

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北消簡字第10號

原告 李麗芳即向日葵生活館

訴訟代理人 劉北芳律師

被告 輔宸有限公司

法定代理人 林皇佑

訴訟代理人 林慶雄

羅盛德律師

複代理人 徐敏文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣249,025元，及自民國114年7月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣249,025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、本件原告起訴時，訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）600,000元（卷第9頁）。嗣於民國114年7月25日言詞辯論時變更聲明為被告應給付原告600,000元，及自114年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（卷第433頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定相符。

二、原告起訴主張略以：原告因經營畫廊、家具生意而有使用大面積空間之需求，於110年10月26日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號地下1樓房屋（下稱系爭房屋）以

01 販賣古董字畫，約定租期自111年2月1日起至112年1月31日  
02 止，每月租金150,000元，應按月於每月1日前繳納，押租金  
03 300,000元，原告於簽約翌日即交付即期支票乙張予被告  
04 （面額450,000元，含1個月租金與押租金）。原告之工班於  
05 111年1月起進場裝潢，詎臺北市政府建築管理工程處人員於  
06 111年1月25日下午3時許到場告知原告系爭房屋為防空避難  
07 空間，只有少部分空間可供使用，大部分空間必須清空作為  
08 防空避難使用，如未清空將處以高額罰鍰等語，惟被告於簽  
09 約之初從未告知原告實際得供店鋪使用之空間僅約21.45  
10 坪，未達被告在租屋廣告所稱之145.12坪，導致原告於承租  
11 系爭房屋後必須大幅縮減使用範圍，顯不符合系爭租約約  
12 定，被告自應負債務不履行之損害賠償責任。而原告就系爭  
13 房屋進行如附表所示之裝潢，支出費用430,500元，爰依民  
14 法第227條第1項、第226條第1、2項，公平交易法第21條第1  
15 項、第30條規定請求擇一判決請求損害賠償，並依消費者保  
16 護法第51條規定，請求懲罰性賠償金等語，並聲明：如上開  
17 變更後之聲明所示。

18 三、被告則以：原告於110年9月中旬前來勘查系爭房屋，被告曾  
19 詳細說明系爭房屋狀況、提供權狀、解說週遭環境、用途、  
20 部分防空避難室等使用方法，經1個多月評估磋商後兩造簽  
21 訂系爭租約，是原告於簽約前已明知系爭房屋坪數與防空避  
22 難室的存在，原告所指租屋廣告並非被告刊登，被告全不知  
23 情。再者，系爭房屋坐落於黃金地段，依市場行情原告絕無  
24 可能以月租150,000元承租145坪之空間，且兩造約定租金顯  
25 低於市場行情，益徵原告應可預見系爭房屋有一定使用限  
26 制。且系爭租約並未明文約定原告所需具體面積，亦未約定  
27 被告保證系爭房屋高達一定面積可供經營藝廊事業，是被告  
28 提供系爭房屋已合於原告經營事業之用，並無不完全給付情  
29 事。退步言之，縱被告提供之系爭房屋與約定使用、收益狀  
30 態未符，然原告並未證明受有損害，亦未說明損害與不完全  
31 給付情事之因果關係，顯未盡舉證之責等語，資為抗辯，並

01 聲明：原告之訴駁回。

02 四、得心證之理由：

03 (一)查兩造於110年10月26日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租  
04 約），由原告向被告承租系爭房屋，約定租期自111年2月1  
05 日起至112年1月31日止，每月租金150,000元，押租金300,0  
06 00元，其後於111年2月14日在系爭租約上記載協議解除合  
07 約，約定原告於111年3月15日前，搬清並返還系爭房屋，被  
08 告退還全部押金，以及已收取之租金支票。嗣被告以原告積  
09 欠自111年2月1日起至同年3月15日止之租金，並應按系爭租  
10 約第21條給付提前解約之違約金，曾訴請原告給付被告375,  
11 000元，經本院112年度簡上字第602號判決（下稱前案），  
12 認定兩造合意於111年2月14日終止系爭租約，原告應給付被  
13 告於租約終止前使用系爭房屋之對價，即111年2月1日至同  
14 年2月14日間之租金75,000元，及被告請求違約金部分無理  
15 由，而判決本件原告應給付被告75,000元及自112年1月18日  
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等情，為兩造所不  
17 爭執，並有系爭租約、本院112年度簡上字第602號判決影本  
18 等件附卷可稽（卷第43-55、199-204頁），並經調取前案歷  
19 審卷查明無訛，堪信為真實。

20 (二)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
21 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  
22 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約  
23 定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條定有明  
24 文。而民法第423條所謂「合於所約定使用收益之租賃  
25 物」，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態。  
26 又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
27 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責  
28 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，  
29 前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人  
30 無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損  
31 害賠償，民法第227條第1項、第226條亦有明文。原告主張

01 被告於兩造合意終止系爭租約前，未依約提供合於供店面使  
02 用之房屋，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

03 1、原告承租系爭房屋係為供經營畫廊、藝術品等店面使用，而  
04 被告出租前亦稱系爭房屋可供店面使用，此由證人江珮瑾證  
05 稱：林慶雄跟原告解釋系爭房屋用途，因為我們的平面圖上  
06 有店面，且呷七碗也做過，相信沒有問題，但是林慶雄有補  
07 充說這個店面目前可以做店面使用，但是非常時期要給大家  
08 做防空避難室。原告說租賃系爭房屋是擺一些藝術品；卷第  
09 25頁之廣告係伊刊登於591租屋網等語（卷第284-286頁），  
10 及系爭房屋出租廣告亦載明「永康商圈大店面」等情（卷第  
11 25頁），可知本件原告與被告係以系爭房屋供作店鋪使用而  
12 簽立系爭租約，縱系爭租約並無明文約定供店面使用，亦無  
13 礙於上開事實之認定。

14 2、次查系爭租約第1條約定之租賃物所在及使用範圍，僅記載  
15 為台北市○○街00巷0號B1房屋，並無關於面積之記載，而  
16 證人江珮瑾證稱：簽約時被告有提出權狀正本，我有從地政  
17 機關調出之謄本，並提出權狀影本（卷第286-287頁），核  
18 諸該權狀影本及建物謄本記載之使用用途：見使用執照，地  
19 下層層次面積：237.51平方公尺、見使用執照層次面積70,9  
20 1平方公尺，總面積308.42平方公尺，共用部分：金華段1小  
21 段999建號、171.28平方公尺（卷第303-305頁），是地下室  
22 層次面積308.42平方公尺，約93.29坪，加計共用之999建號  
23 面積共479.7平方公尺，約計145.1坪，是證人江珮瑾於591  
24 租屋廣告刊登面積145坪，尚非無據。惟上開權狀及登記謄  
25 本就系爭房屋使用用途既僅記載「見使用執照」，核之證人  
26 江珮瑾雖證稱：林慶雄當面有說是防空避難的等語，然依江  
27 珮瑾所述及提出之資料，並未見有提出使用執照影本，則系  
28 爭房屋使用用途能否供店鋪使用，即非無疑。

29 3、又證人安寶勇證述：其因有人檢舉系爭房屋為防空避難違規  
30 使用而至現場稽查，當時該現場擺放一些箱子及畫，沒有營  
31 業行為，我有調閱建物平面圖，有跟現場的二名女性說一部

01 分屬店舖，一部分屬防空避難室，如果要使用的話，因為當  
02 場看不出來有無使用，我說以後要使用的話店舖可以使用，  
03 但是防空避難室要辦理變更，不然繼續使用的話會依照建築  
04 法處罰。防空避難室是空襲時提供出來給大家使用，不管是  
05 私有或公有，只要是防空避難室除了變更之外，就不可違規  
06 使用，即平時要使用需變更防空避難室使用用途，如果沒有  
07 變更，僅能空著，如果防空避難室兼店舖，就平時可做店舖  
08 使用，如果防空避難室兼停車場，平時就是做停車場使用。  
09 本件使用執照上有載防空避難室、店舖，但是沒有寫  
10 「兼」，後面平面圖右上角有店舖，但尺寸不清楚，其他寫  
11 防空避難室，本件防空避難室使用空間平時不可作為店舖使  
12 用，因沒有兼店舖使用等語明確（卷第291-297頁），參諸  
13 臺北市建築管理處函覆本院前案關於系爭房屋之使用用途，  
14 略稱：案址領有67使字第0163號使用執照，地下1樓為防空  
15 避難室及店舖，依本市古亭地政事務所測量成果圖所示，防  
16 空避難室面積為237.51平方公尺、店舖面積為70.91平方公  
17 尺。另按本市建築物防空避難設備違規案件查處標準作業程  
18 序，防空避難室堆積雜物將依公寓大廈管理條例第16條第2  
19 項規定，援引同條例第49條處罰，並限期一個月內改善，屆  
20 期仍未改善得連續處罰；防空避難室違規使用依建築法第73  
21 條第2項規定，援引同法第91條第1項處罰並限期改善，屆期  
22 仍未改善得連續處罰（卷第121-122頁），並徵之67使字第0  
23 163號使用執照存根記載地下層用途「防空避難室、店  
24 舖」，而使用執照包含其文件圖說，其附系爭建物地下1樓  
25 之平面圖、建物測量成果圖標繪之店舖有3處，面積共70.91  
26 平方公尺，其餘地下室面積為237.51平方公尺（卷第123-12  
27 5頁），堪認系爭房屋可為店舖使用部分僅70.91平方公尺，  
28 非屬店舖使用部分之地下層，則僅供為防空避難室使用，尚  
29 難認可供為「防空避難室兼店舖」使用，則原告主張系爭房  
30 屋僅70.91平方公尺之空間可為店舖使用，其餘空間不能為  
31 店舖使用，即難認被告所交付之租賃物已合於約定之供店面

01 使用、收益之狀態一情，應值採信。被告雖抗辯兩造並未約  
02 定原告所需具體面積多寡，亦未約定被告保證須達一定面積  
03 方可經營藝廊事業，被告提供之系爭租賃物已合於原告得經  
04 營藝廊使用、收益，無不完全給付云云，然系爭房屋供店鋪  
05 使用之面積未達全部面積（不計公共部分）之4分之1，就原  
06 告承租為畫廊使用之目的而言，高達4分之3空間須清空不得  
07 擺設，否則有違法使用而遭主管機關連續處罰之情，實難認  
08 其得正常使用系爭房屋並收益，且此部分無法供店鋪使用之  
09 給付不能，對於可供店鋪之一部履行，於原告應無利益，被  
10 告所辯，自非可採。

11 4、基上，被告於系爭租約有效期間即111年2月1日起，迄至兩  
12 造合意終止租約即111年2月14日時止，未能提供合於所約定  
13 使用、收益之租賃物，致原告無法使用系爭房屋全部經營畫  
14 廊，自屬可受歸責，且此不完全給付，依民法第227條第1項  
15 規定，原告自得依關於給付不能之規定，行使同法第226條  
16 之權利，即得依民法第227條第1項、第226條規定，請求被  
17 告賠償其所受損害。而就原告請求如附表所示之損害額，業  
18 據原告提出各項單據、匯款資料為證（卷第129-137、405  
19 頁），而被告對於如附表所列項目及金額並表示無爭執（卷  
20 第421頁），除附表編號3所示111年3月14日遷出系爭房屋之  
21 費用，應屬兩造合意終止租約後，原告依合意約定應遷出系  
22 爭房屋所支出之費用，難認屬因不完全給付所致損害外，堪  
23 認原告受有如附表1、2、4至7項所示損害共330,500元。準  
24 此，原告依債務不履行之法律關係請求被告給付330,500  
25 元，為有理由，逾此範圍，則屬無據。至原告雖併主張依公  
26 平交易法第30之規定為請求，然其已表明就上開主張之請求  
27 權擇一判決，是就此部分請求權，即無庸再加審認，附此敘  
28 明。

29 (三)次按消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受  
30 服務者。企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、經  
31 銷商品或提供服務為營業者。消費者保護法第2條第1、2款

01 定有明文。而租用商品，如其目的主要供執行業務或投入生  
02 產使用，並非單純供最終消費使用者，核與消費者保護法第  
03 2條有關消費者及消費關係之定義未合，尚無消費者保護法  
04 之適用。本件原告主張其為消費者，被告為以出租為業之企  
05 業經營者，而有消保法之適用，為被告所否認。原告就此部  
06 分雖提出經濟部商工登記公示資料查詢表，可見被告所營事  
07 業有不動產租賃業（卷第127頁），然本件原告租用之系爭  
08 房屋，係以供其經營畫廊為目的而交易，自非以消費為目的  
09 而交易，應無適用消費者保護法之餘地。原告主張其為消費  
10 者，得依消費者保護法第51條規定請求懲罰性賠償金等語，  
11 自屬無據。

12 (四)末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
13 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
14 項前段定有明文。查兩造間之前案判決原告應給付被告75,0  
15 00元及自112年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
16 利息，原告於113年9月5日以準備一狀主張以本件被告應給  
17 付原告之損害賠償為抵銷，而本件被告應依債務不履行之法  
18 律關係賠償原告之損害為330,500元，業如前述，則原告以  
19 此債權額與上開被告對原告之債權為抵銷，應屬有據。然原  
20 告並未就準備一狀送達被告之日期提出證明，被告至遲應於  
21 本院113年10月9日言詞辯論時受該抵銷之意思表示，是75,0  
22 00元加計自112年1月18日起至113年10月9日止，按週年利率  
23 5%計算之利息6,475元，共計81,475元，兩相抵銷後，原告  
24 請求之損害賠償於249,025元範圍內（計算式：330,500-81,  
25 475=249,025），為有理由。

26 五、綜上所述，原告請求被告給付原告249,025元，及自114年7  
27 月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
28 由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。並  
29 依職權宣告原告勝訴部分得假執行，及被告得供擔保免為假  
30 執行，而原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，併予  
31 駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決  
02 結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

05 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

06 以上為正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按  
08 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  
09 上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日

11 書記官 黃馨慧

12 附表：

13

編號	日期與項目	金額
1	111年1月6日 力克廣告工程行 正面橫招牌含大圖輸出室內外32,150元、 燈具換新9支LED燈B1軌道燈16,700元、 鋼絲吊具吊鈎5,520元、 室內壓克力指引牌、逃生牌2,100元、 雙層壓克力、大型立牌25,800元。	81,000元 (議價)
2	111年1月8日 順揚傢俱企業社 自臺北市○○路0段000巷00號B1搬入系爭房屋	100,000元
3	111年3月14日 順揚傢俱企業社 自系爭房屋搬入臺北市○○路0段000巷00號B1	100,000元
4	111年1月10日 塑膠地板修補工程	23,000元
5	111年1月10日 室內145坪油漆粉刷修補	45,000元
6	111年1月15日 永祐玻璃行	63,000元
7	111年1月24日 LED串街燈四呎T5, 5,400元、	18,500元

(續上頁)

01

	LED串街燈二呎T5，850元、 一字外牙65元 高壓軟管112元 工資11,700元	
合計		430,500元