

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第53號

原告 鐵金鋼食品有限公司
法定代理人 王清雲
訴訟代理人 翁羚喬律師
被告 臺南市農產運銷股份有限公司
法定代理人 黃偉哲
訴訟代理人 江信賢律師
蔡麗珠律師
蘇榕芝律師
鄭安好律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年4月21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。
訴訟費用新臺幣30,304元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國105年1月6日簽訂關廟場場地出租契約書（下稱系爭租約），約定原告出租門牌號碼臺南市○○區○○里000號房地（下稱關廟場場地）予被告從事農特產品加工、展售、行銷及當地特色小吃（餐飲）使用，租金每年新臺幣（下同）72萬元，租期自105年2月1日起至110年1月31日止，為期5年。原告於締約時已表明為達活化場址、有效利用之目標，擬將關廟場場地經營觀光工廠，引進統一超商股份有限公司（下稱統一超商）進駐，惟於105年10月18日會議中，原告經主管機關臺南市政府告知關廟場場地無法設立觀光工廠，且因建物老舊，消防設備不合於現今法規，無法進行隔間、裝潢等工程，須由結構技師簽證，始能核准建物營業登記，然被告拒絕投入1,700萬元補強工程費用，致使統一超商無法進駐，顯見關廟場場地之狀態已不符合兩造締約當時共同主觀認知。被告未依系爭租約提供符合使用收益之租賃物，顯未依債之本旨為給付，係可歸責於被告之

01 事由，被告應負不完全給付之債務不履行責任。又兩造間就
02 系爭租約所生爭議固經中華民國仲裁協會（下稱仲裁協會）
03 於107年12月14日以107仲雄聲義字第007號作成仲裁判斷（下
04 稱系爭仲裁判斷），然系爭仲裁判斷係就民法第431條第1項
05 規定進行實質審酌，原告在系爭仲裁判斷反請求並未主張如
06 附表一編號4至7所示損害，是本件請求與系爭仲裁判斷並非
07 同一事件。依民法第226條及第227條第1項之規定，被告應
08 負不完全給付之損害賠償責任，原告請求如附表一所示之賠
09 償等語。並聲明：被告應給付原告2,958,722元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
11 ；原告願供擔保請准予宣告假執行。

12 二、被告則以：兩造就系爭租約所生爭議，業經被告提付仲裁協
13 會仲裁（下稱系爭仲裁程序），原告在系爭仲裁程序中，以
14 被告未能提供無瑕疵之建物使用執照為由提出反請求，主張
15 被告應就附表二所示各項損失負賠償責任，經仲裁協會作成
16 系爭仲裁判斷，原告雖向臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）
17 提起撤銷仲裁判斷之訴，然經高雄地院以108年度仲訴字第1
18 號判決駁回原告之訴確定在案。原告本件請求與系爭仲裁事
19 件反請求均主張被告未依民法第423條之規定提供合於使用
20 狀態之租賃物，並均以民法第226條第1項、第227條第1項規
21 定為請求權基礎，依仲裁法第37條第1項規定，系爭仲裁判
22 斷有既判力。原告本件請求如附表一所示各項損失，既經高
23 雄地院駁回原告撤銷系爭仲裁判斷確定，應受系爭仲裁判斷
24 既判力客觀範圍遮斷。況原告本件請求之基礎，業經仲裁人
25 在仲裁本請求中審認「兩造間並無租賃物未合於使用目的之
26 債務不履行問題」，仲裁人雖未於反請求判斷理由贅述有關
27 「債務不履行損害賠償責任」，惟已於仲裁反請求判斷理由
28 第四點稱「兩造其餘攻防方法本仲裁庭皆已審酌」，是原告
29 本於同一「債務不履行」訴訟標的法律關係提出本件訴訟，
30 顯已違反一事不再理原則。至原告主張附表一編號4至7各項
31 請求，固與仲裁反請求未盡全然相同，但原告在同一「鳳梨

園栽種損失」項目中，變更其中細項，重行起訴請求，應受系爭仲裁判斷既判力遮斷效之拘束等語抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准免予假執行。

三、本院之判斷理由：

(一)被告為活化關廟場場地閒置空間辦理公告標租，由原告得標後，兩造於105年1月6日簽立系爭租約。嗣兩造因系爭租約生履約爭議，合意提付仲裁，由被告向仲裁協會聲請仲裁，請求原告給付自106年4月起至107年7月止共16個月租金合計96萬元，原告在系爭仲裁程序提出反請求，主張被告未能提供無瑕疵建物使用執造供其依契約受益使用，應就賠償其為活化關廟場場地建物，已支出如附表二所示相關費用合計共7,934,272元。嗣仲裁協會仲裁庭於107年12月14日作成107仲雄聲義字第007號仲裁判斷書(即系爭仲裁判斷)，就被告本請求部分，依仲裁法第31條衡平原則規定，命原告應給付被告3分之1租金即32萬元本息，駁回被告其餘請求；另就原告反請求部分，依仲裁法第31條衡平原則規定，命被告就附表二「編號A維修及建設損失」給付原告5分之1即459,823元本息，並駁回原告其餘反請求。原告於107年12月19日收受系爭仲裁判斷後，於108年1月15日向高雄地院提出撤銷系爭仲裁判斷之訴，經高雄地院於108年9月30日以108年度仲訴字第1號判決駁回原告之訴確定等情，有系爭租約(見本院108年度補字第919號卷第19-23頁)、系爭仲裁判斷及高雄地院108年度仲訴字第1號民事判決書在卷可按(見本院卷第61-102頁)，且經本院依職權調閱仲裁協會107仲雄聲義字第007號卷宗、高雄地院108年度仲訴字第1號全案卷宗核閱無誤，堪認為真實。

(二)按仲裁人之判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力，仲裁法第37條第1項定有明文，是仲裁判斷作成後，其判斷即與法院之確定判決有同一效力，該當事人於法院為撤銷仲裁判斷之判決確定前，應仍受該仲裁判斷確定力之拘束。又為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判

者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束（既判力之「遮斷效」、「失權效」或「排除效」），不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判，此就民事訴訟法第400條第1項規定趣旨觀之尤明（最高法院96年度台上字第1850號判決意旨參照）。故仲裁判斷既有既判力，當事人即不得以該確定仲裁事件終結前所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，於訴訟中為與該仲裁判斷意旨相反之主張，法院亦不得為反於該確定仲裁判斷意旨之裁判（最高法院105年度台上字第1340號判決意旨參照）。經查：

1. 原告在系爭仲裁程序中提出反請求，主張被告應賠償其為活化關廟場場地建物所支出如附表二所示費用，經仲裁協會作成系爭仲裁判斷，認定如下：「二、查本反請求聲請人（即本件原告，下同）就系爭租賃物所作隔間及相關修繕，係屬活化建物必要行為，且亦有隔間及相關修繕事實，此有（反聲證五之一）可稽，並佐以反請求聲請人於本請求所提出之（相證7、8）之施工前後對照相片，顯見反請求相對人（即本件被告，下同）亦受有此租賃物改良利益；反請求聲請人就該系爭租賃物契約建物活化已為相關支出損失，列表六項之總支出共計7,934,272元（見反聲證五之一支出一覽表），係就其中A項維修及建設損失2,299,116元，對系爭建物所作隔間及相關修繕所支出有益費用，於系爭租賃關係終止時，向反請求相對人請求償還該費用，洵屬有理，惟依民法第431條第1項但書規定，以其現存之增價額為限。次查，反請求聲請人其他請求部分：B項人事支出損失2,126,400元（原列金額2,299,116元係計算錯誤）、C項押金租金660,000元、D項超商利益損失1,376,550元、E項機器購入損失630,000元、F項鳳梨園栽植損失842,206元等五項請求費用部分，因屬營業支出，且未能充分舉證說明，反請求相對人亦未受

有該等利益，故尚難認此等請求於理有據。三、系爭契約反請求聲請人與相對人未能達到共識，僅能就(反聲證五之一)之A項，審酌反請求相對人亦應負部分責任。因而本仲裁庭依仲裁法第31條衡平原則規定，判斷本件依(反聲證五之一)之「A項維修及建設損失」2,299,116元部分，反請求相對人應支付反請求聲請人該項費用五分之一，亦即45萬9,823元。」等情，有該仲裁判斷書可憑(見系爭仲裁判斷書第28頁以下)，足見原告在系爭仲裁程序中反請求如附表二所示各項損害，業經仲裁判斷在案，原告當應受系爭仲裁判斷之既判力拘束。況原告其後提起撤銷系爭仲裁判斷之訴，既經法院駁回其訴確定在案，則原告以系爭仲裁判斷相同之原因事實，重行起訴主張其受有如附表一所示之損害提起本件訴訟，惟系爭仲裁判斷既有既判力，原告以確定仲裁事件終結前得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，在本件訴訟請求如附表一所示之損害(除附表一編號4其中自108年1月1日起至109年5月31日止之土地租金損失6萬元外，此部分詳如下述)，而為與該仲裁判斷意旨相反之主張，本院當不得為反於該確定仲裁判斷意旨之裁判，原告此部分主張，自非有據。

2.原告另主張其受有如附表一編號4其中自108年1月1日起至109年5月31日止之土地租金損失6萬元(計算式：24萬元－18萬元＝6萬元)乙節，經查，前開租金係於107年12月14日系爭仲裁判斷後所生事由，原告雖未及於系爭仲裁事件中反請求108年1月1日起至109年5月31日止之土地租金損失6萬元，惟此部分屬鳳梨園栽植損失，系爭仲裁事件業已認定鳳梨園栽植損失中之土地租金損失屬營業支出，原告未能充分舉證說明，被告亦未受有該等利益，本院基於同一判斷理由，認原告主張其自108年1月1日起至109年5月31日止受有土地租金損失6萬元，亦非有據，併予敘明。

四、綜上所述，關於被告就關廟場場地是否有善盡提供原告符合營業使用收益之租賃物義務及原告反請求如附表二所示損害所生爭議，既經仲裁協會作成系爭仲裁判斷，該仲裁判斷即

具有既判力，兩造應受其拘束，原告就已經仲裁判斷之爭議，對同一爭議之標的再為本件請求，於法不合；至原告於仲裁事件未及提出附表一編號4鳳梨園栽植損失之土地租金損失6萬元，亦屬無據，應予駁回。從而，原告依民法第226條、第227條之規定及兩造間租賃契約之法律關係，請求被告給付2,958,722元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請，失所依附，併予駁回之。

五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用確定為30,304元（即第一審裁判費），依上開規定，自應由敗訴之原告負擔。

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，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中華民國 109 年 4 月 30 日
民事第五庭 法官 張桂美

以上正本係照原本作成。

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 4 月 30 日
書記官 蘇冠杰

附表一：

編號	本件原告請求項目及金額	原告主張之理由
1	與統一超商已簽約未能營業之租金損害： 原告請求23個月，共計1,311,000元	原告與統一超商就關廟場場地簽訂租賃契約，約定租期自105年10月20日起至110年1月31日止，每月租金57,000元。

(續上頁)

2	人事支出損失： (1)洪政浩105年3月薪資4萬元 (2)陳辰鳳105年6月至10月之薪資共106,600元 (3)張仁富105年8月至11月之薪資共94,000元 合計240,600元	統一超商無法進駐，關廟場場地無法開放對外營運，原告前為維持關廟場場地正常營運而聘僱洪政浩、陳辰鳳、張仁富等人員，無法提供勞務，原告受有已支出之員工薪資損失。
3	機器購入損失：63萬元	為經營觀光工廠而購入冷凍設備、蒸氣加熱槽、鍋爐等設備。
4	已給付農地租金損失：24萬元	原告為使關廟場場地有足夠數量之鳳梨得用作原料生產鳳梨酥，向外人蔡璧如承租農地種植鳳梨，約定租期自105年6月1日起至110年5月31日止，每年租金為6萬元，原告已給付自105年6月1日起至109年5月31日止之4年租金，共24萬元。
5	農地整地工程費用101,700元	原告雇用鄭振仲及柯慶輝進行上開農地整理工程，支出工資如下： (1)鄭振仲：60,600元、20,600元 (2)柯慶輝開怪手：20,500元
6	購入鳳梨苗之費用及肥料費用合計共376,962元	(1)唐明吉鳳梨廟栽種工資193,420元 (2)肥料費183,542元
7	農藥噴灑費用58,460元	計算式：23,500元+34,960元=58,460元

附表二：原告在系爭仲裁程序提出之反請求（單位：新臺幣）

A 維修及建設損失 2,299,116元 (含5%)

編	廠商	單價	5%	合計	備註
---	----	----	----	----	----

(續 上 頁)

號	規 格 名 稱				
1	慶宏 電氣工程	56,408元	2,820 元	59,228元	
2	裕昇 鐵厝	925,000 元	46,250 元	971,250 元	
3	億欣 捲門	616,627 元	30,831 元	647,458 元	
4	全美 南亞塑膠 地磚	315,000 元	15,750 元	330,750 元	
5	興祥 油漆	26,000元	1,300 元	27,300元	
6	炎發 輕鋼架	240,600 元	12,030 元	252,630 元	
7	三吉 廣告帆布	10,000元	500元	10,500元	
B 項人事支出損失 2,126,400元					
編 號	人 員 月 份 薪 資	每 月 薪 資	單 位	合 計	
1	洪政浩	40,000元	1	40,000元	

(續上頁)

	105.3月				
2	陳辰鳳 105.6-9月	26,000元	4	104,000元	
3	張仁富 105.8-11月	30,000元	4	120,000元	
4	謝鳳珠 105.2月至 107.9月	58,200元	32	1,862,400 元	
C 項押金租金應返還 660,000元					
編號	項目				
1	押金：360,000元				
2	租金：1個月6萬元，請求8個月，106年1月25日被告已還18萬元				
D 項超商已簽約未能營業登記之利益損失 1,376,550元					
項目	請求期間	每月租金	5%	合計	
統一超商 租金	105年10月20日 起至107年9月19 日，共23個月	57,000	65,550	1,376,550	
E 機器購入損失 630,000元					

(續上頁)

項 目	單 價	5%	合 計	備 註
鳳 梨 餡 設 備	600,000元	30,000	630,000	導 入 介 紹 鳳 梨 加 工 活 化 建 物 之 支 出
F 鳳 梨 園 栽 植 損 失 842,206元				
編 號	項 目	單 價	5%	合 計
1	土 地 租 金 105年 1月 至 107年 12月 共 36個 月	5,000元	×	180,000元
2	易 利 晟 鋼 筋	2,904	145	3,049元
3	唐 明 吉 工 資	470,017	×	470,017元
4	唐 明 得 工 資	186,140	×	186,140元
5	盧 建 平 植 物 肥 料	3,000	×	3,000元