年6月之營業
11 收入扣除員工薪資、電費、租金之支出後之金額。惟商業經
12 營之盈虧，與經營方式、景氣良窳、市場條件等因素習習相
13 關，且未來得否持續獲有相當利潤，皆屬未定之數，自難僅
14 以上開獲利金額逕予推估往後剩餘租期83個月之預期營業利
15 益損失。況參諸原告提出之營業人銷售額與稅額申報書（本
16 院卷124、121頁），原告於113年1月及2月銷售額高達101萬
17 0967元，112年7月及8月卻僅有69萬9132元，兩者即相差30
18 萬餘元，可見原告之營業收入具有相當高之不確定性，則原
19 告主張其受有預估營業淨利損失1394萬3751元，即難逕採。

20 4.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
22 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
23 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
24 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
25 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
26 項本文、第203條分別定有明文。原告係以提起本件訴訟之
27 方式請求被告賠償損害，屬金錢給付之債，且無確定期限，
28 被告於113年12月11日收受起訴狀繕本，有送達證書足憑
29 （本院卷17頁），是依前述規定，原告請求自起訴狀繕本送
30 達被告之翌日（即113年12月12日）起至清償日止，按週年
31 利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

01 五、綜上所述，被告交付之系爭營業處所，因可歸責於被告之事
02 由，致原告無法合法營業使用，其承租之目的難以達成，且
03 被告未排除該違法狀態，對原告之營業有重大影響，原告類
04 推適用民法第256條規定終止系爭租約，自屬合法。從而，
05 原告請求被告賠償其所受損害44萬4954元及加付法定遲延利
06 息，為有理由，應予准許；原告逾此部分之請求，為無理
07 由，應予駁回。

08 六、本判決主文第1項原告勝訴部分，乃所命給付之金額未逾50
09 萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應
10 依職權宣告假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附
11 麗，應予駁回。併依同法第392條第2項規定，同時宣告被告
12 得供擔保而免為假執行，並酌定相當之金額。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論
15 列，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
18 民事第三庭 法 官 蔡雅惠

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
25 書記官 陳尚鈺