臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第11號

上　訴　人　國立臺東大學
法定代理人　曾耀銘
訴訟代理人　許仁豪律師
被上訴人　簡崇德即丹尼爾異國料理坊

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11月21日臺灣臺東地方法院106年度訴字第82號第一審判決提起上訴，本院於民國108年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人簡崇德即丹尼爾異國料理坊（下稱被上訴人）於原審起訴略以：

（一）上訴人國立臺東大學（下稱上訴人）於民國104年2月間，在位於臺東縣○○市○○路○段○○○號，成立產學創新園區（下稱產學園區），並舉行揭牌啟用典禮，時由上訴人代表人劉金源公開表示林永權主任（下稱林永權）為上訴人該園區產學營運暨推廣教育處（下稱產推處）之「專業經理人擔任執行長」。嗣林永權3月間至被上訴人另於臺東縣鹿野鄉之餐廳用餐時，向被上訴人表示當時產學園區有招商活動，並邀約進駐產推產學創新園區之校園餐廳（下稱系爭餐廳），復經被上訴人與林永權多次討論，雙方均認被上訴人可進駐成立南島餐飲文化教學餐館，林永權遂口頭約定租賃期間為一期4年，屆至後得續約一期，並承諾為系爭餐廳加蓋洗手間供承租使用。而林永權表示需完成學校訂約程序後，始得訂立書面契約，隨交付系爭餐廳鑰匙予被上訴人，方便被上訴人於訂立書面契約前，先行進行約1至2個月之裝潢事宜及餐廳前置作業。嗣被上訴人於104年6月置妥系爭餐廳所需機具設備，且已裝潢完成【支出金額合計為新臺幣（下同）765,160元】，惟於正式

營業前，上訴人仍未依承諾加蓋洗手間，並以○○交接及其他理由，禁止被上訴人營業，致被上訴人受有支出餐廳裝潢、設備之損失。被上訴人亦105年10月28日以存證信函催告上訴人履行債務，未果，復於106年1月13日以存證信函通知解除契約，依民法第226、227、247、254至256條之規定，本件不能營業屬可歸責於上訴人事由致給付不能或不完全給付，被上訴人向上訴人請求賠償被上訴人餐館之裝潢及設備損失。倘認系爭承諾尚未成立契約，被上訴人亦得因信賴上訴人之承諾，就所投入裝潢、設備之營業支出，導致被上訴人受有損害，被上訴人得依民法第245條之1第3款規定向上訴人請求損害賠償。

（二）據上，爰依民法第226條、第227條、第245條之1、247、254至256條之規定，請求上訴人損害賠償，並聲明：

1.上訴人應給付被上訴人765,160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。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則略以：

（一）上訴人設置產學園區並招攬廠商進駐，被上訴人主動聯繫產推處主任林永權表示開設餐廳，並洽議餐廳租賃契約（下稱系爭契約），過程中林永權已預先聲明其無代理上訴人簽約權限，營業須簽請上訴人核准同意並訂立書面契約後，始成立租賃關係，在此之前不受洽議內容拘束，初步暫定於104年6月1日起租用1年，每月租金為25,410元，林永權即著手辦理書面租賃契約之簽訂，並簽請上訴人，上訴人並於104年5月20日核准同意。然上訴人礙於學校經費拮据，未能應允被上訴人設置洗手間之要求，復經林永權多次聯繫被上訴人，均因被上訴人家庭變故、出國等因素，致未能完成書面租賃契約之簽訂。而被上訴人所主張兩造約定租賃期間為一期4年，屆至後得續約一期，並承諾為系爭餐廳加蓋洗手間供承租使用乙節，業經林永權於原審106年7月25日準備程序中否認，故難謂係因上訴人以違

反誠實信用方法致使系爭契約未成立。至於裝修工程部分，因被上訴人要求趕在暑假旺季前營運，林永權基於招商需要及合作氣氛而未加阻止，實係一時便宜作法，被上訴人明知系爭契約尚未成立，不應貿然著手裝修施工，被上訴人就此部分難謂全無過失，尚與民法第245條之1規定情形不符。倘鈞院認有該條之適用，惟被上訴人之信賴利益損害不能超過履行利益，縱令上訴人應負締約上過失之損害賠償責任，亦應以履行利益為限，即損害最多不超過系爭契約履行時一年租金收益304,920元為度（計算式：25,410× 12）。另王明朝不動產估價師所為動產價格之鑑估，明顯與不動產估價業務無關，且無提出詢價之佐證資料，所採鑑定方法之成本法，因鑑定人並無裝潢工程或餐廳經驗，如何得知成本價格，凡此種種均係鑑定人之主觀臆測，不應採為判決依據等語置辯。

（二）並聲明：

1.被上訴人之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人381,935 元，駁回被上訴人其餘之訴，上訴人就其敗訴之部分聲明不服，提起上訴，除援引原審起訴主張外，於本院補陳略以：

（一）原審判決有下列違背法令之處：

1.原審判決既認被上訴人已認知，簽訂書面契約須經由上訴人代表人之○○同意，系爭契約始屬成立，非單憑林永權之口頭同意或承諾即可成立契約，是不論林永權有無口頭同意或承諾增設洗手間或裝修系爭餐廳，未經○○同意簽約前，應不至使被上訴人產生日後契約必然成立之信賴及期待。然原審判決復認「由原告已完成幾近全部之營業準備行為，可推知原告極信賴系爭契約日後必將簽訂」等情，對於被上訴人信賴及期待認定前後矛盾不一，已有判決理由矛盾之違失。

2.原審判決關於上訴人應負有阻止或提醒被上訴人繼續投入

裝修成本之警告義務之認定，不僅悖於常情，亦未詳述其認定理由，亦有判決理由不備之違誤：

（1）原審判決既認定被上訴人已明確認知必須經由上訴人代表人之○○同意，並由兩造簽訂書面契約之行為前，系爭租賃契約始屆成立，亦即在兩造完成簽訂書面契約之行為前，系爭契約根本不可能成立，不論上訴人是否對被上訴人投入成本進行裝修乙事提出警告或阻止，應不至引起被上訴人主觀上對於系爭契約成立之期待，始符合常理。

（2）況且，在一般租賃店面之交易常態中，承租人在簽訂租約、完成交付店面及給付押租金後，才會開始進行店面裝修工程，鮮少會在未簽訂租約之前逕行裝修，其道理即在於沒有租約明確界定雙方之權利義務下，承租人或出租人一方均有可能發生中途不租之情形，因此裝修所支出之費用將付諸流水，造成契約責任難以認定之故，被上訴人係專門經營餐廳之人，對此當難以諉為不知，是故，被上訴人在已認知當時並未簽訂書面契約，租賃契約並未成立之前提下，仍自行投入成本進行裝修，如此能否遽認因上訴人未盡警告義務而來，造成被上訴人對於系爭契約成立之期待而投入更多裝修成本?顯值商榷。然原審判決卻逕認被上訴人於投入更多成本之際，上訴人未加以警告，即必然引發被上訴人對系爭契約成立之期待及信賴，不知二者間之因果關係何在?又被上訴人投入裝修成本為其主動行為，並非上訴人所要求（此部分亦經林永權證述綦詳），何以上訴人負有警告義務?上訴人之警告義務究竟從何而來?皆未見原判決詳述其認定理由，亦嫌率斷。

3.再者，被上訴人未詳細查證確認書面契約是否簽訂，繼續投入更多裝修成本，本身即有過失，然原審判決漏未審酌被上訴人之過失，應有適用法規錯誤之違失：

如依原審判決認定之結果，被上訴人既已明確認知兩造完

成簽訂書面契約之行為前，系爭契約根本不可能成立，卻在沒有任何查證確認之情況下，仍然繼續投入更多裝修成本，以致造成自己之損失，難道被上訴人不也有過失嗎？如被上訴人亦有過失，依民法第245條之1規定之契約上過失損害賠償責任，限於「非因過失」而信契約能成立之當事人始得成立，則有過失之被上訴人自無據此主張上訴人應負締約上過失責任之理。然原審判決漏未審酌被上訴人自身之過失，單以上訴人未盡警告義務，認定應負契約上過失責任云云，自有適用法規錯誤之違失。

（二）上訴聲明：

1.原判決不利於上訴人部分廢棄。

2.上廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回。

3.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人除引用原審陳述外，於本院補陳略以：

（一）林永權為上訴人之產推處主任即執行長，且上訴人代表人劉金源公開表示林永權為上訴人產推處之「專業經理人擔任執行長」，又於裝修過程中上訴人○○○亦來詢問進度，基於相互間的信賴，及誠實信用原則，依一般經驗法則，被上訴人當然的信任林永權有主持、決定之權。本件為上訴人產推處林永權代表上訴人與被上訴人所訂之契約，被上訴人為一般人民，就社會通念及商業交易習慣，被上訴人當然信賴產推處林永權具有代表權，且林永權為產推處主任、博士亦為教授，多次於該校校內討論本案，故被上訴人自信賴日後契約必然成立，又被上訴人係因信賴上訴人，係因上訴人交付系爭餐廳之鑰匙予被上訴人，並一再催促盡速完工營業，被上訴人始投入大量成本進行裝修，且於裝修長達二個月期間，上訴人當時陳錦忠○○○、楊林森○○、林永權等人均多次視察並詢問進度及情況，應可視上訴人自有許諾，並希望被上訴人盡速裝修完成並營業。

（二）上訴人邀約被上訴人承租系爭餐廳，並承諾由上訴人加蓋

衛浴設備提供承租人用。被上訴人亦依約完成裝潢並購入設備準備營業，而上訴人卻未與被上訴人協議，即以○○即將交接及其他理由禁止被上訴人營業，造成被上訴人損失裝潢及設備等財產上損害。

（三）答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.訴訟費用由上訴人負擔。

五、兩造不爭執事項：

（一）上訴人於104年2月成立產學創新園區，地址為臺東市○○路○段○○○號，產學創新園區一樓為校園餐廳，須使用鑰匙方能開啟餐廳所在地之大門。車輛進入學校須經管制。

（二）上訴人前○○劉金源於104年2月4日「國立臺東大學產學創新園區」揭牌與啟用典禮中向與會者表示：本校新成立之「產學營運暨推廣教育處」今日正式掛牌運作，由賴亮郡教授擔任首任處長、林永權博士級專業經理人擔任執行長，負責本園區的運作。

（三）林永權於104 年5 月13日簽請主管核可南島餐飲文化教學餐館之租約，其中提及使用空間為84.7坪，應收租賃費用為每月25,410元，租賃合約期間1 年，自104 年6 月1 日至105 年5 月31日止，此簽呈經○○劉金源同意，然兩造並未用印締結書面契約。

（四）被上訴人於105 年10月28日以存證信函向上訴人表示遭上訴人禁止營業，受有920,000 元之損失，於106 年1 月13日以存證信函通知上訴人因迄未加蓋衛浴設備提供被上訴人使用，解除契約，並請求給付920,000 元之損失。

六、本院就本件兩造協議後之爭點，得心證之理由如下：

（一）兩造契約尚未成立：

1.按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。

2.查被上訴人固於原審提出上訴人前○○劉金源之演講詞、上訴人使用場地租賃契約範本等相關證據資料，證明兩造

就租賃系爭餐廳一事已達成合意，租賃契約即已成立，上訴人應就租賃契約負出租人之義務云云。然兩造就上揭約定，需待簽訂書面契約始行成立，雙方並未用印締結書面契約，除據證人林永權證述在卷(原審卷第180、181頁)，亦為前述兩造不爭執事項。準此，兩造間縱就系爭餐廳租賃有意思合致，然在書面契約之方式未完成前，尚難認租賃契約即已成立。

3.綜上，兩造間之契約既未成立，故被上訴人主張契約成立，上訴人應負契約之義務，依民法第226條、第227條、第247條、第254至256條之規定，請求上訴人負債務不履行之損害賠償責任，難認有據。

（二）兩造間契約雖不成立，然上訴人具有締約上過失，被上訴人得依民法第245條之1第1項第3款規定請求損害賠償：

1.民法第245條之1之立法，係源於當事人為訂立契約而進行準備或商議，即已建立特殊信賴關係，應本於誠實信用之方法為基礎，為必要之作為或不作為，以避免當事人一方未盡相當之注意，而信賴可順利締結契約，致該當事人受有損害。查上訴人前○○既公開表示林永權為產推處之「專業經理人擔任執行長」，為兩造所不爭執，依一般人對此職稱之理解，足認林永權為上訴人主持產推處運作之人。本件具有主持產推處權限之林永權業與被上訴人交涉系爭餐廳租賃契約相關內容，上訴人及被上訴人間因此建立特殊信賴關係，依上述說明，於締約交涉階段，上訴人即因而負有對被上訴人，就該租賃契約相關進度、事項等，依誠實信用之方法，即時向被上訴人說明該契約將以「一年一約」及「無法加蓋洗手間」因素之義務，供被上訴人評估是否承擔支出準備費用後卻未獲締約之風險，然本件上訴人非僅未即時告知上開契約因素予被上訴人，反而將系爭餐廳鑰匙交付被上訴人，亦對被上訴人明顯可見之裝潢及設備進駐系爭餐廳行為未為阻止，再於被上訴人完成營業準備行為後，容任其進行餐廳之進行試營運，更甚者

，已向被上訴人收取使用系爭餐廳之水電費，凡此均足認上訴人之上開作為（如交付鑰匙、收取水電費等）及不作為（如容任其裝潢、試營運等），致被上訴人產生信賴，而有上開信賴行為（如購買設備、裝潢、試營運等），兩者間具有因果關係。爰此上訴人透過林永權與被上訴人已有口頭締約交涉，然上訴人卻未於系爭契約無法如被上訴人期待之約期及設置洗手間時，即時告知被上訴人，又容任被上訴人進行前揭之信賴行為，難謂無締約上之過失。上訴人上訴仍辯以：未阻止被上訴人信賴行為，係基於招商需要及合作氣氛，其無過失；或上訴人未負有警告義務；或未告知與被上訴人信賴行為無因果關係云云，均不足憑採。

2.再者，洗手間設置一事，既屬上開締約之重要考量，依常情而言，實難想像上訴人竟未在系爭餐廳設置洗手間。準此，被上訴人係因上訴人違反常情及訂約重要考量之舉，而不願與上訴人簽訂書面契約，難認其與有過失。上訴人上訴主張被上訴人未確定契約成立與否逕自投入成本，其與有過失云云，亦不足採。上訴人復指稱：林永權「多次」通知被上訴人前來簽約，被上訴人均未能配合，其亦有過失，然查林永權於原審僅證稱：有「聽」助理說，（被上訴人）有家庭變故、出國，助理「有段時間」沒有找到被上訴人等詞（原審卷第180頁），已屬傳聞之詞，而非證人親自聞見之事實，並無證據能力，且如前述上訴人未在系爭餐廳設置洗手間而違反常情及訂約重要考量，被上訴人因此不與之締約，是上訴人上揭主張，並無足取。

3.綜上，上訴人對於被上訴人之信賴行為，未予告知正視，違反前開所述之誠實信用原則，具有締約上之過失，並致被上訴人因此受有損害，被上訴人依民法第245之1條第1項第3款規定，請求上訴人賠償其信賴利益之損失，洵屬有據。

（三）被上訴人依民法第245之1條第1項第3款規定請求損害賠償

之範圍：

1.按契約因出賣人以不能之給付為標的而歸無效者，買受人所得請求賠償之範圍，依民法第247條第1項自以因信賴契約有效所受之損害為限，此即所謂消極的契約利益，亦稱之為信賴利益；例如訂約費用、準備履行所需費用或另失訂約機會之損害等是；至於積極的契約履行利益，則以法律行為有效成立為前提，故契約因以不能之給付為標的而無效者，履行利益即屬無從發生，因契約履行所得之利益，尚不在得為請求之列（最高法院51年台上字第2101號判例、71年度台上字第147號判決要旨參照），此種信賴利益之損害賠償，不唯於民法第247條第1項之契約無效之情形如是，於其他契約無效之情形（如民法第113條），及契約不成立之情形（如民法第245條之1）亦應為同一之解釋，乃係於締結契約之過程中，課以從事締結契約之當事人施以適當之注意義務，如因可歸責於一造當事人之事由，致契約無效、不成立時，對他造當事人所負之損害賠償責任，故此項損害賠償自應以信賴契約有效所受之損害為限，至履行利益之損害賠償則不包括在內。查本件上訴人主張：縱令上訴人應負締約上過失之損害賠償責任，亦應以履行利益為限云云，依上述說明，要非可採。

2.次查，被上訴人主張其因信賴而支出之各項損害金額部分，業經王明朝不動產估價師鑑定，並做成鑑定報告（下稱鑑定報告），原審亦依據被上訴人主張及鑑定報告，就被上訴人請求之項目及金額，認定為：西餐爐（8,000元）、空壓機（3,600元）、地板整修工程（24,000元）、水電工程（114,975元）、原木展示工程（50,000元）、廚房設備工程（45,000元）、文化石牆壁貼磚（11,600元）、牆面彩繪（15,000元）、台製冰櫃含雙口槽（7,500元）、監視系統設備（31,500元）、餐廳修繕工程（60,000元）、南島圖騰桌布含員工制服（10,760元），認定被上訴人因此所受損失總額為381,935元。本院衡諸原審判決

已考量重置成本、被上訴人購買之價額、殘餘價格、轉賣可能及有無市場性等影響價值因素，佐以鑑定報告所載各事由，因認原審判決認定被上訴人因信賴契約有效所受之上揭損害金額，應屬信而有據。

七、綜上所述，被上訴人依民法第245之1條第1項第3款之規定，請求上訴人給付381,935元及利息，為有理由，應予准許，逾此部分，即無理由，不應准許。原審就上開准許部分，為上訴人敗訴之判決，雖與本院所持之理由略有不同，但結論並無二致，經核並無不合。上訴意旨仍指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，被上訴人於本院聲請再傳喚林永權及邱靜君到庭為證，以證明被上訴人確實有至學校與林永權訪談等情，惟其所欲待證事實已甚為明確，業如上述，核無傳喚之必要；另兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　王紋瑩

法　官　李珮瑜

法　官　邱志平

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　徐文彬