

最高法院民事判決

109年度台上字第514號

上訴人 詠登工業股份有限公司

法定代理人 陳文益

訴訟代理人 林傳智律師

被上訴人 廖淑緞

訴訟代理人 陳保源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年7月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（106年度上字第425號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於本訴之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國97年1月11日與被上訴人簽訂「戶外工商廣告設施土地承租契約書」（下稱系爭租約），向被上訴人承租其所有坐落臺中市○○區（改制前臺中縣○○鄉○○段○第205、206地號中「面向高速公路左上方」約10坪土地（下稱系爭土地），供裝設工商廣告設施使用，租期10年，自97年1月11日起至107年1月10日止，每年租金新臺幣（下同）7萬元，約定被上訴人不得再將影響或阻礙廣告招牌視線之上、下、左、右、前、後之空地出租他人使用或設置類似用途之設施。伊依法申請於系爭土地設置廣告看板（下稱系爭看板），詎被上訴人於103年間在系爭土地前方興建門牌號碼臺中市○○區○○路○段546之28號4層樓房屋（下稱系爭房屋），遮擋系爭看板之視線，且將該屋之牆面出租他人供廣告使用，顯已違約。伊因承租廣告看板之訴外人欣典廣告有限公司解除租約，致支出賠償金20萬元及退還租金84萬元，並受有系爭看板高速公路南下順向、北上逆向之廣告效益減損依序252萬元、126萬元之損害等情，依民法第423條、第227條、第216條規定，求為命被上訴人給付482萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決（被上訴人反訴部分，業獲勝訴判決確定，不予贅敘）。

01 被上訴人則以：系爭房屋並未遮擋系爭上方廣告看板之視線，下
02 方之廣告看板係上訴人逾越系爭租約範圍違規增設，違反兩造於
03 97年9月26日簽訂之協議書（下稱系爭協議）第4條約定，自不
04 得請求伊賠償損害等語，資為抗辯。

05 原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴
06 ，係以：上訴人於97年1月11日與被上訴人簽訂系爭租約，向被
07 上訴人承租系爭土地，供裝設工商廣告設施使用，租期10年，自
08 97年1月11日起至107年1月10日止，每年租金7萬元。兩造復於97
09 年9月26日簽訂系爭協議。被上訴人於103年間在系爭土地前方空
10 地興建系爭房屋，為兩造所不爭執。次查系爭租約第1條約定：
11 「（前）開工商廣告位置租予乙方（上訴人）後，甲方（被上訴
12 人）保證絕不將會影響或阻礙廣告招牌視線之上、下、左、右、
13 前、後之空地再租予他人使用或設置類似用途之設施」，系爭協
14 議第4條約定：「乙方所欲設立之前述廣告物其設置規格與申請
15 必須符合法令規定」。則被上訴人負有使系爭看板不被他物阻礙
16 或影響視線致妨礙廣告效益之義務，上訴人設置之廣告看板則應
17 符合法令之規定。上訴人申請經改制前臺中縣政府核准設立之廣
18 告招牌，看板只有1片，其規格為：鋼骨造，長14公尺、高19.5
19 公尺，投影面積21平方公尺。上訴人設置之系爭廣告設施，基柱
20 高27公尺，上、下方有長14公尺、寬5公尺之廣告看板各1片，投
21 影面積30.69平方公尺。系爭廣告之高度及看板片數均超出核准
22 設置之範圍，上方看板及骨架構造為擅自增加高度之違建，下方
23 看板雖已領得雜項使用執照，惟未依法申請廣告物許可，屬違規
24 廣告物，足見上訴人設置系爭看板違約、違法在先。又自左側面
25 向系爭看板，上方看板或下方看板之視線均不受系爭房屋影響，
26 自右側觀之，上方看板不受影響，下方看板遭系爭房屋遮蔽約2
27 分之1。上訴人違約設置上、下2片廣告看板，上方廣告看板未被
28 系爭房屋影響及阻擋，仍具廣告效益，難認被上訴人建造系爭房
29 屋有違系爭租約之本旨。況被上訴人倘未使租賃物保持合於約定
30 使用、收益之狀態，上訴人非不得行使同時履行抗辯權，拒絕給
31 付租金，乃仍將104年上半年租金3萬5,000元提存於法院，自不

得依債務不履行之規定，請求被上訴人賠償損害。故上訴人依民法第423條、第227條、第216條規定，請求被上訴人給付482萬元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查租賃物交付後，出租人於租賃關係存續中，應保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條之規定自明。故出租人於租賃關係存續中，因可歸責於己之事由，未保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，致承租人受損害者，承租人即得請求出租人負債務不履行損害賠償責任，不因承租人有否行使同時履行抗辯權拒絕給付租金而有異。原審見未及此，遽謂上訴人未行使同時履行抗辯權拒絕給付租金，其不得依債務不履行之規定，請求被上訴人賠償損害，已有可議。次查系爭租約第1條約定：「（前）開工商廣告位置租予乙方後，甲方保證絕不將會影響或阻礙廣告招牌視線之上、下、左、右、前、後之空地再租予他人使用或設置類似用途之設施」，系爭協議第4條約定：「乙方所欲設立之前述廣告物其設置規格與申請必須符合法令規定，否則首揭產生罰責全屬乙方」（見第一審卷4頁、53頁）。似見兩造係約定上訴人設置系爭看板倘不符法令規定，應自負行政違規責任，非約定被上訴人得因之免除系爭租約第1條所定之義務。原審係認系爭看板之上方看板及骨架構造為擅自增加高度之違建，下方看板已領得雜項使用執照，惟未申請廣告物許可；上方看板之視線不受系爭房屋影響，下方看板遭系爭房屋遮蔽約2分之1視線。果爾，下方看板既為合法之建築物，系爭房屋復遮蔽下方看板2分之1視線，則縱上訴人未申請廣告許可應負行政違規責任，能否謂被上訴人無違反系爭租約第1條之約定，自滋疑問。原審未詳查審認，遽謂被上訴人建造系爭房屋未違反系爭租約之本旨，進而為上訴人敗訴之判決，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

中 華 民 國 109 年 4 月 23 日

最高法院民事第一庭

01					審判長法官	陳	國	禎		
02					法官	陳	真	真		
03					法官	梁	玉	芬		
04					法官	王	金	龍		
05					法官	鄭	純	惠		
06	本件正本證明與原本無異									
07						書	記	官		
08	中	華	民	國	109	年	5	月	4	日