

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2579號

原告 翰亞有限公司

法定代理人 沈憶雯

訴訟代理人 陳河泉律師

被告 謝童諒

訴訟代理人 袁曉君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年5月13日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾萬元，及自民國一〇七年十月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣陸拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴之主張：

- (一)、被告將其所有坐落於桃園市○○區○○○段○○○○段000
000地號土地（下稱系爭土地）出租與訴外人湛文苓，並簽
訂土地租賃契約，租期自民國97年4月1日至107年3月30
日。且約定如租期終止後，系爭土地上所興建門牌號碼為桃
園市○○區○○○路○段○○○○○號之建物（下稱系爭建物，
與系爭土地合稱系爭不動產），即無償歸於被告所有。湛文
苓於上開租期內將系爭不動產出租與統一超商股份有限公司
（下稱統一超商），統一超商再與原告簽立特許經營契約（
下稱特許契約），並於系爭不動產上經營統一超商南山北門
市（下稱南山北門市）。
- (二)、被告於105年5、6間至南山北門市詢問原告是否願繼續承
租系爭不動產，原告之法定代理人沈憶雯即至被告家中，協

01 商系爭不動產之租賃事宜，期間被告女兒亦在場，一同參與
02 並確認租賃內容後，兩造於105年6月23日簽訂系爭不動產
03 之租賃契約（下稱系爭租賃契約），租期自107年3月31日
04 至117年3月31日止，每月租金3萬5千元，於110年4月
05 1日起調為5萬元，且約定第一個月免收租金，原告即交付
06 保證金7萬元與被告。嗣被告於107年3月19日以存證信函
07 表示：伊誤認原告係湛文苓之股東，始與原告簽約，後續會
08 與湛文苓簽立租約等語；原告則於同年3月22日、4月13日
09 以存證信函回覆：請求被告依系爭租賃契約交付系爭不動產
10 交付與原告等語；被告再於同年3月26日、4月18日分別以
11 存證信函表示：拒絕交付系爭不動產與原告等語。

12 (二)、嗣被告未依系爭租賃契約交付系爭不動產與原告，逕將系爭
13 不動產續租與湛文苓，湛文苓則於107年3月30日原租期屆
14 至時，請統一超商返還系爭不動產，統一超商轉向請求原告
15 歸還系爭不動產，原告迫於無奈，結束營業並搬離系爭不動
16 產，是原告無法於系爭不動產繼續營業，顯屬可歸責於被告
17 之事由，原告爰依民法第423條及第216條規定，請求被告
18 賠償原告107年4月1日至107年9月30日止無法營業之損
19 失共計126萬8,154元（計算式：如附表一所示）。並聲明
20 ：1.被告應給付原告126萬8,154元，及自起訴狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保
22 ，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)、原告因被告與湛文苓間租期即將屆滿，委託南山北門市店長
25 詢問被告之聯絡方式，欲與被告洽談續租系爭不動產之事宜
26 ，然被告因年紀稍長，誤認原告之法定代理人沈憶雯為湛文
27 苓之股東，而誤於105年6月23日與原告簽訂系爭租賃契約
28 ，嗣被告與湛文苓聯繫後，始發現沈憶雯非湛文苓之股東，
29 於107年3月19日、4月18日以存證信函通知原告：因誤認
30 原告為湛文苓之股東，爰依民法第88條第1項撤銷系爭租賃
31 契約，並將保證金7萬元提存，請原告取回等語。

01 (二)、如認原告主張為有理由，依湛文苓與統一超商間租賃契約之
02 租期為97年4月15日至107年3月30日，而原告與統一超商
03 之委託經營合約租期為97年5月6日至107年5月6日止。
04 再依原告與統一超商所簽立之合約第1條之約定，被告應於
05 租約終止後三個月內，另覓新址，使該店繼續營運等語，故
06 原告未能於三個月內繼續營運，係因其怠於尋覓新營運地點
07 所致，自不可歸責於被告；縱被告交付系爭不動產與原告，
08 系爭建物之所有人仍為湛文苓，不符合統一公司特許契約之
09 約定，原告亦無法於系爭不動產上營業，自無營業損失。

10 (三)、原告固提出南山北門市淨利表，主張於106年4月至107年
11 3月之淨利潤高達253萬6,312元，惟依原告所提之損益表
12 所示，原告每月營收並不固定，且影響營收之因素眾多，是
13 原告單以106年4月至107年3月淨利潤之平均數額計算所
14 失利益，顯不具客觀性，應以原告與統一超商所簽訂之特許
15 契約第14條約定，原告開設7-11便利商店前兩年年毛收入
16 300萬元計算之，即每月毛收入應為25萬元，原告除自行扣
17 除員工薪資、健保費及勞退金外，亦應依民法第216條之規
18 定，應扣除該店未經營所節省之營運成本、稅金等，並扣除
19 原告另於系爭不動產外150公尺處，重新經營南山北門市所
20 得之營收利益，於扣除後應無餘額，是被告無須賠償原告之
21 營業損失。

22 (四)、另原告如認未與被告解除系爭租賃契約，原告自有先行給付
23 租金之義務，惟原告從未交付租金與被告，被告得以此主張
24 同時履行抗辯，並請求原告自107年3月1日至109年4月
25 30日之租金共84萬元，並依民法第334條規定主張抵銷抗辯
26 等語。並聲明：1.原告之訴及假執行均駁回。2.如受不利判
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、本件原告主張兩造於105年6月23日簽訂系爭租賃契約，有
29 系爭房屋租賃契約影本1份附卷可憑（見卷一第33至36頁）
30 。原告主張被告未依系爭租賃契約交付系爭不動產與原告，
31 致原告受有自107年4月1日至同年9月30日無法營業之損

失計126萬8,154元等情，並提出南山北門市於106年4月至107年3月之淨利表（如附表所示之金額，下稱系爭淨利），惟被告以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：（一）原告請求被告負債務不履行損害賠償責任，有無理由？（二）若有，原告得請求之金額為何？

（一）、原告請求被告負債務不履行損害賠償責任，有無理由？

1、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號判決意旨參照）。再按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，民法第226條第1項定有明文；末按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項亦有明定。

2、本件兩造於105年6月23日簽訂系爭租賃契約，約定被告應提供系爭不動產供原告營業使用，此觀諸系爭租賃契約第4條記載：「（一）租賃標的物係供乙方營業之用…」等語明確，是被告本應依約提供系爭不動產與原告為營業之用，然被告竟將系爭不動產另出租與湛文苓，而未依系爭租賃契約之約定交付系爭不動產供原告使用收益，被告未履行出租人應提供合於約定使用目的之租賃物供原告使用之義務等情，顯可歸責於被告，被告自應負債務不履行責任。

3、被告雖抗辯其因年紀大而誤認原告為湛文苓之股東，始與原告簽訂系爭租賃契約，嗣已寄發存證信函撤銷系爭租賃契約云云。經查，兩造簽訂系爭租賃契約時，被告女兒係在場且參與溝通，並確認系爭租賃契約之內容，被告亦具有相當智識能力足以瞭解系爭租賃契約之內容，應認被告對於租賃契約簽約之對象、標的物之特定、租金等租賃契約內容，均無誤認，而其表示於外之簽訂系爭租賃契約之行為，亦無任何

01 認知不一致之情事，核無民法第88條第1項所指錯誤之情形
02 ；故被告辯稱已撤銷系爭租賃契約之意思表示，於法無據。
03 4、被告另辯稱：縱將系爭租不動產交付與原告，系爭不動產所
04 有人仍為湛文苓云云。經查，被告於96年12月21日與湛文苓
05 簽訂系爭土地租賃契約第四條第二款約定：本標地物承租前
06 現狀為空地，雙方協議由乙方（即湛文苓）依乙方營業之規
07 格需求，於標地物上自行興建建築物壹棟供乙方全部使用，
08 期約終止後，本標地物無償歸甲方所有等語，此有房屋租賃
09 契約書影本附卷可稽（見卷一第9頁），可知系爭建物於租
10 期終止即107年3月30日後，即歸於被告所有，故兩造所簽
11 訂系爭租賃契約之期間，系爭建物為被告所有，被告辯稱系
12 爭不動產仍為湛文苓所有，洵非有據。

13 5、綜上，被告於107年3月31日起即為系爭不動產之所有人，
14 業如前述，然被告將系爭不動產出租並交付與湛文苓使用，
15 致無法依約交付系爭不動產與原告，即屬可歸責於被告之事
16 由所致之給付不能，依上揭說明，是原告依民法第226條第
17 1項規定，被告自應負給付不能之債務不履行賠償責任，實
18 屬有據。

19 (三)、原告得請求之金額為何？

20 1、權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的
21 ；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148
22 條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，
23 應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會
24 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行
25 使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者
26 ，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基
27 本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例參
28 照）。是民法第148條第2項之誠信原則原係用以衡平在特
29 殊情勢下，法律適用導致當事人間權利義務關係產生極度不
30 公平現象而嚴重違背公平正義所由設，是認定一造行使權利
31 或履行義務，是否違反誠實及信用方法，應綜合考量一造行

01 使權利或履行義務是否有明顯違背信諾或顯然出於惡意情形
02 、行使權利或履行義務之結果對他造所生不利益之程度、受
03 影響之他造就法律適用導致之不利益是否同有可歸責事由等
04 一切情狀判定之，方屬衡平兩造當事人間權利義務之解釋方
05 法。

06 2、本件原告主張被告違反出租人義務，致原告受有自6個月無
07 法營業損失計126萬8,154元云云。惟依原告與統一超商所
08 簽訂之特許契約第1條規定：「店名：南山北，即甲方桃園
09 （縣）市第505分公司（以下簡稱該店）…但本契約期限內
10 ，若因租約終止致該店無法於該地繼續經營，乙方應於租約
11 終止後三個月內另覓甲方認可之地點讓該店繼續營運」，此
12 有特許經營契約暨管理規章一份在卷可憑（見卷二第114至
13 116頁），可知原告於系爭租賃契約終止後「3個月內」，
14 即須覓得新址，使南山北門市繼續營運。然原告逕自主張需
15 「6個月」之時間，始覓得新址，而無提出任何延遲尋覓新
16 址之事證及理由，以實其說。是依上開特許契約，既原告如
17 欲繼續營業，即應於「3個月內」尋得新址，故原告得請求
18 之營業損失應以3個月之淨利為準，要難以原告逾時拖延未
19 尋得新址，反要求被告需負有原告6個月無法營業之損害賠
20 償之責。再查，兩造就系爭不動產之租金僅約定一個月3萬
21 5千元，即如被告履行系爭租賃契約，被告1個月亦僅受有
22 3萬5千元之利益，且被告迄今並無實際取得任何租金，核
23 與原告請求被告需給付1個月高達20餘萬元即6個月營業損
24 失高達126萬8,154元之賠償金額，兩者比例差距極為懸殊
25 ，顯失衡平，揆諸上揭說明，原告主張被告應負之營業損失
26 應以3個月計算之淨利即60萬元為合理適當，原告逾此範圍
27 之請求，則屬無據，應予駁回。

28 3、至被告末主張原告應先給付租金與被告之義務，而原告未先
29 給付被告租金，被告以此同時履行抗辯云云，惟查，系爭租
30 賃契約第3條租賃條件：（一）租金每月新台幣（以下同）參萬
31 伍仟元整（含稅），由乙方按月於每月租期之起始日當日匯

款壹個月租金至甲方指定之帳戶，如遇假日則順延至次日匯款，甲方指定帳戶如后：…(二)保證金柒萬元整，於105年6月14日支付。本契約有效期間最後兩個月抵繳房屋租金。及第7條其他條款(四)亦約定：契約起始第一個月免收租金，作為建物維修、裝潢補償（見卷一第33至34頁）。可見兩造僅約定原告第一個月免繳租金，並未約定原告負有先給付租金之義務。是被告以原告未給付租金84萬元，為其交付系爭不動產之同時履行抗辯，並非可取，故被告主張以2年之租金為抵銷，即無理由。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件係屬依據租賃契約之法律關係請求被告賠償營業損失，自屬無確定期限者；又係以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即107年10月26日（見卷一第79頁）起至清償日止，按法定利率即週年利率百分之5計算之利息，於法有據。

五、綜上所述，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告賠償之損害金額計為60萬元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據暨調查證據之聲請均與本件之結論無影響，爰不再一一論述，附此敘明。

七、原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，就其勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執

行之聲請，已失所附麗，應予駁回。
八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 6 月 22 日
民事第五庭 法官 游璧庄

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 6 月 24 日
書記官 張琬青

附表：原告主張106年4月至107年3月之淨利（南山北門市）

年度月份	當月績效	薪資	勞保	健保	勞退費	淨利
106年4月	472,967 元	234,745 元	17,862元	12,316元	12,445元	195,599 元
106年5月	481,863元	232,668元	17,862元	12,316元	12,445元	206,572元
106年6月	472,277元	213,274元	17,862元	12,316元	12,445元	216,380元
106年7月	550,918元	240,806元	18,787元	12,316元	11,653元	267,356元
106年8月	544,856元	223,626元	17,235元	11,139元	12,054元	280,802元
106年9月	501,382元	216,588元	15,950元	11,139元	11,256元	246,449元
106 年10月	464,049元	217,342元	14,516元	9,714元	10,338元	212,139元
106 年11月	466,709元	219,995元	18,961元	10,962元	13,130元	203,661元
106 年12月	460,811元	221,887元	20,517元	12,387元	13,328元	192,692元
107年1月	495,213元	349,867元	23,845元	14,489元	16,163元	90,849元
107年2月	461,897元	255,558元	24,298元	14,489元	15,005元	152,547元
107年3月	524,898元	211,396元	17,970元	11,756元	12,510元	271,266元
合計	5,897,840 元	2,837,752 元	225,665 元	145,339 元	152,772 元	2,536,312 元

01 (續上頁)

02
03 營業損失：253萬6,312元÷ 12× 6月=126萬8,154元
04