

最高法院民事判決

110年度台上字第2753號

上訴人 林挺毅

訴訟代理人 陳偉仁律師

上訴人 張文松

訴訟代理人 吳碧娟律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國110年3月23日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（109年度重上更一字第35號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

本件上訴人林挺毅主張：伊於民國102年11月1日與對造上訴人張文松簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向張文松承租門牌號碼○○市○○路○○○號2樓（下稱162號2樓）、同市○○○路○○○號2樓（下稱293號2樓）及該2樓後方增建（下稱系爭增建）房屋，約明作為火鍋店營業使用，租期自103年1月1日起至107年12月31日止，第1年每月租金新臺幣（下同）9萬元，伊已給付保證金30萬元予張文松，張文松僅交付162號2樓供伊裝潢使用。嗣系爭增建於103年7月間遭訴外人嘉義市政府拆除，張文松無法將系爭增建交付伊使用，影響伊原規劃之設備配置及空間運用，倘變更設計須縮減原定客席26席次，影響原客席區範圍幅度過大，致伊承租房屋整體規劃經營火鍋店之目的無法達成，伊於103年8月29日限期催告張文松改善未果，於103年9月23日終止系爭租約，張文松應返還伊保證金30萬元。張文松未依約交付伊合於約定使用收益之租賃物，致伊受有支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）冷凍空調工程費用51萬5,100元之損害，及無法如期營業之損失276萬6,330元，扣除侑能公司回收部分設備退款9萬8,015元，伊得請求張文松賠償576萬3,415元等情，依民法第226條、第229條規定，並於原審擴張聲明，求為命張文松給付576萬3,415元，及其

中218萬7,085元自起訴狀繕本送達翌日起，其中276萬6,330元自104年7月15日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

上訴人張文松則以：兩造簽訂系爭租約已約明租賃標的為162號2樓，斯時尚未完工之293號2樓及尚未動工之系爭增建均非租賃範圍，伊無交付293號2樓及系爭增建之義務，林挺毅不得終止系爭租約及請求伊賠償損害。林挺毅未經伊同意，委由合眾企業將冷卻水塔裝置於頂樓，應自行負擔費用；侑能公司已將冷凍空調設備全部搬回，不可能僅退款9萬8,015元；林挺毅不能證明其支付成浩公司200萬元定金、及火鍋店於系爭租約終止前如開幕營業將有盈餘，其請求伊賠償上開損害，均屬無據等語，資為抗辯。

並於第一審提起反訴主張：林挺毅迄未給付租金，伊於103年9月6日催告其給付未果，已於同年10月27日終止系爭租約。林挺毅應給付伊積欠103年1月至9月之租金81萬元、於系爭租約終止後仍無權占有162號2樓所受相當於租金之不當得利9萬元、其將162號2樓原有廁所拆除之回復原狀費用10萬元、牆壁及鋁窗修繕費用5萬元、及提前解約之違約金18萬元，共計123萬元；扣除其給付之保證金30萬元、已判決確定之36萬元（即租金27萬元、不當得利3萬元、解約違約金6萬元），尚應給付伊57萬元等情，求為命林挺毅給付57萬元，及自反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（未繫屬本院者，不予贅敘）。

原審將第一審就上開本、反訴所為（未繫屬本院部分除外）林挺毅敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命張文松給付林挺毅198萬1,085元本息，及駁回張文松在第一審之反訴；一部予以維持，駁回林挺毅其餘上訴及擴張之訴（按：原判決漏載擴張之訴），係以：林挺毅為經營火鍋店，於102年11月1日與張文松簽訂系爭租約，租期自103年1月1日起至107年12月31日止，第1年每月租金9萬元，林挺毅已交付保證金30萬元予張文松，為兩造所不爭執。次查293號2樓及系爭增建於兩造簽約時雖尚未興建完成、編訂門牌，惟斯時293號2樓結構體已大致完成，非不得為租賃之標的；張文松配偶葉玲玲曾向林挺毅表示：那時房子還沒好就不該跟你簽約…其實一開始租你就不對了啦，應該要等房子好了再來租人

01 啦，要等好了再讓你裝潢等語；張文松於簽約後交付林挺毅之建
02 物平面圖電子檔（下稱系爭平面圖），除162號2樓，另包含293
03 號2樓及系爭增建（虛線部分）；成浩公司於系爭租約簽訂前提
04 出之平面配置圖，即將293號2樓及系爭增建面積列入規劃為廁所
05 及廚房所在，並於簽約後拆除162號2樓原有廁所；證人即成浩公
06 司設計師陳冠文亦證述：林挺毅有依據圖面告知承租範圍包含前
07 面及後面尚未蓋好的部分，伊多次變更設計圖，未聽說張文松有
08 反對意思，之後張文松自行將隔牆拆除，伊進沙料準備鋪建293
09 號地磚時，張文松有在場，其反對進料的方法，但同意伊裝潢等
10 語。足見兩造簽訂系爭租約時，確將興建中之293號2樓及預定興
11 建之系爭增建列入租賃範圍。張文松先交付162號2樓予林挺毅裝
12 潢使用，約定293號2樓及系爭增建待完成後再為交付。嗣系爭增
13 建於103年7月間遭嘉義市政府拆除，張文松無法將系爭增建交付
14 林挺毅使用，影響林挺毅原規劃之設備配置及空間運用，倘變更
15 設計須縮減原定客席26席次，影響原客席區範圍33%、全部範圍
16 48%，幅度甚大，致林挺毅承租系爭房屋整體規劃經營火鍋店之
17 目的無法達成，林挺毅於103年8月29日限期催告張文松改善未果
18 ，於103年9月23日合法終止系爭租約，張文松不得請求林挺毅給
19 付提前解約之違約金12萬元。張文松未依約將合於約定使用收益
20 狀態之租賃物交付林挺毅，致系爭租約之目的無法達成，林挺毅
21 得請求張文松賠償因此所受損害。林挺毅未經張文松同意，委由
22 合眾企業將冷卻水塔裝置於頂樓，其支付合眾企業定金28萬元，
23 難認可歸責於張文松。林挺毅所欲經營之火鍋店乃新開幕，初始
24 營業第1年於攤提設備費用及扣除人事相關成本後，未必有盈餘
25 ，其援引營業多年有穩定客源之訴外人色鼎日式燒肉、石頭日式
26 碳火燒肉之營業額，主張其受有9個月無法營業之損失276萬6,33
27 0元，尚屬無據。林挺毅委由成浩公司裝潢房屋，已支付成浩公
28 司200萬元，另委由侑能公司施作冷凍空調工程，支付定金及施
29 工費用51萬5,100元，扣除侑能公司回收設備退還9萬8,015元，
30 其得請求張文松賠償損害共計241萬7,085元，逾此數額之請求，
31 難認有據。又張文松已交付162號2樓房屋予林挺毅使用，162號2

樓占系爭租約標的面積3分之2，林挺毅應給付張文松自103年1月1日起至同年9月23日止之租金52萬6,000元。林挺毅於系爭租約終止後之103年11月間始將162號2樓交還張文松，其於103年10月間無權占有162號2樓受有相當於租金之利益6萬元。林挺毅依系爭租約第4條第5款約定，應於交還房屋時負責回復原狀，其將162號2樓原有廁所拆除，應負擔回復廁所費用10萬元、牆壁及鋁窗修繕費用5萬元。張文松得請求林挺毅給付共計73萬6,000元，扣除林挺毅已給付之保證金30萬元，尚得請求林挺毅給付43萬6,000元。林挺毅以其對張文松之上開損害賠償債權241萬7,085元，與張文松得請求之上開數額為抵銷後，其仍得請求張文松給付198萬1,085元，張文松則無餘額可請求林挺毅給付。故林挺毅依債務不履行之法律關係，請求張文松給付198萬1,085元，及自起訴狀繕本送達翌日即103年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。張文松反訴請求林挺毅給付57萬元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查原審係認張文松於簽約後始交付林挺毅系爭平面圖，而系爭平面圖關於293號2樓陽台後方位置，係劃以虛線，且未標示面積（見第一審卷一11頁）。則張文松於事實審抗辯：兩造於系爭租約載明租賃範圍為「嘉義市○○路○○○號2樓全部」，293號2樓於訂約時尚未完工，非租賃範圍，林挺毅於訂約後要求提供162號2樓平面圖供裝修公司估價，因293號2樓於102年6月12日增建後，相連之原有162號2樓面積減少0.55平方公尺，162號2樓原建物測量成果圖並遭地政事務所註銷，伊乃提供包含293號2樓之新版平面圖電子檔予林挺毅，該平面圖係主管機關審查之用，故無法標示範圍；系爭租約簽訂時，伊沒有預計要蓋系爭增建，103年1月間關於293號2樓後方空地之通行權訴訟發回更審，因恐他人通行該空地，始起意在該空地上加蓋系爭增建，於103年5月中旬才開始興建，亦非系爭租約租賃範圍等語，並提出建物測量成果圖、使用執照、臺灣高等法院臺南分院103年度上更（一）字第4號確認通行權等事件勘驗筆錄、土地複丈成果圖為證據（見原審更一卷

83 頁以下、103頁以下、135頁以下、201頁以下）。即攸關係爭租約範圍是否包括293號2樓及系爭增建，張文松有無債務不履行之情事，林挺毅得否終止系爭租約及請求張文松賠償損害，並以之與張文松反訴請求為抵銷，張文松反訴之請求有無理由，係屬重要之攻擊、防禦方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，遽為判決，已有判決不備理由之違法。次查當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。原審係認林挺毅向張文松承租房屋供經營火鍋店使用，張文松未依約將合於約定使用收益狀態之租賃物交付林挺毅，應負債務不履行責任。果爾，林挺毅既無法營業，能否謂其未受有不能營業之損害，自滋疑問。原審未詳予研求，遽以前揭理由謂林挺毅未受有營業損失，亦有未合。又原審既認系爭租約範圍包括162號2樓、興建中之293號2樓及預定興建之系爭增建，第1年每月租金9萬元，張文松先交付162號2樓予林挺毅裝潢使用，293號2樓及系爭增建待完成後再交付。似認兩造並未約定以所交付房屋之面積核算應付租金之數額。乃又謂張文松僅得請求林挺毅給付按162號2樓房屋面積核算之租金每月6萬元，並有未洽。本件事實未臻明瞭，本院尚無從為法律上之判斷。兩造上訴論旨，各自指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均有理由。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 111 年 1 月 6 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 李 瑜 娟

法官 蕭 胤 璫

法官 方 彬 彬

法官 鄭 純 惠

本件正本證明與原本無異

書 記 官

01 中 華 民 國 111 年 1 月 13 日