

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第255號

原告 香港商法華香水化粧品有限公司台灣分公司

法定代理人 丹格斯(ARNAUD PIERRE MARIE DANGAS)

訴訟代理人 李師榮律師

複代理人 簡心怡律師

訴訟代理人 蔡嘉政律師

許維帆律師

被告 龍巖股份有限公司

法定代理人 劉偉龍

訴訟代理人 郭瓊滿律師

孫浩偉律師

複代理人 洪瑋彤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年7月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰陸拾伍萬零肆佰陸拾陸元，及自民國
一〇九年三月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾捌萬參仟元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰陸拾伍萬零肆佰陸拾陸元
為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、查原告係香港商法華香水化粧品有限公司（FA HUA FRAGRAN

CE & COSMETIC CORPORATION LIMITED) 在臺灣地區設立之分公司，已辦理分公司登記，有外國公司登記基本資料、分公司資料在卷可憑（見本院卷第67-69頁），堪認有當事人能力。

二、次查兩造已於民國106年12月29日租賃契約書（下稱系爭租約）第15條約定，系爭租約以中華民國法律為準據法，兩造因系爭租約有糾紛及訴訟時，合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第25頁），是本院就本件確有管轄權，且應以我國法律為準據法。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於106年12月29日與被告簽訂系爭租約，向被告承租其所有之臺北市○○區○○○路0段000號4樓房屋（下稱系爭房屋），作為辦公室及教室使用，約定租賃期間為107年1月1日起至111年12月31日止，107年至108年每月租金新臺幣（下同）198,900元，109年至111年每月租金為202,878元。詎被告為將系爭房屋出售予訴外人萬海航運股份有限公司（下稱萬海公司），竟違反系爭租約，於108年5月22日發函予原告，要求原告於同年9月1日遷出並返還系爭房屋。原告提出異議，未獲置理，迫於無奈，乃被迫另行承租臺北市○○區○○○路0段000號6樓之1房屋（下稱新租屋處）替代之，並於同年8月1日將系爭房屋點交予被告。系爭租約未經合法終止，被告即違約而不讓原告使用系爭房屋，未履行主給付義務，構成不完全給付、給付不能，縱認被告有權終止系爭租約，其終止權之行使亦為權利濫用，爰依民法第227條第1項、第226條第1項、第184條第1項後段規定，請求被告賠償至原告遷出時為止系爭房屋裝潢費用尚未攤銷部分之損害7,687,500元、系爭房屋裝潢之拆除費用及新租屋處之裝潢費用共4,500,000元、原告額外支出之租金533,043元，合計12,720,543元之損害等語。並聲明：(一)被告應給付原告12,720,543元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假

01 執行。

02 二、被告則以：被告已依系爭租約第12條第1項第5款約定，提前
03 3個月以書面通知原告，系爭租約自己合法終止，不因被告
04 嗣後將系爭房屋出售予萬海公司而有不同。且原告經被告發
05 函終止後，更與被告協商系爭房屋之點交事宜，並協議於10
06 8年8月1日點交，足見原告亦同意終止系爭租約，被告收回
07 系爭房屋，並無不完全給付或給付不能之情事。況原告所請
08 求賠償之系爭房屋之裝潢費用中，有諸多工項並非建築物室
09 內裝修管理辦法第22條第1項、第3條所定室內裝修之範疇，
10 並包含新租屋處以外之其他處所之工程費用，另沙發、家具
11 等項目可移至新租屋處繼續使用，毋庸重複支出，其餘費用
12 則應扣除裝潢、設備之折舊。至就原告主張額外支出之租
13 金，因新租屋處之面積較系爭房屋為大，亦應以系爭房屋之
14 面積計之，且應自108年8月1日起算始可，是原告請求賠償
15 並無理由等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之
16 聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免予
17 假執行。

18 三、經查，原告於106年12月29日與被告簽訂系爭租約，承租系
19 爭房屋作為辦公室及教學使用。兩造約定租賃期間為107年1
20 月1日起至111年12月31日止，107年至108年每月租金189,42
21 9元，109年至111年每月租金為193,217元（均不含營業
22 稅），系爭租約業經公證。嗣被告於108年5月22日發函予原
23 告，援引系爭租約第12條第1項第5款約定，主張於同年8月3
24 1日提前終止系爭租約，請求原告於同年9月1日點交系爭房
25 屋，經原告收訖。原告則委託律師於同年5月31日寄發存證
26 信函予被告，表示異議，被告於108年6月3日收訖。其後，
27 原告於同年8月1日將系爭房屋點交予被告。被告則將系爭房
28 屋出賣予萬海公司，於同年10月17日辦理所有權移轉登記並
29 點交完畢等情，為兩造所不爭執（見本院卷第171-172
30 頁），且有系爭租約及其公證書、被告108年5月22日龍（10
31 8）總字第0249號函、原告委託律師所寄之臺北光武郵局108

01 年5月31日第377號存證信函及其掛號函件執據在卷可查（見
02 本院卷第17-27、33、35-40頁），堪以認定。

03 四、得心證之理由：

04 原告主張被告違反系爭租約第8條第9項約定，未合法終止系
05 爭租約，即違約而不讓原告使用系爭房屋，未履行主給付義
06 務，構成不完全給付、給付不能，縱認被告有權終止系爭租
07 約，其終止權之行使亦為權利濫用等情，請求賠償損害12,7
08 20,543元，被告則予以否認，並以前詞置辯。茲分敘如下：

09 (一)系爭租約未經被告合法終止，亦未經兩造合意終止：

10 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，民法第98條定有
11 明文。是以解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形
12 及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，依文
13 義解釋、體系解釋、歷史解釋、目的解釋並參酌交易習慣
14 與衡量誠信原則，加以判斷，以探求當事人締約時之真
15 意，此有最高法院106年度台上字第1305號民事判決意旨
16 可據。

17 2.經查，系爭租約第12條「終止租約」約定略以（見本院卷
18 第24-25頁，契約條文中甲方指出租人即被告，乙方指承
19 租人即原告）：

20 「(一)如有下列情形之一者，甲方得提前終止本租約：

21 1.乙方或經甲方同意由乙方授權使用租賃標的物之關係
22 企業，如有違反法令規定、本租約約定用途使用租賃
23 標的物、本契約所約定事項，經甲方以書面通知乙方
24 於不低於七個日曆天之期限內改善，若乙方未於期限
25 內改善者，甲方得以書面敘明違約事由終止契約。乙
26 方應立即遷出，並回復原狀交還租賃標的物，如有遲
27 延，乙方應負賠償責任。

28 2.乙方聲請或被聲請重整或破產程序，且該聲請未於三
29 十個日曆天內撤回或被駁回者。

30 3.乙方逾期未繳付租金總額達二個月租金總額時，經甲
31 方定相當期限催告仍未繳付，甲方於此情形得終止本

01 契約，乙方除應支付逾期未繳付租金，尚應支付相當
02 於三個月租金之金額作為懲罰性違約金。

03 4.(1)乙方未經甲方同意，將租賃標的物之全部或部分轉
04 租、分租、贈與、頂讓、質押、違反本大樓管理辦法
05 或借與他人使用，及委託他人經營等情事發生者。

06 (2)前揭情形如造成甲方損害者，乙方應負賠償責任。

07 5.租賃期間內，甲方如需提前終止本租約，需提前三個
08 月以書面通知乙方，毋須給付違約金。

09 (二)乙方自契約生效時，有下列情形之一者，乙方始得終止
10 本契約：

11 1.甲方如違反或不履行本契約所約定事項，乙方得以書
12 面通知甲方限期於不低於七個日曆天內改善，如甲方
13 未限期內改善者，乙方得以書面敘明違約事由終止本
14 契約。

15 2.租賃期間租賃標的物因天災、地震、颱風、火災、水
16 災等不可抗力，經建築師公會勘定，租賃標的物或其
17 所座落之大樓有不適於使用情形者。乙方得以書面敘
18 明事由，通知甲方終止本契約。

19 3.(1)租賃期間未滿二年，乙方如需提前終止租約，需提
20 前三個月以書面通知甲方，並給付三個月租金作為違
21 約金。

22 (2)租賃期間二年以上，乙方如需提前終止租約，需提
23 前三個月以書面通知甲方，毋需給付違約金。」

24 據此約定可知，系爭租約第12條第1項第5款係出租人提前
25 通知終止之約定，同條第2項第3款則為承租人提前通知終
26 止之約定。參諸同條其他款項賦予一方終止權之事由，有
27 因他方違約者，亦有因不可抗力使系爭租約無從繼續履行
28 者，凡此均無要求「提前三個月以書面通知」之必要。足
29 見上述提前通知終止之約定，實係獨立於其他款項之外，
30 構成單獨之終止事由。

31 3.惟查，系爭租約第8條第9項另約定：「租賃標的物所有權

01 移轉時，甲方保證使受讓人繼受本契約之一切權利義務，
02 且應於移轉原因發生時通知乙方且甲方保證將本契約之履
03 約保證金移轉予受讓人」（見本院卷第24頁），此係民法
04 第425條「買賣不破租賃原則」規定之明文化。在系爭房
05 屋之所有權移轉予他人之情形，系爭租約第8條第9項約
06 定、以及前述系爭租約第12條第1項第5款出租人提前通知
07 終止之約定，即發生適用上之扞格。如認此際被告仍得依
08 系爭租約第12條第1項第5款約定，提前3個月以書面通知
09 提前終止系爭租約，再將系爭房屋之所有權讓與他人，則
10 系爭租約第8條第9項所稱被告「保證使受讓人繼受系爭租
11 約」之約定即成為具文。衡酌系爭租約已明確約定租期5
12 年，以及系爭租約上開條文間之均衡，並審酌系爭房屋係
13 作為辦公室、教室使用之交易目的、原告就系爭房屋已支
14 出相當費用進行裝潢一情（詳後）、系爭租約係由被告所
15 草擬之締約經過（見本院卷第170頁）、以及被告身為系
16 爭房屋之所有權人，本有充分之磋商、議價能力，得以自
17 行決定何時、以何等條件出售系爭房屋等因素，應認系爭
18 租約第8條第9項屬於第12條第1項第5款之特別規定，亦即
19 在被告擬將系爭房屋之所有權移轉予他人之情形，被告應
20 履行其保證，使受讓人繼受系爭租約，而非提前終止系爭
21 租約，始符事理之平。

22 4.是以，被告雖於108年5月22日發函予原告，援引系爭租約
23 第12條第1項第5款約定，主張於同年8月31日提前終止系
24 爭租約，惟被告此次終止租約乃為將系爭房屋出售與萬海
25 公司，業經其載明於函文內（見本院卷第33頁），則依前
26 開意旨，應認被告不得提前終止系爭租約。且原告已委託
27 律師於同年5月31日寄發存證信函予被告，引用系爭租約
28 第8條第9項約定，主張被告終止系爭租約之行為無效（見
29 本院卷第39頁），顯然已表示異議，其嗣後於108年8月1
30 日將系爭房屋點交予被告，僅係為避免爭議擴大，尚不得
31 遽認原告已同意終止系爭租約。是系爭租約未經被告合法

01 終止，亦未經兩造合意終止，堪予認定。

02 (二)原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償損害5,650,46
03 6元，為有理由：

04 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
05 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。又損害賠償，除法
06 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
07 所失利益為限，民法第216條第1項亦有明文規定，其中既存
08 利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果
09 關係，始足當之，此有最高法院95年度台上字第2895號民事
10 判決意旨可據。被告未合法終止系爭租約，即要求原告遷出
11 系爭房屋，自108年8月1日起不讓原告繼續使用，自未履行
12 出租人之主給付義務，且因系爭房屋之所有權嗣已讓與萬海
13 公司，被告已無使用收益權能，無從再將系爭房屋提供原告
14 使用，已陷於給付不能，原告依前開規定請求賠償損害，即
15 屬有據。茲就原告所得請求之損害賠償項目及金額，分項析
16 述如下：

17 1.原告額外支出之租金：查原告因被告不允許其使用系爭房
18 屋，乃另向呈春貿易股份有限公司（下稱呈春公司）承租
19 吳陳友美所有、前已出租與呈春公司使用之新租屋處，約
20 定租期自108年7月1日起至113年6月30日止，其中108年7
21 月1日至111年6月30日間每月租金210,000元，自111年7月
22 1日起至113年6月30日間則為每月216,300元（均含5%營
23 業稅），有原告與呈春公司間房屋租賃契約書、公證書在
24 卷可憑（見本院卷第41-46頁），堪予認定。因被告違約不
25 讓原告使用系爭房屋，原告另覓新租屋處使用，其繳交租
26 金超過系爭租約原訂租金之部分，即為被告違約所致之損
27 害。惟因新租屋處之面積為112坪，大於系爭房屋之面積1
28 10.5坪，計算兩者間租金之差異時，應以系爭房屋之面積
29 折算之，始能排除面積大小之影響，其計算結果如下表所
30 示（系爭租約見本院卷第21頁，新租屋處之租約見本院卷
31 第44頁）：

期間		108年7月至 108年12月	109年1月至 111年6月	111年7月至 111年12月
期間長度 (t)		6個月	30個月	6個月
原租 屋處	月租金	189,429	193,217	193,217
	每坪月租金 (a)	1,714	1,749	1,749
新租 屋處	月租金 (扣除5%營業稅)	200,000	200,000	206,000
	每坪月租金 (b)	1,786	1,786	1,839
差額	每坪月租金 (c=b-a)	72	37	90
	以原租屋處面積折算月租金差額 (d=c×110.5)	7,956	4,089	9,945
	期間內租金差額 (d×t)	47,736	122,670	59,670
租金差額總和		230,076		

是以，新租屋處與系爭房屋之租金差額應為230,076元。至就原告主張其於108年7月份（7月1日至7月31日）未使用系爭房屋，另請求被告賠償系爭房屋1個月之租金189,429元部分，因108年7月份原告尚未將系爭房屋點交予被告，原告仍有自由使用之權，並未受到被告之妨礙，其請求賠償該月之租金，自無理由。是以，原告請求賠償額外支出之租金，僅於230,076元之範圍內，始有理由。逾此金額之請求，則屬無據。

2. 系爭房屋裝潢費用尚未攤銷部分之損害：

①按承租人於租賃物上施作裝潢，乃因其正當期待出租人於租期內依約供給使用租賃物。倘出租人違約使承租人無從使用租賃物，承租人所支出之裝潢即須打除，其裝潢費用因而淪為無益費用，自應按已依約履行之租期與全部租期之比例折算後，由出租人賠償其未攤銷之部分，此有臺灣高等法院91年度上字第189號、105年度上字第1581號民事判決意旨可參。又此項無益費用之賠償，乃為填補承租人因信賴出租人將依約履行而支出之費用，並非為使承租人之財產回復至出租人違約當時應有之狀態，尚無折舊之問題。

01 ②查原告主張其承租系爭房屋後，支出裝潢費用共10,50
02 0,000元，並提出其與匯僑室內裝修設計有限公司（下
03 稱匯僑公司）間107年2月1日工程合約書、估價單、承
04 諾書、工程驗收證明書、裝修前及裝修後之現場照片為
05 證（見本院卷第243-265頁），其工程地點、時間之記載
06 核與系爭租約所載相符，堪信屬實。經核該估價單中，
07 「104 Furniture Work」項目（即家具）1,731,832元、
08 「105 Chair, Cabin bed, sofa work」項目（即購置座
09 椅床鋪之費用）635,890元，因該等家具可移至他處使
10 用，不因被告違約而淪為無用，此觀原告嗣後僱工裝修
11 新租屋處時之估價單內並無重新購置家具之費用一節亦
12 明（見本院卷第273-274頁）；而系爭房屋之裝修估價
13 單內「112 Cleaning+transportation+demolish wor
14 k」（清運、拆除）項下「2 demolish original 10F D
15 ior House」（拆除原10樓Dior展間）項目費用200,000
16 元，乃原告其他場地之工程，而與系爭房屋無涉，此3
17 項目固應扣除。惟該估價單中之其他項目，均係系爭房
18 屋之裝修費用，其中「Site Survey」（場地勘查）、
19 「Production Drawings」（繪製設計圖）、「Manageme
20 nt Fees」（管理費）、「Insurance Charge」（保險
21 費）等項亦屬裝潢工程不可或缺之前置作業或週邊費
22 用，自應予以列計。至建築法第77條之2規定、以及其
23 子法之建築物室內裝修管理辦法第22條第1項、第3條規
24 定，僅係規定室內裝修是否應經許可而已，尚與損害賠
25 償範圍無涉。

26 ③是以，系爭房屋之裝潢費用中應予列計之部分為7,932,
27 278元（ $10,500,000 - 1,731,832 - 635,890 - 200,000 =$
28 $7,932,278$ ）。鑑於系爭租約原定租賃期間為107年1月1
29 日起至111年12月31日止共60個月，原告僅使用至108年
30 7月31日止，共使用19個月，尚餘41個月未使用。是以
31 上述裝潢費用中未攤銷之部分為5,420,390元（ $7,932,2$

78×41/60=5,420,390)，是原告此部分請求僅在此金額以內為有理由，逾此金額之部分則屬無據。

3.系爭房屋裝潢之拆除費用及新租屋處之裝潢費用：原告主張因被告違約不讓其使用系爭房屋，導致其必須拆除系爭房屋之裝潢，並另行裝潢新租屋處，支出費用共4,500,000元等情，雖據原告提出其與匯僑公司間107年6月13日工程合約書、估價單、供應商行為準則、工程驗收證明書、系爭房屋拆除復原照片、新租屋處裝修前及裝修後之現場照片為證（見本院卷第266-298頁），互核無訛，堪認屬實。惟此類拆遷及重新建置之費用，乃租約終止後返還租賃物及另覓其他租處所生之必要費用，無論被告是否提前終止，原告終須支出，自難認與被告之違約事實有相當因果關係（此參臺灣高等法院103年度上易字第857號、107年度上字第426號民事判決亦明），是原告請求被告賠償此二項費用，為屬無據。

4.綜上，原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償損害5,650,466元（230,076+5,420,390=5,650,466），為有理由，逾此金額之請求，則屬無據。

(三)至就原告另主張之其他訴訟標的法律關係，因被告違約不讓原告使用系爭房屋，並未提出給付，構成主給付義務之違反，屬於給付不能，業如前述，尚無不完全給付、權利濫用之問題，原告另依民法第227條第1項、第184條第1項後段規定請求損害賠償，並無理由。

五、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償損害5,650,466元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月18日起（見本院卷第87頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附

麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 17 日

民事第三庭 審判長法官 林春鈴

法官 林瑋桓

法官 王沛元

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 8 月 17 日

書記官 賴俊宏