

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第21號

原告 光星興業有限公司

法定代理人 蘇盈溱

訴訟代理人 洪梅芬律師

李政儒律師

涂欣成律師

王紹雲律師

被告 榮國企業股份有限公司

法定代理人 李世燦

訴訟代理人 許世烜律師

葉賢賓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年12月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）11,591,857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。」（本院卷第13頁），嗣於民國114年3月26日言詞辯論期日變更聲明為：「被告應給付原告11,711,857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。」（本院卷第253頁），又於114年12月11日言詞辯論期日變更聲明為：「(一)被告應給付原告11,662,857元，及自本

01 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
02 利息。」(本院卷第380頁)，核其所為屬減縮或擴張應受判
03 決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

04 二、原告起訴主張：

05 (一)原告於民國110年11月2日與被告簽訂租賃契約書，被告將其
06 所有座落於臺南市○○區○○路○段000巷00號廠區內第86/
07 87號廠房(下稱系爭廠房)出租予原告，雙方於租約中明定
08 原告承租之廠房係作為工廠使用，雙方約定租賃期間自111
09 年1月1日起至115年12月31日止，每月租金195,000元。詎原
10 告遷入後，112年9月12日即收到臺南市政府都市發展局(以
11 下簡稱都發局)來函表示原告向被告承租作為工廠用之土地
12 屬「都市計畫公園用地」，原告作為工廠使用，違反都市計
13 畫法第51條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為
14 妨礙其指定目的之使用。」，原告因此遭都發局於113年2月
15 29日、113年9月25日陸續裁罰6萬元、12萬元，倘原告繼續
16 營業並將強制執行斷水、斷電，原告不得已遷出系爭廠房，
17 並與被告合意於113年10月18日終止租賃契約。

18 (二)依兩造租賃契約約定，被告有提供可作為合法工廠使用之租
19 賃物予原告之契約義務，系爭廠房既經市府通知違反都市計
20 畫法第51條規定不得為工廠使用，將強制執行斷水斷電，被
21 告顯已無法提供合於所約定使用收益之租賃物，而構成不完
22 全給付。又系爭廠房坐落土地為都市計畫公園用地，不得為
23 工廠使用之事實為被告所明知，被告卻隱瞞原告上開事實以
24 廠房用途出租予原告，顯可歸責於被告。則被告交付租賃物
25 後，在租賃關係存續中未能保持其合於約定之使用收益狀
26 態，致承租人即原告受有損害，自應負債務不履行之損害賠
27 償責任。爰依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請
28 求被告對原告所受損害負賠償責任。為此，原告請求被告應
29 賠償：1.裝潢費用損害5,905,404元：查原告承租系爭廠房
30 後，隨即進行裝潢、整修工程，所支出裝潢整修費用共計5,
31 905,404元。2.搬遷費用損害2,327,103元：被告所出租廠房

01 遭都發局通知不得為工廠使用，並將斷水、斷電，致原告無
02 法繼續於該工廠製造生產產品，不得已於113年10月搬遷，
03 因此受有搬遷費用損害，合計2,327,103元。3.營業利益損
04 失3,310,350元：原告於113年2月底因遭都發局通知違反都
05 市計畫法規定應予停工，否則將斷水斷電，原告因此需另尋
06 廠房搬遷，而自113年7月間起至113年10月間搬遷完畢，約3
07 個月期間，原告因準備搬遷無法生產致訂單減少，而受有營
08 業損失3,310,350元。4.裁罰費用120,000元。上開金額共計
09 11,662,857元。

10 (三)並聲明：1.被告應給付原告11,662,857元，及自本起訴狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.
12 原告願供擔保請准宣告假執行。

13 三、被告答辯則以：

14 (一)兩造先於110年7月26日就被告所有之門牌號碼臺南市○○區
15 ○○路○段000巷00號廠區內第35號廠房（下稱35號廠房）
16 成立租賃契約，租期自110年8月1日至同年12月31日。原告
17 承租35號廠房係為向臺南市政府經濟發展局（下稱經發局）申
18 請工廠登記之用，經發局於110年11月29日發文核准原告工
19 廠申請之登記。上開工廠登記核准後，原告考量35號廠房為
20 登記建物，租金金額較高，為降低租金成本，因此除繼續承
21 租35號廠房外，進而於111年1月18日再向被告承租系爭廠
22 房。原告向被告承租系爭廠房時，被告曾告知系爭廠房係未
23 保存登記之建物，其所坐落之土地一部分為公園用地，一部
24 分為乙種工業區用地。乙種工業區用地可作為法令允許之工
25 廠或倉庫使用；另公園用地部分，原告如有作為工廠使用之
26 需要，可自行向主管機關申請，被告可配合提供相關申請文
27 件，待原告取得合法申請後，租金再另外商議。如上所述，
28 原告向被告承租35號廠房並辦理工廠登記與承租86/87廠房
29 與空地時，已明確知悉，如欲將所承租之廠房作為其製造、
30 加工之工廠用，須自行向主管機關申請工廠登記，並於取得
31 核准後始得依申請之產業類別作為廠房或倉庫使用。原告刻

01 意隱瞞其先承租35號廠房並經申請與實地會勘而取得工廠登
02 記，嗣後再承租系爭廠房及空地之事實，顯無理由。

03 (二)又依兩造就系爭廠房所簽立之租賃契約約款可知，兩造並未
04 約定系爭廠房係作為工廠之用，而係約定為設立工廠或為倉
05 庫使用，因此，原告主張「租約中明定原告承租之系爭廠房
06 係作為工廠使用」等語，顯與事實不符，不足採信。況且，
07 如前所述，原告承租系爭廠房前，被告已明確告知系爭廠房
08 一部分坐落在公園用地，一部分坐落在乙種工業區用地，被
09 告亦於租賃契約附件(一)明確標示，顯見原告顯然知悉系爭廠
10 房坐落乙種工業區用地，可如同原告所承租之35號廠房一
11 般，由原告向經發局申請工廠登記，經核准即可作為工廠使
12 用。今原告欲背離事實而主張系爭廠房全部係作為工廠使用
13 云云，顯係臨訟杜撰，不足採信。

14 (三)又原告主張被告隱瞞系爭廠房所坐落之土地係都市計畫公園
15 用地等事實云云，如前所述，依被告所提出之系爭租賃契約
16 第壹條第一項及該契約附件(一)可知，被告已明確於租賃契約
17 上載明，系爭廠房坐落之土地，有一部分是公園用地，一部
18 分是工業用地並無隱瞞之情事。再者，被告於出租系爭廠房
19 時，已告知原告系爭廠房為未保存登記之建物及其坐落之土
20 地分區使用情形，而能否供設立公司、營利事業登記、工廠
21 登記事項，因被告並非主管機關，須由原告自行向主管機關
22 詢問與申請。如上所述，系爭租賃契約附件(一)已明確記載其
23 坐落之土地有部分為公園用地，顯見被告並無隱瞞之行為，
24 且原告須自負查詢與申請之義務，因此，被告並無任何違約
25 之情事。

26 (四)另原告係因經發局、都發局及其他機關所辦理之工廠聯合稽
27 查而查獲原告有未取得工廠登記申請核准，卻擅自於系爭86
28 廠房及其坐落之都市計畫公園用地從事車燈塗裝加工製造生
29 產之情事，因此，原告遭稽查之原因乃原告未取得工廠登記
30 申請核准卻從事加工製造生產所致，顯與系爭廠房坐落之土
31 地有部分為都市計畫公園用地無涉。況且，原告曾以塑膠製

01 品製造業就35號廠房向經發局申請工廠登記並取得核准，顯
02 見原告應知悉乙種工業區土地可申請作為工廠使用之產業類
03 別，但原告卻刻意在公園用地從事車燈塗裝加工（該製造加
04 工，屬高度污染產業，亦不得於乙種工業用地從事製造加
05 工），顯見原告心存僥倖擅自從事違法行為，其違法在先，
06 而在遭查獲後，卻意圖將其違法行為任意指摘為被告違約所
07 致，故原告本件之主張顯不可採。

08 (五)況且依系爭租約第10條第1項約定：「本租賃物可否供設立
09 公司、營利事業登記、工廠登記事項，經甲方告知，並經乙
10 方認可承租後，不得主張該租賃物不能為上開各項登記為理
11 由，拒付租金…。如有上開能供諸項登記者，而乙方在退租
12 遷移時，應須依照退租，中途解約，所約定須先辦理註銷登
13 記竣事後，將完整租賃物交還甲方…。」，而原告於承租時
14 早已知悉系爭廠房坐落土地包含公園用地及乙種工業區用
15 地，惟原告仍決定承租35號廠房及系爭廠房，並僅於35號廠
16 房辦理工廠登記，此係原告商業決策之考量，與被告無涉，
17 原告因未於系爭廠房辦理工廠登記而遭裁罰，應自行負擔決
18 策成敗之結果。

19 (六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
20 宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執事項(本院卷第380至382頁，為行文之順暢，字
22 句略有調整)：

23 (一)兩造於110年11月2日簽立租賃契約書（即原告所提原證
24 1），約定由被告將其所有之系爭廠房（包含空地350坪及建
25 物430坪）出租予原告為工廠或為倉庫之用，約定租期自110
26 年1月1日起至112年12月31日止為期5年，每月租金195,000
27 元（營業稅外加）。嗣兩造又於111年1月18日就系爭廠房重
28 新修改簽立租賃契約書（即被告所提被證3，下稱系爭租賃
29 契約），約定由被告將系爭廠房（包含空地342坪及建物438
30 坪）出租予原告為工廠或為倉庫之用，約定租期自111年2月
31 1日起至116年1月31日止為期5年，每月租金195,000元（營

01 業稅外加)。兩造均同意本件以被證3之系爭租賃契約(本
02 院卷第233至238頁)為準。

03 (二)系爭廠房經都發局以112年8月29日聯合稽查查獲原告於都市
04 計畫公園用地從事車燈加工塗裝、塑膠表面處理,違反都市
05 計畫法第51條規定,而於112年9月12日函請原告陳述意見
06 後,又於113年2月29日發函原告處6萬元罰鍰並勒令停止使
07 用或恢復原狀(原證2);系爭廠房又經都發局以113年8月1
08 3日聯合稽查查獲原告於都市計畫公園用地從事塑膠表面處
09 理業使用,違反都市計畫法第51條規定,而於113年9月25日
10 函請原告陳述意見後(原證2),又於114年3月18日發函原
11 告處12萬元罰鍰並勒令停止使用或恢復原狀(原證19)。

12 (三)系爭廠房經經發局於112年9月13日發函以原告未經核准工廠
13 登記擅自於系爭廠房從事車燈塗裝加工製造行為,涉違反工
14 廠管理輔導法第10條第1項規定,依同法第30條規定應處立
15 即停工,請原告於文到14日內陳述意見;再於112年10月4日
16 發函以原告未經核准工廠登記擅自於系爭廠房從事車燈塗裝
17 加工製造行為,違反工廠管理輔導法第10條第1項規定而依
18 同法第30條第1項第1款命令停工,並限於文到30日內完成工
19 廠登記(被證4)。

20 (四)兩造於113年10月18日合意終止系爭租賃契約。原告已於113
21 年9月27日搬出系爭廠房。

22 (五)系爭廠房坐落土地之使用分區部分為都市計畫公園用地、部
23 分為乙種工業區用地;其中坐落都市計畫公園用地部分不得
24 申請工廠登記。

25 (六)兩造另於110年7月26日簽立租賃契約書(即被告所提被證
26 1),約定由被告將其所有35號廠房出租予原告為工廠或為
27 倉庫之用,約定租期自110年8月1日起至110年12月31日止為
28 期5個月,每月租金41,800元(營業稅外加)。

29 (七)原告曾以35號廠房向經發局申請工廠登記於110年11月29日
30 獲准(被證2);原告未曾以系爭廠房向臺南市政府經濟發
31 展局申請工廠登記。

01 五、得心證之理由：

02 本件所應審究者，乃：1.被告就系爭廠房是否負有「提供可
03 作為合法工廠使用之租賃物」予原告之契約義務？如是，被
04 告是否應負債務不履行之損害賠償責任？2.被告請求之損害
05 賠償金額，有無理由？析述如下：

06 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係由原告
08 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
09 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
10 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
11 高法院17年上字第917號判決參照）。次按因可歸責於債務
12 人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或
13 給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之
14 損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。債
15 權人依該法條規定行使權利者，必債務人有不完全給付之情
16 形，且係可歸責於債務人之事由所致，始得為之。原告主張
17 被告就系爭廠房負有「提供可作為合法工廠使用之租賃物」
18 予原告之契約義務，並應負債務不履行之損害賠償責任，為
19 被告所否認，依前開說明，即應由原告負舉證責任。

20 (二)按工廠設廠完成後，應依本法規定申請登記，經主管機關核
21 准登記後，始得從事物品製造、加工。但國防部所屬軍需工
22 廠，不在此限。工廠管理輔導法(下簡稱工輔法)第10條第1
23 項定有明文。可知廠房未經申請並核准工廠登記前，不得從
24 事物品加工製造，即不得作為工廠使用。查系爭廠房因位於
25 都市計畫公園用地及違反土地使用管制規定，不符工輔法第
26 9條、第14條規定而無從申辦工廠登記，業據經發局以114年
27 7月14日南市經工字第1140983636號函覆知本院在案(本院卷
28 第321至322頁)，而原告以系爭廠房作工廠使用，因違反都
29 市計畫法第51條規定，經都發局科處罰鍰並勒令停止使用或
30 恢復原狀，為兩造所不爭執，前亦敘明甚詳。又查系爭租賃
31 契約第10條第1款約定：「拾、其他約定事項：一、本租賃

01 物可否供設立公司、營利事業登記、工廠登記事項，經甲方
02 告知，並經乙方認可承租後，不得主張該租賃物不能為上開
03 各項登記為理由，拒付租金，不繳納各項費用，以及任意退
04 租為由，或破壞該租賃物。如有上開能供諸項登記者，而乙
05 方在退租遷移時，應須依照退租，中途解約，所約定須先辦
06 理註銷登記竣事後，將完整租賃物交還甲方，不得有任何破
07 壞，或缺少設備物，始得辦理退租手續。」（本院卷第236
08 至237頁），依上開約定內容可知，兩造於簽立系爭租賃契
09 約時，並未賦予被告負有「使系爭廠房合法辦理工廠登記」
10 之義務，故縱然原告承租後不能以系爭廠房合法申請工廠登
11 記，仍不能拒付租金、費用或任意退租，亦即不得以此主張
12 被告違約；而廠房未經申請並核准工廠登記前，不得從事物
13 品加工製造，即不得作為工廠使用，前已敘明甚詳，可知申
14 請工廠登記並經核准，為廠房合法作為工廠使用之前提，系
15 爭租賃契約既未賦予被告負有「使系爭廠房合法辦理工廠登
16 記」之義務，則舉輕以明重，被告就系爭廠房當然不負有
17 「提供可作為合法工廠使用之租賃物」予原告之契約義務，
18 蓋如非依此解釋，將形成原告以系爭廠房依法申辦工廠登記
19 但遭主管機關駁回時，原告不得向被告主張違約，但被告不
20 依法申辦工廠登記而違法以系爭廠房作為工廠使用時，如經
21 主管機關查獲，原告反得主張被告違約之不合理結果。從
22 而，被告就系爭廠房不負有「提供可作為合法工廠使用之租
23 賃物」予原告之契約義務，堪以認定，原告之主張難謂可
24 採。

25 (三)原告雖主張依系爭租賃契約第1條第1款約定，可證被告就系
26 爭廠房負有「提供可作為合法工廠使用之租賃物」予原告之
27 契約義務等語，惟觀諸系爭租賃契約第1條第1款約定：
28 「壹、出租標的物：一、出租廠房（或空地）之位置：甲方
29 （即被告）將座落於台南市○○區○○路○段000巷00號廠
30 區內第86/87號廠房或（同一地區之開安路43號廠區內第__
31 __廠房），出租予乙方（即原告）為工廠，或為倉庫之用。或

01 以342坪空地，出租予乙方為放置產品使用。嚴禁設置住家
02 及宿舍使用。其位置乃以本租約附(一)之平面略圖，用色筆塗
03 顏色記號為出租之位置及其可使用之範圍。」（本院卷第23
04 3頁），僅記載系爭廠房「出租予原告為工廠、倉庫或放置
05 產品使用」，並非記載系爭廠房「可作為合法工廠使用」，
06 原告上開主張難謂可採。至於原告主張其於承租時因被告隱
07 瞞故不知悉系爭廠房坐落土地包含公園用地而不得作為工廠
08 使用等語，然依前述系爭租賃契約第10條第1款約定意旨，
09 已足認定被告就系爭廠房並不負有「提供可作為合法工廠使
10 用之租賃物」予原告之契約義務，此不因原告於承租時是否
11 知悉系爭廠房坐落土地包含公園用地而不得作為工廠使用而
12 受影響，原告此部分主張亦無可採。

13 (四)承上，原告舉證不足，無從認定被告就系爭廠房負有「提供
14 可作為合法工廠使用之租賃物」予原告之契約義務，則被告
15 出租之系爭廠房雖不得作為合法工廠使用，依系爭契約仍難
16 謂有給付不完全、債務不履行可言，從而原告主張被告負有
17 債務不履行損害賠償義務，即屬無據，原告請求被告賠償因
18 此所生11,662,857元之損害，亦無理由，應予駁回。

19 六、綜上所述，被告就系爭廠房不負有「提供可作為合法工廠使
20 用之租賃物」予原告之契約義務，就系爭租賃契約並無給付
21 不完全、債務不履行情事，從而，原告依民法第227條第1項
22 準用第226條第1項規定，請求被告應賠償原告11,662,857元
23 及利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
24 執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
26 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

27 八、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
28 應依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條、第87條
29 第1項定有明文。本件為原告敗訴之判決，訴訟費用應由原
30 告負擔。

31 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

02 民事第一庭 法官 蔡岳洲

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日

07 書記官 陳惠萍