

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第762號

原告 魚老大有限公司

法定代理人 林紹恭

訴訟代理人 吳永發律師

被告 羅彩樺

訴訟代理人 楊千儀

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣119,564元，及自民國111年12月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣2,980元，由被告負擔新臺幣1,311元，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣119,564元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)兩造於民國110年3月3日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），由原告向被告承租門牌號碼為：臺北市○○街00號1樓及地下室房屋（下稱系爭房屋），做為餐廳店面營業使用。原告承租系爭房屋後，即斥資裝設相關設備以為營業所需，並於110年8月7日開始營業。然原告卻於110年8月間接獲臺北市政府都市發展局（下稱都發局）來函，稱系爭房屋1樓後方違建（下稱系爭違建），前經都發局於87年6月15日以北市都建字第000-000000-00號函第1次查報，並於87年7月20日拆除結案。惟又違反規定重建，經勘查認定範圍為金屬、磚造其他等造，應予拆除。後被告與臺北市建築管理工程處違建處理科（下稱建管處違建科）進行協調，然協調未果，都發局於111

01 年8月30日來函，表示系爭違建案係屬「臺北市公寓大廈及違
02 反建築法爭議處理委員會」決議案件，請於111年9月20日前自
03 行配合改善拆除；逾期未拆，都發局並訂於111年9月21日強制
04 拆除。

05 (二)原告得知後，即與被告就系爭房屋後面系爭違建拆除重建工
06 程，就費用承擔一事進行多次協商未果，並經原告向臺北市中
07 山區調解委員會聲請調解，惟被告仍拒絕承擔系爭房屋後面系爭
08 違建拆除重建工程之費用，且就拆除乙事置之不理。原告為免
09 系爭房屋後遭建管處違建科強制拆除造成設備及營業之重大損
10 失，乃請求建管處違建科延至111年11月15日及16日進行強制
11 拆除，並於111年11月先行重建內縮後符合建築法規之新牆
12 面。原告再於111年11月15日再次通知被告明日建管處違建科
13 執行拆除系爭違建，請被告就拆除後之垃圾進行處理，惟被告
14 予以拒絕。本件進行拆除後，原告原有裝設於系爭房屋拆除面
15 積範圍內之相關冷凍、空調、瓦斯、電氣設備及管線，均需再
16 次重新裝設，拆除後之廢棄物，亦需雇工清運，凡此因強制拆
17 除所造成之費用及損失，被告均不願負擔。原告因系爭違建拆
18 除，導致已設置之管線重新安裝、拆除之廢棄物清運、停止營
19 業1天之營業等損失，合計共新臺幣（下同）273,969元（各項
20 金額及明細詳如附表所示），因為主張被告係未提供合於系爭
21 契約約定之租賃物予原告，使原告因為本次違建拆除支出上開
22 費用，而相關費用，經原告向被告屢次催討，均未獲置理，爰
23 依法提起本件訴訟等語。

24 (三)並聲明：被告應給付原告273,969元，及自起訴狀繕本送達翌
25 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；以及願供擔
26 保，請准宣告假執行。

27 二、被告抗辯則略以：

28 (一)遭拆除之系爭違建本非問題，而係原告營業時所發出之噪音、
29 油煙引起他人檢舉，被告曾將於111年9月17日提供、金額為12
30 1,000元之估價單（各項金額及明細，詳如附表備註部分所
31 示）告知原告，被告同意原告其可負擔3分之1費用，如原告能

01 將上開原告所造成之噪音、油煙問題解決，則被告同意可負擔
02 2分之1費用。而系爭契約約定，如有改裝設施之必要，原告於
03 取得被告同意後得自行裝設，但不得損害原有建物，裝潢初期
04 被告女兒亦曾詢問原告裝潢細節，原告稱設計師很有經驗、不
05 會有問題，未經被告同意，然嗣後卻因其裝設營業用之設備及
06 營業時發生之噪音、油煙，而屢屢遭鄰居抱怨、檢舉。系爭違
07 建確實為舊物重建，為系爭房屋為被告就原有部分結構曾做修
08 繕，於修繕時，被告曾請里長一同勘查確認無問題。此次，遭
09 拆除部分，如凸出之排煙管、鐵架、帳棚、棚架固定物、下方
10 鐵板、排煙管、儲水塔設備等，均為原告嗣後承租後所建，被
11 告所有儲水器已遭建管處前為拆除。原告遭鄰居檢舉人檢舉
12 後，因改善過慢，而造成檢舉人之激烈反應，改善內容與被告
13 出租系爭房屋無關之項目，應由原告自行負擔該費用改善營業
14 品質，被告願意處理拆除，但原告自行找人處理，被告並不認
15 識那些人，且原告遲到前1天才問被告要不要到場清理廢棄
16 物、清潔，被告無從臨時找人處理，並非不盡房東之出租責
17 任，反係被告一直問原告拆除進度，原告前不理會、不告知等
18 語，資為抗辯。

19 (二)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院得心證之理由：

21 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，
22 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民
23 法第423條定有明文。而民法第423條所謂「合於所約定使用、
24 收益之租賃物」，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益
25 之狀態（最高法院108年度台上字第1631號判決意旨可資參
26 照）。

27 (二)首查：兩造對於其等前於110年3月3日簽訂系爭契約，約定原
28 告以每月56,889元向被告承租系爭房屋，並約定提供店面營業
29 之用（於書面未記載餐廳），租賃期間則自110年5月1日起至1
30 20年4月30日止，長達10年，原告承租系爭房屋後自行為營業
31 使用而斥資裝設相關設備，包括附表編號1至3所示、亦位在系

01 爭房屋後方及防火巷處之設備，並於110年8月7日開始營業，
02 且原告卻於110年8月接獲都發局來函表示：系爭房屋1樓後方
03 之系爭違建，前曾經都發局於87年6月15日以北市都建字第000
04 -000000-00號函第1次查報並於87年7月20日拆除結案，惟因又
05 違反規定重建，經勘查認定範圍為金屬、磚造其他等造，應予
06 拆除等語，原告通知被告，被告始向當地里長詢問情形，而經
07 里長告知因系爭房屋附近鄰居檢舉，並表示可能因原告營業油
08 煙問題等問題等語，後違建拆除之事因與建管處違建科協調未
09 果，都發局乃於111年8月30日來函表示系爭違建案屬「臺北市
10 公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」決議案件，請於111
11 年9月20日前自行配合改善拆除；逾期未拆，都發局訂於111年
12 9月21日強制拆除，而被告乃先請求建管處違建科延至111年11
13 月15日及16日強制拆除，並先行拆除重建內縮符合建築法規之
14 新牆面，再於111年11月15日通知被告於明（16）日建管處違
15 建科將執行拆除系爭違建，請被告就拆除垃圾進行處理，惟被
16 告並未完成處置。則原告因系爭違建拆除而支出有附表編號1
17 至5費用，並有支出附表編號6購買乾冰保存食材費用，且原告
18 1日營業額計算約如附表編號7所示等事實，兩造均無爭執，且
19 有相關估價單、報價單、發票、發票證明聯、稅額申報書及營
20 業額記錄等件（見本院卷第61至79頁）在卷為憑，自應認為真
21 實。

22 (三)再查：

23 1.原告承租系爭房屋，既係為開設餐廳營業使用，而有改裝設置
24 廚房及相關營業裝備之必要，以系爭契約所約定之租金非低、
25 租賃期限甚長達10年之久，原告於締約前，必然對系爭房屋供
26 其為相當時間營業進行諸多分析、考量，自應詳盡調查系爭房
27 屋之使用執照內容、現場查看系爭房屋、了解增設合於其營業
28 所需餐廳使用設備之相關法規，作為是否進行承租之依據考
29 量。再觀諸系爭契約第4條即約定：本房屋係供店面營業之
30 用。...房屋有改裝設施之必要，乙方（即原告）取得甲方之
31 同意後得自行安裝，但不得損害原有建築，...等語，可知兩

01 造雖明文約定系爭房屋供原告營業使用，但未特別約定或被告
02 有保證系爭房屋現狀有達到專供餐廳使用狀態，被告亦不特別
03 擔保系爭房屋適於原告開設其餐廳營業使用，則被告依約僅需
04 以合於供營業用途之一般房屋即可，以系爭房屋當時之現況交
05 付予原告使用，即應屬交付合於所約定使用收益之租賃物。是
06 被告既依現況將系爭房屋交付原告使用、收益，同意其進行營
07 業，應已符合以系爭房屋出租之債務本旨。

08 2.至原告以被告系爭房屋嗣後遭違建拆除一事，主張被告提供之
09 系爭房屋未盡到民法第423條之出租義務。然按因可歸責於債
10 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
11 給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給
12 付不能者，債權人得請求賠償損害，此為民法第227條第1項、
13 第226條第1項分別定有明文。又關於不完全給付責任之成立，
14 除須以有可歸責於債務人之事由為要件，其損害發生與給付不
15 完全間，依損害賠償之債之共通成立要件，須具有相當因果關
16 係。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
17 二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠
18 償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權
19 存在。且按民法第423條所規定出租人之租賃物保持義務，固
20 應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用
21 收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知租賃物之一部恐為違章
22 建築，出租人又未保證該違章建築部分無拆除之危險，則就該
23 違章建築遭拆除而無法保持租賃物合於約定使用、收益之狀
24 態，自為承租人於訂約時所得預期，即難謂係可歸責於出租人
25 之不完全給付（最高法院103年度台簡上字第7號判決意旨可
26 參）。承前所述，原告向被告所承租之系爭房屋，依客觀情
27 狀、兩造系爭契約約款，並無不符合兩造所約定之營業使用收
28 益情形，被告就此未違反租賃契約義務履行存在。然而，依據
29 建管處來函，被告系爭房屋前於87年間有拆除紀錄，此次爭議
30 之拆除為拆除結案後違反規定重建等語（見本院卷第207至208
31 頁），則就此次於兩造承租期間拆除違建之部分，應釐清究否

何人應予歸責，始可明瞭被告究否有無於承租期間，因系爭房屋遭到違建拆除而應有之不完全給付責任。

3.按當事人債之關係存續期間，為促進實現主給付義務，或為維護他方當事人人身或財產上之利益，基於誠實信用原則而有相關之附隨義務。關於契約標的之品質、瑕疵存否內容之告知，即為契約上之附隨義務。而一般而言，以營業為目的之租賃標的，承租人往往須就租賃標的重為裝潢並支出相當費用，且繼續營業相當時間始得回收，是租賃標的是否為違章建築，有無被主管機關拆除之虞，於主管機關違建拆除之優先順序如何，均屬租賃契約之重要內容。而出租人如知悉承租人租賃房屋目的在營業，為促進主給付即租賃標的之使用、收益，使承租人得以衡量營業期間而使給付利益獲得最大可能之滿足，維護承租人財產上利益，出租人自有就租賃標的是否為違章建築之事實告知承租人之附隨義務。被告對原告主張系爭房屋前曾於87年曾經拆除違建一事，甚為坦認，並無爭執，但查於87年7月20日時，該部分違建（即本院卷第213頁之儲水桶等）即已拆除結案，被告即無再作告知說明義務。又兩造對於此次附表編號4所示嗣經建管處認定為違建之系爭房屋之牆面部分，乃在其出租前即已存在，為被告所增建一節，並無爭執，則縱然被告抗辯乃因原告營業不能睦鄰，導致鄰人檢舉始發生此次違建拆除事件等情，依其提出之對話記錄列印（見本院卷第127至139頁、第147至167頁、第269至273頁），固非顯然無據，然該部分牆面性質仍屬被告自建之違建，本有依法遭拆除風險，即便出租當時因無人檢舉或有何爭議而無立即拆除可能之事、且亦存在甚久，仍難認為被告即非不可歸責，則被告既無舉證證明原告當時即已知悉該牆面之違規之虞問題且仍願承租、自負風險一情，是原告主張被告應就附表編號4部分違建遭拆除，負不完全給付損害賠償之責，而如數給付，即應有理。

4.但原告主張附表編號1至3所示之相關設備、管線部分重新拆裝費用支出等，該等設備物品乃原告承租後自行裝設，而非被告出租前即已存在，兩造亦無爭執（見本院卷第323頁），且查

原告自行提出之110年5月份報價單亦有該部分裝設工程（見本院卷第315頁），應可認定無誤。且據都發局前述110年8月13日函文暨資料（見本院卷第207至213頁）觀之，已足見此次被認定為違建應予拆除之部分，附表編號1至3所示，於設置在防火巷內之違建標的物亦包括在內，此有現場查報照片（見本院卷第209至211頁）可按，則此部分既然屬為原告所自行為營業而於承租後設置，設置處又顯然在系爭房屋後防火牆之空間範圍內，依一般人生活經驗，占用非屬有自己合法所有權限之公共防火巷道空間去設置或放置私人物品設備，雖然方便，對營業而言，亦減低設置空間成本，然弊處即為本負依法移除、拆除之義務存在，而有相當之風險，亦需考慮，而如附表編號1至3所示並經嗣後遭認定為違建範圍，該等金屬、管線、設備等等本應依法拆除，縱經原告協調後自行拆除，亦無從認為可歸責於被告，且誠如前述，原告以其營業專業，本可評估、判斷其裝設該等裝備處所是否合宜、合於法規範，被告亦無於系爭契約保證其承租系爭房屋可以使用公共防火巷道空間，則原告基於營業考量，選擇於該處為設置，於系爭違建遭拆除後，亦無法向被告以違反系爭契約附隨義務而請求賠償。原告雖主張如附表編號1至3部分，尚有連接附表編號4牆面，原告不知該牆面違建，被告亦應負責云云，但原告之雨遮、排煙設備、水電、冷氣設備，或有相當距離在該遭拆牆面外方以外管形式接管、或僅一小部分相連但又自行加裝鐵架超出系爭房屋該牆面甚遠，有現場照面可查（見本院卷第263至265頁），而系爭房屋牆面本與其後防火巷道緊接相連，誠難想見可以更遠離而裝設該等設施設備，且該部分均為原告未告知被告詳情、得其同意，即為自行安置，縱然與該牆面相鄰或部分有連，亦為裝設必經通道或可得固定處所之故，尚非被告就民法第423條規定出租人就租賃物本身應保持義務範圍之內，況且，系爭契約第4條約明原告就系爭房屋有改裝設備必要，需取得被告之同意後得自行安裝，但不得損害原有建築，被告裝設部分尚有鑽用該牆面之部分，被告前已抗辯原告未曾經其許可或同意為附

01 表編號1至3之裝置，原告亦無舉證證明之，原告既未依該約款
02 為之，僅逕依其考量營業目的所需而加設計、增設、改建工作
03 物在系爭房屋周遭，而由原告自行主導進行所增設該等營業設
04 備、管線等，卻因無法與鄰居就營業導致氣味、噪音達成和諧
05 關係遭人檢舉，而致原告該承租後自行施作之工作物遭主管機
06 關令其依法拆除時，被告除未同意、既無可認有特別保證可能
07 情事外，亦難認其出租系爭房屋就此部分有何不完全給付之情
08 事，或有何違反出租附隨義務可言；且該部分實應認原告有可
09 歸責於己事由導致，原告自應就其自行承租之各該在防火巷內
10 之違法裝設如附表編號1至3部分，自行依法拆除、改良，甚對
11 被告尚須負責回復原狀或修改至合法程度之責任，其就此向被告
12 請求因系爭契約不完全給付之損害賠償，並無理由。

13 5. 又附表編號4部分，被告並無爭執此乃由其違建部分，既經認
14 定違建需拆除，則被告確應負擔拆除該部分違建牆面及復原至
15 可營業使用及相關棄物清運之責任，被告對此亦無爭執，並同
16 意給付附表編號4所示之59,700元費用，自應照准。又附表編
17 號5廢棄物清運工程，原告並未區分其自行造成之違建應拆除
18 部分或屬被告應負之部分，衡酌原告請求拆除之廢棄物清運費
19 用為26,000元，雖經被告抗辯：其認為以6,000元為適當云
20 云。按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
21 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
22 訴訟法第222條第2項明文。本院斟酌與附表編號4項目所列費
23 用相當內容而由被告所自行提之估價單，就其應負責之如附表
24 編號4、5所示相關拆除復原及清潔、清理廢棄物費用，計算後
25 即高達104,000元（見附表備註所示），則原告請求附表編號
26 4、5總合不過85,700元，比被告所提估價單金額更低，衡情，
27 附表編號1至3部分工程所需清潔費用固可能亦有，但質、量比
28 例理應相對附表編號4牆面工程為低甚多，該廢棄物清運工程
29 等清潔支出應專對附表編號4部分，認屬合理，是本院依被告
30 提出之前揭事證，堪以認為原告就附表編號5並無浮報或有報
31 價違常情情事，而屬適當。被告抗辯僅有6,000元，既無舉證

或說明，則無可採。

6.原告又指其扣除公休尚有停止營業1天之營業約30,000元、因應拆除工程無電無設備購買乾冰保鮮費用3,864元，既然提出收據及稅籍資料等件為憑（見本院卷第73至79頁），衡情，亦非無理，被告既無抗辯該等金額，固稱原告本有公休、或原告本來就要支出營業保冷需求云云，但查原告確已扣除公休日並無另為請求、因拆除如附表編號4、5工程等，亦確實導致電力及相關冷藏設備使用受限，原告並有實際支出之證明，應非臨訟虛構、故意增加之支出，既有營業上需求且為減少損失之必要（否則，若容讓店內高級食材腐敗，被告可能需負擔更高賠償金額），本院審認卷內事證後，認為其主張尚屬符合一般營業常情而可採，是原告請求如附表編號6、7所示賠償金額，亦應照准。

7.據上，原告依系爭契約及債務不履行等之法律關係，請求被告賠償於119,564元（計算式：59,700元+26,000元+3,864元+30,000元=119,564元）範圍內，為有理由，逾此部分，為無理由。

四、又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；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項本文及第203條定有明文。綜上，原告依系爭契約及民法第227條不完全給付及債務不履行之法律關係，請求被告賠償於119,564元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月23日起（見本院第89頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，乃就第427條第1項至第4項訴訟適用

簡易程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，原告就此雖有陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰就此不另為假執行准駁之諭知。本院並依同法第392條第2項規定，並依職權諭知被告如預供相當擔保後，得免為假執行。又原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回，而失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 112 年 5 月 4 日
臺北簡易庭 法 官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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 112 年 5 月 4 日
書記官 蘇冠璇

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	2,980元
合 計	2,980元
備 註：	被告負擔44%，餘由原告負擔。

附表

（原告請求之細項）

編號	項目	金額（新臺幣）	備註
1	地下室拼裝組合式冷凍冷藏庫室外機拆除相關工程	28,000元	兩造不爭執：設備係原告於承租系爭房屋後所自行裝設。
2	瓦斯管線拆除裝設工程	10,705元	
3	排煙設備、水電、冷氣工程	115,700元	

(續上頁)

01

4	泥做及門窗工程	59,700元	被告不爭執系爭房屋出租前即存在。 被告就工程金額無意見。
5	廢棄物清運工程	26,000元	被告抗辯以6,000為適當。 編號4及5合計85,700元。 發票為111年11月16、17日
6	購買乾冰	3,864元	營業損害
7	營業損失(1天)	30,000元	營業損害
總計：273,969元			

02

備註：(被告提供之估價單)

03

編號	項目	金額(新臺幣)	備註
1	五常街防火巷拆除磚牆及垃圾清運	42,000元	附表編號4、5 備註編號1至3部分金額合計104,000元。
2	砌磚牆及粉刷	50,000元	
3	白鐵門	12,000元	
4	遮雨棚切半	5,000元	項目與原告附表不相同
5	冷、熱水管修改	12,000元	編號3
總計：121,000元			