

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第47號

上訴人 蔡冠羽

被上訴人 黃月英

訴訟代理人 劉楷律師

莊秉澍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109年1月17日本院桃園簡易庭108年度桃簡字第894號第一審判決提起上訴，本院於民國109年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣伍萬壹仟肆佰捌拾參元，及自民國一〇八年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之六，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊自民國100年間起向被上訴人承租門牌號碼桃園市○○區○○街○○○號1、2樓之房屋（下稱系爭房屋）經營食天下精緻自助餐（下稱系爭自助餐），每年換約，最近一次係於107年12月1日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自107年12月1日起至108年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）50,000元，押租保證金100,000元。詎被上訴人出租系爭房屋時，竟隱瞞系爭房屋部分係違建增蓋，嗣於108年4月15日經由施作污水工程之人員告知，系爭房屋廚房外圍因施作污水管線工程（下稱系爭污水工程）之需要，牆壁需內縮75公分（上開部分均屬違建加蓋部分），且化糞池亦需進行修改，伊遂應被上訴人要求將原掛在廚房牆壁上之廚具設備移除，並自108年5月1日起暫停營業，以配合工程施作，嗣因被上訴人不願賠償伊拆除費用，

系爭自助餐因而無法繼續營業，伊於108年5月10日委請律師寄發律師函予被上訴人為終止系爭租約之意思表示，被上訴人並於同年月13日來電告知同意終止系爭租約。被上訴人未告知系爭房屋有部分為違章建築，已違反附隨義務，致兩造終止系爭租約，伊自得依系爭租約請求被上訴人返還押租金10萬元，並依民法第227條規定，請求被上訴人賠償化糞池配管及廚具設備拆除費用212,990元、員工薪資82,100元、自108年5月1日起至11月30日止之營業損失524,986元，合計920,076元。爰求為判決：被上訴人應給付上訴人920,076元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：伊係配合系爭污水工程，始將系爭房屋之廚房圍牆內縮，惟伊於出租系爭房屋予上訴人時，無從預知桃園市政府將於108年間進行系爭污水工程，且因系爭污水工程須待政府協調相關單位、廠商及住戶，耗時費日，迄今均未進行施作，就此伊亦告知上訴人施工可能會影響上訴人營業，可於系爭租約屆滿後再為施作，然上訴人仍堅持要求伊提前施工，因而於108年5月1日自行停業，故伊即自108年5月2日至8日委請廠商進行系爭房屋之廚房外牆鐵皮拆除復原、地板污水內縮打除等工程，及由上訴人委請廠商進行化糞池配管等工程，而上開工程施作後廚房空間雖有變小，惟就使用功能則無影響。詎上訴人竟於108年5月10日突然委請律師發函為終止系爭租約之意思表示，惟上訴人若認系爭房屋因前揭施工而有修繕之必要，應先催告伊修繕，然上訴人捨此未為，其終止系爭租約已非合法，且上訴人亦迄未舉證證明系爭房屋有何因上開施工導致其無法繼續經營系爭自助餐之情形。系爭租約既經兩造合意終止，依系爭租約第7、18條約定，上訴人應賠償伊1個月租金，故就上訴人本件請求，伊除同意返還1個月押租保證金50,000元、施工期間（108年5月2日至同月8日）租金11,290元，及化糞池配管費用4,000元外，上訴人其餘關於廚具等設備拆除

費用、員工薪資、營業損失之請求均屬無據。倘認伊應負損害賠償責任，依系爭租約約定，租約消滅後，上訴人本有回復原狀之義務，上訴人拆除廚具設備費用不屬於被上訴人應賠償範圍，且員工薪資係上訴人基於其與員工間勞資關係所為給付，與被上訴人無關。又影響上訴人營業收入因素甚多，上訴人因終止系爭租約所生營業損失，並非財產權受侵害而造成，屬純粹經濟上損失，非損害賠償之範圍等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人部分勝訴之判決，即判命：被上訴人應給付上訴人65,290元，及自108年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並依職權宣告假執行，另駁回上訴人其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分，未據上訴，已告確定，非本院審理範圍）。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人854,786元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)被上訴人未告知上訴人系爭房屋有部分屬違章建築，嗣被上訴人為配合系爭污水工程而施作廚房外牆退縮工程，致上訴人自108年5月1日至同月10日無法經營系爭自助餐期間所受損害，被上訴人應負債務不履行損害賠償責任：

1.按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法

實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序（最高法院100年度台上字第2號判決參照）。

2. 次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。是交付及保持合於約定、使用之租賃物，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，構成給付不完全。又當事人債之關係存續期間，為促進實現主給付義務，或為維護他方當事人人身或財產上之利益，基於誠實信用原則而有相關之附隨義務。關於契約標的之品質、瑕疵存否內容之告知，即為契約上之附隨義務。以營業為目的之租賃標的，承租人往往須就租賃標的重為裝潢並支出相當費用，且繼續營業相當時間始得回收，是租賃標的是否為違章建築，有無被主管機關拆除之虞，於主管機關違建拆除之優先順序如何，均屬租賃契約之重要內容。而出租人如知悉承租人租賃房屋目的在營業，為促進主給付即租賃標的之使用、收益，使承租人得以衡量營業期間而使給付利益獲得最大可能之滿足，維護承租人財產上利益，出租人自有就租賃標的是否為違章建築之事實告知承租人之附隨義務。

3. 經查，上訴人自100年間起向被告承租系爭房屋，每年換約，最近一次係於107年12月1日簽立系爭租約，約定上訴人承租系爭房屋經營系爭自助餐使用，期間自107年12月1日起至108年11月30日止；又系爭房屋所在寶山街190號水系已於108年4月1日辦理施工說明會，告知該區域住戶自行退縮空間以配合系爭污水工程施作，原訂108年5月31日進場施作，被上訴人就系爭房屋已完成內縮75公分部分之施作，而該部分亦係被上訴人之增建範圍內等情，有卷附系爭租

01 賃契約、日鼎水盼企業股份有限公司函及寶山街190號水系
02 說明會照片可憑（見原審卷一第4-6頁，原審卷二第46-48
03 頁），並為兩造所不爭執（見原審卷第91頁背面，本院卷第
04 59頁），足見系爭房屋增建部分係屬違建，且增建部分亦為
05 系爭租約之部分標的，參諸首揭說明，被上訴人為促進租賃
06 標的之使用、收益，並維護上訴人財產上利益，自有告知上
07 訴人系爭房屋增建部分屬違建之附隨義務。然被上訴人並未
08 舉證其於出租時曾告知上訴人系爭房屋有部分違建之事實，
09 倘上訴人為配合上訴人施作廚房外牆退縮工程，致無法經營
10 系爭自助餐而受有損失，參諸前開說明，應認有可歸責於被
11 上訴人之不完全給付情事，被上訴人應負損害賠償責任。

12 4.被上訴人雖辯稱：其無從預知桃園市政府將於108年間進行
13 系爭污水工程，亦曾告知上訴人可於系爭租約屆滿後再施作
14 系爭房屋違建部分退縮工程，然上訴人仍堅持提前施工，並
15 於108年5月1日自行停業云云。惟查，被上訴人於簽訂系
16 爭租約時未告知上訴人系爭房屋有部分屬違建乙節，業如前
17 述，足認被上訴人已違反告知之附隨義務，嗣於租賃期間為
18 配合系爭污水工程而拆除系爭房屋屬違建部分，致系爭房屋
19 中未保持合於約定使用、收益之狀態，不論被上訴人能否預
20 見違章建築部分何時會遭限期拆除，均應認屬可歸責於被上
21 訴人。又上訴人承租系爭房屋係作為營業使用，為配合污水
22 工程而進行之退縮工程，顯然會影響其正常營業，且施作退
23 縮工程係被上訴人之責任，與上訴人無關，上訴人應無主動
24 要求施作退縮工程之理，被上訴人辯稱係上訴人要求提前施
25 工云云，然未提出證據以實其說，尚難採信。是被上訴人此
26 部分抗辯，並無可採。

27 5.上訴人主張自108年5月1日起至租約到期日108年11月30
28 日，為可歸責被上訴人致其無法經營系爭自助餐之期間等情
29 ，為被上訴人否認，並辯稱：上訴人並未因配合系爭污水工
30 程施工致無法繼續經營系爭自助餐等語。經查：

31 ①上訴人自108年5月1日起停止系爭自助餐之營業，有商業

登記公示資料在內可佐（見原審卷一第212頁），且被上訴人亦自承自108年5月2日至同月8日止，為施作退縮工程期間（見原審卷二第12頁），堪信上訴人自108年5月1日起，即因配合被上訴人施作退縮工程而無法經營系爭自助餐。又系爭房屋施作退縮工程後，上訴人若欲繼續經營，尚需將廚具設備重新安裝，而參諸上訴人為配合系爭房屋退縮工程所為之拆除廚具設備工程，其施工項目包括天花板及隔間拆除、冷凍櫃冷藏櫃拆組遷移等（見原審卷一第14-15頁背面），堪認廚具安裝時間應需數日始可完成，非自108年5月9日起即可恢復營業，惟上訴人於108年5月10日即依民法第435條規定，通知被上訴人終止系爭租約，有律師函在卷可佐（見原審卷一第13頁），可見上訴人自108年5月10日後即無經營系爭自助餐之意願。

②上訴人雖主張系爭房屋施作退縮工程後無法繼續供上訴人經營系爭自助餐云云，然未據上訴人舉證以實說，且上訴人當時係告知其員工僅暫時停止營業至108年5月間乙情，業據證人陳宜暄、曾志文、黃素蘭、陳偉倫於原審到庭證述明確（見原審卷二第63-66頁），足見上訴人原係計畫於上開廚房牆壁退縮工程後即回復系爭自助餐營業，另上訴人於本院準備程序亦陳稱：因為被上訴人不賠償廚具設備拆除工程的費用才終止租約等語（見本院卷第58頁），可證上訴人終止系爭租約係出於損害賠償之爭議，並非系爭房屋無法繼續供作系爭自助餐之經營，則上訴人自108年5月11日起未繼續經營系爭自助餐，顯非被告違反附隨義務所造成。

③從而，上訴人因可歸責被上訴人事由致無法經營系爭自助餐期間，應為108年5月1日起至同月10日止，此期間上訴人因而所受之損害，被上訴人應負債務不履行損害賠償責任；上訴人自108年5月11日以後未經營系爭自助餐所生之損害，非可歸責於被上訴人，被上訴人無須負債務不履行損害賠償責任。

(二)上訴人得請求之損害賠償金額：

01 1.廚具設備拆除費用部分：

02 上訴人主張為配合違建拆除而將廚具設備拆除，支出施工費
03 用208,990元等情，固據提出廣明水電行免用統一發票收據
04 、佳宏建材行單據、愛爾恩金屬設計股份有限公司銷貨單、
05 晟華科技有限公司估價單及俞見傳出具之估價單為證（見原
06 審卷一第14-15頁背面），且被上訴人亦不爭執上訴人有支
07 出上開費用之情事（見原審卷二第91頁，本院卷59頁），惟
08 上訴人辯稱：依系爭租約約定，租約消滅後，上訴人有回復
09 原狀之義務，上訴人拆除廚具設備費用不屬於被上訴人應賠
10 償範圍等語。經查，兩造於108年5月13日已合意終止系爭
11 租約，此為兩造所不爭執（見原審卷二第91頁），依系爭租
12 約第7條約定（原審卷一第5頁背面），上訴人終止租約後
13 應將系爭房屋原狀返還被上訴人，上訴人上開拆除廚具設備
14 之工程，固為系爭房屋退縮工程所需，但亦可作為上訴人回
15 復系爭房屋原狀之方法。又不論被上訴人是否有債務不履行
16 之情事，均不能免除上訴人終止租約後回復原狀之義務，上
17 開拆除廚具設備之工程既同屬回復原狀之方法，其費用本應
18 由上訴人負擔，上訴人並未因而受有損害，上訴人請求被上
19 訴人賠償拆除廚具設備所生費用，即屬無據。

20 2.員工薪資部分：

21 上訴人主張被上訴人應賠償其給付員工陳順智、陳宜宣、曾
22 志文、黃素蘭、陳偉倫108年5月份薪資共計82,100元等情
23 ，為被上訴人所否認，並辯稱上訴人給付薪資係依其與員工
24 間之勞資關係所為而與被上訴人無關云云。經查，上訴人主
25 張有給付上開員工108年5月薪資等情，業據提出員工薪資
26 表為證（見原審卷一第16頁及背面），且證人陳順智、陳宜
27 宣、曾志文、黃素蘭、陳偉倫於原審均到庭證稱因系爭自助
28 餐108年5月起未營業而領取上開員工薪資表所載工資等語
29 （見原審卷一第61-66頁），而被上訴人亦不爭執上訴人確
30 有支出上開薪資費用（見原審卷一第91頁背面），堪信系爭
31 自助餐自108年5月起雖因被上訴人施作退縮工程而未能營

業，然上訴人仍有實際支出員工薪資費用，上訴人此部分損害與被上訴人債務不履行有相當因果關係。又上訴人因可歸責被上訴人致無法經營系爭自助餐期間為108年5月1日至同月10日止，其餘該月份無法經營系爭自助餐期間不可歸責被上訴人，自應依可歸責被上訴人之日數比例，計算被上訴人應負之賠償責任，則上訴人請求被上訴人賠償員工薪資費用26,484元【計算式：82,100元×（10日÷31日）=26,484元，元以下四捨五入，下同】，應屬有據，逾此部分，即屬無據。

3. 營業損失部分：

(1) 上訴人主張因被上訴人債務不履行而提前終止租約，喪失自108年5月1日起至108年11月30日止，共計7月營業損失524,986元，應由被上訴人賠償等語。經查：

① 上訴人因可歸責於被上訴人事由致無法經營系爭自助餐之期間為108年5月1日起至108年5月10日止，已如前述，則上訴人所得請求之營業損失，自應以上開期間為限，逾此範圍，被上訴人無須負損害賠償責任。從而，上訴人所得請求被上訴人賠償之營業損失，應自上訴人為配合被上訴人施作退縮工程之日即108年5月1日起，至上訴人無意繼續經營系爭自助餐日即108年5月10日止，逾此部分之營業損失，與被上訴人施作退縮工程所造成之損害無關，上訴人請求被上訴人負損害賠償責任，即屬無據。

② 按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，民事訴訟法第222條第2項定有明文。而營利事業各業所得額暨同業利潤標準，係財政部各地區國稅局，視各省市之社會經濟、生活程度等情狀所擬訂，報請財政部備查，此觀所得稅法施行細則第73條規定可明，應屬各該行業所得利潤之客觀標準，以之推算上訴人營業損失之依據，符合民事訴訟法第222條第2項所揭意旨。經查，上訴人自107年11月1日起至108年4月30日止，經營日數為176日，總營業額為4,88

8,714 元等情，有上訴人提出之上開期間每日結算紀錄在卷可參（見原審卷一第20-195頁），且證人即上訴人員工黃素蘭於原審到庭證稱：每日結算資料是伊的筆跡，是店裡營收資料等語（見原審卷二第65頁），堪信前開每日結算紀錄為上訴人經營系爭自助餐時每日製作，並非臨訟製作，內容應可採信，是依上開結算紀錄所示，上訴人每日平均營業額為27,777元（計算式：4,888,714 元 ÷ 176 日 = 27,777元），故上訴人自108年5月1日起至108年5月10日止，無法營業所失之營業收入為277,770元（計算式：27,777元 × 10日 = 277,770元），上開期間除前述員工薪資外，上訴人並未證明尚有支付其他費用，則上訴人所受營業損失即為其預期可得之營業淨利，參酌財政部所公布之107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準（見原審卷一第196頁），107年度自助餐店之淨利率為9%，上訴人上開期間損失之營業淨利為24,999元（計算式：277,770元 × 9% = 24,999元）。是上訴人請求營業損失24,999元為有理由；逾此範圍之請求，尚屬無據。

- (2) 被上訴人雖辯稱營業損失並非財產權受侵害而造成，屬純粹經濟上損失，非損害賠償之範圍云云。惟所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍。故當事人間倘無契約關係，除有民法第184條第1項後段及第2項規定之情形者外，行為人就被害人之純粹經濟上損失，不負賠償責任（最高法院107年度台上字第638號判決參照）。換言之，僅有在債權人依民法第184條第1項前段請求損害賠償時，始須探究損害是否為純粹經濟上損失，基於債務不履行所生之損害賠償，即無區別實益，本件上訴人係基於債務不履行請求被上訴人賠償營業損失，自無庸探究上開損

失是否屬純粹經濟上損失之必要，倘損害與被上訴人債務不履行具有相當因果關係，被上訴人即應負損害賠償責任。是被上訴人此部分抗辯，顯不足採。

4. 小結：上訴人依債務不履行之法律關係，請求被上訴人賠償51,483元（計算式：員工薪資費用26,484元＋營業損失24,999元＝51,483元），為有理由，逾此部分，為無理由。

(三) 上訴人請求被上訴人返還押租金50,000元，為無理由：

1. 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決參照）。
2. 上訴人主張系爭房屋部分屬違建，且兩造已終止租賃契約，其自得依系爭租約請求被上訴人返還押租金50,000（其餘50,000元押租金業經原審判命被上訴人給付確定）等情，為被上訴人所否認，並辯稱：依系爭租約第7條、第18條約定，上訴人終止租約應賠償1個月租金，經抵充後僅須返還50,000等語。經查，系爭租約第18條約定：「……：1.租賃期間內乙方（按：即上訴人）若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方（按：即被上訴人）一個月租金，乙方決無異議。……」（見原審卷一第6頁背面），依其文義，應係指於出租人即被上訴人無可歸責事由，而承租人即上訴人提前終止租約時，上訴人應賠償被上訴人相當於1個月租金即50,000元之損害。又被上訴人因違反告知系爭房屋有部分屬違建之附隨義務，致系爭房屋於施作退縮工程期間，應賠償上訴人無法使用系爭房屋所生之損害，惟退縮工程施作後，系爭房屋並無不能繼續供上訴人經營系爭自助餐之情事，被上訴人雖有違反前揭附隨義務，但尚不足以影響系爭租約目的之達成，上訴人並無法定終止契約之權利，嗣兩造雖於108年5月13日合意終止系爭租約，惟不得因此而認被上訴人就系爭租約提前終止有可歸責事由，又兩造合意終止系爭租約時，就有

01 關損害賠償事宜並無另行約定，難認兩造已各自拋棄依系爭
02 租約所得行使之權利。上訴人於租期屆滿前與被上訴人合意
03 終止系爭租約，且被上訴人就租約終止乙事並無可歸責事由
04 ，亦無拋棄依系爭租約第18條約定所得請求之權利，被上訴
05 人自得依系爭租約第18條約定，請求上訴人賠償1個月租金
06 即50,000元，並自上訴人所交付之押租金抵充，上開押租金
07 經抵充後，已無餘額，上訴人請求被上訴人返還其所交付押
08 租金50,000元，即屬無據。

09 五、綜上所述，上訴人依民法第227條債務不履行之法律關係，
10 請求被上訴人賠償員工薪資費用26,484元、營業損失24,999
11 元，共計51,483元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年6月
12 25日起（見原審卷一第208頁）至清償日止，按週年利率5%
13 計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，不應
14 准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有
15 未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
16 有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；至上開不應
17 准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤，上訴
18 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁
19 回。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
24 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第
25 79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日
27 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 魏 于 傑
28 法 官 蕭 淳 尹
29 法 官 郭 俊 德

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 109 年 8 月 26 日
02 書記官 古鳳玲