

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第617號

原告 昌陽科技有限公司
法定代理人 陳昇陽
訴訟代理人 張啟祥律師
被告 萬堡莊企業有限公司
法定代理人 陳正源
被告 陳慧麗
共同
訴訟代理人 凌見臣律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經本院於民國108年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款分別定有明文。查，原告起訴聲明先位請求被告萬堡莊企業有限公司（下稱萬堡莊公司）應給付原告新臺幣（下同）74萬2,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，備位請求被告陳慧麗（下逕稱姓名，並與萬堡莊公司合稱被告）應給付原告74萬2,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第9至11頁）。嗣於本院審理期間，於民國108年10月14日提出民事變更訴之聲明暨陳報狀（下稱民事變更訴之聲明狀），變更聲明如後所述（見本院卷第207頁）。原告上開訴之追加，其請求之基礎事實同一，且係擴張應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於106年9、10月間，經由訴外人頂峰不動產仲介有限公司（下稱頂峰公司）居間仲介，就萬堡莊公司所有門牌號碼新北市○○區○○路○○號B2之廠房，與萬堡莊公司財務經理即陳慧麗（亦為萬堡莊公司法定代理人之配偶）達成口頭協議，約定伊以每坪500元、共承租90坪廠房（下稱系爭廠房），屢經協議，兩造約定被告應就系爭廠房完成施作基礎電力設施（配電至分租處設置總電盤箱）、牆壁隔間及油漆、鐵門、輕鋼架天花板、照明設備，於106年12月1日交付系爭廠房予伊，且兩造應於106年12月15日簽訂書面租賃契約。嗣伊經萬堡莊公司同意，於106年11月3日由泥作工程人員至系爭廠房施作地面整平墊高工程，並在同年9月9日將伊機台設備移至系爭廠房置放。惟萬堡莊公司竟於兩造口頭合意成立系爭廠房租賃契約後，未依約於106年12月1日前提供符合上開約定品質之承租物，伊因此受有規劃人力成本45萬元、廠房地面整平墊高工程9萬8,800元、搬遷機台所生費用10萬2,165元、其他營業必要之衍生費用10萬元、合計75萬0,965元之損害。萬堡莊公司上開逾期未交付合於使用收益之租賃物，顯已給付遲延，若認伊與萬堡莊公司租賃契約尚未成立，惟萬堡莊公司一再出爾反爾欺騙伊就系爭廠房投入資金，顯然違反誠實信用原則，則先位依民法第227條第1項、第229條第1項、第231條第1項，或依民法第245條之1第1項第3款規定，擇一請求萬堡莊公司就伊所受損害75萬0,965元負損害賠償責任。退步言之，倘認陳慧麗為無權代理萬堡莊公司出租系爭廠房，則陳慧麗與伊為租賃契約之合意即屬無權代理，且系爭廠房非陳慧麗所有，陳慧麗實無出租並給付系爭廠房予伊之可能，備位依民法第110條、第226條第1項規定，請求陳慧麗就伊所受上開損害負賠償責任。爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：（一）先位聲明：萬堡莊公司應給付原告75萬0,965元，及其中74萬2,800元自起訴狀繕本送達之翌日起、其中8,165元自民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息。(二)備位聲明：陳慧麗應給付原告75萬0,965元，及其
02 中74萬2,800元自起訴狀繕本送達之翌日起、其中8,165元自
03 民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按
04 年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：萬堡莊公司與原告就系爭廠房出租必要之點從未
06 達成合意，系爭廠房租賃契約並未成立，原告依民法第227
07 條第1項、第229條第1項及第231條第1項規定，請求萬堡莊
08 公司負損害賠償責任，為無理由。原告明知系爭廠房租賃契
09 約尚於磋商階段，兩造就系爭廠房租賃契約尚於磋商階段，
10 對於契約之必要之點並未達成合意，而自願負擔地面墊高工
11 程費用，並於萬堡莊公司告知無法負擔原告提出相關工程估
12 價單（見本院卷第103至111頁）所示之施作費用後，原告即
13 自行通知萬堡莊公司不願再承租系爭廠房，是萬堡莊公司就
14 系爭廠房租賃契約無法成立並無任何過失存在，原告依民法
15 第245條之1第1項第3款規定，請求萬堡莊公司損害賠償，亦
16 無理由。另陳慧麗僅係萬堡莊公司出租系爭廠房之聯絡人，
17 作為傳遞資訊予被告萬堡莊公司之聯絡窗口，對於系爭廠房
18 出租事宜並無任何決定權，且陳慧麗自始未曾向原告表示其
19 就系爭廠房出租事宜有代理權限，則原告依民法第110條及
20 第226條第1項之規定請求陳慧麗負損害賠償責任，顯無理由
21 等語，資為置辯。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
22 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、原告主張：伊與萬堡莊公司已就系爭廠房成立租賃契約，惟
24 萬堡莊公司未依約於106年12月1日前交付合於使用收益之系
25 爭廠房，已給付遲延，若認伊與萬堡莊公司租賃契約尚未成
26 立，惟萬堡莊公司一再出爾反爾欺騙伊就系爭廠房投入資金
27 ，顯然違反誠實信用原則，則先位依民法第227條第1項、第
28 229條第1項、第231條第1項，或依民法第245條之1第1項第3
29 款規定，擇一請求萬堡莊公司就伊所受損害75萬0,965元負
30 損害賠償責任；退步言之，倘認陳慧麗為無權代理萬堡莊公
31 司出租系爭廠房，則陳慧麗與伊為租賃契約之合意即屬無權

代理，且系爭廠房非陳慧麗所有，陳慧麗實無出租並給付系爭廠房予伊之可能，備位依民法第110條、第226條第1項規定，請求陳慧麗就伊所受損害負賠償責任等語，為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：(一)原告與萬堡莊公司是否成立系爭廠房租賃契約？(二)若原告與萬堡莊公司成立系爭廠房租賃契約，則萬堡莊公司有無給付遲延之債務不履行情事？若原告與萬堡莊公司並未成立系爭廠房租賃契約，萬堡莊公司是否應負締約過失賠償責任？(三)原告備位依民法第110條、第226條第1項規定，請求陳慧麗就原告所受損害負賠償責任，有無理由？(四)原告得請求損害賠償之數額為何？爰析述如下。

四、原告與萬堡莊公司就系爭廠房並未成立租賃契約：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。民法第153條、第421條第1項分別定有明文。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院19年上字第28號、19年上字第453號、39年台上字第1053號判例意旨參照）。原告主張其與萬堡莊公司已就系爭廠房成立租賃契約乙節，為萬堡莊公司否認，揆諸上開說明，原告應就其與萬堡莊公司就系爭廠房成立租賃契約之意思表示合致乙節，盡其舉證責任。

(二)查，兩造不爭執渠等係經由頂峰公司居間仲介協議系爭廠房出租乙事（見本院卷第11、93頁）。證人即頂峰公司負責人陳銘福證稱：106年9至12月間，萬堡莊公司委託頂峰公司出租廠房，並簽立不動產租賃委託書，並帶承租方看廠房，帶看期間，原告有跟萬堡莊公司進行廠房協商，惟渠等對於屋

01 況整理沒有辦法達成一致的條件，所以簽立租賃契約，原告
02 負責人陳先生有找伊當面談過，表示不願承租；該廠房現況
03 作為辦公室及倉庫使用，內部沒有隔間及裝潢，只有一間辦
04 公室是萬堡莊公司自己使用，廠房整個空間約760坪，萬堡
05 莊公司閒置空間約180坪，原告欲租其中的100坪，就屋況整
06 理有很大部分，包括水電（內部水電重新配線）、隔間（因
07 為整個空間約760坪，原告要租其中的100坪，還要有出入通
08 道）、油漆及其他如電燈、開關、電動鐵捲門等項，要由何
09 人施作及誰支付費用均無法共識，該等工程的施作及費用由
10 何人支付都沒有辦法達成共識，更何況無法確認完工期間，
11 完工期間既然沒有辦法確定，就沒有辦法確定起租時間，依
12 照業界慣例，會給予承租方一些裝潢整理的時間，這段期間
13 不計租金等語（見本院卷第126至129頁）。證人即原告公司
14 員工楊仕帆證稱：原告要承租的房子是一個很大的空地，本
15 來沒有隔間，像倉庫一樣，伊不知道總坪數幾坪，原告要租
16 裡面的一部分大約是80或100坪左右，所以要進行隔間，重
17 新隔間之後，必須要有裝潢、油漆、水電的配置及重新鋪設
18 地板等語（見本院卷第142頁）。依證人陳銘福及楊仕帆上
19 開證述，可知被告出租的廠房內部沒有隔間，原告要承租該
20 廠房的一部分，則該廠房必須進行內部隔間、水電配置、油
21 漆等裝潢事宜，佐以兩造各自提出、雙方互不爭執形式上真
22 正之請款單、估價單所示（見本院卷第177、103至111頁）
23 ，原告就欲承租系爭廠房範圍所施以地面整平墊高工程已支
24 出9萬5千元（該請款單所示之樹林廠拆除運費，難認與系爭
25 廠房地面整平墊高工程有關，應予剔除）、隔間天花板裝修
26 工程估價費用39萬8,381元、配電盤、照明、插座等工程估
27 價費用65萬6,621元，可知系爭廠房所需支出之裝潢費用達
28 115萬元餘（即：9萬5千元＋39萬8,381元＋65萬6,621元＝
29 115萬0,002元），實屬可觀。又以原告所陳租金為每坪500
30 元、欲租90坪（見本院卷第13頁），每月租金僅4萬5千元觀
31 之，倘由萬堡莊公司負擔該等費用，萬堡莊公司至遲需至出

租系爭廠房第27個月後始有租金收益（即：115萬元÷4萬5千元÷25.6），足見不論該等裝潢費用由何人負擔，均屬可觀之花費開銷，況該等開銷係因原告承租而專門支出之花費，被告辯稱萬堡莊公司焉有可能就系爭廠房負擔上開工項施作費用，尚合情理。準此，應認上開裝潢費用係由何人支付，屬系爭廠房租賃契約必要之點，應堪認定。

(三)次查，原告與萬堡莊公司於106年11月6日、10日，就系爭廠房之油漆、電燈照明、電箱配置、外部鐵捲門、隔間、插座、踢腳板等裝潢事宜進行協議，有原告提出、被告不爭執形式上真正之會議紀錄為證（見本院卷第33至35、130至131頁）。證人楊仕帆證稱：伊有參與106年11月6日會議，因當天老闆在國外，為了要與萬堡莊公司簽約，就請伊與另名同事童敬淳去跟萬堡莊公司談租約內容，協議哪些是屋主要負責、哪些是承租方負責，上開會議會做成會議紀錄，是因為老闆不在，決定權在老闆，為了讓老闆知道談的內容，所以才會有上開會議紀錄，另屋主（即陳慧麗）說要等他先生回來，才有辦法決定，她沒有辦法決定等語（見本院卷第142至143、145頁）。又觀諸上開協議內容，直至106年11月10日原告由其法定代理人陳昇陽出席與萬堡莊公司進行協議，渠等就插座問題、隔間油漆等節仍尚待討論（見本院卷第35頁），足認原告與萬堡莊公司就系爭廠房裝潢費用負擔由何方支付乙節，仍未達意思表示一致，此亦據證人陳銘福前開證述明確（見上開四、(二)）。依上，原告與萬堡莊公司固於上開時間屢就內部裝潢費用由何人負擔乙節進行協議，惟渠等就系爭廠房裝潢費用負擔由何方支付乙節，尚未達成完全意思表示一致，而裝潢費用如何負擔既未達意思表示一致，遑論兩造已就系爭廠房租賃契約已達意思表示一致而成立。

(四)原告雖稱：「（106年11月10日會議後）萬堡莊公司再次以系爭廠房基礎建設規劃由原告自行施作較佳為藉口，要求由原告自行處理地面、內部電力（總電盤箱至分電盤箱）等工程，兩造遂約定於106年11月30日將上開口頭協議明文並簽

訂租賃契約。然因於系爭廠房規劃期間中，萬堡莊公司一再出爾反爾，幾經協調下，原告同意改於106年12月15日簽訂書面之租賃契約，僅要求被告萬堡莊公司必須完成所承諾之基礎電力設施（配電至分租處設置總電盤箱）、牆壁隔間及油漆、鐵門、輕鋼架天花板、照明設備等為施作，並交付合於約定使用收益之租賃物予原告」等語，主張萬堡莊公司已同意施作及負擔上開工程費用云云（見本院卷第15頁），惟此據萬堡莊公司否認，原告復未舉證萬堡莊公司同意施作及負擔上開工程費用之事實，則原告上開主張，自不足取。

(五)原告主張：兩造確有成立租賃契約合意，伊始經被告同意先行施作地面整平墊高工程，且依106年11月10日會議紀錄，記載兩造同意押金「用即期支票（11/30）形式」，可知兩造就租金始期為106年12月1日已有共識云云（見本院卷第151至153、173頁）。查，原告雖於106年11月間先行進場施作地面整平墊高工程，此為被告不爭執（見本院卷第85頁），原告自陳其於106年11月3日施作地面整平墊高工程（見本院卷第13頁），惟兩造之後於106年11月6、10日及其後，仍陸續就系爭廠房內部裝潢由何人負責施作及支付費用等節進行協商，業據原告自陳在卷（見上開四、(三)、(四)），足見原告施作地面整平墊高工程時，兩造就系爭廠房裝潢費用負擔之租賃契約必要之點，尚未達意思表示一致，則被告辯稱原告要求為掌握時效，一邊協商、一邊自費施作等語（見本院卷第85頁），即非無稽，自不能因原告先行施作地面整平墊高工程，逕認兩造已就系爭廠房租賃契約合意成立。其次，106年11月10日會議紀錄，雖記載兩造同意押金「用即期支票（11/30）形式」（見本院卷第35頁），惟此僅約明原告支付押金方式，況原告自陳：「……，兩造遂約定於106年11月30日將上開口頭協議明文並簽訂租賃契約。然因於系爭廠房規劃期間中，被告萬堡莊公司一再出爾反爾，幾經協調下，原告同意改於106年12月15日簽訂書面之租賃契約，……」等語（見本院卷第15頁），益證兩造106年11月10日會議

時，並未約定系爭廠房租賃契約自106年12月1日起租甚明。
原告以上開情節，主張兩造就承租時間、修繕及價金等重要
事項達成合意，系爭廠房租賃契約依法成立云云，即無可採
。

(六)綜上，依原告所舉證據，皆無足認定兩造就系爭廠房成立租
賃契約，則原告主張被告未依約按期交付合於使用收益之租
賃物即系爭廠房，有給付遲延情事，依民法第227條第1項、
第229條第1項、第231條第1項規定，應負損害賠償責任，為
無理由。

五、原告與萬堡莊公司就系爭廠房並未成立租賃契約，萬堡莊公
司不負締約過失賠償責任：

(一)按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有顯然違
反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致受損
害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條之1第1項第3款
定有明文。揆其立法理由謂：「近日工商發達，交通進步，
當事人在締約前接觸或磋商之機會大增。當事人為訂立契約
而進行準備或商議，即處於相互信賴之特殊關係中，如一方
未誠實提供資訊、嚴重違反保密義務或違反進行締約時應遵
守之誠信原則，致他方受損害，既非侵權行為，亦非債務不
履行之範疇，現行法對此未設有賠償責任之規定，有失周延
。....為保障締約前雙方當事人間因準備或商議訂立契約已
建立特殊信賴關係，並維護交易安全，我國實有規定之必要
，爰增訂第1項規定」。是以，締約過失責任係指締結契約
之過程中，課以從事締結契約磋商過程之當事人施以適當之
注意義務，上開條款規定係以契約未成立、當事人有其他顯
然違反誠實及信用方法之情形、他方當事人非因過失而信契
約能成立及為準備或商議訂立契約致受損害為要件。所謂「
非因過失而信契約能成立」所受之損害，即所謂信賴利益之
損害，包括因投入準備而支出之費用，如律師費及錯過商機
之損失，其計算不同於因契約未履行所受履行利益之損害，
蓋履行利益之賠償責任係以契約成立，有履行義務存在為前

01 提。

02 (二)原告主張：因伊與萬堡莊公司進行106年11月6、10日會議，
03 相信系爭廠房租賃契約會成立，才會支出地面整平墊高工程
04 費用、機台搬遷費用及人力費用，惟嗣後萬堡莊公司遲遲無
05 法完成承諾改善屋況事項，且就其承諾事項屢屢反口，可知
06 萬堡莊公司違反誠實及信用方法，致系爭廠房租賃未能成立
07 云云（見本院卷第148、155頁）。惟查，原告施作地面整平
08 墊高工程時，兩造就系爭廠房裝潢由何人負責施作及支付費
09 用等節，尚未達意思表示一致，況施作系爭廠房裝潢工程費
10 用甚高，萬堡莊公司需出租系爭廠房予原告直至第27個月始
11 有租金收益，均如前述（四、(二)、(五)），則萬堡莊公司於訂
12 立系爭廠房租賃契約前，就裝潢費用負擔乙事詳為審慎評估
13 確認，此實屬契約洽談必經之過程，尚難以萬堡莊公司不願
14 負擔系爭廠房裝潢費用，致租賃契約未能成立，即推論萬堡
15 莊公司有何違反誠實及信用方法。

16 (三)次查，依原告提出原廠房移置機台至系爭廠房所支出搬遷費
17 用3萬9,900元之出車價目表及統一發票所示（見本院卷第18
18 3至185頁），原告於106年10月31日即已覓得啟升起重工程
19 行為其搬遷機台至系爭廠房，啟升起重工程行在108年11月8
20 日即已開立發票，可知原告已在108年11月8日前搬遷機台至
21 系爭廠房，斯時兩造尚未就系爭廠房裝潢由何人負責施作及
22 支付費用等節，尚未達意思表示一致，佐以證人楊仕帆所證
23 ：原告原本在樹林有承租廠房，但因為有進新的機台，空間
24 不夠，才會再承租系爭廠房等語（見本院卷第147頁），可
25 知原告係為置放機台之便，始會搬遷機台至系爭廠房，並非
26 相信系爭廠房租賃會成立始搬遷機台甚明。再者，原告為掌
27 握時效，始會租賃契約協商議約階段，即已自費施作地面整
28 平墊高工程，已如前述（見上開四、(五)），足認原告施作地
29 面整平墊高工程時，亦非如其所述信系爭廠房租賃契約能成
30 立始施作。準此，原告於其與萬堡莊公司就系爭廠房租賃契
31 約裝潢事項，仍存在諸多歧異，意見未臻一致之情況下，即

01 搬遷機台、施作地面整平墊高工程，其就該項損害之發生，
02 難認全然無過失，且萬堡莊公司並無違反誠實及信用方法之
03 情形可言，況原告為履行搬遷機台、承租系爭廠房所支出之
04 人力成本、另行承租場地置放機台及因此將機台自系爭廠房
05 遷至他所、其他營業必要之衍生費用等（見本院卷第171至
06 173頁），亦非屬因信賴系爭廠房租賃契約能成立所受之損
07 害，核與民法第245條之1第1項第3款規定不符。則原告據此
08 請求萬堡莊公司賠償上開損害75萬0,965元，即屬無據，不
09 應准許。

10 六、原告備位依民法第110條、第226條第1項規定，請求陳慧麗
11 就原告所受損害負賠償責任，為無理由：

12 (一)按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於
13 善意之相對人，負損害賠償之責；因可歸責於債務人之事由
14 ，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；民法第110條、
15 第226條第1項定有明文。

16 (二)查，原告與萬堡莊公司就系爭廠房並未成立租賃契約，已如
17 前述。次查，陳慧麗雖為萬堡莊公司法定代理人之配偶，且
18 為萬堡莊公司財務經理，並參與106年11月6、10日協議會議
19 ，有萬堡莊公司法定代理人陳正源戶籍謄本、陳慧麗名片、
20 上開會議紀錄為證（見本院卷第71、31、33至35頁），惟上
21 開會議僅係就系爭廠房裝潢事宜進行磋商協議，陳慧麗既未
22 代理萬堡莊公司與原告成立租賃契約，亦未以自己身分與原
23 告成立租賃契約，則原告依上開規定訴請陳慧麗負損害賠償
24 責任，為無理由，不應准許。

25 七、從而，原告先位依民法第227條第1項、第229條第1項、第23
26 1條第1項，或依民法第245條之1第1項第3款規定，擇一請求
27 萬堡莊公司給付75萬0,965元本息，備位依依民法第110條、
28 第226條第1項規定，請求陳慧麗給付75萬0,965元本息，均
29 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已
30 失所附麗，應併予駁回。末本件事證已臻明確，兩造其餘攻
31 擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以

01 影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。
02 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 108 年 12 月 20 日
05 民事第四庭 法 官 陳心婷

06 以上正本係照原本作成

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 108 年 12 月 20 日
10 書記官 黃炎煌