

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第104號

上訴人 閱醫有限公司

法定代理人 陳建業

訴訟代理人 郭登富律師

被上訴人 洪明春

林麗卿

共同

訴訟代理人 林銖豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年11月27日本院新店簡易庭113年度店簡字第345號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴、變更之訴及假執行之聲請均駁回。

二、第二審（含變更之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文，此規定為簡易之二審程序所準用，同法第436條之1第2項亦有明定。次按在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力，第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判。經查，上訴人於原審主張兩造於民國112年12月25日簽訂租賃契約（下稱12/25租約），乃依如附表編號1所示規定為請求，聲明：被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）647萬6,700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（下稱647萬6,700元本息）；嗣於上訴後改稱依兩造於

01 112年10月14日訂定之租賃契約（下稱10/14租約）主張權
02 利，遂變更依如附表編號2所示法律關係為請求。核其主張
03 所承租之標的及被上訴人債務不履行之事由均相同，應認變
04 更後請求之基礎事實與原起訴事實同一，依上開規定，應予
05 准許。又上訴人變更前原請求之訴已視為撤回而終結，自無
06 庸審判，本院應專就新訴而為判決，合先敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、上訴人主張：上訴人於112年10月14日承租被上訴人所有之
09 門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓、地下室及騎樓（下
10 合稱系爭租賃物，分則稱1樓、地下室）以開設醫美診所，
11 並約定每月租金9萬5,000元，租賃期間自112年10月15日起
12 至117年10月14日止（即10/14租約）。詎被上訴人明知地下
13 室為防空避難室而非其等所有、1樓後方有違建，均無從合
14 法供診所營業使用，與10/14租約第7條第1款所定之使用目
15 的不符，竟向上訴人謊稱系爭租賃物均為其等所有，可供上
16 訴人開設診所使用，致上訴人雇工裝修完畢準備開業時屢遭
17 檢舉而無法營業，被上訴人除債務不履行外，亦侵害上訴人
18 之營業權，上訴人因而受有支出裝修設計、工程、設備、用
19 電、建築師費用、租金（112年12月15日至113年2月19日
20 間）、押金等共647萬6,700元之損害。爰依如附表編號2所
21 示規定為請求，並聲明：（一）被上訴人應連帶給付上訴人647
22 萬6,700元本息；（二）願供擔保，請求宣告准為假執行。

23 二、被上訴人則以：

24 （一）地下室為1樓所在公寓大廈區分所有權人共有，自該大廈建
25 成後，均為被上訴人使用、收益，已於區分所有權人間成立
26 默示分管契約，被上訴人自得出租地下室予上訴人。
27 （二）10/14租約存在上訴人法定代理人陳建業及被上訴人間，上
28 訴人並非該租約之承租人，兩造僅有12/25租約之法律關
29 係，上訴人自不得以10/14租約之違反對被上訴人為請求。
30 （三）系爭大樓之使用執照上載明地下室為防空避難室，被上訴人
31 於12/25租約簽定前，即將該使用執照交予上訴人之員工即

01 訴外人吳佳穎，吳佳穎並於112年11月14日將此情轉知設計
02 師即訴外人楊子瑩，可見上訴人於簽約前已知悉1樓有違
03 建；而地下室為防空避難室乙節，上訴人至遲於申請室內裝
04 修許可時即知，卻執意於112年11月28日開始裝修，將地下
05 室規劃為診所休息室使用，致違反建築法規而有系爭租約第
06 8條所指承租人違約之情，而遭新北市政府工務局（下稱工
07 務局）取締未經核准擅自變更使用，故被上訴人並無債務不
08 履行或詐欺可言等語，資為抗辯。

09 (四)並聲明：1.上訴及變更之訴均駁回；2.如受不利之判決，願
10 供擔保請求宣告免為假執行。

11 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分全部聲明不
12 服而上訴，並為訴之變更，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴
13 人應連帶給付上訴人647萬6,700元本息；(三)願供擔保，請求
14 宣告准為假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴及變更之訴
15 駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

16 四、兩造不爭執之事項（本院卷第212至213頁，並依判決論述方
17 式略為文字修正）：

18 (一)被上訴人於112年間將系爭租賃物出租予上訴人，租金每月9
19 萬5,000元。

20 (二)系爭租賃物之裝修乃上訴人自行雇工為之。上訴人至遲於
21 112年11月28日委任楊子瑩進入系爭租賃物進行裝修工程。

22 (三)被上訴人於73年6月間購得1樓。

23 (四)1樓後側增建於99年1月間經主管機關認定為違建。

24 (五)1樓原核准使用用途為「店鋪(G類3組)」、「集合住宅(H類2
25 組)」，由訴外人林家弘建築師經辦簽章，並以被上訴人名
26 義於113年1月5日申請變更為「診所(G類3組)」，再於同年
27 月13日獲工務局核發「一定規模以下免辦理變更使用執照證
28 明書（號碼：113007）」。

29 (六)1樓使用用途變更、室內裝修申請，為上訴人如欲裝修系爭
30 租賃物，於裝修過程所必須完成之程序。

31 (七)申請建物使用用途變更時，需檢附圖說。本件1樓使用用途

01 變更申請文件所附圖說（原審卷二第251、253頁），係以被
02 上訴人洪明春之名義於112年10月23日委任訴外人李世平
03 （楊雙豪建築師事務所員工）向工務局所申請（原審卷二第
04 255頁）。

05 五、得心證之理由：

06 上訴人主張被上訴人違反10/14租約約定，交付之系爭租賃
07 物不符合該租約約定之使用目的，致受有損失等節，為被上
08 訴人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)兩造間之
09 租賃契約係成立於112年10月14日，抑或112年12月25日？(二)
10 上訴人是否於簽訂租約前即知悉系爭租賃物有1樓後側違
11 建、地下室為防空避難室之情？(三)上訴人主張被上訴人給付
12 不能、不完全給付，而應負損害賠償責任有無理由？(四)上訴
13 人主張被上訴人構成民法第184條第1項前段，應負損害賠償
14 責任，有無理由？茲論述如下：

15 (一)如附表編號2所示規定，均係上訴人於本院準備程序中，經
16 受命法官確定其請求之原因事實，並依民事訴訟法第199條
17 之1、第199條第2項等規定闡明其敘明本件訴訟標的之法律
18 關係、涉及契約之法律上定性後，由上訴人自行以言詞及書
19 狀特定之內容；嗣經審判長於言詞辯論期日再次確認其請求
20 範圍及法律依據（本院卷第311、428頁），先予敘明。

21 (二)上訴人依債務不履行規定所為請求，為無理由：

22 觀以10/14租約已載明承租人為陳建業，並經陳建業本人於
23 契約之末簽名、用印（本院卷第103至117頁），且上訴人於
24 本院亦自承10/14租約係以上訴人法定代理人陳建業個人名
25 義簽立，後因考慮稅務問題，方改以上訴人名義簽定12/25
26 租約等語（本院卷第135至137頁），則自契約文義及締約當
27 事人間之真意，均堪認10/14租約之當事人為「陳建業及被
28 上訴人」，嗣12/25租約方將租賃契約主體自陳建業變更為
29 上訴人；換言之，上訴人並非10/14租約之當事人乙節，應
30 屬無疑。準此，依租賃契約之債之相對性，及法人與自然人
31 為不同人格之屬性等基本原則，上訴人自不得執成立於陳建

01 業與被上訴人間之10/14租約，向被上訴人主張因該契約債
02 務不履行而得請求之損害賠償等權利。故上訴人依債務不履
03 行等規定所為請求（附表編號2(1)），即不可採。

04 (三)上訴人依民法第184條第1項前段所為請求，應無理由：

05 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按民法第184條第1
07 項前段規定，以權利之侵害為侵權行為要件之一，故有謂非
08 侵害既存法律體系所明認之權利，不構成侵權行為。再按民
09 法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有
10 利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹
11 經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有
12 之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當
13 填補被害人所受損害之目的。

14 2.就上訴人依民法第184條第1項前段請求部分，經本院受命法
15 官於準備程序闡明其特定受侵害之權利後，上訴人稱本件係
16 主張上訴人之「營業權」遭侵害，亦即被上訴人未於簽約前
17 告知地下室為防空避難室及1樓後方係違建、沒有廁所，致
18 上訴人無法經營醫美診所等語（本院卷第310頁）。然民法
19 第184條第1項前段之保護法益限於權利，而不及於權利以外
20 之利益等情，業如上述；所謂「權利」應指法律賦予享受一
21 定利益之法律上之力，而既存法律體系中所明認之權利，主
22 要為絕對權，包括物權、準物權、智慧財產權、人格權及身
23 分權等，此類權利均以內容可得明確界限為前提；惟上訴人
24 所謂之營業權，依其陳述及一般營運內涵，係指企業為達成
25 營利目的而就其構成、組織與人員配置、與顧客之關係、所
26 提供之商品與服務內容、與資金供應者之合作模式及信用基
27 礎等多項要素所形成之綜合性期待利益，此等要素本質上均
28 隨市場條件、消費者偏好、資金融通、技術更迭及企業內部
29 決策而經常變動，並無可具體化及可被排他支配之權利內
30 容，而欠缺權利應具備之社會典型公開性，僅屬上訴人營業
31 之經濟上利益，自非屬民法第184條第1項前段所指權利。從

01 而，上訴人依民法第184條第1項前段、第185條規定，以其
02 營業權受損請求被上訴人連帶負侵權行為損害賠償責任（附
03 表編號2(3)），要屬無據。

04 (四)上訴人其餘請求，亦無理由：

05 上訴人雖另以附表編號2(2)之法律規定為請求；惟本件係關
06 於租賃契約所生之爭執，該契約屬繼續性法律關係，依民法
07 第263條規定，同法第259條契約解除後回復原狀之規定，於
08 契約終止之情形，並不在準用之列，故上訴人援引民法第
09 359條、第256條、第259條為請求，均無理由。至其餘所引
10 同法第828、272、292條規定，皆非請求權基礎之法律規
11 範，亦與本件上訴人所主張之原因事實無涉，其以此為本件
12 請求之法律上依據，洵屬無理。

13 六、綜上所述，上訴人依附表編號2之規定，請求被上訴人連帶
14 給付上訴人647萬6,700元本息，均無理由，不應准許。上訴
15 人之訴及變更之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
16 應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之
17 聲請，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
18 判，並為訴之變更如前述，為無理由，應予駁回。

19 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
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，依民事訴訟法
22 第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日
24 民事第三庭 審判長法官 楊承翰

25 法官 王沛元

26 法官 陳冠中

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
29 起上訴，但須經本院之許可。

01 提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上
02 訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內
03 補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀
04 ；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受
05 任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定
06 關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
07 裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日
09 書記官 劉則顯

10 附表：
11

編號	1 (變更前)	2 (變更後)
訴訟標的	(1)先位部分：12/25租約之債務不履行： 民法第226條第1項、第227條、第227條之1規定 (2)備位部分：184條、第179條	(1)10/14租約之債務不履行： 民法第226條第1項、第227條第1項準用第226條 第1項、第227條第2項 (2)民法第359條、第256條、第259條、第828條、 第272條、第292條 (3)第184條第1項前段、第185條（此部分未變更）
訴之聲明	被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣647萬6,700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。	