

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6882號

原告 艾何精釀國際股份有限公司

法定代理人 陳佑希

訴訟代理人 陳慧玲律師

被告 厚生化學工業股份有限公司

法定代理人 徐正青

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 陳彥蓁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年8月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰叁拾柒萬捌仟柒佰玖拾柒元，及自民國一一〇年八月七日起至清償日止，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九十七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰叁拾柒萬捌仟柒佰玖拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

01 (一)原告艾何精釀國際股份有限公司為經營啤酒釀造及餐飲業
02 務，於民國109年8月21日與被告簽立房屋租賃契約（下稱系
03 爭租約），承租被告所有位於新北市○○區○○路0段000號
04 之建物及門前4車位（下稱系爭租賃物），並經臺灣臺北地
05 方法院所屬民間公證人以109年度北院民公佳字第430號公證
06 書（下稱系爭公證書）就該系爭租約進行公證。依系爭租約
07 第7條第11項約定，被告應於109年9月30日前完成系爭租賃
08 物現有漏水部分之維修等工作後將租賃標的交予原告使用，
09 然被告屆期未能履約交付。雙方復於110年3月25日簽訂補充
10 契約（下稱系爭補充契約），雙方約定將交屋日期延至110
11 年5月1日，並於系爭補充契約第2、3條約定，被告須給付1
12 個月之租金以補償原告未能提前營運之損失，且如屆期被告
13 仍無法交付系爭租賃標的物，雙方同意解除租賃契約，被告
14 並同意並賠償原告系爭租約簽立後所支出之預付相關費用，
15 包括室內裝修設計費、政府規費、建築師委託費等。

16 (二)原告因以有系爭補充契約為信任基礎，遂開始聯繫建築師、
17 設備裝修廠商、裝修設計公司、設備供應商，並投入資金積
18 極繼續進行釀酒廠、餐廳之營業準備工作。然110年5月1日
19 交屋期限屆至，被告依舊未履約交屋，原告遂以110年7月26
20 日存證信函（系爭存證信函）通知被告解除系爭租約，並依
21 系爭補充契約之約定及民法解除契約、給付遲延之相關規
22 定，要求被告於收到通知翌日起10日內，返還被告已收押租
23 金及1個月租金計25萬5,000元，以及給付約定原告未能營運
24 之損失1個月租金8萬5,000元，賠償原告所支付裝修訂金17
25 萬元、室內裝修設計費18萬元、政府規費5,000元、建築師
26 委託費12萬5,000元、預付設備款59萬4,797元共計115萬
27 9,797元之違約損失，共應給付原告141萬4,799元，被告迄
28 今仍未支付。爰依民法259條第1款返還已收押租金及1個月
29 租金，及依民法第216條、229條第1項、第231條第1項、260
30 條及補充契約第2、3條約定，請求被告賠償原告因被告遲延
31 給付所受前述各項損害。並聲明：1.被告應給付原告141萬

01 4,797元，及自110年8月7日起至清償日止，按週年利率5%
02 計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告於與原告簽立系爭租約後，已依約就系爭租賃物進行修
05 繕，且目前被告就系爭租賃物之漏水瑕疵亦已修繕完畢，惟
06 前因COVID-19疫情嚴峻，修繕進度受到影響，兩造合意延後
07 租賃期間。被告原認系爭補充契約之賠償條款對被告不公，
08 然仍基於履約之精神簽署；然簽署系爭補充契約後，COVID-
09 19即開始擴散肆虐，嚴重缺工缺料，被告前已於109年開始
10 詢問廠商系爭租賃物之修繕事宜，並已將漏水部分修繕完
11 畢，現被告仍願將系爭房屋出租予原告，惟原告拒不願承
12 租，被告甚感遺憾。

13 (二)原告起訴及系爭存證信函之內容，均未定相當期限催告被告
14 履行系爭租約，原告逕行解除系爭租約，違反民法解除契約
15 之規定。且又原告上開解除租約之系爭存證信函所列法定代
16 理人誤載為前認法定代理人徐修盟，送達對象有誤，亦未合
17 法送達。則原告解除契約既不合法，原告請求自110年8月7
18 日算之遲延利息，實無理由。又縱認原告解除系爭租約合
19 法，原告依系爭補充契約所提之賠償與系爭租約無關，亦未
20 提出詳細說明及單據，不應准許等語置辯。並聲明：1.原告
21 之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請
22 准免為假執行。

23 三、兩造不爭執之事項（本院卷第119頁）：

24 (一)兩造於109年8月21日簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭
25 租賃物，租金每月8萬5,000元，租期為109年10月1日起至
26 114年11月30日止（109年10月1日至11月30日免租金裝潢
27 期），並經系爭公證書公證（本院卷第15至20頁），約定被
28 告應於109年9月30日交屋前完成系爭租約約定之第11條事
29 項。

30 (二)原告於109年8月21日交付被告押租金2個月與第一個月租金
31 合計25萬5,000元，並由被告簽收（本院卷第39頁）。

01 (三)兩造於110年3月25日簽署系爭補充契約(本院卷第21頁)，租
02 期改為110年5月1日至115年6月30日止，110年5月1日至110
03 年6月30日為免租期。

04 四、得心證之理由：

05 (一)被告是否未依約定期限提供合於約定使用收益之標的物，而
06 有債務不履行情事？

07 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
08 他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租
09 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
10 定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條定有明
11 文。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於
12 訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標
13 準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即
14 可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃
15 物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持
16 合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422
17 號判決意旨參照）。

18 2.兩造於系爭租約於第11條明文約定：「甲方（即被告）應於
19 109年9月30日交屋前完成下列事項：(1)安裝化糞池。(2)裝設
20 水電管線與分錶至本租賃物。(3)將現有漏水部分維修完畢。
21 (4)清空室內雜物」（本院卷第20頁）。則兩造系爭租約約定
22 之交付系爭租賃物之期限為109年10月1日，以特約約定須於
23 交屋期限前完成系爭租賃物之整修，顯然此為兩造所同意約
24 定系爭租賃物應達成之使用、收益狀態無訛。

25 3.惟遲至兩造訂立系爭補充契約時，被告仍未完成上開修繕義
26 務，系爭補充契約之緣由即載「茲因甲方（即被告）未能依
27 據原合約於109年10月1日將租賃標的修繕完畢交予乙方（即
28 原告），雙方於110年3月25日合議補充修正原合約內容條
29 款」（本院卷第321頁）。是被告並未依兩造系爭租約所約
30 定期限提供使用符合約定使用收益之標的物，應堪認定。至
31 被告所抗辯現已修繕完成，係原告不願承租等情，被告並未

01 提出已修繕完成之證明，且亦顯逾所兩造約定之給付期日，
02 仍屬債務不履行無訛。

03 (二)原告主張已合法解除系爭租約，有無理由？

04 1.按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，
05 如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必
06 要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因
07 此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於
08 繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止
09 權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之
10 租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解
11 除租賃契約（最高法院102年度台上字第1447號判決參照）
12 。又按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當
13 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；依
14 契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能
15 達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，
16 他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第254
17 條、第255條定有明文。是「所謂依契約之性質，非於一定
18 時期為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本身，自客
19 觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付不能達契約目的之
20 情形而言」、「所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為
21 給付不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行
22 期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認
23 識」（最高法院64年台再字第177號判例意旨參照）。

24 2.兩造於系爭租約就系爭租賃物應修繕完畢交付系爭租賃物之
25 期限為109年10月1日，則被告自期限屆滿未履行交付契約約
26 定目的使用之系爭租賃物，已有給付遲延之情事。嗣兩造於
27 110年3月25日另行約定系爭補充契約，約定「...倘若110年
28 5月1日甲方（即被告）仍無法依據合約所約定將裝修完善之
29 租賃標的交付乙方（即原告），雙方同意解約」（本院卷第
30 21頁）。顯然不僅於被告給付遲延後，原告催告履行，再給
31 予長達7個月之相當期間而將租期延後，且於系爭補充契約

01 中更明文約定，如延後履行之期限110年5月1日屆期仍無法
02 交付租賃標的物，兩造即同意解約之旨，足見兩造已將履行
03 期間之重要約定載明於契約中。況原告於延長之期限110年5
04 月1日限期屆至時，並未立即解約，而仍以訊息、函文通知
05 之方式促請被告履約，然未獲被告置理，有兩造對話紀錄截
06 圖、被告110年6月28日收受之通知函在卷可查（本院卷第
07 133至137頁）。是被告辯稱本件原告並未催告逕為解除契約
08 等情，顯屬無據。至原告主張被告系爭存證信函誤繕被告法
09 定代理人姓名，然系爭存證信函既已向被告之營業所為送
10 達，即已符合民事訴訟法第136條送達之規定，原告主張並
11 未合法送達，顯屬無據。從而，被告於系爭補充契約所約定
12 履行期日110年5月1日屆期仍未履行義務，原告以系爭存證
13 信函解除系爭租約（本院卷第23至25頁），均合於上開第
14 254條、255條之約定，堪認原告已合法解除系爭租賃契約無
15 訛。

16 (三)原告主張被告應給付原告如附表所示之款項，是否有理由？

17 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
18 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；契約解除
19 時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另
20 有約定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時之利息償
21 還之；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第227
22 條第1項、第259條第2款、第260條分別定有明文。是以，出
23 租人未能提供合於約定使用收益之租賃物，自難謂已盡其給
24 付義務，所給付自未合於租賃之債務本旨，並有可歸責於出
25 租人之事由，自屬於不完全給付之債務不履行，承租人得解
26 除租約，請求出租人返還已支付之履約保證金，並得依民法
27 第227條規定請求損害賠償。

28 2.被告未能於約定之期限提供合於兩造約定使用收益本旨之租
29 賃物，且經系爭補充契約催告最後履行期限後仍未能依約履
30 行，被告雖辯稱於系爭租賃契約簽署後，即依約進行整修，
31 然因新冠肺炎疫情關係，影響修繕進度等情，然兩造就原定

交付期限為109年10月1日，系爭租約簽立於109年8月21日，斯時已有零星疫情傳出，被告當已評估自身履約之能力及風險後而同意簽約，況原告已於系爭補充契約再將履約期間延長至110年5月1日，而臺灣地區係至110年5月19日進入三級警戒，則可歸責於被告未積極履約，經原告以系爭存證信函為解除契約之意思表示，已如上述。

3.依系爭補充契約第2、3點約定：「甲方同意賠償違約事實，以一個月租金補償乙方因未能取得租賃標的進行商業營運之損失；倘若110年5月1日甲方仍無法依據合約所約定將裝修完善之租賃標的交付乙方，雙方同意解約，甲方同意賠償乙方在109年8月26日簽訂租約後所支出之預付相關費用，包括室內裝修設計費、設計規費、建築師委託費等」（本院卷第21頁）。因可歸責於被告之事由給付遲延，契約業經原告合法解除，則原告請求被告給付如附表所示之款項是否有理，分述如下：

(1)被告應返還2個月押租金及1個月租金共25萬5,000元：

按依民第259條之規定，契約解除時當事人雙方有回復原狀之義務。原告於109年8月21日簽訂系爭租約同時，即預付被告2個月押租金及1個月租金，合計25萬5,000元，系爭租約已合法解除，被告自應將上述所受領款項返還予原告。

(2)被告應賠償原告相當一個月租金的未營運損失8萬5,000元：

依系爭補充契約第2點之約定，被告並同意就其違約延遲交付造成原告無法如期取得及使用租賃標的之損害，給予相當於一個月租金之賠償。被告固辯稱此部分約定係指原告簽約時預付之第1個月租金，並非被告同意再多賠償相當1個月租金予原告云云。然被告既未依約交付系爭租賃物，原告本無支付租金之義務，被告將原告預付第1個月之租金返還乃基於解除契約後之回復原狀義務，顯然與系爭補充契約所約定係因被告另因違約造成原告無法依租賃目的營業之「賠償」性質不同。則被告此部分辯稱，並無所據。原告自得依兩造補充契約之約定，請求被告另賠償相當於1個月租金之營業

01 損失。

02 (3)被告應賠償原告已支付之建築師報酬12萬5,000元：

03 原告承租目的係為經營釀酒廠及餐廳，原告主張租賃標的原
04 登記的使用用途不含經營餐飲業，必須辦理用途變更，另於
05 主管機關存檔之原始建築圖中，租賃標的室內有設置樓梯，
06 然實際上該樓梯被移置於室外，造成建物結構現況與主管機
07 關核准的建築圖不符，亦須一併辦理結構變更，以符合法令
08 規定等情，原告即委託創新建築師事務所辦理上述建築結構
09 及使用執照變更手續，約定報酬為25萬元，建築師並已著手
10 辦理，核屬正當。嗣因被告違約，原告依約解除系爭租約，
11 並終止與建築師事務所之委任契約，然就先前建築師已處理
12 之部分，已支付12萬5,000元，業據原告提出創新建築師事
13 務所報價單、匯款明細、領據可查（本院卷第147至151頁、
14 33頁），應堪認定。此屬因被告違約所造成之損害，依法被
15 告自應負賠償責任，且被告於系爭補充契約第3條亦承諾系
16 爭契約解除時所約定同意賠償之建築師委託費，故此部分主
17 張，為有理由。

18 (4)被告應賠償原告已繳納之政府規費5,000元：

19 原告主張租賃目的之一為經營啤酒釀造廠，因釀酒製造業為
20 特許行業，依菸酒管理法第10條第1項規定，須向中央主管
21 機關申請設立許可及核發許可執照，於領得許可執照後，始
22 得營業。系爭租約簽訂後，原告即以租賃標的地址為公司及
23 工廠所在地，向主管機關申請設立許可及請領執照，並依法
24 繳納審查費5,000元，業據原告提出規費繳款書、財政部109
25 年9月9日台財庫字第10903045230號許可設立函（本院卷第
26 153至156頁、第35頁），應堪認定。嗣系爭租約因被告違約
27 而經原告解除，原告必須另覓他址設廠，原以租賃標的地址
28 作為釀酒廠廠址所申請之設立許可即形同作廢，原告須重新
29 申請主管機關核准及換發許可證，亦即因被告之違約，致原
30 告已取得之設立許可失去效力，日後必須重新申請，被告自
31 應賠償原告因申請前開許可所繳納之政府規費5,000元。且

01 被告於補充契約第3條亦承諾系爭契約解除時，願賠償相關
02 政府規費無訛。

03 (5)被告應賠償原告已給付廠商之裝修設備費用17萬元：

04 原告於系爭租約簽訂後，即與仝宏餐飲設備有限公司（下稱
05 仝宏公司）及鴻達冷凍設備有限公司（下稱鴻達公司）訂購
06 經營餐飲所需之廚房設備(含裝修)，仝宏公司部分之價金為
07 39萬元，鴻達公司部分之價金為15萬5,000元，原告依約分
08 別給付15萬元及2萬元之頭款/訂金，業據原告提出仝宏公司
09 訂貨單據、銀行轉帳交易明細、鴻達公司訂貨單據、銀行轉
10 帳交易明細（本院卷第27至31頁、143至145頁）。因被告違
11 約經原告解約後，無法於租賃標的經營餐廳，而上開設備多
12 為特殊尺寸，訂購單亦明文違約即沒收訂金，則此亦為被告
13 違約所造成原告之損害，依法被告應負賠償責任，且被告於
14 補充契約第3條亦承諾系爭契約解除時，願賠償原告所支出
15 之預付費用。

16 (6)被告應賠償原告已付之裝修設計費用14萬4,000萬元，至3萬
17 6,000元部分為解除契約後所支付，應予扣除：

18 原告於簽訂系爭租約後，與興采京室內裝修有限公司（下稱
19 興采京公司）簽訂設計委任合約書，委託該公司針對租賃標
20 的室內空間，進行裝修設計規劃，以符合原告經營酒製造業
21 及餐飲業之需，雙方約定設計費用為18萬元，並提出室內裝
22 修委任合約書、銀行轉帳交易明細、興采京公司出具之收款
23 憑證及統一發票(本院卷第157至165頁)。因被告違約，原告
24 解除系爭租約，日後原告縱另覓廠址仍須重新設計規劃，亦
25 屬被告違約造成之原告損失，且被告於補充契約第3條亦承
26 諾系爭契約解除時，願賠償原告所支出之室內裝修設計費。
27 然原告既已於110年7月26日以系爭存證信函解除系爭租約，
28 原告於110年8月12日所支付之尾款3萬6,000元，即非應由被
29 告所應承擔之損害賠償，此部分應予駁回。

30 (7)被告應賠償原告已付之釀酒設備款59萬4,757元：

31 被告為經營酒製造業之需，與山東天泰啤酒設備有限公司

(下稱天泰公司)簽立契約，請該公司依據興采京公司完成之裝修設計規劃，製作釀酒所需設備，雙方議定總價款為美金53,200元，原告並已給付美金21,200元之定金。天泰公司收到款項後，即依原告要求製作依系爭租賃物所規劃之相關釀酒設備。然因原告解除系爭租約，所購買之釀酒設備縱日後另覓得新廠址，仍須修改規格或重新訂製，且契約已明訂客戶不可要求修改設備規格，則原告與天泰公司解除契約後，所給付之定金亦遭天泰公司沒收，有原告提出之訂購單、銀行匯出匯款申請書、天泰啤酒合同可查(本院卷第167頁、37頁、187至191頁)。則此亦屬被告違約所造成之損害，被告依法自應負賠償責任，且亦屬被告於系爭補充契約第3條承諾賠償原告所支出相關費用之範疇。是此部份原告主張依匯出匯款匯率折合新臺幣59萬4,757元之損失(計算式： $21,200 \times 28 + 1,197 = 594,757$)，為有理由。被告雖質疑此部分形式之真正，然觀諸原告於110年2月5日匯款美金21,200元給天泰公司之匯款單上記載匯款用途「INV.TTNZ0000000000」，與天泰公司日期為110年2月1日之報價單序號、天泰公司110年2月3日契約第1條所載序號皆為相同，足認此匯款確係原告依據與天泰公司之買賣契約所支付之給付頭期款無訛。

(8)綜上，原告已合法解除兩造租賃契約，其得請求被告返還上開已支付之押租金及首月租金25萬5,000元，另得請求被告賠償上開原告違約之損失共112萬3,797元，總計得向被告請求如附表所示之金額為137萬8,797萬元。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、民法第

203條分別定有明文。本件原告主張被告應給付之款項，主張自系爭存證信函送達10日後履行，並應於翌日起負遲延責任，核與前開規定相符，又本件系爭存證信函係於110年7月27日送達被告，有送達證書可證（本院卷第26頁），是原告就上開得請求款項，請求自110年8月7日起之法定遲延利息，洵屬有據。

六、綜上所述，被告因可歸責於被告之事由，未依債之本旨提供符合約定使用收益之標的物，且原告已合法解除兩造租賃契約，則原告依系爭補充契約，及民法第259條規定、民法第227條第1項、第229條規定請求被告給付如附表合計所示之金額137萬8,797元，及自110年8月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請求假執行及免予假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其他所為之舉證，經審酌後認對於本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 9 月 30 日

民事第二庭 法官 林怡君

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 111 年 9 月 30 日

書記官 陳俐妙

附表：

	請求事項	證據	本院審酌金額
1.	被告應返還原告先前給	被告簽收押租金及租金之字據	25萬5,000

	付之2個月押租金及1個月租金共25萬5千元	(本院卷第39頁)	
2.	被告應賠償原告相當一個月租金的未營運損失8萬5,000元	系爭補充契約第2條(本院卷第21頁)	8萬5,000
3.	被告應賠償原告已支付之建築師報酬12萬5,000元	系爭補充契約、建築師事務所報價單、銀行轉帳交易明細、建築師事務所領據(本院卷第147至151頁、33頁)	12萬5,000
4.	被告應賠償原告已繳納之政府規費5,000元	系爭補充契約、財政部109年9月9日台財庫字第10903045230號許可設立函(本院卷第153頁)、國庫繳費收據(本院卷第35頁)	5,000
5.	被告應賠償原告已給付廠商之裝修設備費用17萬元	補充契約、仝宏公司訂貨單據、銀行轉帳交易明細、鴻達公司訂貨單據、銀行轉帳交易明細(本院卷第27至31頁、143至145頁)	17萬
6.	被告應賠償原告已付之裝修設計費用18萬元	系爭補充契約、室內裝修委任合約書、銀行轉帳交易明細、興采京公司出具之收款憑證及統一發票(本院卷第157至165頁)	14萬4,000
7.	被告應賠償原告已付之釀酒設備款59萬4,757元	補充契約、訂購單、銀行國外匯款單、合同(本院卷第167至169頁、37頁、187至191頁)	59萬4,757
合計：137萬8,797元			