

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第980號

原告 楊美華

訴訟代理人 葉汶欽

被告 王正勳

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年8月15日簽訂租賃契約，由原告租賃被告所管領之臺南市小北商場（下稱小北商場）B18攤位，雙方約定租期1年，自同年0月00日生效，租金每月新臺幣（下同）8,000元、押租金2個月（下稱系爭租約），原告當場給付首月租金8,000元與押租金16,000元。嗣小北商場於111年8月16日通知原告禁開卡拉OK，被告於同年月25日回應稱按租約不會退租金與押租金，但會幫忙寄存證信函給小北商場，原告遂順從其意。後續被告稱會幫忙申請合法公文，要原告安心裝潢，然小北商場多次通知營業不符規定，需停業改善，後續也因反覆稽查停業長達3個月，原告因此受有裝潢、家具與設備費支出之損害共417,300元及營業損失（含客人消費收入損失、員工薪資、攤位租金、簽約加盟金、電費、網路費、卡拉OK設備租金）共746,182元，依民法第245條之1締約上過失損害賠償請求權，請求被告賠償500,000元。並聲明：被告應給付原告500,000元，及自113年11月5日言詞辯論期日翌日即113年11月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告承租時即已知悉小北商場不得經營八大行業，被告有查詢臺南市政府經濟發展局相關資料，並告知原告要以餐飲業附設無營利之卡拉OK，然原告卻以「未分類其

01 他娛樂及休閒服務」辦理商業登記，致違反小北商場之規
02 約，故原告無法營業係因自身行為導致，不應將責任轉嫁予
03 被告。被告否認原告所稱被告要求原告賠償一年租金及違約
04 金乙節。原告告訴被告詐欺等案件，業經臺灣臺南地方檢察
05 署檢察官以112年度偵字第28176號不起訴處分書予以不起訴
06 處分。並聲明：如主文第1項所示。

07 三、兩造不爭執事項：

- 08 (一)兩造於111年8月15日就小北商場B18攤位簽立租賃契約，由
09 原告租賃被告所管領之小北商場B18攤位，約定租期1年，自
10 111年0月00日生效，租金每月8,000元、押租金2個月。
11 (二)小北商場於111年8月16日通知原告禁開卡拉OK；小北商場於
12 111年10月至12月間多次通知營業不符規定。
13 (三)本院卷第27頁至第55頁為兩造對話紀錄。
14 (四)原告承租B18攤位後，於111年9月13日向財政部南區國稅局
15 臺南分局申請「風信子」商業登記（統一編號：0000000
16 0），登記之營業項目原為「視唱中心（KTV）」，後於111
17 年10月3日變更為「未分類其他娛樂及休閒服務」。

18 四、兩造爭執事項：

19 原告主張其受有裝潢、家具與設備費支出之損害417,300元
20 及營業損失746,182元，依民法第245條之1請求被告賠償50
21 萬元，有無理由？

22 五、得心證之理由：

- 23 (一)按「契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有左列
24 情形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方
25 當事人，負賠償責任：一、就訂約有重要關係之事項，對他
26 方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者。二、知悉或持有他
27 方之秘密，經他方明示應予保密，而因故意或重大過失洩漏
28 之者。三、其他顯然違反誠實及信用方法者。前項損害賠償
29 請求權，因2年間不行使而消滅。」民法第245條之1定有明
30 文。由該條文中「對於非因過失而信『契約能成立』致受損
31 害之他方當事人」之文義，可知他方當事人所受損害係因

01 「信契約能成立」而來，即他方當事人相信契約能成立，惟
02 事後契約不成立，因此所受之損害方可依民法第245條之1向
03 另一方當事人請求賠償，如契約已成立，自無依民法第245
04 條之1向另一方請求損害賠償之理。民法第245條之1立法理
05 由謂：「當事人為訂立契約而進行準備或商議，即已建立特
06 殊信賴關係，如一方未誠實提供資訊、嚴重違反保密義務或
07 違反進行締約時應遵守之誠信原則，致他方受損害，既非侵
08 權行為，亦非債務不履行之範疇，原法對此未設有賠償責任
09 之規定，有失周延，爰增訂第1項。」上開立法理由明確表
10 示，民法第245條之1之損害類型，既非侵權行為損害賠償，
11 亦非債務不履行損害賠償，反面而論，一旦可適用侵權行為
12 或債務不履行之相關規定，即無民法第245條之1適用餘地。
13 從而，締約過失責任，僅指契約未成立之情形，如當事人已
14 訂立契約，實無民法第245條之1締約過失責任之適用。再
15 者，民法第245條之1所謂信契約能成立所受之損害係指信賴
16 利益之損害而言，因信契約能成立而支出之費用，例如提出
17 計畫書、派人交涉之差旅費等。

18 (二)經查：本件兩造於111年8月15日就小北商場B18攤位成立系
19 爭租約，已如前述，兩造既已就小北商場B18攤位成立契
20 約，依前揭規定及說明，原告主張兩造成立系爭租約後，其
21 受有支出裝潢、家具與設備費417,300元及營業損失746,182
22 元（除推估客人消費收入外，尚包含員工薪資、租金、電
23 費、網路費等），自無民法第245條之1適用餘地；再者，觀
24 諸原告提出關於裝潢、家具與設備費、租借設備、租金、電
25 費之單據（見本院卷第89頁、第91頁至第105頁），該等支
26 出均發生於契約成立之後，均非屬信契約能成立而支出之費
27 用，況數項屬原告從事營業活動本需支出之成本，是原告依
28 民法第245條之1締約上過失損害賠償請求權，請求被告賠償
29 裝潢、家具與設備費支出及設備營業損失500,000元，於法
30 無據。

31 六、綜上所述，原告依民法第245條之1締約上過失損害賠償請求

01 權，請求被告給付500,000元，及自113年11月5日言詞辯論
02 期日翌日即113年11月6日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息，為無理由，應予駁回。

04 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
05 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

08 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

09 法 官 楊亞臻

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
12 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
13 審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

15 書記官 陳雅婷