

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第870號

原告 陳識元

訴訟代理人 余政勳律師

訴訟代理人 吳陵微律師

被告 蕭宏明

訴訟代理人 朱子慶律師

複代理人 江沁澤律師

訴訟代理人 林詠善律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）1,737,564元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣原告數次為訴之變更，最後於民國108年5月15日以民事準備（二）變更聲明請求：被告應給付原告1,532,564元，及自108年8月16日民事減縮訴之聲明暨準備狀（下稱減縮狀）繕本送達被告之翌日即108年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。此核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告於107年1月向被告承租坐落新北市○○區○路○街○○號1樓房屋，下稱系爭房屋，由前半部之鐵皮屋（下稱鐵皮屋）及後半部之水泥建物所構成，作為開設餐廳（即剪刀石頭布鍋物專賣店，下稱系爭餐廳）使用，約定租期5年即自107年1月1日起至111年12月31日止，每月租金55,

000元，原告並已交付165,000元之押租保證金予被告，兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。原告以在系爭房屋開設系爭餐廳至少5年之長期營運規劃，投入頂讓、裝潢及廣告行銷費用共計769,830元。雖原告自107年初經營系爭餐廳時尚無知名度，營收不甚理想，但歷經1年多來逐漸培養口碑及在地客源，至今每月平均營收可達745,052元。詳卷附原證4營收匯報總表，計算式： $(713,592\text{元} + 716,912\text{元} + 816,765\text{元} + 724,809\text{元} + 786,896\text{元} + 711,336\text{元}) \div 6 = 745,052\text{元}$ 。詎料，被告之配偶於108年3月間突然向原告稱系爭房屋前半部鐵皮屋部分因無權占有他人土地，經相關地主通知至遲將於108年4月10日進行拆除，爰通知原告應速將置於鐵皮屋之設備往後半部搬移，遷空該鐵皮屋等語。然原告承租範圍包含系爭房屋全部，且鐵皮屋占系爭房屋面積近一半又作為系爭餐廳客人用餐區使用，一旦該鐵皮屋遭地主拆除，系爭餐廳即喪失用餐空間無法繼續營業，已不能達租賃之目的，原告於是僅能營業至108年4月7日止，並先於同年月1日委託律師發函通知被告，表明依民法第435條第2項及債務不履行規定自108年4月10日起終止系爭租約，並於108年4月10日自系爭房屋遷離。而被告出租系爭房屋時，全然未告知原告其未取得合法占有土地之權源，系爭房屋係無權占有他人土地而有隨時遭拆除風險之事實，反而在系爭租約附註二約定「本房屋前面土地之地主，如漲地租時，新台幣貳仟元內由乙方（指原告）負責，超過之部分則由甲方（指被告）負責」等語，顯然更係刻意誤導原告其就鐵皮屋占用之土地有基於租賃關係之合法使用權源。現因地主主張權利拆除鐵皮屋而使原告無法繼續使用系爭房屋經營系爭餐廳，所投入之成本付諸流水，被迫另覓他址重起爐灶，然至今尚未覓得適合之店址，預計至少必須停業4個月，勢必受有停業期間之營利損失，以及遷址後需重新培養客群、營收減少之營利損失。

(二) 按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」「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216條、第226條第1項、第227條分別定有明文。又按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」民法第423條、第435條亦分別定有明文。另按「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，復為民法第423條所明定。此項義務，為出租人之給付義務，且為其最主要之義務，倘有違反，應負債務不履行之責。」（最高法院97年度台上字第2307號判決要旨參照）查本件原告向被告承租系爭房屋，作為開設系爭餐廳使用，承租期間卻因系爭房屋中之鐵皮屋部分因無權占有他人土地而遭拆除，造成原告無法繼續營業，並致系爭房屋無法合於兩造約定使用、收益之狀態，被告係違反民法第423條規定之「交付保持義務」，經原告委請律師發函終止系爭租約後，依前開說明，被告即負有債務不履行損害賠償之責任。茲就原告得請求被告賠償之項目及金額，說明如下：

1 頂讓、裝潢及廣告行銷費用計729,830元（明細詳減縮狀之附表）：①按「一般人經營生意均係將本求利，無人願從事虧本生意。上訴人承租系爭建物，係供經營『

咖啡哲學』餐飲之用，似為被上訴人所不爭執 見原判決二二頁之(三)V。則上訴人為提供客人舒適、優雅、寧靜之環境用餐及飲用咖啡、果汁等，自當為適當之裝潢以招徠客人，而其所投資裝潢之成本，勢必依其租期之長短及利潤之多寡而定，租期愈長及利潤愈多時，其所投資裝潢之成本將會成正比，此為一般社會之經驗法則。」(最高法院90年度台上字第352號判決要旨參照) ②查原告向被告承租系爭房屋，租賃期間為5年，但被告明知系爭房屋占用他人土地，竟仍將系爭房屋出租予原告，致原告無法繼續使用系爭房屋，而原告使用系爭房屋經營火鍋餐廳僅1年之久，即前述情況無法繼續經營，致原告所支付、投資之頂讓費用、裝潢費用及廣告行銷費用血本無歸，此乃係被告嗣後給付不能所致之損失，為可歸責於被告之事由，原告自得依民法第423條、第435條、第226條第1項、第227條等規定，請求被告賠償上開附表所示之各項損害計729,830元。

2 營業損失387,427元：①按「如依外部客觀情事觀之，足認其可預期取得之利益，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即可認為係所失之利益。是此項所失利益如具有繼續性之狀態，應就債權人在該繼續期間所可預期取得之利益，綜合加以評估調查，不能單以一時一地所失之利益作為認定之標準。」(最高法院102年度台上字第837號判決要旨參照) ②查被告並未給予原告足夠之時間尋找、承租新店面，且適合經營火鍋餐廳之店址亦不易尋覓，歷經4個月之停業期間，原告始於108年8月10日重新營業，致受有停業4個月之損失，此係可歸責於被告之事由，為被告嗣後之給付不能所造成，依前開最高法院102年度台上字第837號判決要旨，原告得依民法第423條、第435條、第226條第1項、第227條及第216條第2項等規定，請求被告賠償停業4個之營業損失即原告繼續使用系爭房屋而可預期取得之利益計387,427

元 原告自系爭房屋遷離前六個月之月平均營收為745,052元，並參酌107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準之餐館、餐廳淨利率為13%，故原告停業4個月之營業損失為387,427元（計算式：745,052元×13%×4=387,427元）√。

3 支付予員工之資遣費計115,307元：原告係於108年3月間突被告知無法繼續使用系爭房屋，被迫須於108年4月10日前遷離完畢，而必須與員工終止勞動契約，並支付資遣費予員工，此亦係可歸責於被告之事由，原告自得依民法第423條、第435條、第226條第1項、第227條等規定，請求被告賠償原告已支付予員工之資遣費計115,307元（因停業為不可歸於原告之事由，且員工體恤原告因無法繼續使用系爭房屋受有嚴重損失，雙方協議由原告支付108年4月11日至108年4月30日之薪資作為資遣費，原告計支付115,307元）。

4 因更換店址而所失之利益（即流失原客群之損害）300,000元：①查商家之客群乃係透過經營累積而來，而原告於系爭房屋經營火鍋餐廳已逾1年，在努力經營下，好不容易累積固定、忠實客群，且原告每月因固定客群至店面消費所得之營業利益約50,000元。豈料，被告竟未盡其「交付保持義務」，致系爭房屋陷於不能給付之狀況，此係可歸責於被告之事由。②次查原告之新店址位於新北市○○區○○街○○號，而系爭房屋位於新北市○○區○○路○○街000號，原告之原客群勢必因距離、位置、交通、生活習慣而不再前往新店址消費，且若要恢復與自系爭房屋遷離時之經營狀況，估計需約6月之久，即原告流失原客群之所失利益乃係被告債務不履行所致，原告自得依民法第423條、第435條、第226條第1項、第227條及第216條第2項等規定，請求被告賠償因更換店址所失之利益（即流失原客群之損害）300,000元（計算式：50,000元×6=300,000元）。

5 綜上，被告將無權占用他人土地之系爭房屋出租予原告，後遭地主拆除鐵皮屋部分，致原告無法繼續使用系爭房屋而受有損害，得請求被告賠償之金額元共1,532,564元（計算式：729,830元 + 387,427元 + 115,307元 + 300,000元 = 1,532,564元）。為此，爰提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告1,532,564元，及自減縮狀態本送達被告之翌日即108年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

（三）對於被告下述抗辯之陳述：

1 被告雖辯稱系爭房屋因坐落之土地遭政府徵收，依系爭租約附註一約定，原告應將系爭房屋中之鐵皮屋部分無條件讓出，原告主張被告應負不完全給付之損害賠償責任、侵權行為損害賠償責任，於法無據等情。然查新北市政府109年4月14日新北府地徵字第1090653982號函已明確記載新○○○區○○段660、660-1、660-2地號土地無徵收公告註記等情，且證人劉弘德於108年10月16日亦到庭證稱：「（問：當初地主要收回土地的原因為何？）我是受原地主委託，就我了解是地主要把地賣給建商，因為要做容積移轉……。」等情，益證系爭房屋中之鐵皮屋無遭政府徵收，本件並無上開附註一約定之情事，故被告主張因土地遭政府徵收，原告應無條件讓出系爭房屋中之鐵皮屋部分，實不足採。

2 被告遲至最後言詞辯論期日始唐突主張兩造已合意終止系爭租約，並提出108年3月30日被告單方繕打上有原告簽名之文件（下稱系爭文件）為佐證。惟系爭文件僅係原告於知悉租賃物因房東違約將遭無端拆除，致原告無法再行使用收益後，雙方當時就原告被迫需遷出後點交、處理廢棄物及退還押金等事宜為書面紀錄，書面中兩造顯無達成終止租約或放棄對被告請求違約損害賠償之合意，且依照同日代表被告處理本件租賃事宜之邱天美即被告配偶之陳述，被告更顯無終止系爭租約之意，反而

01 希望仍繼續維持租賃關係。再者，倘若兩造有合意終止
02 租約之有利於被告之情事，何以被告自始並未提出系爭
03 文件為主張，遲至最後言詞辯論期日始提出，顯不合一
04 般常理，足證被告始終亦認從無合意終止租約之事實，
05 不過自知情虛後方強加攀附曲解該書面文義爾爾，故被
06 告此部分辯解，亦實不足採。

07 三、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

08 （一）兩造於107年1月簽訂之系爭租約附註一約定：「前面三十
09 坪屬道路預定地，如政府徵收時，乙方應無條件讓出，但
10 甲方應予乙方壹個月時間重新裝潢，裝潢期間，甲方不收
11 該月房租，乙方亦可選擇終止契約。」附註二約定：「本
12 房屋前面土地之地主，如漲地租時，新台幣貳仟元內由乙
13 方負擔，超過之部分則由甲方負責。」是以原告於簽訂系
14 爭租約時已知悉系爭房屋之鐵皮屋部分，將因坐落之土地
15 遭政府徵收而被拆除。後因該鐵皮屋占用之土地遭政府徵
16 收，地主即通知原告應拆除系爭房屋之鐵皮屋部分，原告
17 依上開附註一之約定，即應將系爭房屋之鐵皮屋部分無條
18 件讓出；且縱使本件無政府徵收土地之情事，但地主收回
19 土地，依上開附註一約定，結果都應相同的，即原告必須
20 無條件遷讓系爭房屋中之鐵皮屋，足認原告主張被告應負
21 不完全給付之損害賠償責任、侵權行為損害賠償責任等，
22 顯於法無據。

23 （二）原告雖主張被告應賠償原告已支付之頂讓費用、裝潢費用
24 、廣告行銷費用、支付員工之資遣費等，惟原告支出該等
25 營運成本費用之同時，亦對外營業獲取營業收入，其盈虧
26 本應由原告自行承擔，殊無請求被告賠償之理。況且，原
27 告所提出之卷附原證三之工程天花板14,000元、地板22,1
28 50元、POS機台43,000元、廣告訂金20,000元、行銷費用
29 13,600元等單據，均係原告自行填載，原告究竟有無實際
30 支出前開費用，顯有疑義，被告均否認之。又原告雖另提
31 出卷附原證9之匯款單主張其有支付員工薪資以充資遣費

01 等情，然原告並未提出實際僱用員工之勞動契約、勞健保
02 投保紀錄、為員工申報所得稅等文件，被告否認此為原告
03 僱用該等員工所支付之資遣費，亦即被告認為原告前開主
04 張欠缺損害賠償之相當因果關係，且原告舉證不足，顯無
05 理由。再查，原告雖又主張被告應賠償其營業損失及更換
06 店址之所失利益，惟原告所提出之卷附原證4之營收匯報
07 總表乃原告自行製作，其真實性顯有疑義，又該資料乃原
08 告每月之營業額，原告並未舉證其實際成本為何、每月是
09 否均有淨利，其徒以107年營利事業各業所得額暨同業利
10 潤標準之餐館、餐廳淨利率13%主張其獲有淨利，自難率
11 予憑信，故被告否認之。至於原告主張每月均有固定客群
12 至店面消費，所得營業利益約50,000元，受有6個月之營
13 業利益減少之損失計300,000元乙節，並未提任何證據以
14 實其說，被告否認之。

15 (三) 另原告於108年3月30日簽立系爭文件，同意於系爭房屋中
16 之鐵皮屋拆除前之108年4月9日前將該鐵皮屋清空完畢並
17 願意負擔處理費用，否則屋內物品視同廢棄物處理，原告
18 並於同年月10日交還系爭房屋之遙控器及鑰匙予被告，可
19 證兩造是係合意終止系爭租約，原告再向被告請求本件之
20 賠償，非有理由。

21 四、原告主張其於107年1月向被告承租系爭房屋，作為開設系爭
22 餐廳使用，約定租期5年即自107年1月1日起至111年12月31
23 日止，每月租金55,000元，原告並已交付165,000元之押租
24 保證金予被告，兩造並簽訂系爭租約。嗣被告之配偶於108
25 年3月間向原告稱系爭房屋中之鐵皮屋部分因無權占有他人
26 土地，經相關地主通知至遲將於108年4月10日進行拆除，並
27 通知原告應速將置於鐵皮屋之設備往後半部搬移，遷空該鐵
28 皮屋等事實，業據其提出系爭租約、營業讓渡契約書、系爭
29 餐廳臉書粉絲團截圖等為證，並為被告所不爭執，堪信為真
30 實。

31 五、原告另主張其承租範圍包含系爭房屋全部，且前半部之鐵皮

01 屋占系爭房屋面積近一半又作為系爭餐廳客人用餐區使用，
02 一旦該鐵皮屋遭地主拆除，系爭餐廳即喪失用餐空間無法繼
03 續營業，已不能達租賃之目的，原告於是僅能營業至108年4
04 月7日止，並先於同年月1日委託律師發函通知被告，表明依
05 民法第435條第2項及債務不履行規定自108年4月10日起終止
06 系爭租約，並於108年4月10日自系爭房屋遷離。而被告出租
07 系爭房屋時，全然未告知原告其未取得合法占有土地之權源
08 ，系爭房屋係無權占有他人土地而有隨時遭拆除風險之事實
09 ，反而在系爭租約附註二約定「本房屋前面土地之地主，如
10 漲地租時，新台幣貳仟元內由乙方（指原告）負責，超過之
11 部分則由甲方（指被告）負責」等語，顯然更係刻意誤導原
12 告其就鐵皮屋占用之土地有基於租賃關係之合法使用權源。
13 現因地主主張權利拆除鐵皮屋而使原告無法繼續使用系爭房
14 屋經營系爭餐廳，所投入之成本付諸流水，被迫另覓他址重
15 起爐灶，預計至少必須停業4個月，致受有頂讓、裝潢及廣
16 告行銷費用計729,830元、營業損失387,427元、支付予員工
17 之資遣費計115,307元及因更換店址而所失之利益（即流失原
18 客群之損害）300,000元等損害，被告應負債務不履行之損害
19 賠償責任等事實，固據其提出裝潢及行銷廣告費用支出證明
20 、系爭餐廳近半年營收匯總報表、律師函、108年4月10日點
21 交系爭房屋之簽收單、107年度營利事業各業所得額暨同業
22 利潤標準、支付4月份員工薪水匯款單、網路行銷合作合約
23 、明訊電腦股份有限公司維修記錄單、系爭房屋拆除天花板
24 前照片、地磚、櫃台貼牆拆除前照片、一耀廣告有限公司單
25 據、107年1月份廣告招牌（訂金）收據等為證，惟為被告被
26 告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

27 （一）按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
28 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
29 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
30 累，亦應駁回原告之請求；另按「按解釋意思表示，應探
31 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條

01 所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭
02 執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一
03 般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思
04 表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，
05 藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義
06 。」（最高法院96年度台上字第286號判決要旨參照）

07 （二）本件原告主張被告應負債務不履行之損害賠償責任，其所
08 根基之原因事實為地主主張權利拆除系爭房屋中之鐵皮屋
09 部分而使原告無法繼續使用系爭房屋經營系爭餐廳致受有
10 相關之損害等，惟被告則辯稱縱使本件無政府徵收土地之
11 情事，但地主收回土地，依系爭租約附註一約定，結果都
12 應相同的，即原告必須無條件遷讓系爭房屋中之鐵皮屋等
13 情，足見兩造於租爭租約所約定原告應無條件自鐵皮屋遷
14 出之要件，是否亦包含地主主張權利拆除系爭房屋中之鐵
15 皮屋部分並收回占用土地之情形，已生爭執？本院觀兩造
16 所簽訂之系爭租約附註一雖約定：「前面三十坪屬道路預
17 定地，如政府徵收時，乙方應無條件讓出，但甲方應予乙
18 方壹個月時間重新裝潢，裝潢期間，甲方不收該月房租，
19 乙方亦可選擇終止契約。」等情，似僅於政府徵收系爭房
20 屋中之鐵皮屋所占用之土地（為道路用地），原告始應無
21 條件自該鐵皮屋遷出。然觀系爭租約註二另約定：「本房
22 屋前面土地之地主，如漲地租時，新台幣貳仟元內由乙方
23 負擔，超過之部分則由甲方負責。」等情，足可認原告於
24 簽訂系爭租約時已知悉系爭房屋中之鐵皮屋部分所坐落之
25 土地，非被告之土地，於租賃期限內即有可能遭原地主主
26 張權利而遭拆除等情，依一般社會之理性客觀認知，本件
27 系爭房屋中之皮屋部分所坐落之土地縱無政府徵收之情形
28 ，然本院審酌兩造於簽訂系爭租約之情狀，應可推知兩造
29 有關上開附註一之約定，真意為於原告在5年之租期內倘
30 無法使用系爭房屋中之鐵皮屋部分時，即同意無條件遷出
31 ，此應為原告於承租系爭房屋時所可得而知之風險，於此

01 情況下，被告所負之義務僅為「應予原告1個月時間重新
02 裝潢，裝潢期間，被告不收該月房租」，否則被告將承擔
03 過重之責任，諸如承擔本件原告所主張之各項高額損害；
04 且原告所承租之系爭房屋如有附註一所示應無條件遷出之
05 情事時，亦可遷擇終止系爭租約，以事先衡量避免產生過
06 大之損害。蓋不論是政府徵收抑或如本案地主收回土地之
07 情況，其結果並無不同，亦即原告於簽訂系爭租約後，就
08 地主主張權利拆除系爭房屋中之鐵皮屋部分而使原告無法
09 繼續使用系爭房屋經營系爭餐廳所受之損害，應不至於有
10 比政府徵收土地所受損害更大之情事。據此探求兩造當事
11 人真意，可知系爭租約中上開附註一有關原告應無條件讓
12 出系爭房屋中之鐵皮屋之約定，應包含地主收回之情事，
13 縱無政府徵收之情事，亦無不同。

14 六、綜上所述，本件縱無政府徵收土地之情事，但地主收回土地
15 致原告無法使用系爭房屋全部，依系爭租約附註一之約定，
16 原告亦應無條件遷讓系爭房屋中之鐵皮屋，而被告所負之義
17 務僅為應予原告1個月時間重新裝潢，裝潢期間，被告不收
18 該月房租。本件原告未主張被告應負此部分義務，而係依民
19 法第423條、第435條、第226條第1項、第227條、第216條有
20 關債務不履行損害賠償等規定，提起本件訴訟，主張被告應
21 賠償其受有頂讓、裝潢及廣告行銷費用計729,830元、營業
22 損失387,427元、支付予員工之資遣費計115,307元及因更換
23 店址而所失之利益(即流失原客群之損害)300,000元等損害
24 ，並聲明請求：被告應給付原告1,532,564元，及自減縮狀
25 繕本送達被告之翌日即108年8月20日起至清償日止，按年息
26 5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

27 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判
28 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 中 華 民 國 109 年 6 月 22 日

30 法 官 趙 義 德

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 109 年 6 月 22 日

05 書記官 張裕昌