

最高法院民事判決

112年度台上字第1926號

上訴人 林挺毅

訴訟代理人 陳偉仁律師

被上訴人 張文松

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年6月1日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（111年度重上更二字第3號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國102年11月1日與被上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向被上訴人承租門牌號碼○○市○○路000號0樓（下稱162號2樓）、同市○○○路000號2樓（下稱000號2樓）及該2樓後方增建房屋（下稱系爭增建，與000號2樓、000號2樓合稱系爭房屋），約定作火鍋店營業使用，租期自103年1月1日起至107年12月31日止，伊已給付保證金新臺幣（下同）30萬元（下稱系爭保證金）。詎被上訴人僅交付000號2樓，且系爭增建於103年7月間遭訴外人嘉義市政府拆除，致伊無法經營火鍋店，伊於同年8月29日催告改善未果，於同年9月23日解除或終止租約，被上訴人應返還系爭保證金，並賠償伊給付訴外人成浩室內裝修有限公司（下稱成浩公司）裝潢費用200萬元、合眾冷氣企業行（下稱合眾企業）定金28萬元、侑能冷凍空調有限公司（下稱侑能公司）工程費51萬5,100元之損害，扣除侑能公司退款9萬8,015元及伊自103年1月起至同年9月止（下稱系爭期間）未付租金81萬元（下稱系爭租金），尚欠218萬7,085元；另伊受有系爭期間無法營業之損害276萬6,330元等情。爰依民法第226條、第229條、第227條、第359條、第259條、第260條規定，求為命被上訴人給付495萬3,415元，及其中218萬7,085元加計自起訴狀繕本送達翌日起；其餘276

萬6,330元自104年7月15日起算法定遲延利息之判決。嗣於原審審理時，以其無須給付系爭租金為由，擴張求為命被上訴人再給付81萬元之判決。對被上訴人之反訴，則以：被上訴人未交付合於約定之租賃物，伊得拒絕給付租金，並得以對被上訴人損害賠償請求權抵銷；且被上訴人解除系爭租約不合法，其亦同意變更廁所位置，伊不負賠償責任等語，資為抗辯。

二、被上訴人則以：上訴人僅承租000號2樓，伊無交付000號2樓及系爭增建之義務，上訴人不得解除或終止租約及請求賠償損害；上訴人未證明已支付裝修費用，縱已支付亦應自行負擔等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴，以：上訴人積欠系爭租金，經伊催告後於103年10月27日解除或終止租約，上訴人並應依系爭租約第6條第2項、第7條第4款及第4條第5款約定，給付系爭期間租金54萬元、103年10月相當租金不當得利6萬元、提前解約罰12萬元、廁所等回復原狀費用15萬元，扣除系爭保證金，尚欠57萬元等情，爰依系爭租約之法律關係，求為命上訴人給付57萬元本息（被上訴人反訴逾該金額本息部分業受敗訴判決確定，不予贅述）。

三、原審維持第一審所為上訴人上開本、反訴敗訴部分之判決，駁回其上訴，並駁回其擴張之訴，係以：兩造於102年11月1日訂立系爭租約，上訴人已付系爭保證金，為兩造所不爭。查系爭租約第1條載明租賃房屋為000號2樓，依上訴人所提電話錄音譯文（下稱系爭譯文），被上訴人與其配偶葉玲玲雖稱應待房子好了再租予上訴人等語，惟其等亦強調000號2樓完工取得使用執照後須再重行簽約等語，上訴人亦予以同意，惟兩造迄未簽訂新約。又兩造簽約時僅000號2樓完工取得使用執照，000號2樓施工鷹架尚未拆除，與000號2樓有牆壁相隔，外觀上顯係另一獨立建物，嗣於102年12月16日始初編門牌，於103年3月5日取得使用執照；另000號2樓於102年6月12日興建後，致000號2樓面積減少0.55平方公尺，原建物測量成果圖遭地政機關註銷，被上訴人乃於簽約後交付

上訴人供主管機關審查用之系爭房屋平面圖，作為其裝潢估價施工之用，該平面圖系爭增建部分係劃以虛線，未標示面積；且被上訴人係因另案訴訟他人請求通行，始於103年5月起意興建系爭增建；成浩公司負責人陳冠文亦證稱已蓋好之000號2樓與未蓋好部分不相連等語，可見系爭租約標的僅有101年7月完工取得使用執照之000號2樓，不含尚未完工之000號2樓或被上訴人尚未起意興建之系爭增建，上訴人自無從依系爭租約就000號2樓及系爭增建有所主張。再者，另陳冠文固證稱設計圖修改數次等語，惟依葉玲玲於系爭譯文所言及證人即合眾企業負責人王振名、侑能公司負責人陳永中所為證言，可知係上訴人決定將廁所移至系爭房屋後面，葉玲玲亦表示配合，且被上訴人為避免損及水管、建物，及考量申請使用執照，始要求依建築師圖說施作或須經其同意，難認其不合理指示或不當干預裝潢，上訴人主張被上訴人未依債之本旨提出給付，經催告而未改善，復未交付293號2樓、系爭增建，為給付遲延及給付不能，依民法第229條第2項、第254條、第226條、第256條、第359條規定解除契約，尚非有據，且屬無理由於103年9月期前解約，應給付被上訴人系爭租金81萬元、2個月提前解約罰租金18萬元、廁所等回復原狀費用15萬元、103年10月相當租金之不當得利9萬元，扣除系爭保證金，尚欠93萬元，被上訴人反訴請求其中57萬元本息，即屬有據。綜上，上訴人本訴依民法第226條、第229條、第359條、第259條、第260條規定，請求被上訴人給付495萬3,415元，及其中218萬7,085元加計自起訴狀繕本送達翌日起；另276萬6,330元自104年7月15日起算法定遲延利息，及擴張之訴請求被上訴人給付81萬元，均無理由；被上訴人反訴依系爭租約第3條、第7條第4款、第4條第5款約定、民法第179條規定，請求上訴人給付57萬元，及自103年11月4日起算之法定遲延利息，為有理由等詞，為其判斷基礎。

01 四、按租賃係當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方
02 支付租金之契約，其性質為諾成契約，雙方若就租賃關係中
03 關於租金、租賃標的等必要之點達成意思表示之合致，則租
04 賃契約即已成立，不以訂立書面契約為必要。查系爭租約簽
05 訂時僅000號2樓完工取得使用執照，被上訴人夫妻要求待取
06 得000號2樓完工取得使用執照後再重行簽約，上訴人亦同
07 意，為原審認定之事實。惟被上訴人配偶葉玲玲於系爭譯文
08 稱：「…那時房子還沒好就不該跟你簽約」、「…應該要等
09 房子好了再來租人啦，要等好了再讓你裝潢」、「（上訴
10 人：我們一開始在做在簽合約的時候，你也有說後面很快）
11 很快沒錯啊，但就因為市政府啊…我跟你簽合約的時候是在
12 11、12月啦，還沒抓違章」、「我為了要租你那邊，我還沒
13 收你半毛租金，我搞到今天賠那麼多錢」、「為了蓋後面那
14 塊，為了你說廁所廚房要移到後面，我花一千七、八百萬
15 元」等語（見一審卷(一)第168、169、172、173頁），且陳冠
16 文證稱：修改後裝潢設計圖2-6、2-7馬桶部分直接跟被告
17 （即被上訴人）聯絡，是電話討論，有說在後面等語（見一
18 審卷(一)第136頁背面），該裝潢設計圖2-6、2-7所示上訴人
19 裝潢範圍包含000號2樓及系爭增建（見一審卷(一)第21、23
20 頁），被上訴人夫妻於簽訂系爭租約後，是否已口頭同意上
21 訴人使用系爭房屋後半部即000號2樓，並配合上訴人移置廚
22 房廁所而出資興建系爭增建？顯滋疑義。另觀諸系爭譯文記
23 載：「女（即葉玲玲）：我沒有說你要多付租金…之前的就
24 一起重寫。男：…好！重寫，那你現在何時要跟我重寫。
25 女：我隨時都可以」等語（見原審上字卷(一)第249頁），則
26 兩造就上訴人使用000號2樓及系爭增建之對價是否已有合
27 意？似此情形，能否謂兩造就000號2樓及系爭增建為租賃標
28 的物，及租金以原租金數額計算之租賃契約必要之點，無意
29 思表示合致？上訴人主張：兩造就承租範圍包含建物後方、
30 沒有要上訴人多付租金等已有意思表示合致等語（見更一卷
31 第423頁），是否毫無足取？此與上訴人主張被上訴人未依債

01 之本旨提出給付，並據以解除契約是否合法之判斷，所關迫
02 切，自有進一步調查審認之必要。原審就此未詳加研求，徒
03 以兩造須於000號2樓完工取得使用執照時，始能訂立租約，
04 惟嗣後未另訂租約，遽認兩造間就000號2樓及系爭增建未成
05 立租賃契約，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，
06 求予廢棄，非無理由。

07 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
08 項、第478條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日

10 最高法院民事第八庭

11 審判長法官 盧 彥 如

12 法官 吳 麗 惠

13 法官 黃 明 發

14 法官 邱 瑞 祥

15 法官 周 舒 雁

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 郭 詩 璿

18 中 華 民 國 112 年 9 月 15 日