

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1055號

原告 足將足體養生館即王蔚鳴

訴訟代理人 江蘊生律師

被告 陳銀綉

訴訟代理人 楊閔翔律師

複代理人 黃珮菁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾捌萬伍仟肆佰柒拾伍元，及自民
國一百一十三年十月十三日起至清償日止，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三十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾貳萬捌仟元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾捌萬伍仟肆佰柒拾伍元為
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、程序部分：

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；不變更訴訟標的，
而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
加，民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明
文。本件原告起訴時原以王蔚鳴為原告，並聲明：被告應給
付原告新臺幣(下同) 674萬2,798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(見本院卷一第
11頁)。嗣於民國114年2月4日以準備(一)狀更正原告為足將

足體養生館即王蔚鳴(見本院卷一第143頁)，並迭經減縮聲明如後述原告聲明欄所示(見本院卷二第163、227頁)，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

原告經刊登資訊得知被告欲出租臺北市○○區○○○路00巷00號1樓及地下室(下合稱系爭房屋)，遂委請房仲人員即訴外人林侑芸於113年3月3日偕同被告至系爭房屋現場看屋，看屋當時被告告知所有空間均得作為足體養生館使用及系爭房屋僅一樓後半部有近1坪左右之增建部分應避免再拓寬，未提及系爭房屋有其他違建或增建部分，嗣兩造於112年3月6日經公證人喬書漢公證訂立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，詎原告辦理商業登記地址時，竟得知系爭房屋地下室為防空避難空間不得作為營業使用，原告考量裝潢已近完成，仍勉力繼續承租系爭房屋一樓作為營業使用，然原告於112年4月30日搬遷至系爭房屋經營不至一月，即於112年5月22日接獲臺北市建築管理工程處通知系爭房屋有違建情事並應拆除，始知悉系爭房屋一樓後半部有近7坪違建空間，於108年間已列為查報排拆，且被告係經由法拍購入系爭房屋，違建情形當時已有明確記載，被告竟刻意隱瞞不告知，顯屬詐欺，而系爭房屋得使用空間僅餘約40%，已違反民法第423條保持租賃物合於使用收益之狀態及系爭租約之附隨義務，原告遂委請律師寄發律師函，通知被告撤銷受詐欺之意思表示並依民法第227條準用第226條、第256條、第347條準用第353條準用第226條、第436條準用第435條規定終止系爭租約，經被告112年9月11日收受，爰依：(一)民法第179條、第184條第1項後段、第245之1條第1項第1款及系爭租約第5條規定請求被告返還押租金28萬元。(二)民法第227條準用第226條、第347條準用第353條再準用第226條、第184條第1項後段、第245之1條第1項第1款及第247條第1項規定請求被告賠償裝潢費用166萬元、招牌費用11萬元及冷氣安裝

費用13萬5,475元。(三)民法第227條準用第226條、第347條準用第353條再準用第226條及民法第184條第1項後段規定請求被告賠償112年9月8日至117年4月15日營業損失費用420萬4,253元(原告自112年5月至8月每月平均獲利7萬6,164元,112年9月8日至117年4月15日共計55.2月,計算式:7萬6,164元×55.2月=420萬4,253元)等語,總計638萬9,728元,故而提起本件訴訟,並聲明:(一)被告應給付原告638萬9,728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,請准宣告假執行。

二、被告則以:

被告於111年11月15日甫拍定取得系爭房屋,不諳系爭房屋營業使用之範圍,曾告知原告應自行查詢作為營業使用之範圍,原告並可透過臺北市商業處營業場所預先查詢系統查詢,且原告既已於112年3月14日知悉系爭房屋地下室不得作為營業使用卻未於系爭租約第3條之免租金裝潢期向被告提出異議繼續裝潢,難認有詐欺或隱瞞之行為。另系爭房屋於出租當時係遭拍照列管並非排拆,且被告已告知仲介人員及原告系爭房屋存在違建及處於拍照列管狀態,違建遭強制拆除係肇因於原告自行將後方女兒牆打通設置鋁門,遭不明人士舉發違建,不可歸責於被告。又原告未於112年10月16日及11月16日繳納房租,經被告催告後仍未繳納,被告遂於寄發存證信函通知原告終止系爭租約,並經原告於112年12月11日收受,故被告收取之押金已扣抵原告積欠之房租毋庸返還。況縱認被告應負損害賠償責任,本件冷氣已遭原告自行拆除,且裝潢費用、招牌費用及冷氣費用均未扣除折舊費用,原告自行提出之報表無從證明其有營業損失等語,資為抗辯,並聲明:(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執之事項(見本院卷二第213至214頁,並依判決論述方式略為文字修正):

(一)被告經本院110年度司執字第19911號拍賣抵押物強制執行事

01 件拍定買受取得系爭房屋。

02 (二)本院卷一第405至406頁為系爭房屋拍賣公告。

03 (三)兩造於112年3月6日經公證人喬書漢公證並訂立系爭租約(見
04 本院卷一第38至41頁)，約定被告將系爭房屋包含本院卷二
05 第56、59、62頁所示空間出租予原告使用，原告並已交付28
06 萬元押租金予被告，目前尚未返還。

07 (四)被告於系爭租約簽約時知悉原告欲作為足體養生館使用。

08 (五)兩造曾偕同房仲人員林侑芸於112年3月3日至系爭房屋現場
09 看屋。

10 (六)原告將系爭房屋登記為商業登記地址時，因該地為商特區須
11 辦理回饋，經被告112年3月27日繳納9萬7,652元回饋金後原
12 告完成營業登記，然系爭房屋地下室因屬防空避難室仍不得
13 作為營業使用。

14 (七)原告於112年9月10日搬離系爭房屋。

15 (八)系爭房屋1樓前方及後方之增建經臺北市政府建築管理工程
16 處於110年7月2日列管，並於113年3月11日全數拆除。

17 (九)原告因本件事實對被告提起刑法詐欺取財罪告訴，經臺灣臺
18 北地方檢察署113年度偵字第16329號不起訴處分確定。

19 四、得心證之理由：

20 原告主張被告應賠償638萬9,728元本息，為被告否認，並以
21 前詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)原告依民法第179條、
22 第184條第1項後段、第245之1條第1項第1款及系爭租約第5
23 條，請求被告返還押租金28萬元，有無理由？(二)原告依民
24 法第227條準用第226條、第347條準用第353條再準用第226
25 條、民法第184條第1項後段、第245之1條第1項第1款及第24
26 7條第1項，請求被告給付裝潢費用166萬元、裝設招牌費用1
27 1萬元及冷氣安裝費用13萬5,475元，有無理由？(三)原告依
28 民法第227條準用第226條、第347條準用第353條再準用第22
29 6條及民法第184條第1項後段，請求被告給付112年9月8日至
30 117年4月15日營業損失費用420萬4,253元，有無理由？茲分
31 述如下：

01 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
02 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
03 狀態，民法第423條定有明文。又出租人不僅有忍受承租人
04 為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、
05 收益租賃物之積極義務；另租賃物在租賃關係存續中，受有
06 妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責
07 於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除
08 去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。倘出租
09 人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履
10 行之損害賠償責任（最高法院106年度台上字第2449號、96
11 年度台簡上字第18號判決意旨參照）。

12 (二)經查，原告向被告承租系爭房屋並包含本院卷二第56、59、
13 62頁所示空間，且被告知悉原告欲作為足體養生館使用，然
14 系爭房屋地下室因屬防空避難室不得作為營業使用，本院卷
15 二第56、59、62頁所示空間之增建經臺北市政府建築管理工
16 程處於110年7月2日列管，原告並於112年5月22日收受通知
17 限期拆除，嗣於113年3月11日已全數拆除等事實，有系爭租
18 約、臺北市建築管理工程處訂期拆除通知單、臺北市政府都
19 市發展局112年8月9日北市都建字第1126149780號函、營業
20 場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表、臺北市建築
21 管理工程處114年2月25日北市都建查字第1146084319號函暨
22 附件在卷可稽（見本院卷一第35至46、403頁、本院卷二第51
23 至89頁），且為兩造所不爭執，地下室及應拆除部分既無法
24 作為營業使用，且與管制規定相悖，加諸系爭租約第1條亦
25 約定系爭房屋限作足體養生館使用（見本院卷一第38頁），顯
26 不符合原告承租系爭房屋經營足體養生館之目的，則被告於
27 兩造租賃關係存續中因上開原因無法提供合於約定使用目的
28 之租賃物，原告主張被告違反民法第423條規定，即屬有
29 據，被告既違反系爭租約應負之用益提供義務，而有債務不
30 履行之情事，則原告於112年9月7日寄發存證信函終止系爭
31 租約並經被告於112年9月11日收受，有深坑郵局存證號碼00

0047號存證信函及郵件回執附卷可參(建本院卷一第177至187頁)，是原告主張系爭租約已依民法第227條、第226條、第256條及第263條債務不履行之規定終止，於法並無不合，應屬可採。

(三)次按租期屆滿或甲乙雙方終止租約時，甲方得自押金扣除乙方欠繳之租金、違約金及其他應由乙方應負擔之費用及履行本契約之全部義務後，無息返還乙方，為系爭租約第5條後段明定。查原告已交付押租金28萬元予被告目前尚未返還，有收款證明可憑(見本院卷一第63)，復為被告所不爭執，系爭租約既於112年9月11日終止而向後失效，被告即有返還押租金予原告之義務，從而，原告依前揭規定請求被告返還押租金28萬元，核屬有據。

(四)第按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第226條第1項及民法第227條分別定有明文。本件被告交付租賃物後，於租賃關係存續期間未能保持客觀上合於約定之使用收益狀態，致原告對於系爭房屋之全部已不能再為約定之使用收益，已如前述，自屬未依債務本旨而為給付，且係可歸責於被告之事由所致，原告主張被告有不完全給付之情事，請求被告賠償因系爭租約終止所受之損害，洵屬有據。

(五)至被告抗辯其於系爭租約訂立時已告知系爭房屋存在違建，而被告可至營業場所預先查詢系統及臺北市建管業務e網查詢及系爭租約第3條約定系爭房屋以現況交付，被告無可歸責之處，縱被告可歸責，原告亦與有過失云云，然租賃物於租賃關係存續中圓滿使用收益受有妨害，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人本即負有除去之義務，已如前述，且其於系爭租約訂立時未曾告知系爭房屋地下室為防空避難室，為被告所不爭執(見本院

卷二第212頁)，況系爭租約亦未課予原告查證義務，而現況交屋係指依房屋目前外觀形式交屋，至於系爭房屋地下室是否為防空避難室，尚非目視檢查即可得知，原告承租系爭房屋自然預期被告交付之系爭房屋不致存有未告知之瑕疵存在，此亦已逾越一般常人所能評估之範疇，是被告既為系爭房屋之出租人，即負有交付合於約定使用租賃物之義務，縱該不合於約定使用之原因係因管制規定之故，被告仍負有排除該原因以保持租賃物合於約定使用目的之義務，自無解免其依法所應負之出租人義務，被告前開所辯，自無足採。

(六)次查，原告主張無法繼續承租系爭房屋，致其受有承租時裝潢系爭房屋所支出之費用166萬元、招牌費用11萬元及冷氣安裝費用13萬5,475元之損害，業據其提出王年慶工作群估價單、勝利電業有限公司報價單、鎮城廣告企業社估價單及匯款單等件為證（見本院卷一第69至73、163至169、173至175頁），且細繹勝利電業有限公司報價單，原告已將拆除搬離之冷氣費用全數扣除，堪認原告承租系爭房屋後確實因經營足體養生館而支出上開費用。被告雖抗辯上開費用應計算折舊云云，惟按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。前述情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明文。審酌原告裝設前開項目後未久，即因系爭房屋無法使用收益而搬離系爭房屋，且前揭項目本身不具獨立價值，係附屬於系爭房屋或與系爭房屋結合，方能形成功能之一部，復無舊品之交易市價可供參酌，於此情形，縱經拆除原告亦未取得額外利益，自不應再予計算折舊，始為公允。

(七)又查，原告固提出業績報表、每月記帳資料、每日業績表、每日營業登記表為證（見本院卷一第75至82、189至402頁），並以證人陸世昌之證詞為據（見本院卷二第151至155頁），主張原告自112年9月8日至117年4月15日受有營業損失共計420萬4,253元云云，惟業績報表、每月記帳資料、每日業績

01 表、每日營業登記表均為手寫資料，而非正式收據或支出憑
02 證，並經被告否認其形式真正，在缺乏原始帳目憑證之情形
03 下，尚難認定其為真實，而證人陸世昌為按摩師傅，既非上
04 開表單之製作者，亦非原告之財務或會計人員，縱其曾有核
05 對每日業績表及每日營業登記表內開關於自身按摩時數部
06 分，亦無從證明其餘按摩師傅之時數及原告其餘收入、支出
07 之計算等情，況營收狀況，本繫於諸多因素，舉凡營業設
08 備、人力成本、促銷活動之有無、天候、經濟狀況變化等，
09 均可能造成營業收入的起伏及跌宕，原告徒以上開資料及自
10 行計算之結果，自無從證明其確實受有上開營業損失，原告
11 此部分請求，自不足採。

12 (八)另被告於本院準備程序終結後，始以書狀爭執被告未依系爭
13 租約第15條第3項負回復原狀義務等語(見本院卷二第233
14 頁)，惟按未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者
15 外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應
16 依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不
17 可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他
18 情形顯失公平者，民事訴訟法第276條第1項定有明文。查被
19 告於114年5月28日準備程序已表明攻擊防禦方法均已提出
20 (見本院卷二第215頁)，而未為上開抗辯，如容任被告恣意
21 於準備程序後始提出新抗辯，顯造成訴訟程序之延滯，且本
22 件被告已委任訴訟代理人到庭進行答辯，尚難認不許被告提
23 出前開抗辯對被告顯失公平，故被告於準備程序終結後始提
24 出之事項尚與民事訴訟法第276條第1項所列各款事由有間，
25 本院爰不予審酌，併予敘明。

26 (九)基上，原告得請求給付之金額為218萬5,475元(計算式：押
27 租金28萬元+裝潢費用166萬元+招牌費用11萬元+冷氣安裝費
28 用13萬5,475元=218萬5,475元)。

29 (十)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
31 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以

01 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
02 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
03 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
04 段、第203條分別定有明文。查本件未約定確定給付期限，
05 起訴狀繕本係於113年10月2日寄存送達被告，有送達證書可
06 稽（見本院卷一第101頁），是原告就其得請求被告給付218
07 萬5,475元之未定期限債務，併請求自113年10月13日起至清
08 償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

09 五、綜上所述，原告依系爭租約第5條及民法第227條第1項準用
10 同法第226條第1項規定，請求被告給付218萬5,475元，及自
11 113年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部
12 分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不
13 應准許。

14 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
15 告勝訴部分，於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准
16 許之。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所依
17 據，併予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
22 民事第三庭 審判長 法官 方祥鴻

23 法 官 楊承翰

24 法 官 趙國婕

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
29 書記官 程省翰