臺灣高雄地方法院民事判決

106年度訴字第987號

原　　告　劉樂輝
訴訟代理人　宋明政律師
被　　告　吳金鳳兼吳廖差之承受訴訟人
　　吳春生即吳廖差之承受訴訟人
　　吳金連即吳廖差之承受訴訟人
　　吳秀珠即吳廖差之承受訴訟人
　　吳秀美即吳廖差之承受訴訟人
　　吳秀麗即吳廖差之承受訴訟人
共　　同
訴訟代理人　黃燦堂律師
被　　告　吳俊諺（吳春郎之代位繼承人）

當事人間損害賠償事件，本院於民國108年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告吳金鳳應給付原告新臺幣參拾伍萬參仟玖佰柒拾元，及自民國一百零六年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○於繼承被繼承人乙○○遺產範圍內應連帶給付原告新臺幣參拾伍萬參仟玖佰柒拾元，及自民國一百零六年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告吳金鳳負擔十分之五，餘由被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○於繼承被繼承人乙○○遺產範圍內連帶負擔。

本判決第一項及第二項得假執行。但被告吳金鳳如以新臺幣參拾伍萬參仟玖佰柒拾元，被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○如以新臺幣參拾伍萬參仟玖佰柒拾元各為原告供擔保後，得免為假執行。

事　實

甲、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人亦得為承受訴訟之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第175條第1項、第2項及第176條分別定有明文。查被告乙○○於訴訟繫屬中即民國106年8月31日死亡，且其法定繼承人於法定期間內復未受理聲明拋棄或限定繼承之聲請，有戶籍謄本及台灣高雄少年及家事法院107年1月17日之高少家美家字第1070001352號函可憑（見本院卷一第172頁、第174頁），而原告具狀聲明被告乙○○子女吳金鳳、吳春生、吳春郎之代位繼承人甲○○、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗承受訴訟（本院卷第206至207頁），經核與上開規定相符，應予准許，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴聲明：　被告乙○○、吳金鳳應給付原告新台幣（下同）22萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。　被告乙○○、吳金鳳應給付原告新台幣513,400元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於訴狀繕本送達後，主張因抵銷未給付予被告之租金債權故減縮有關債務不履行之所受損害額，另基於被告乙○○死亡後聲明承受訴訟之當事人已有不同，故變更聲明為；

被告吳金鳳應給付原告353,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。　、被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○於繼承被繼承人乙○○遺產範圍內應連帶給付原告353,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。核其所為係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

三、被告甲○○（即吳春郎之代位繼承人）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依告臺灣銀行之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面

一、原告主張：

、坐落高雄市○○區○○段○○○○號（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號）、同段362建號（門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○○○號）（下合稱系爭房屋）分別為訴外人乙○○、被告吳金鳳（下合稱乙○○等2人）所有，委由訴外人興根不動產仲介經紀有限公司（下稱興根公司，原告已於訴訟繫屬中撤回起訴）出租。原告為執業醫師，於高雄市開設建弘診所擔任負責醫師，診所經高雄市政府衛生局（下稱衛生局）核准登記之地址為高雄市○○區○○路○○○號。嗣原告因欲另覓診所新址，而與興根公司業務主任丁○○接洽，丁○○表示系爭房屋位於商業區，可供開設診所之用，經議妥每月租金為62,000元，原告應給付以系爭房屋半個月租金即31,000元予興根房屋，作為原告應負擔之仲介費用。原告與乙○○等2人遂於105年6月6日就系爭房屋簽立租賃契約書（下稱系爭租約）並經公證，系爭租約特別約定系爭房屋僅能作診所使用，租期則自105年8月1日起算，俾利原告有足夠時間進行裝修、施工，並向衛生局辦理系爭診所遷址登記。查原告之系爭診所如欲於系爭房屋開業開診，依醫療法第15條第1項、第23條第4項及同法施行細則第7條第1項第1款規定，應由乙○○等2人提供系爭房屋之使用執照，以向衛生局申請辦理系爭診所地址遷移之變更登記；且依建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1項規定，系爭房屋之使用類別應屬其附表一G類「辦公、服務類」之G-3組「供一般門診、零售、日常服務之場所」。乙○○等2人已將系爭房屋交付原告，惟原告裝修完成後，於105年8月初向衛生局申請系爭診所開業執照地址變更，始發現乙○○等2人提供之系爭房屋使用執照記載為「供工業使用」，衛生局並因此將原告之申

請退件。而原告之診所遷至系爭房屋開業後，因未能辦理開業執照之地址變更登記，致遭衛生局以未經核准擅自變更開業地址為由，連續裁罰3次共22萬元。兩造為解決原告無法於系爭房屋合法開業之問題，於105年8月26日共同至戊○○建築師事務所協商，協議由乙○○等2人補齊文件後，委託建築師辦理使用執照變更事宜。然乙○○等2人事後遲未辦理，經原告於105年9月12日以存證信函催告未果。兩造再於105年10月25日至興根公司處協商，仍約定應由乙○○等2人委請建築師辦理使用執照相關變更事宜，詎乙○○等2人事後以變更費用過高為由，拒不辦理。原告於105年11月8日以存證信函催告乙○○等2人儘速辦理變更系爭房屋使用執照事宜，否則將終止系爭租約，乙○○等2人於翌日回覆應由原告自行負擔變更費用，嗣並於106年3月24日以原告積欠租金為由發函終止系爭租約。

、查系爭租約已特別約定系爭房屋係作診所使用，依民法第423條規定，乙○○等2人之主給付義務，應為交付原告可供一般門診使用目的之房屋，始符合系爭租約之本旨。被告乙○○等2人所交付之系爭房屋使用執照類組不合規定，且經催告仍未辦妥系爭房屋使用執照變更，致原告無法合法變更開業地址且遭衛生局裁罰，無法達承租之目的，乙○○等2人顯未依債之本旨提出給付，經原告催請履行未果，依民法第235條前段、第231條第1項規定，被告乙○○等2人應負給付遲延責任，賠償原告因此所受遲延損害計22萬元。次查，乙○○等2人未依債之本旨交付合於兩造約定使用目的之房屋予原告，屢經催告仍拒絕履行，就社會觀念而論，應屬嗣後主觀給付不能，且係因可歸責於被告乙○○等2人之事由所致，依民法第226條第1項規定，被告乙○○等2人應負債務不履行之損害賠償責任，賠償原告因此所受損害，即原告專為於系爭房屋開設診所而支出之裝修工程施工費，及訂製招牌、廣告布條費用，合計921,940元（明細如附表）。又因原告迄今僅給付被告乙○○等2人105年8月之租金，及2個月

之押金124,000元，即自105年9月起至原告於106年5月31日將系爭房屋交還被告乙○○等2人之日止，原告尚積欠被告乙○○等2人9個月之租金共558,000元（未包括押金124,000元），經以上述押金扣抵後，原告尚應給付被告乙○○等2人租金434,000元，原告就此主張抵銷，故乙○○等2人因給付不能而應賠償原告之金額計707,940元。被告乙○○於訴訟繫屬中死亡後，吳金鳳、吳春生、甲○○、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗均為其法定繼承人或代位繼承人。為此，提起本訴，並聲明：　被告吳金鳳應給付原告353,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。　被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○於繼承被繼承人乙○○遺產範圍內應連帶給付原告353,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。　原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

、伊等於105年5月13日將所有之系爭房屋專任委託興根公司居間仲介租賃，雙方訂有專任委託租賃契約書，由其中第2條其他事項之文字記載可知伊等除油湯、八大行業不予出租外，其餘並無限制，是原告與伊等經公證之系爭租約中有關特別約定事項第壹項「乙方就租賃物，限於供診所之用。非經甲方書面同意，不得變更用途」之文字記載，並非伊等所填寫，亦非伊等之意思。況伊等並無醫學、建築登記等相關專業，就該等行業場所之相關行政規範毫無所悉，並無提供設備或相關給付之可能性。是伊等將系爭房屋出租交付予原告時，即係將合於所約定使用收益之租賃物交付予承租人，乃符合債務本旨之給付。至於原告如何使用系爭房屋，並非伊等所得干涉，亦非雙方契約有所合意約定。次查，伊等並無與原告約定，由伊等補齊文件並委託建築師辦理使用執照變更事宜。況系爭診所之使用、管理、收益均由原告實力支配，非伊等所得過問，倘依原告主張，將形成伊等需配合原告

使用系爭房屋之內容，且需替原告取得特定文件或合於特殊行業建築法規適用等作為，形同使伊等於對原告系爭診所之使用、管理收益毫無權利之狀態下，負有協助原告執業之義務，顯與租賃法律關係之目的規範不符，故尚難以系爭租約中原告逕自所為「租賃物限於供診所之用」之記載，遽認係伊等應負擔之主給付義務。退步言之，縱認伊等負有協助原告取得特定文件或合於特殊行業建築法規之義務，亦僅係負有提供相關文件資料協助原告辦理之協力義務，至於申請辦理使用執照是否得以變更及後續之費用，並非伊等之主給付義務。蓋伊等於出租前並無指定系爭房屋僅限租予診所使用，承租人經營何種產業亦非伊等於事前可得而知，原告理應依其曾經營診所所具備之經驗、常識，就租賃房屋必須變更使用執照乙事向伊等告知及確認，惟原告不僅未向伊等確認辦理使用執照變更登記事項之義務歸屬，即自行裝修系爭房屋，且於裝修完成後轉向伊等請求申請變更登記之費用，並主張如不變更登記即向伊等請求因裝潢所受損害，其風險負擔之分配顯有不當。況變更使用執照所需費用甚鉅，已遠逾系爭房屋出租予原告1年之租金，而系爭診所之使用、管理、收益均由原告實力支配，關於變更使用執照與否及如何變更既係由原告主導，則費用亦應由原告自行負擔，尚難認伊等有違反契約義務而構成不完全給付。原告之主張與事實不符且無理由，其請求難認有據。

、又系爭租約於105年6月6日簽訂經公證後，被告於同年7月2日尚未為任何施工時，即已為終止租約之通知，係原告自行決意施工，故原告裝潢等費用之支出自失所附麗，不得向被告請求。

、原告於105年8月間知悉系爭房屋無法作為醫療診所使用，並自同年9月起暫停給付租金，因此原告知悉系爭房屋不得作為醫療診所使用後繼續支出之費用，顯非合於常理之支出，不應由被告負擔，或應適用民法第217條過失責任相抵之規定，減輕或免除賠償金額。

ŋ、為此聲明：　原告之訴駁回。　如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見卷一第131頁至第132頁、卷二第38頁背面）：

、系爭房屋原分別為乙○○等2人所有，委由興根公司出租。原告為執業醫師，於高雄市開設診所並擔任負責醫師，該診所經衛生局核准登記之地址原為高雄市○○區○○路○○○號。嗣原告欲另覓系爭診所之新址，乃委託興根公司仲介居間向乙○○等2人承租系爭房屋（位於商業區），約定每月租金為62,000元，原告並應給付以系爭房屋半個月租金即31,000元予興根房屋，作為原告應負擔之仲介費用。原告與乙○○等2人遂於105年6月6日就系爭房屋簽立系爭租約期間自105年8月1日起至 110年7月31日止，並經公證。

、原告與乙○○等2人於105年6月6日就系爭房屋簽立系爭租約並經公證，系爭租約書之特別約定事項第壹項載有「乙方就租賃物，限於供診所之用」之文字。

、乙○○等2 人已將系爭房屋交付予原告占有。

ŋ、原告承租系爭房屋後，為開設診所而支出之隔間裝修費573,600元（卷一第52頁）、窗簾拆裝及修改尺寸費用8,000元（卷一第53頁）、通信設備安裝費21,900元（卷一第28頁）、安裝冷氣及配置管路之工程款47,500元（卷一第54頁）、訂製招牌及廣告布條費用255,940元（卷一第55~56頁），合計921,940元。

ē、乙○○等2人於105年9月13日以前有收到高雄灣仔內存證號碼000177號存證信函（卷一第17頁）、於105年11月10日以前有收到高雄灣仔內存證號碼000225號存證信函（卷一第18頁）。原告於於106年3月24日以前有收到終止系爭租約之社東郵局存證號碼000091號存證信函（卷一第25頁）。

五、本件爭點：

、原告與乙○○等2人於訂立系爭租約時，是否特別約定系爭房屋係供經營診所使用？

、乙○○等2人依系爭租約，是否負有變更系爭房屋使用執照所登記之使用類別，使原告得辦理診所登記之義務？

、承上，乙○○等2人未協助變更系爭房屋使用執照所登記之使用類別，使原告得辦理診所登記，是否有主觀給付不能情事？原告得否依民法第226條第1項規定，請求該其2人賠償因給付不能所受之損害？其金額為何？

ŋ、乙○○2人是否已於105年7月間合法終止系爭租約？原告對其所受之損害是否與有過失？

六、茲就上開爭點，析述審認於下：

、兩造簽訂系爭租約之過程，業據證人即興根公司業務主任丁○○證稱：系爭房屋是乙○○等2人委託我來仲介，簽約前原告有提到要做診所使用，我有將此事告知乙○○等2人，乙○○2人回答說系爭房屋可以經營診所，所以在公證前我們就知道原告要將系爭房屋當診所使用等語（見卷一第157-159頁），復有載明系爭房屋「限於供診所」之公證書及房屋租賃契約書可憑（見卷一第15-16頁），堪認乙○○2人於訂立系爭租約時，確有與原告約定系爭房屋係供經營診所使用之事實，堪予認定。雖乙○○等2人於105年5月13日將所有之系爭房屋專任委託被告興根公司居間仲介租賃，雙方訂有專任委託租賃契約書，由其中第2條其他事項確有「除油湯、八大行業不予出租外」之文字記載（見卷一第71頁專任委託租賃契約書）。惟上開約定，係屬乙○○2人間與興根公司就仲介系爭房屋出租事宜，預供過濾、排除承租人使用系爭房屋用途，其效力僅存在於乙○○2人間與興根公司間，不及於原告。參以前開證人丁○○及系爭租約已明載系爭房屋係供診所使用，故乙○○等2人自不得以此為由，否認於簽訂系爭租約時已然知悉原告係欲將系爭房屋當做診所使用乙節，至為顯然。故被告抗辯原告如何使用系爭房屋，並非伊等所得干涉，亦非雙方契約有所合意約定云云，自與前揭事證未合。

、乙○○等2人依系爭租約，是否負有變更系爭房屋使用執照

所登記之使用類別，使原告得辦理診所登記之義務？

、按稱租賃者，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，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421條第1項、第423條有明文規定。是出租人本於租賃契約所負之義務，並不僅止於租賃關係中交付租賃物，而應為將合於約定使用收益之租賃物，交付予承租人，供承租人為使用收益，並於租賃關係中，保持租賃物合於約定之使用收益之狀態。查依兩造不爭之系爭租約特別約定事項壹：「乙方（即原告）就租賃物限於供診所之用。非經甲方（即乙○○等2人）書面同意，不得變更用途。」觀之，系爭租約顯有租賃契約性質，故被告應將合於約定使用收益（即供原告經營診所使用）之租賃物，交付予承租人，供承租人為使用收益。

、又依系爭租約，原告所承租者，為位在高雄市○○區○○路○○○號及838-1號之系爭房屋，其結構為地下一層、地上三層之加強磚造房屋，經高雄市政府核發（63）高市工都築使字第05179號使用執照記載，其地上一層係供廠房、地上二層係供辦公室、地上三層係供員工宿舍之非公眾使用建築物，此有使用執照及樓層、地號附表在卷可稽（見卷一第148頁至第151頁）。參之建築法第73條第2項、第4項、77條第1項、第91條規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」、「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。」、「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用

人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。...有供營業使用事實之建築物，其所有權人、使用人違反第77條第1項有關維護建築物合法使用與其構造及設備安全規定致人於死者，處1年以上7年以下有期徒刑，得併科新臺幣100萬元以上500萬元以下罰金；致重傷者，處6個月以上5年以下有期徒刑，得併科新臺幣50萬元以上250萬元以下罰鍰。」可知，建築物應按使用執照核定之使用類組使用，否則即為違法使用，尤其是供營業使用之建築物，因涉及公共安全，如違法使用造成他人死傷，復涉刑責，使用人更應本於使用執照核定之使用類組使用，以維護公共之安全。再依同法第73條第4項規定，所訂定之建築物使用類組及變更使用辦法第2條規定，C類為工業、倉儲類，類別定義為供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理物品之場所。又G類為辦公、服務類，類別定義為供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。則依前開規定及說明，使用人僅能於該使用類組範圍內使用，自不能超越該使用類組範圍而經營診所業。乙○○等2人為系爭房屋之所有權人，對其所有之建築物其法定使用類別及範圍等資訊，本較原告為充分，否則無從履行其等依建築法規所負擔之建築物維護與保持義務，自難諉稱為不知。故被告抗辯伊等並無醫學、建築登記等相關專業，就該等行業場所之相關行政規範毫無所悉，並無提供設備或相關給付之可能性云云，自有未合。

、乙○○等2人未協助變更系爭房屋使用執照所登記之使用類別，使原告得辦理診所登記，是否有主觀給付不能情事？原告得否依民法第226條第1項規定，請求該其2人賠償因給付

不能所受之損害？其金額為何？

、系爭房屋位於商業區，其使用執照分類為工業倉儲類，不能向衛生局辦理診所登記，如欲供診所開業使用，須辦理使用執照變更事宜，業據證人即建築師戊○○到庭證陳明確（見卷一第155頁）。而原告於105年8月8日辦理診所開業地點自高雄市○○區○○路○○○號變更至高雄市○○區○○路○○○號時，亦因工務局使用執照未符規定，變更案未核准而退件處理，復有醫療（事）機構、醫事人員、開（執）業登記事項登記事項申請書存卷憑參（見卷一第141頁）。乙○○等2人將系爭房屋租予原告使用，被告即應將合於約定使用收益目的即得合法經營診所之租賃物，交付予承租人，供承租人為使用收益。但乙○○等2人提供不得經營診所使用之租賃物予原告，顯係提供不合於約定使用收益之租賃物，不符債之本旨，即屬可歸責於被告之事由所致之不完全給付。此對照乙○○等2人於105年6月6日出租系爭房屋予原告時，竟任由房屋租賃標的現況確認書上建物型態欄載明係「　一般建物：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）」。而未如實載明係「　、其他特殊建物；如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。」，即為灼然。是被告復以：系爭房屋出租交付予原告時，即係將合於所約定使用收益之租賃物交付予承租人，乃符合債務本旨之給付云云，自無足採。

、再按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；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227條第1項、第226條分別定有明文。本件系爭房屋於105年8月8日經原告獲悉無法提供經營診所使用目的時，曾經會同原告欲辦理系爭房屋使用執照變更事宜未果乙節，業據證人戊○○、丙○○及丁○○到庭證陳屬實（見卷一第154頁至第159頁），復有原告寄發催告請其辦理系爭房屋使用執照變更之存證信函2份可佐（見卷一第17頁至第18頁）。乙○○等2人既負有提供合於約定使用於診所目的之系爭

房屋予原告之義務，惟其於106年5月31日原告遷離系爭房屋時，仍未履行，且具有可歸責之事由，依前開說明，故原告依民法第226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，自屬有據。

、查原告既無法合法使用系爭房屋，以從事約定使用收益之診所業，則原告承租系爭房屋後，為開設診所而支出之隔間裝修費573,600元（卷一第52頁）、窗簾拆裝及修改尺寸費用8,000元（卷一第53頁）、通信設備安裝費21,900元（卷一第28頁）、安裝冷氣及配置管路之工程款47,500元（卷一第54頁）、訂製招牌及廣告布條費用255,940元（卷一第55~56頁），合計921,940元，自無從依原來支出之目的，繼續使用長期應附著於系爭房屋之裝潢與設備，是該部分請求，應有理由。另原告因系爭房屋無法依醫療法第15條規定辦理地址變更登記，經衛生局各依醫療法第103條、醫師法27條等規定，處罰5萬元、15萬元及2萬元，復有衛生局105年11月2日之高市衛醫字第10538221300號、105年12月14日之高市衛醫字第10539413000號、00000000000號行政裁處書附卷足憑（見卷一第20頁至第24頁），復為被告所不爭，是其請求亦有理由。故因被告無法提供合於使用收益目的之系爭房屋，致原告受損害之金額，其主張為1,141,940元（計算式：921,940＋220,000＝1,141,940），應足信採。

ŋ、乙○○2人是否已於105年7月間合法終止系爭租約？原告對其所受之損害是否與有過失？

、被告抗辯已與原告終止系爭租約，固提出通訊軟體LINE之對話紀錄為憑（見卷二第18頁至第31頁），惟觀諸上開對話對象，皆屬被告與興根公司丁○○之對話，並非與原告商討。其次對話內容整體文義，係就系爭房屋漏水原因、位置、能否有效修補等事由，尚無隻字片語提及系爭房屋是否符合得以經營診所之用途，顯見與本件爭點無涉。再以乙○○等2人固曾於105年7月2日間就上開漏水修補事項請丁○○轉達「已經請廠商處理.....但效果有限請協助退租.....」，

而丁○○亦於同日傳達「依約還沒正式租賃為避免雙方日後有爭議.....屋主認為終止是對雙方有利！」等語予原告知悉，然充其量僅足證明兩造於105年7月2日曾因系爭房屋漏水無法有效修補乙節，考慮是否終止預計於同年0月0日生效之系爭租約。惟原告對此有無向乙○○等2人為承諾終止租約之意思表示，則未經被告舉證以實其說，故旨揭辯詞，尚屬無據。

、原告最初於105年8月8日獲悉系爭房屋無法供診所使用（見卷一第141頁），而其所支出之手術燈安裝、通信器材設備、隔間裝修設備、冷氣等項目，費用支付時間均於該日之前，復有收據、請款明細單、估價單、收據單、報價單可佐（卷一第27頁、第28頁、第30頁、第52頁）。原告無法獲悉此節，於法或交易習慣上自難賦予其注意義務，故此範圍之金額，尚難認原告有何過失可言。其次原告支出之招牌含安裝費用114,690元、拆裝物品工資8,000元、招牌製作與吊裝費用141,250元，共計263,940元，雖係於獲悉無法供經營診所使用之後，復有估價單、收據及請款收據上之日期可佐（見卷一第31頁、第53頁、第55頁）。惟系爭房屋經由辦理建物使用類別變更之使用執照後，即得供原告合法經營診所使用，且雙方尚曾於105年10月25日會同代書前往建築師事務所共同商討此事，但因須另支出大約80幾萬元費用，應由何者負擔乙節，兩造無法達成共識，以致於原告遷離系爭房屋時仍未辦理變更使用執照事宜，復為兩造所不爭，且據證人戊○○及丙○○證陳明確（見卷一第154頁至第157頁），並有被告於105年11月9日致發予原告之存證信函可佐（見卷一第19頁）。堪認兩造至少於105年8月8日獲悉直到同年10月25日前，均仍對於系爭房屋得以變更使用執照建物類別，俾供其合法經營診所使用，均抱持有客觀合理的正當期待。值此情形，原告依約使用系爭房屋，支付經營診所所需之營運成本及費用，自屬善意且具有值得保護的信賴，難認有何過失可言。故尚難以其此部分費用支出時間，係於獲悉系爭房屋

無法供診所使用之後，即謂亦對此部分損害的發生與擴大有過失。故被告此部分抗辯，亦難成立。

ē、又原告於105年8月1日承租系爭房屋後，給付被告乙○○等2人105年8月之租金，另有支付2個月之押金124,000元，而自105年9月起至106年5月31日將系爭房屋交還被告乙○○等2人之日止，原告尚積欠被告乙○○等2人9個月之租金共558,000元（計算式；62,000× 9＝558,000），經以前揭損害賠償金加上給付之押租金扣抵積欠之租金後，被告尚應給付707,940元（計算式：1,141,940＋124,000－558,000＝707,940），復為被告所不爭，故原告主張依系爭租約及前揭債務不履行之損害賠償法律關係扣抵後，被告共應給付707,940元，自非無憑，堪信為真。又被告吳金鳳為系爭租約當事人之一，另一權利主體乙○○於死亡後，其財產權利由被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○繼承，且上開金錢給付亦屬可分之債，依民法第271條前段規定，應各平均分擔之。另被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○係乙○○之法定繼承人，依民法第1153條第1項規定，自應於繼承所得遺產為限，負連帶責任。故原告請求被告吳金鳳應給付原告353,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日即106年5月20日起（此有卷一第39頁之送達證書可佐）至清償日止，按年息5%計算之利息；被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○於繼承被繼承人乙○○遺產範圍內應連帶給付原告353,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日即106年5月20日起（亦有卷一第38條之送達證書足憑）至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，為有理由。

七、綜上所述，原告基於民法第226條第1項、民法第1153條第1項規定，請求被告吳金鳳應給付原告353,970元，及自106年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告吳金鳳、吳春生、吳金連、吳秀珠、吳秀美、吳秀麗、甲○○於繼承被繼承人乙○○遺產範圍內應連帶給付原告353,970元，

及自106年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

八、本判決第1項及第2項係各所命給付金額未逾新台幣50萬元之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，亦核無不合，爰酌定相當之擔保金一併准許之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

十、結論：本件原告之訴，為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第385條第1項第5款、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　29　　日

民事第七庭法　官　李代昌

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　　108　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　陳秋燕

附表：

編號	原告主張因乙○○等2人給付不能所受之損害
1	裝修工程之施工費666,000 元，包含如下： 診所隔間裝修（含裝潢、架設水電及安裝醫療設備）之工程款573,600元，及安裝手術燈之工程款15,000元。 窗簾拆裝及修改尺寸之費用8,000元。 通信設備安裝費21,900元： 此為原告於系爭診所安裝電話通信系統及監控系統之相關費用，此有原證9 請款明細單（見卷28頁）可稽。該請款明細上載客戶「黃鳳吟」乃原告女友，原告委託其向負責安裝之東亞通信企業行接洽、詢價，而由原告於1,050,805 以現金支付工程款。查該請款明細上載編號6 至8 項為錄影主機、數位攝影機等硬體設備，原告仍可拆裝至他處使用，故此等部分不另向被告求償；惟編號1 至5 、9 項共21,900元部分，乃配置線路及施工之費用，原告無法再為利用，自應由被告賠償。

（續上頁）

	安裝冷氣及配置管路之工程款47,500元： 此等款項業經原告於105 年7 月27日付訖，明細如原證13報價單（見卷54頁）所示，其中「冰點（定頻）1 對2 分離式冷氣機」及「冰點（定頻）分離式冷氣機」，原告仍可拆裝至他處使用，故此部分不另向被告求償，僅請求管路、電線、施工費等無法再為其他利用之相關費用共47,500元。
2	訂製招牌、廣告布條之費用255,940元： 原告本擬將系爭診所遷至系爭房屋開業，因而向廣告公司訂製招牌及廣告布條（包含耐候帆布），並於105 年9 月30日付清費用255,940 元。該等招牌及廣告布條均載有系爭房屋之地址及電話，係專位於系爭房屋開設診所之用，縱原告嗣後再遷至他處，該等招牌、廣告布條及已支出之施工費均已無法再為利用，自屬原告之損害。