

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第861號

原告 祥鼎餐飲事業股份有限公司

法定代理人 黃金蓮

訴訟代理人 韓邦財律師

莊心荷律師

林江秀貞

被告 華國大飯店股份有限公司

法定代理人 邱志瀛

訴訟代理人 何祖舜律師

溫育禎律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年1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貳佰零柒萬陸仟玖佰壹拾陸元，及自民國一一一年八月二日起至清償日止，按年息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十分之三，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣(下同) 7,110,127元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息（見本院卷(一)第11頁）。嗣以民國112年7月3日民事陳報暨變更追加狀變更聲明為：被告應給付原告7,351,352元，及7,110,127元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、241,225元部分自

01 追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率5%計算之利
02 息(見本院卷(一)第175頁)。核原告所為變更，應係擴張應受
03 判決事項之聲明，揆諸上開規定，於法並無不合，應予准
04 許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：兩造於109年8月20日簽訂「合約經營管理合
07 約」(下稱系爭契約)，旨為原告向被告承租臺北市○○○路
08 000號1樓餐飲約105坪及廚房45坪之空間(下稱系爭租賃物)
09 經營鐵板燒餐廳，租期5年自109年9月1日起至114年10月30
10 日止。原告歷經兩個月裝潢期間，於109年10月26日開始經
11 營「興鐵板燒Xing Teppanyaki」，主打精緻食材、包廂服
12 務，期間頗受好評，事業漸入佳境。孰料，110年因新冠疫情
13 突發，原告於同年5月14日店休至8月4日，正準備復甦之
14 際，竟發現此租賃標的物非被告所有，且已與所有權人約定
15 於10月31日前遷讓返還，原告發函請求被告出面協調處理
16 (原證3)，卻收到被告來函通知終止租賃契約，並僅賠付相
17 當於履約保證金之45萬元，原告被迫於110年10月31日終止
18 營業，再另覓其他地點重新裝潢籌備，遲至111年4月5日始
19 於他處恢復營業。本件被告自110年11月1日起無法再提供系
20 爭租賃物，此顯係因可歸責於被告之事由致給付不能，按民
21 法第226條第1項應賠償原告所受損害。關於營收損失部分，
22 被告已依系爭契約第8條約定以45萬元計算而賠償原告，惟
23 原告仍有其他損害，計有固定裝潢設備損害4,927,377元、
24 器材設備搬遷損害522,475元、人員薪資費用1,901,500元，
25 合計為7,351,352元之損害。爰依民法第226條第1項，請求
26 被告如數賠償原告損害，並聲明如變更後之聲明所示。

27 二、被告則以：訴外人台灣人壽保險股份有限公司(下稱台壽保
28 險公司)係臺北市○○區○○○路000號建物(下稱系爭飯店
29 建物)之所有權人，前於101年5月28日與訴外人伸豐達股份
30 有限公司(下稱伸豐達公司)、被告簽署租賃契約，約定由伸
31 豐達公司承租系爭飯店建物後委由被告繼續經營「華國大飯

店」。被告嗣於109年8月20日將系爭飯店建物之一部即系爭租賃物，轉出租予原告使用。於我國Covid-19疫情爆發時，被告所經營之「華國大飯店」營運困難，遂於110年1月12日向台壽保險公司提起訴訟請求減免租金，嗣被告、伸豐達公司、台壽保險公司三方於110年5月14日達成調解，同意於110年10月31日終止系爭飯店建物之租賃契約。故被告於簽署上開調解筆錄後，旋於110年8月19日將上開情形通知原告，並表示欲於110年10月31日終止系爭契約之意思，此有原證4之函文可憑，被告復於110年11月30日將原告前所提出之履約保證金餘款154,579元，及系爭契約第8條第A項約定之賠償金最高額45萬元，一併給付原告，原告受領後，未表示異議，顯然雙方已達成終止合意，故系爭契約已於110年10月31日合意終止。系爭契約第8條第A項約定，應屬損害賠償總額之預定，原告不得再請求其餘損害。原告主張固定裝潢費用部分，原告所提出資料，實無從判定該工程或設備與系爭契約有何干係，顯不足採。另器材設備搬遷部分，原告所提資料無從判斷內容究竟為何，且此部分本即為原告應支出之費用，不得請求被告賠償。又人員薪資費用部分，原告所提資料不足證明確有此部分款項之支出，且是否與系爭契約有關，亦未見原告具體說明，其主張自無理由。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項(參本院112年1月17日言詞辯論筆錄內容、見本院卷(一)145至148頁)：

(一)兩造於109年8月20日簽訂原證1「合約經營管理合約」即系爭契約，約定被告提供華國大飯店原1樓牛排餐廳約105坪及廚房45坪即系爭租賃物予原告經營鐵板燒餐廳，且由原告提供被告45萬元為履約保證金(2個月租金)，租期自109年9月1日起至114年10月30日止。

(二)被告以原證4之110年8月19日函文(下稱系爭函文，見本院卷(一)第45頁)，通知原告「因新冠疫情之影響，本公司營運不堪虧損，經法院仲裁我方與房屋所有權人台灣人壽保險股份

01 有限公司雙方同意於110年10月31日終止飯店房屋租賃契
02 約。故與貴公司之租賃合約亦同時終止」等語。

03 (三)被告於110年11月30日將原告提出之履約保證金餘款15萬4,5
04 79元，與依系爭契約第8條第A項所約定之「最高不得超過履
05 約保證金額」即45萬元等款項交付予原告收受。

06 四、得心證之理由：

07 (一)被告應否依給付不能規定對原告負損害賠償責任？

08 1.被告主張被告前於110年8月19日以系爭函文，通知原告於11
09 0年10月31日終止系爭契約，並於110年11月30日將原告提出
10 之履約保證金餘款15萬4,579元及系爭契約第8條第A項所約
11 定之45萬元等款項交付原告，故兩造已合意終止系爭契約等
12 語。惟觀諸系爭函文內容，僅有被告單方名義所出具，自無
13 從作為兩造合意終止之證明，被告抗辯系爭契約經兩造合意
14 終止云云，自不足採。再者，系爭函文僅提到係因新冠疫情
15 及房屋所有權人終止飯店房屋租賃契約等事由，故終止與原
16 告間之系爭契約，惟並未指明係依據何法條或約定而終止。
17 顯見被告並無任何契約或法律依據可為終止系爭契約，亦即
18 被告並無任何法定或意定終止事由存在，自難認已合法終
19 止。又本件原告於收受系爭函文後未回覆表示意見，且受領
20 被告給付之履約保證金餘款15萬4,579元、系爭契約第8條第
21 A項所約定之45萬元賠償金等款項，又配合於110年10月31日
22 終止鐵板燒餐廳之營業等情，惟此乃因台壽保險公司將收回
23 該址之系爭飯店建物，原告受不能繼續營業之情勢所迫，並
24 無同意被告所為系爭函文終止契約之意思表示。蓋契約之合
25 意終止為契約行為，法定終止則為單獨行為，其發生效力與
26 否，端視有無法定終止原因之存在，既無待他方當事人之承
27 諾，更不因他方當事人之同意或不反對而成為合意終止。茲
28 既被告並無任何法定或意定終止事由存在，業如前述，其任
29 意以系爭函文向原告表示將提前於結束營業，且未獲原告同
30 意而達成合意終止，顯見被告並未合法終止兩造間之系爭契
31 約，被告仍需依約提供系爭租賃物予原告。

01 2.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。又因可歸責
03 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。
04 民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。次按出租
05 人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於
06 租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法
07 第423條定有明文。本件原告向被告承租系爭租賃物之目的
08 乃用以經營鐵板燒餐廳，被告依約負有將系爭租賃物交付原
09 告用以使用收益之義務，且兩造簽訂之系爭契約，約定租賃
10 期間自109年9月1日起至114年10月30日止，被告卻以系爭函
11 文通知原告於110年10月31日提前終止系爭契約，業如前
12 述。雖被告無法繼續提供系爭租賃物予原告之原因，係因被
13 告營運困難，遂於110年1月12日提起減免租金民事訴訟，並
14 於110年5月14日與伸豐達公司、台壽保險公司三方達成調
15 解，亦即系爭飯店建物之全棟建物及坐落土地應於110年10
16 月31日前返還台壽保險公司。由上可知，被告營運困難，當
17 會產生無力負擔租金之違約事由，則系爭飯店建物所有權人
18 台壽保險公司自可終止租約並正當行使所有權人之物上請求
19 權，此情為被告所知之甚詳，被告本可避免系爭飯店建物所
20 有權人台壽保險公司收回建物之情事發生，仍願意將系爭飯
21 店建物內之系爭租賃物出租予原告，因而台壽保險公司最終
22 仍依上述調解結果收回系爭飯店建物，致被告無法繼續將系
23 爭租賃物出租予原告，顯屬可歸責於被告之給付不能，原告
24 自可請求被告負債務不履行之損害賠償責任。至於原告是否
25 有系爭租賃物可能因系爭飯店建物遭所有權人台壽保險公司
26 收回之明知或認識，對於被告所負之給付義務均不生影響。
27 被告抗辯原告知悉爭租賃物可能遭所有權人台壽保險公司收
28 回之風險，故被告不負賠償責任云云，要屬無據。

29 (二)原告得請求損害賠償之項目及金額：

30 1.依兩造系爭契約第8條第A項約定「甲方如有下列情事，應視
31 為違約，乙方得請求按實際營收損失，最高不得超過履約保

證金額，計算賠償金：a. 拒絕修繕非可歸責乙方之自然損耗，致影響乙方之經營，經乙方期限催告，而不履行者。b. 違反甲方之應盡義務，致乙方難以經營時。」（見本院卷(一)第29頁）。核其文義在表明，被告違約時原告得按實際營收損失請求損害賠償，但不得超過履約保證金額即45萬元，可徵此約定並非就被告違約時應賠償原告一切損失之預定數額，是被告抗辯業依此約定給付原告45萬元，故原告不得再請求其他損害賠償等語，尚難憑採。而原告主張其已受領被告依上開約定賠付45萬元之營收損失，故不再請求關於營收損失之賠償，本件請求其他項目之損害賠償等語，應認可採。茲就原告本件各項目損害賠償請求之許可與否論述於后。

2.原告主張固定裝潢設備損害部分：

(1)裝潢及裝設盥洗室工程等裝修費用部分：

①原告主張承租系爭租賃物後，投資鉅款裝潢，先於000年00月間支出裝潢費用2,570,000元，後於000年0月間再支付617,143元，又在系爭租賃物進行增設盥洗室設備等裝修工程而於110年5月支出285,714元，業據其提出統一發票、工程承攬合約書、報價單、匯款單、經提示兌領之支票正反面影本等件為證（見本院卷(一)第187、211、215、293至303、343至346、351至370頁）。而上開裝修部分，衡諸常情，應認已附合於系爭租賃物，且設計費等費用亦為完成裝潢為目的之必要項目，被告抗辯裝潢可拆遷他處使用、設計費用應剔除云云，自難憑採。另被告抗辯原告提出禾芯全球股份有限公司工程承攬合約書，與秣新工程有限公司開立之統一發票，兩公司不相符合云云，惟觀諸上開資料內容，分別載有「華國鐵板燒新設洗手間」「新設盥洗室工程」等內容，可徵兩者為相同項目之工程內容，且與工程實務多有廠商承攬後轉包予下游工程行施作之常情無違，被告此部分抗辯，不足憑採。

②又參酌兩造間系爭契約約定期間為5年，是原告於系爭租賃

01 物經營鐵板燒餐廳而所為之前揭裝修成本，所期待之使用年
02 限應為5年，並可逐年將該等裝修費用攤提還本，如今卻因
03 可歸責於被告事由提前結束營業，致使原告所施作之裝修使
04 用不到原約定之5年租賃期限即撤離，無法藉繼續營業之收
05 益回收此項營運成本，難謂無損害。是本件應認前揭裝修成
06 本宜適用固定資產耐用年數5年，依定率遞減法計算折舊
07 （參照所得稅法施行細則第48條第2款規定固定資產折舊方
08 法計算方式：採定率遞減法者，以固定資產每期減除該期折
09 舊額後之餘額順序作為各次期計算折舊之基數，而以一定比
10 率計算其折舊額之規定）；且原告主張其於110年10月31日
11 結束營業，經與台壽保險公司協調，延後於110年12月始陸
12 續搬遷，故其實際使用該等裝修之日數均計算至110年12月
13 止，則此以原告主張為準（參原告攤提計算說明書、見本院
14 卷(一)第185頁）。是前揭裝修成本，關於000年00月間支出裝
15 潢費用2,570,000元部分，經過使用1年3個月，扣除已實現
16 折舊後之剩餘未及回收還本損害額應為1,472,071元。另有
17 關000年0月間支出裝潢費用617,143元部分，經過使用1年，
18 扣除已實現折舊後之剩餘未及回收還本損害額應為389,417
19 元。至裝設盥洗室設備而於110年5月支出285,714元部分，
20 經過使用8個月，扣除已實現折舊後之剩餘未及回收還本損
21 害額應為215,428元（參折舊自動試算表、見本院卷(二)第87至
22 91頁）。基上，原告主張此部分之損害額應為2,076,916元
23 （計算式： $1,472,071 + 389,417 + 215,428 = 2,076,916$ ），逾
24 此部分則無理由。

25 (2)其餘設備及工程部分：

26 原告主張其餘設備及工程部分，已支出排煙工程費用333,33
27 3元及86,667元、不鏽鋼設備426,000元、鐵板燒設備1,166,
28 667元及500,000元、汙水提升器、馬桶、水箱等設備費用14
29 4,763元等語，惟衡諸常情，上開設備當可拆遷至他處使
30 用，此由原告提出之拆除工程費用92,000元單據即明，則原
31 告花費該等費用之支出，自非損害。另原告主張水電工程費

120,286元部分，無工程合約書可佐，無從判斷原告請求款項之合法性。至原告主張拆除費用92,000元部分，應屬兩造系爭契約屆滿時，原告本即應支出之費用，茲原告僅提前支付此部分費用，亦難認係因被告無法提供系爭租賃物所生之損害。基上，原告此部分請求，均屬無據。

3.原告主張器材設備搬遷費用部分：

原告主張因被迫前結束營業，產生器材設備搬遷費用共計522,475元等語。查原告此部分費用支出尚難認係屬因提前結束營業所生之損害，蓋於系爭契約租期5年屆滿時，原告本即應支出此項費用，茲原告僅係提前支付此部分費用，故原告主張搬運費522,475元，尚難認係因被告無法提供系爭租賃物使原告繼續營運所生之損害，原告此部分請求，要屬無據。

4.原告主張人員薪資費用部分：

原告雖主張其因被告未能繼續提供系爭租賃物而提前結束營業，故必須發放半薪，並資遣所僱用之人員，而支出費用等語。惟原告僅提出其自行製作之薪資表(見本院卷(一)第67至75頁)，無法證明其確有支出半薪或資遣費，且對於其與所僱用人員間勞動契約期間為何，例如：該等人員與原告間之勞動契約關係，究係不定期限抑或是定有期限，所定期限與兩造間系爭契約期間是否一致，及該等人員受資遣原因是否確係因原告撤離被告提供之系爭租賃物等，均未能證明。是被告抗辯原告此部分人員薪資費用之支出與被告未繼續提供系爭租賃物間並無因果關係為可採，原告請求被告賠償1,901,500元薪資費用支出，即不應准許。

5.綜上，原告主張之損害賠償數額，其中裝潢費用及裝設盥洗室工程費用，共計損失2,076,916元，為有理由，應予准許，逾此範圍即屬無據。

五、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

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。」，原告以起訴狀繕
02 本送達被告為催告之表示，被告應自該繕本送達翌日即111
03 年8月2日起負遲延責任(送達回證見本院卷(一)第91頁)，至原
04 告追加狀繕本僅表達變更請求金額之意旨，不影響本件被告
05 應自上開日期負遲延責之認定。從而，原告本於民法第226
06 條第1項規定，請求被告給付2,076,916元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日即111年8月2日起至清償日止(送達回證見本院卷(一)
08 第91頁)，按年息百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，
09 至超逾部分，則難謂有據，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法及所提出之證據資
11 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一
12 一論列，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
15 民事第二庭 法 官 林禎瑩

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
20 書記官 葉佳昕