

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第183號

上訴人 賈詒婷

訴訟代理人 郭俐瑩律師(法扶律師)

被上訴人 劉義成

訴訟代理人 林亭宇律師

劉玟琪

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年2月21日臺灣臺南地方法院112年度訴字第1694號第一審判決提起上訴，本院於114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：其自民國108年5月1日起承租被上訴人所有門牌號碼臺南市○區○○路○段000號房屋一樓前半部（下稱系爭房屋）經營餐飲店（下稱店鋪），原租賃期限至112年5月9日止、每月租金新臺幣（下同）2萬5,000元，疫情期間，經逐次調降月租金至1萬元，並重訂租期至112年4月30日止，嗣租期屆滿，續訂租賃契約至112年7月9日止，又因擬將店鋪頂讓他人經營，兩造同意延長租期至112年8月9日止，並於112年6月26日達成「房東劉義成答應112年8月9日盤讓可房租一萬五千元整續約一年」之約定（下稱系爭協議）。其已於111年8月7日與訴外人謝佳勳簽立店鋪讓渡契約書（下稱系爭讓渡契約），約定以60萬元頂讓，並通知被上訴人，被上訴人口頭同意延長頂讓交接期7至10日，租金自其押租金扣除，嗣因被上訴人女兒劉玟琪介入，並發函要求其返還系爭房屋，而拒絕履行系爭協議，致其頂讓失敗，受有失去可得頂讓金60萬元之損害等情。爰依民法第227條第1項準用第226條第1項給付不能之規定，求為命被上訴人

01 給付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月14日起
02 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息之判決。

03 二、被上訴人則以：系爭協議係上訴人有於112年8月9日前完成
04 頂讓，頂讓人可以月租金1萬5,000元與其簽訂租期1年之租
05 賃契約，惟謝佳勳並未留下聯絡方式，後續亦未聯繫承租事
06 宜，其並未違反系爭協議，亦無須為頂讓失敗負責等語，資
07 為抗辯。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
08 起上訴。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上
09 訴人60萬元，及自112年11月14日起至清償日止，按週年利
10 率百分之5計算之利息。被上訴人之答辯聲明：上訴駁
11 回。】

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)上訴人自108年5月10日起承租被上訴人所有之門牌號碼為臺
14 南市○區○○路0段000號1樓店面前半部（即系爭房屋），
15 約定每個月租金2萬5,000元，租期至112年5月9日止。嗣兩
16 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1
17 萬2,000元（實際繳付1萬元），租賃契約記載租賃範圍「臺
18 南市○區○○路0段000號1樓店面前半部參拾平方公尺，不
19 含騎樓、通道」，租期至112年4月30日止。嗣兩造於112年5
20 月1日再簽立租賃契約續租，約定每個月租金為1萬元，租期
21 至112年7月9日止（原審南簡補字卷第19至41頁、原審訴字
22 卷第31至38頁）。

23 (二)上訴人於112年6月26日向被上訴人表示欲將系爭店鋪盤讓給
24 第三人，被上訴人表示同意，兩造遂於同日簽立書面協議，
25 內容為：「房東劉義成答應112年8月9日盤讓可房租壹萬伍
26 千元整續約壹年」，並於112年7月10日在租賃契約書上載明
27 「雙方同意租約延長至112年8月9日」。

28 (三)被上訴人於112年7月11日向上訴人傳送LINE訊息，表示就系
29 爭房屋租賃事宜全權委託被上訴人女兒劉玟琪處理，且112
30 年8月9日由劉玟琪進行點交（見原審訴字卷第39頁）。

31 (四)劉玟琪於112年7月12日寄發存證信函通知上訴人就系爭房屋

01 租期至112年8月9日，屆期不再續租。上訴人於112年7月13
02 日收受該存證信函。

03 (五)上訴人於112年8月7日與謝佳勳簽立系爭讓渡契約書，約定
04 上訴人將系爭店鋪經營權及營業設備全部轉讓予謝佳勳，頂
05 讓總金額為60萬元，分為3期支付，第1期付訂金10萬元，當
06 日起三日內為頂讓保留期，如112年8月（空白）日若當日確
07 定未收到第2期頂讓款項25萬元，訂金聽任讓渡人沒收，其
08 上未記載尾款應支付時點及點交日之時點。

09 (六)上訴人於112年8月7日通知被上訴人，表示其已找到頂讓人
10 謝佳勳，其與被上訴人三次談話（謝佳勳參與其中第三次談
11 話）之對話內容如本院卷第83至137頁錄音譯文，其中第121
12 頁第33行如本院卷第160頁之勘驗筆錄所載。被上訴人表示
13 希望看過頂讓人再決定是否出租。上訴人向被上訴人表示其
14 已與謝佳勳表明若於112年8月9日後始與被上訴人簽立租
15 約，則每個月租金為2萬5,000元，並稱謝佳勳已同意此條
16 件。同日謝佳勳到場與兩造討論系爭房屋租賃事宜，表示若
17 於112年8月9日後始簽立租賃契約，同意每個月租金2萬
18 5,000元。被上訴人提供劉玟琪之手機門號0000000000予謝
19 佳勳，謝佳勳未留其聯絡方式予被上訴人。嗣謝佳勳未主動
20 聯繫被上訴人及劉玟琪討論系爭房屋承租事宜，系爭讓渡契
21 約亦未順利履約。

22 (七)上訴人於112年8月9日未出面遷讓系爭房屋，嗣於112年8月
23 10日，上訴人、被上訴人、劉玟琪就系爭房屋租賃爭議，協
24 同里長進行協調，部分對話內容如原審訴字卷第217至218頁
25 之錄音譯文所載。

26 (八)劉玟琪於112年8月12日寄發第二次存證信函通知上訴人應於
27 3日內遷讓系爭房屋。上訴人於112年8月15日收受該存證信
28 函。

29 四、兩造爭執之事項：

30 上訴人頂讓失敗是否可歸責於被上訴人？上訴人依民法第
31 227條第1項規定準用同法第226條第1項給付不能之規定，請

01 求被上訴人給付60萬元本息，有無理由？

02 五、得心證之理由：

03 (一)按不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而
04 給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受
05 領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損
06 害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成
07 損害，負舉證責任。

08 (二)上訴人主張：其已於系爭協議期限前之112年8月7日與謝佳
09 勳簽立系爭讓渡契約，被上訴人即應依系爭協議履行，將系
10 爭房屋以月租1萬5,000元出租予謝佳勳云云。惟按債權契約
11 為特定人間之權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約
12 當事人間發生拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向
13 債務人請求給付，或拋棄其對債務人之債權（最高法院112
14 年度台上字第2295號判決意旨參照）。查，兩造固有於112
15 年6月26日簽訂內容為：「房東劉義成答應112年8月9日盤讓
16 可房租壹萬伍千元整續約壹年」之系爭協議，並合意將原訂
17 租賃契約期限延長至112年8月9日（不爭執事項(一)、(二)）。
18 然兩造簽訂之系爭協議，乃上訴人如於112年8月9日前頂讓
19 完成，則被上訴人同意頂讓人可以月租金1萬5,000元簽訂期
20 限1年之租賃契約，為其債務之本旨。是上訴人與謝佳勳固
21 於112年8月7日簽訂系爭讓渡契約（不爭執事項(五)），就系
22 爭店鋪經營權及營業設備讓渡條件有所約定，惟因系爭讓渡
23 契約係屬債權契約，被上訴人並非讓渡契約之締約當事人，
24 且讓渡契約亦無被上訴人所應履行或盡協力義務之給付內
25 容，依前揭說明，基於債之相對性原則，上訴人尚難執系爭
26 讓渡契約對被上訴人主張任何權利，謝佳勳亦不得按系爭協
27 議主張被上訴人有以月租金1萬5,000元與其簽訂租賃契約之
28 義務。故上訴人之前開主張，應屬無據。

29 (三)上訴人又主張：被上訴人口頭同意延長頂讓交接期7至10
30 日，其間租金自其押租金扣除，頂讓交接完成再重新簽約，
31 頂讓人仍可以月租1萬5,000元繼續承租系爭房屋云云，為被

01 上訴人所否認。經查，觀諸兩造與謝佳勳於112年8月7日就
02 系爭房屋租賃事宜之錄音譯文（本院卷第83至137頁，其中
03 第121頁第33行如本院卷第160頁之勘驗筆錄所載），上訴人
04 稱：「你…有答應說要讓我盤出去，…我也有跟人家講，你
05 要兩萬五，她們真的說OK」，被上訴人稱：「我的意思是
06 說，就可以頂讓就到八月九號」、「就到八月九號以前，她
07 （即上訴人）如果有頂讓出去，要給她一萬五就這樣，一年
08 啦」（原審訴字卷第90、96頁），上訴人稱：「我已經有跟
09 她們（即謝佳勳，下同）講說，八月九號以後簽就是兩萬
10 五，她們都已經說好了」、「如果八月…我東西也還沒有賣
11 完…她們工作上也要交接…中間會有一個空窗期…我就是先
12 付房租，等她們再來跟你重新簽，如果真的八月九號以後就
13 是一樣兩萬五」、「她們有說如果慢簽，你要調成兩萬五可
14 以」、「她們已經有跟我講說她九號沒有辦法簽，那我說就
15 是兩萬五，她說可以」（原審訴字卷第96、100、101頁），
16 謝佳勳稱：「八月九號之前是一萬五，之後是兩萬五，我知
17 道」，上訴人回覆：「直接就簽兩萬五，…，你可以…簽下
18 來，然後就是給她（即上訴人）使用…我們都到九號，…你
19 這段時間就由她（即謝佳勳）簽約，你（即上訴人）就補給
20 她（謝佳勳）房租。」、「…她希望跟你認識一下，她說要
21 不要簽約是她決定，這件事不是我決定的」（原審訴字卷第
22 118、120頁），劉玟琪：「…8月9號我會先跟賈小姐（即上
23 訴人）點交，…這邊租約告一段落，…你（即謝佳勳）要談
24 租約，我們再來談」（原審訴字卷第124至125頁），被上訴
25 人：「她（即劉玟琪）的意思是說妳（即上訴人）到8月9號
26 就是結束，…後來你（即謝佳勳）哪一天來簽都沒關係」、
27 「我不能答應一定要簽給你（即謝佳勳）」（原審訴字卷第
28 127、129頁）；被上訴人於112年7月11日向上訴人傳送LINE
29 訊息，表示就系爭房屋租賃事宜全權委託女兒劉玟琪處理，
30 且112年8月9日由劉玟琪進行點交（不爭執事項(三)），劉玟
31 琪於112年7月12日代理被上訴人發函通知予上訴人居期不再

01 續租，請屆期按時搬遷點交返還（不爭執事項(四)），又於
02 112年8月6日、112年8月9日傳送LINE訊息通知上訴人，因
03 112年8月9日租約期滿，當日下午5時點交，而112年8月9日
04 點交未完成，將於翌日下午4時繼續第二次點交等情，有兩
05 造不爭執之LINE訊息擷影可稽（原審訴字卷第221、213
06 頁）。由上觀之，被上訴人已明確表達租約期滿，將與上訴
07 人點交房屋，謝佳勳若欲承租，需再重新簽約，8月9日前簽
08 約之租金為1萬5,000元，8月9日以後簽約之租金為2萬5,000
09 元，足認兩造並未約定上訴人無法於112年8月9日前完成盤
10 讓，仍維持系爭協議所載每月房租1萬5,000元之條件。故上
11 訴人上開主張，與事證不符，尚難憑採。

12 (四)上訴人另主張：因被上訴人女兒劉玟琪介入，發函要求返還
13 系爭房屋，而拒絕履行系爭協議，致其頂讓失敗云云。然
14 查，上訴人未於112年8月9日出面遷讓系爭房屋，嗣於112年
15 8月10日兩造及劉玟琪就系爭房屋租賃爭議，協同里長進行
16 協調，依其部分對話內容錄音譯文（不爭執事項(七)），上訴
17 人稱：「他有看到我跟房東簽的那個是8月9日完成盤讓，租
18 金是1萬5，可是為什麼9號之後簽約就要漲成2萬5？」、
19 「導致他們…就不要來頂讓了」、「他覺得房東這邊，如果
20 是2萬5，他們不要了」等語（原審訴字卷第217至218頁），
21 可見謝佳勳未於112年8月9日前與被上訴人簽訂新的租賃契
22 約，被上訴人本無須依系爭協議給予租金優惠，上訴人因租
23 金數額而未完成系爭讓渡契約；且劉玟琪代理被上訴人於
24 112年8月12日發函予上訴人，請求於3日內遷讓系爭房屋
25 （不爭執事項(八)），係因兩造間租賃契約期滿後，合法行使
26 出租人之租賃物返還請求權，與其頂讓失敗無涉。況依系爭
27 讓渡書之內容，雙方約定有頂讓保留期，最終謝佳勳決定不
28 欲盤讓，而未能繼續履行系爭讓渡契約（不爭執事項(六)），
29 足見未能完成頂讓店面經營權及營業設備事宜，乃上訴人與
30 謝佳勳就頂讓之條件未能合意所致，與被上訴人無關，自不
31 可歸責於被上訴人。

01 (五)綜合前述，上訴人未於系爭協議所載之期限內完成盤讓，被
02 上訴人亦無同意謝佳勳於112年8月9日後簽約仍得以月租1萬
03 5,000元續租1年之條件，被上訴人並無違反系爭協議，業如
04 前述，被上訴人無不完全給付情事既臻明確，本件自無適用
05 民法第227條第2項規定準用同法第226條第1項規定，請求損
06 害賠償之餘地。

07 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項給
08 付不能之規定，請求被上訴人應給付60萬元，及自112年11
09 月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，不
10 應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
11 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
12 上訴。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
15 明。

16 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
19 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

20 法官 張家瑛

21 法官 郭貞秀

22 上為正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

25 書記官 陳宣妤