

臺灣新北地方法院民事判決

107年度簡上字第255號

上訴人即

附帶被上訴人 王帝歲

訴訟代理人 吳尚昆律師

複代理人 葉思慧律師

被上訴人即

附帶上訴人 高秉楓

訴訟代理人 蔡美君律師

複代理人 劉淑琴律師

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5月2日本院三重簡易庭107年度重簡字第136號第一審判決提起上訴，被上訴人並提起附帶上訴，本院於108年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣貳拾壹萬肆仟玖佰壹拾伍元，及自民國一百零七年二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘附帶上訴駁回。

第一審訴訟費用，由上訴人負擔十分之七，餘由被上訴人負擔。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔五分之二，餘由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審起訴主張：緣被上訴人為經營寵物旅館，需有較大之空間，因上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）所有坐落新北市○○區○○街○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）內設有夾層，其空間足數被上訴人作為經營寵物旅館之用，被上訴人乃於民國105年11月26日向上訴人承租上開房屋，雙方簽訂房屋租賃契約（

下稱系爭租約），租期自106年1月15日起至109年1月14日止，惟被上訴人於106年11月間因收到「新北市政府違章建築拆除大隊（下稱違章拆除大隊）違章建築認定通知書」始知系爭房屋夾層大部分係屬違建，且需於5日內自行拆除，否則將遭強制拆除之情事，而系爭房屋違建部分之夾層倘遭拆除，被上訴人即無以繼續經營寵物旅館，故被上訴人乃於106年12月11日以樹林中正路郵局第193號存證信函通知上訴人於同年12月15日終止系爭租約，而被上訴人為於系爭房屋經營寵物旅館，投資之裝潢及相關設備之安裝費用，因上訴人無法提供合於約定之租賃物致提前拆除而受有損失，以原合約剩餘期間（25個月）除以原租賃期間（36個月）計算折舊後，上訴人應賠償被上訴人所受損失之項目及金額如下：

- 1、室內裝潢工程款新臺幣（下同）928,889元。
- 2、招牌費用29,132元。
- 3、冷氣設備、全熱交換機之安裝費用77,049元。
- 4、監視器安裝費用30,556元。
- 5、租用網站之租金18,813元。
- 6、行銷關鍵字違約金15,000元。
- 7、營業損失42,668元。

上開合計1,142,107元。

爰依租賃契約債務不履行之法律關係，請求上訴人應給付被上訴人1,142,107元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

二、上訴人於原審抗辯：

- (一)、依系爭租約之約定，上訴人以現況交屋，並告知系爭房屋內含夾層，被上訴人自始即知系爭房屋之夾層屬違章，仍願意承租，且被上訴人承租系爭房屋用以經營之寵物旅館亦僅就1樓為營業登記，故兩造就系爭房屋所謂合於約定之使用、收益狀態，應以兩造於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，即「承租之範圍為1樓作為經營寵物旅館使用，夾層

部分屬於違建有被拆除之可能」，故系爭房屋之夾層縱經違章拆除大隊認定為違章建築須拆除，亦無礙於兩造簽立系爭租約時之共同主觀認知，系爭房屋整體並非違章建築而遭拆除，仍可作為寵物旅館經營使用。又依寵物業管理辦法，被上訴人經營寵物旅館本即應符合一定標準，而被上訴人經營之樂府寵物旅館已向主管機關申請並獲特定寵物業營業許可，顯見被上訴人於依寵物業管理辦法第5條申請特定寵物業許可證時，關於營業場所名稱、地址、面積之位置圖及平面配置圖，應僅就系爭房屋1樓為提出（不包括違章之夾層），始得經新北市政府動物保護防疫處（下稱動保處）逐一審查項目通過並核發特定寵物業許可證，況系爭房屋之夾層即違章部分縱遭舉報拆除而滅失，亦不生妨礙承租人即被上訴人作為寵物旅館經營使用之情事，故縱使因夾層遭拆除滅失致被上訴人無法繼續作為增加寵物住宿時休憩空間使用，被上訴人仍不得主張終止系爭租約甚明。

(二)、上訴人於承租系爭房屋時已知夾層屬於違建，仍同意在基於作為寵物旅館經營用途之目的下向上訴人承租，且以現況交屋，符合系爭租約所約定之使用、收益狀態，上訴人並無違反民法第423條關於出租人之租賃物保持義務，則被上訴人主張上訴人應依民法給付不能之規定賠償裝潢、架設官方網站及購買關鍵字等費用並無理由，且被上訴人所主張招牌、空調安裝、監視器安裝、架設官方網站、購買關鍵字及退還美容、住宿等費用支出，與夾層違建拆除間有何因果關係？並未見被上訴人舉證說明之，且此等招牌、空調安裝、監視器安裝、架設官方網站及購買關鍵字等費用支出之「損害」，與違建拆除之責任原因事實間，兩者無相當因果關係，故並不符合於損害賠償之成立要件。又被上訴人所主張裝潢費用，係就系爭房屋整體為之，並非僅就夾層部分計算，且該等裝潢已使用11個月，亦應計算折舊，故縱上訴人就裝潢費用應予賠償（僅假設語氣），仍應先扣除未拆除之一樓及其他非夾層之裝潢項目，再扣以11個月之折舊。另依訴外人圳益

設計有限公司（下稱圳益公司）寵物旅館設計裝潢工程項目，輕隔間工程第2項「輕質隔間牆< 1F> 美容室H：340cm」，系爭房屋作為寵物美容部分使用之空間係位於一樓並非夾層，縱該夾層屬違建遭拆除，仍無礙於被上訴人對於一樓美容室之營業使用，故被上訴人主張美容包月退款並非被上訴人實際所受之消極損害。至於安親券及預約住宿部分，依追加工程之項目可知，一樓及夾層均設有寵物住宿區，故被上訴人應再就何以拆除夾層後，該完整之一樓寵物住宿區不敷作為安親及住宿之用之原因為舉證及說明，證明確實為其所失利益，不得空泛主張之等語。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人664,578元，及自107年2月9日起至清償日止按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴，暨就被上訴人勝訴部分依職權宣告假執行。然而：

(一)、上訴人對其敗訴部分不服而提起上訴，除上開抗辯外，並補充主張：上訴人有告知被上訴人系爭房屋內夾層屬於違建，有證人唐群易在場見聞，且被上訴人既僅以1樓並未含夾層做為寵物旅館登記營業使用，顯見其主觀上已知違建之夾層無法做為寵物旅館登記使用，況違建之夾層遭拆除並不影響被上訴人將系爭房屋1樓做為寵物旅館經營使用之目的，被上訴人終止系爭租約並無理由；原審未予調查被上訴人承租系爭房屋時是否已知悉系爭房屋有違建夾層及函動保處調閱被上訴人申請核發特種寵物業許可證之資料，亦未說明無庸調查之緣由，故原審認事用法顯有違誤等語，併聲明：1、原判決不利於上訴人之部分廢棄。2、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人除援引前開主張外，並補充抗辯：上訴人出租系爭房屋時，並未告知被上訴人夾層屬於違建，致違建部分拆除後，系爭房屋空間顯不符被上訴人之使用目的，被上訴人依民法第226條第2項規定，該部分之履行於被上訴人即無利益，被上訴人自得請求損害賠償；且被上訴人承租系爭房屋除經營寵物旅館

01 外，尚有寵物美容及寵物用品零售之使用，且因1樓方便寵
02 物進出且較無上下層之安全疑慮，故僅以1樓空間申請作寵
03 物旅館之用，其他空間則做為供其他營業項目、倉庫、辦公
04 室及員工休憩使用，況被上訴人係於承租後始由圳益公司為
05 室內裝潢並同時向動保處申請特種寵物業登記許可等語，併
06 聲明：上訴駁回。

07 (二)、被上訴人對其敗訴部分提起附帶上訴，並補充：原審判決以
08 被上訴人與圳益公司簽訂工程承攬合約書之日（即105年12
09 月7日）起算，與裝修實務均於簽約後施工，並於完工後方
10 使用、計算耐用年限，顯有未合，況被上訴人與圳益公司於
11 施工期間尚有工程內容之變更，而於106年3月7日有工程
12 刪減及追加款項，則原審逕以原工程承攬合約之金額及簽定
13 日期計算耐用年限及折舊率，顯屬速斷，且未考量被上訴人
14 之營業損失屬於民法第216條所定「所失利益」而認該部分
15 損害屬於系爭租約終止後之損害，亦顯屬無理由等語，併聲
16 明：1、原判決不利於被上訴人部分廢棄。2、前開廢棄部
17 分，上訴人應再給付被上訴人477,529元，及自107年2月
18 9日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。而上訴人
19 之答辯理由均同上所述，併聲明：駁回附帶上訴。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)、被上訴人主張兩造於105年11月26日簽訂系爭租約，約定由
22 被上訴人向上訴人承租系爭房屋，租賃期間自106年1月15
23 日起至109年1月14日止，租金每月4萬元，保證金8萬元
24 ，而被上訴人於承租系爭房屋，係為以系爭房屋經營寵物旅
25 館使用並已辦理「樂府寵物旅館」商業登記在案，嗣於租賃
26 期間，系爭房屋之夾層業經違章拆除大隊認定屬於違章建築
27 而遭拆除，被上訴人以存證信函通知上訴人於106年12月15
28 日終止系爭租賃契約等情，有系爭租約、違章建築拆除大隊
29 違章建築認定通知書、存證信函暨掛號郵件收件回執及動保
30 處107年10月15日新北動防寵字第1073210855號函暨樂府寵
31 物旅館申請、審查及核發特定寵物業許可證之卷證資料（見

原審卷第17-25頁及本院簡上卷第89至113頁)為證，且為上訴人所不爭執(本院簡上卷第75頁)，是被上訴人上開主張，堪信為真實。

(二)、被上訴人主張因系爭房屋之夾層部分被認定為違建而遭拆除，致其無法使用系爭房屋，遂以上訴人無法提供合於約定之租賃物為由終止系爭租約，故上訴人應賠償被上訴人終止後所受之損失共計1,142,107元等語，為上訴人否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：被上訴人以上訴人無法提供合於約定之租賃物為由而終止契約，是否合法？若合法者，被上訴人所得請求上訴人損害賠償之範圍即項目及金額各為何？(本院簡上卷第75頁)茲分述如下。

(三)、被上訴人以上訴人無法提供合於約定之租賃物為由而終止契約，是否合法？

1、按租賃關係存續中，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435條定有明文。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，民法第423條定有明文。

2、查，被上訴人向上訴人承租系爭房屋，係為供作經營寵物旅館之用並經向動保處申請特種寵物業許可等情，已如前述，是上訴人自有義務提供合於足敷被上訴人經營寵物旅館使用之房屋。上訴人雖辯稱其以現況交屋，並告知被上訴人系爭房屋內含違建夾層，被上訴人知悉夾層違建而仍承租云云，但證人唐群易固在本院證稱：伊為不動產仲介，與上訴人為朋友，105年9、10月伊陪同兩造看屋，當時系爭房屋是一、二樓，上訴人在介紹2樓時有說2樓上面有樑(樑的位置如原審卷第178頁照片證人標示處)，樑的後面算是增建，上訴人是違建，因為說沒有權狀的、是他自己搭建出去的，如果要使用自己要小心，後來兩造要簽約時，到伊公司簽約

，租約是伊提供給兩造的，即原審卷第17-20頁之系爭租約，手寫部分是伊幫他們寫的，而系爭房屋有違建部分並未特別載明在契約中等語（見本院簡上卷第132-136頁），核與證人即被上訴人之配偶廖昱迪於本院證稱：第一次看屋是105年9月間，當時經過有看到布條出租，就聯絡上訴人，當天只有看一下，系爭房屋只放上訴人木工相關東西，沒有裝潢；第二次是同年11月間下午，當天只有上訴人，唐群易不在；第三次是11月間接近傍晚時，想看早晚環境差異，看完以後下樓看到上訴人及唐群易在說話，上訴人有介紹唐群易，當時唐群易有給伊名片，上面有寫是做不動產租賃，但唐群易並沒有跟我們入屋看屋，當時從屋內往外拍有拍攝到屋主及唐群益在門口站著聊天（原審卷第177頁）；後來簽約前還有看一次，是找設計師過來看環境，當時有設計師、設計師的父母、伊、被上訴人、上訴人，唐群易不在，設計師看完的隔周六才去唐群易的辦公室簽約，約定就如原審卷第17-20頁系爭租約，是唐群易所寫的；看屋時，上訴人並未提及系爭房屋內之夾層有違建或增建的情形等語（見本院簡上卷第137-140頁）不一，且觀諸系爭房屋違建夾層拆除後之照片（原審卷第159至161頁）與拆除前被上訴人看屋時之照片（原審卷第177至178頁），可知夾層所剩之合法部分與遭拆除之違建部分，兩處之交界處正上方並無樑，是證人唐群益上開所述顯與事實不符；況被上訴人於簽約前查看系爭房屋之現況係1樓含夾層，而該夾層範圍與1樓相同，但夾層違建部分拆除後僅餘三分之一之平台位置，此有原審勘驗筆錄及上開照片（原審卷第155至161頁）可稽，顯與兩造約定使用範圍含夾層全區之差異甚大，而證人唐群易既為專業不動產仲介，如上訴人確有告知系爭房屋之夾層有違建部分且為被上訴人所知悉者，為確保兩造之真意及避免日後之爭議，其於協助兩造簽立系爭租約時，應將此等情事載明於契約之中，然系爭租約就此部分之約定卻付之闕如，此有系爭租約（見原審卷第17-20頁）可證，益徵證人唐群易

前開證述，顯不可採，則上訴人是否果於簽約前告知被上訴人系爭房屋夾層有部分違建一節，即有可疑。又證人即裝潢設計師吳筱薇於本院證稱：於105年11月因被上訴人找伊說需要裝潢，有前往系爭房屋看屋，當時有被上訴人、廖昱迪、上訴人及伊父母陪同，當時看屋況是一般新成屋，沒有其他擺設或裝潢，格局有上下1、2樓，樓梯在內，當時上訴人並沒有介紹屋況，都是伊自己看，且就夾層部分，沒有詢問上訴人登記面積的範圍，且依伊的經驗，並無法判斷有無違建的可能；屋主有提供1樓平面圖，但與現場有出入，因為牆跟柱的位置不一，是以自己用捲尺量過全區1、2樓的範圍等語（見本院簡上卷第141-145頁），並有該平面圖（本院簡上卷第153頁）供參，是證人吳筱薇具有專業設計裝潢經驗者，其於查看系爭房屋時無法判斷有無違建之可能，則上訴人既未告知被上訴人系爭房屋有夾層違建一事者，被上訴人自無從知悉。至證人廖昱迪雖於105年12月8日至地政事務所調閱系爭房屋之建物暨所坐落之基地土地登記謄本供作申請特定寵物業許可之資料文件之一（本院簡上卷第104至106頁），然系爭租約係兩造於105年11月26日簽訂（原審卷第20頁），足認上訴人並未提供系爭房屋之建物謄本予被上訴人，證人廖昱迪係於兩造簽訂系爭租約後始調得上開建物謄本，被上訴人自無從於簽約前知悉系爭房屋夾層之合法範圍，況上訴人從未提供系爭房屋建物測量成果圖予被上訴人（本院簡上卷第139頁），是上訴人辯稱：被上訴人已知悉系爭房屋夾層有部分違建而仍承租云云，自難採信。

3、再者，上訴人雖辯稱：縱系爭房屋之夾層違建部分遭拆除，並不會影響被上訴人將系爭房屋一樓作為寵物旅館經營使用之目的，被上訴人不得終止契約，僅得按所減失之部分減少租金云云。然查，兩造於簽訂系爭租約時，上訴人已知被上訴人係為經營寵物旅館之用，且約定系爭房屋以現況交屋等情，為兩造所不爭執，並徵諸證人廖昱迪證稱：2樓部分預計是作為員工宿舍、倉庫、工作臺或美容後的狗放置的地方

等語（本院簡上卷第139頁），及證人吳筱薇證稱：當時只有說1、2樓用作寵物旅館或美容，應該是1、2樓都要用作為寵物美容及旅館等語（見本院簡上卷第143頁），並有系爭房屋裝潢後之照片及平面圖（原審卷第169至176頁）可證，是系爭房屋雖僅以1樓作為寵物旅館使用並規劃住宿區，但1樓僅有住宿區、櫃台、接待區、商品展示區、美容台、浴缸、收納櫃等，而2樓有備餐區、美容犬獨立區、倉庫及休息室，足認2樓即夾層空間之使用對於被上訴人經營寵物旅館有其重大關聯性，則上訴人於渠等看屋時均在場，自應知悉被上訴人所欲使用之範圍包含系爭房屋之1樓及2樓即夾層部分，且兩造約定以房屋現況交屋，上訴人自應有義務保持系爭房屋1樓及2樓即夾層部分均符合兩造所約定之使用目的，惟系爭房屋之夾層違建部分既經拆除，致原本使用空間與1樓相同之2樓僅餘三分之一平台，自難認被上訴人仍可就剩餘部分繼續經營寵物旅館而達其租賃系爭房屋之目的，故上訴人上開辯詞，自難採認。

4、因此，系爭房屋內之夾層違建部分遭拆除後，上訴人不能提供合於兩造約定使用目的之房屋，且被上訴人於簽約時並不知悉系爭房屋之夾層有違建部分，則系爭房屋夾層違建部分遭拆除滅失後所存餘部分，顯不能達成系爭租約之目的，故被上訴人以上開存證信函通知上訴人於106年12月15日終止系爭租約，於法有據。

(四)、被上訴人所得請求上訴人損害賠償之範圍即項目及金額各為何？

1、按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；第258條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第260條及第263條各有明文規定。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項定有明文。次按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠

償外，並不排除民法第213條至第215條之適用，惟民法第196條之規定即係第213條之法律另有規定，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，又所謂必要費用，於以新品換舊品時，應予折舊（最高法院80年度台上字第2476號、82年度台上字第892號、97年度台上字第2739號判決及77年第9次民事庭會議決議意旨參照）。另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，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。

2、系爭租約因上訴人無法繼續提供合於兩造所約定之房屋，且系爭房屋夾層違建部分遭拆除後所剩餘部分亦無法供被上訴人繼續經營寵物旅館，並經被上訴人於106年12月15日合法提前終止系爭租約等情，業已認定如前，則被上訴人依前揭規定，自得請求上訴人就系爭租約終止後所生之損害負賠償責任。茲就被上訴人所請求之項目及金額判斷如下：

(1)、室內裝潢工程款部分：

被上訴人主張系爭房屋室內裝潢工程款計算折舊後為928,889元，且提出工程承攬合約書及估價單（見原審卷第27-31頁）為證。

①、被上訴人所得請求損害賠償之部分，應以該損害之發生與上訴人不能繼續提供合於租賃目的之房屋間有因果關係為限，而觀諸上開估價單之內容，其中拆除工程、油漆工程及清潔工程等費用，雖屬於一次性耗損工程，但此部分之支出係被上訴人因經營寵物旅館之需要而花費，並因上訴人違約致被上訴人無法繼續使用，被上訴人自得請求賠償，且系爭租約之租期約定為3年，足認上訴人就此筆費用得以3年計算予

以攤提，並為兩造同意費用攤提以3年計算（見本院簡上卷第232頁），並參酌被上訴人與圳益公司於105年12月7日簽訂上開室內裝潢工程合約並於106年3月7日約定追加減工項（見原審卷第27、33至34頁），且被上訴人陸續於105年12月12日、106年1月15日、106年1月25日、106年3月9日匯款給付工程款，其中106年1月25日匯款40萬元，核對上開工程合約第6條所約定之付款辦法即工程完成驗收後，則付清全部工程款400,000元，足認該裝潢至少於106年1月25日完成驗收，而被上訴人係於106年12月15日終止系爭租約，算至原訂租期屆滿時之109年1月15日，尚有25個月，即與系爭租約相較已減少使用25月，則依上開估價單所載（原審卷第29至32頁），拆除工程32,000元、油漆工程123,800元、清潔工程10,000元，合計為165,800元（計算式：32,000元+123,800元+10,000元=165,800元），並以3年平均攤提計算後，被上訴人所得請求此部分之金額為115,139元（計算式：165,800元×25/36=115,139元，元以下四捨五入，下同）。

②、再者，裝修後完工後留有之有形物體供被上訴人使用之部分，因上訴人違約不能繼續提供房屋供被上訴人使用，致被上訴人無法繼續使用該裝潢工程，兩者間有相當因果關係，自應准許被上訴人請求租賃契約所約定的剩餘期間內不能使用該裝潢工程的損害。又被上訴人支出該裝潢工程之相關費用時，係以新品裝修，而被上訴人請求之損害賠償係因上訴人違約而致被上訴人不能繼續使用該裝潢，該裝潢既已使用若干時日，自應計算折舊，而兩造之租賃期間原先約定為3年，足認被上訴人原先得使用該裝潢至少3年，故使用年限應以3年為準，並經兩造同意（見本院簡上卷第232頁），且被上訴人終止系爭租約後所餘期間為25個月，已如前述，故應以使用11個月計算折舊，則依前開估價單所示，大門工程51,500元、輕隔間工程122,500元、木工工程705,400元、水電工程164,000元、玻璃工程47,600元、地板工程91,400

元、其他工程23,000元（原審卷第29至32頁），共計1,205,400元（計算式：51,500元+122,500元+705,400元+164,000元+47,600元+91,400元+23,000元=1,205,400元），並依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，依定率遞減法每年折舊1000分之536，則扣除折舊後為613,147元（詳如附表之計算式）。故此部分上訴人應賠償被上訴人613,147元。

(2)、招牌費用、冷氣設備、全熱交換機之安裝費用及監視器安裝費用等部分：

被上訴人主張其為經營寵物旅館，支出招牌費用41,950元，而該招牌於被上訴人無法在系爭房屋繼續經營後，即無法再為使用，被上訴人因上訴人無法提供合於約定之租賃物所生之損害，於考量折舊後為29,132元；被上訴人支出冷氣及全熱交換機設備費用，因設備部分於拆除後可另為他用，故僅請求安裝費用之工資損失77,049元；被上訴人支出監視器設備，因設備部分於拆除後可另為他用，故僅請求安裝費用之工資損失30,556元等語，並提出通方廣告企業有限公司報價單、傳帳紀錄、郵局跨行匯款申請書、估價單、匯款申請書、曜興科技有限公司報價單臺灣土地銀行匯款申請書（見原審卷第39-51頁）為憑。惟招牌費用之支出，係因被上訴人經營寵物旅館需求而花費，並非因上訴人違約而生，且被上訴人仍保有前揭招牌之所有權，自得挪至他地繼續使用，難認此部分之支出與上訴人違約之間有何因果關係，故此部分之請求礙難准許。又上開項目之安裝費即工資支出107,605元（計算式：77,049元+30,556元=107,605元）部分，基於同前四(四)2(1)①所述之理由，以3年平均攤提計算後，被上訴人所得請求此部分之金額為74,726元（計算式：107,605元×25/36=74,726元）。

(3)、租用網站租金、行銷關鍵字違約金等部分：

被上訴人主張其為於系爭房屋經營寵物旅館，向訴外人米洛科技有限公司（下稱米洛公司）租用網路空間架設網站供客

戶查詢及瞭解寵物旅館相關事項預付5年（60個月）費用，共計支出45,150元，現因上訴人無法提供合於約定之租賃物所生之損害為18,813元（計算式：45,150元÷60×25=18,813元）；又被上訴人亦因此與訴外人玖伍柒整合行銷有限公司（下稱九五七整合行銷公司）簽訂關鍵字合約，約定由訴外人玖伍柒整合行銷公司於特定網站之搜尋排名為被上訴人行銷寵物旅館，前開合約自106年6月起算一年期滿，且不得提前終止合約，然因上訴人無法提供合於約定之租賃物，致被上訴人無法繼續經營寵物旅館而無再為行銷之必要，乃提前與訴外人玖伍柒整合行銷公司解約，受有支付違約金15,000元之損害等情，業據提出webtech網站經理人服務契約及關鍵字自然排名維護合約書（見原審卷第53-69頁）為證，是前開租用網站租金部分，因上訴人無法繼續提供合於兩造約定之房屋，致被上訴人無法於系爭房屋繼續經營寵物旅館，與被上訴人無從繼續使用其所租用之網站間有因果關係，惟系爭租約之租期既為3年，被上訴人此部分費用逾3年部分，與系爭租約提前終止無涉，自不得請求，則被上訴人預付60個月費用，已使用11個月，因提前終止系爭租約而不能使用之月數為25，故其因此不能使用之損害即18,813元（計算式：45,150÷60×25=18,813），被上訴人此部分請求，應予准許；及行銷關鍵字違約金15,000元部分，亦係因上訴人違約，致被上訴人無再為其經營之寵物旅館行銷之必要，而支出此筆違約金，亦與上訴人上開違約間有因果關係，是被上訴人執此主張，自屬有據。

(4)、營業損失部分：

被上訴人主張其經營寵物旅館，提供客戶寵物美容、安親及住宿服務，客戶除有美容包月及購買安親券外，並已有客戶預約107年農曆年間之寵物住宿，然因上訴人無法提供合於約定之租賃物，致被上訴人需退還客戶未使用前開服務之費用共計42,668元之損失等語，並提出退款明細表及匯款單（見原審卷第71-93頁）為證，堪予採認屬實。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，民法第216條定有明文。經查，被上訴人原先已和客戶約定提供寵物住宿服務，然因上訴人不能提供合於兩造約定之房屋，致被上訴人無法繼續經營寵物旅館，自無法按原先和客戶之約定提供寵物住宿服務，而失去此部分之利益，且該所失利益與上訴人違約間有因果關係，是被上訴人此部分之主張，自屬有據。

(5)、因此，上訴人應賠償被上訴人所受之損失為879,493元（計算式：115,139元+613,147+74,726元+18,813元+15,000元+42,668元=879,493元）

五、綜上所述，被上訴人主張系爭房屋夾層有部分違建而遭拆除，上訴人未依約提供合於租賃目的之租賃物，其依民法第435條規定終止系爭租約，並依民法第260條、第263條之規定，請求上訴人負損害賠償責任即應給付879,493元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年2月9日（原審卷第101頁之送達回證參照）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，就其中664,578元部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴人上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴；餘應准許214,915元部分（即上訴人應給付879,493元－原審判准664,578元=214,915元），原判決為被上訴人敗訴之判決，即有未洽，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第三項所示。至不應准許部分，原審為被上訴人敗訴之判決，並無不合，其附帶上訴仍執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 31 日
民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 范 明 達
法 官 潘 曉 玫
法 官 饒 金 鳳

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中 華 民 國 108 年 1 月 31 日
書 記 官 沈 柏 樺

附表：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$1,205,400 \times 0.536 \times (11/12) = 592,253$
第1年折舊後價值	$1,205,400 - 592,253 = 613,147$