

最高法院民事判決

114年度台上字第1628號

上訴人 曾瑞榮
訴訟代理人 何志揚律師
被上訴人 黃峰哲
訴訟代理人 饒斯棋律師
張佑聖律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年5月13日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第77號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人再給付新臺幣三百四十五萬五千零七十四元，及其中新臺幣三百三十九萬一千零七十四元自民國112年6月20日起，其餘新臺幣六萬四千元自民國112年9月14日起，按週年利率百分之五計算之利息，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

□本件被上訴人主張：伊向上訴人承租坐落苗栗縣○○市○○段511地號部分土地（範圍如第一審卷第51頁附圖所示，下稱系爭土地），並承接前承租人蘇汗兩在系爭土地上興建之貨櫃屋（原經營餐廳使用）經營居酒屋，兩造訂有土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自民國112年3月1日起至114年2月28日止，上訴人負有提供營業用電之義務。詎上訴人竟於112年5月12日以供電違反台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）之規章為由，拒絕繼續供電，要求伊自行申請用電，或每日額外給付新臺幣（下同）3600元始願繼續供電，更於同年月18日、20日兩度無預警斷電，使伊居酒屋無法正常營運。伊乃於同年月25日寄發存證信函，以上訴人未提供用電以保持租賃物合用之不完全給付、交付之租賃物具有瑕疵為由，於翌日

01 (26日)送達上訴人終止系爭租約。上訴人以消極詐欺方式不
02 法侵害伊意思決定自由權、故意以背於善良風俗方法加損害於
03 伊之侵權行為，未提供營業用電以保持租賃物合用之不完全給
04 付，交付之租賃物有瑕疵，致伊受有(一)112年5月20日至24日營
05 業淨利2萬2200元，(二)裝潢費用336萬4424元，(三)保全系統設置
06 費2萬6650元，(四)設置冷氣及全熱交換器之工資及施工材料費6
07 萬4000元，合計347萬7274元之損害，自應賠償等情。爰依民
08 法第227條第1項適用同法第226條第1項、第231條第1項、第23
09 2條，民法第227條第2項，民法第347條準用同法第360條，民
10 法第184條第1項前段、後段規定，擇一求為命上訴人給付347
11 萬7274元，及其中341萬3274元(即(一)+(二)+(三))自112年6月2
12 0日起，餘6萬4000元(即(四))自112年9月14日起，加計法定遲
13 延利息之判決(未繫屬本院者，不予論述)。

14 □上訴人則以：伊不負提供營業用電之義務，亦未拒絕配合被上
15 訴人申請合法用電，或保證有電力可供使用，不負物之瑕疵擔
16 保責任。縱伊應負瑕疵擔保責任，該不完全給付非不能補正，
17 不構成給付不能，被上訴人未為催告，亦不構成給付遲延。伊
18 更無被上訴人所指侵權行為情事，不得請求伊損害賠償，被上
19 訴人既已終止租約，亦不得再以不完全給付法律關係，請求伊
20 負債務不履行損害賠償責任等語，資為抗辯。

21 □原審以：

22 (一)蘇汗雨前向上訴人承租土地，自行出資興建貨櫃屋經營餐廳，
23 嗣蘇汗雨提前終止租約，由兩造另訂系爭租約，改由被上訴人
24 承租系爭土地，並續以蘇汗雨興建之貨櫃屋經營居酒屋，為兩
25 造所不爭。

26 (二)綜觀兩造間以LINE商討被上訴人承租土地營運居酒屋之對話內
27 容，及系爭租約第13條之約定，暨上訴人曾同意蘇汗雨以上訴
28 人住處申設電錶，違規接電供餐廳營運使用，電費由蘇汗雨自
29 行負擔，被上訴人承租後持續以該供電模式裝修貨櫃屋及營運
30 居酒屋，上訴人仍傳送112年4月繳費通知單與被上訴人繳納電
31 費等情，可知上訴人於簽訂系爭租約時，知悉被上訴人承租系

01 爭土地，係為援用蘇汙兩租賃模式持續使用原供電方式經營居
02 酒屋。兩造間應有上訴人提供被上訴人居酒屋營運用電需求，
03 被上訴人負擔電費之合意。兩造合意以外接電錶電力供居酒屋
04 營運，雖違反台電公司營業規章第42條第1款之規定，惟要僅
05 係台電公司得依同規章第20條第1項第1款規定停止供電，尚難
06 以此認定兩造上開合意有違強制或禁止規定，或有背公共秩
07 序、善良風俗而無效情事。

08 (三)按出租人交付之租賃物於租賃關係存續中，未保持合於約定使
09 用、收益之狀態者，係未依債務本旨給付，為不完全給付。上
10 訴人於112年5月12日通知被上訴人不再供電，並於同年月18
11 日、20日兩度斷電，其後未曾回復電力，亦未提供其他替代電
12 力供居酒屋營運使用，自斯時起未保持合於系爭租約所約定之
13 使用目的，為不完全給付，屬可歸責於上訴人之事由，且非不
14 能以回復供電方式以資補正。嗣經被上訴人及其委託代理人
15 (居酒屋股東陳俊偉)多次向上訴人要求復電，上訴人仍堅持
16 被上訴人須每日額外給付3600元始願繼續供電，以斷然、無轉
17 圜改變餘地之態度，預示拒絕給付，應對被上訴人負不完全給
18 付之給付遲延債務不履行責任。被上訴人於112年5月25日委託
19 律師寄發存證信函，以上訴人故意斷電致不能達系爭租約目的
20 為由，依民法第254條規定，向上訴人為終止租約之意思表示，
21 於翌日(26日)送達上訴人，已合法終止系爭租約，並得
22 依民法第231條第1項規定，請求上訴人負損害賠償責任。

23 (四)被上訴人請求損害賠償部分：

- 24 1.營業淨利：居酒屋因112年5月20日至24日期間未正常供電，致
25 被上訴人無法於該期間營運，受有以每日平均營業額3萬4154
26 元、淨利率13%計算，共2萬2200元營業淨利之損害(所失利
27 益)。
- 28 2.裝潢費用：觀諸工程承攬合約書、請款單(一審卷第75至84
29 頁)，及貨櫃屋係以數個貨櫃切割、焊接為結構，需先切割始
30 能吊離，勢必破壞裝潢而無法再為利用，暨景觀工程已附著土

01 地而無移他處利用可能，被上訴人受有因系爭租約提前終止致
02 損失裝潢費用336萬4424元之損害，亦得請求。

03 3.保全、冷氣及全熱交換器設置費用：依中興保全費用、對話截
04 圖及估價單，被上訴人設置保全系統，其中ADSL架設費500
05 元、工事費3150元、銷售費1萬8000元、契約保證金5000元，
06 計2萬6650元，及設置5台冷氣及1台全熱交換器之工資及施工
07 材料費6萬4000元，屬無法回收另作他用之費用，為被上訴人
08 因提前終止租約所受之損害。

09 4.被上訴人前述損害合計347萬7274元，另以被上訴人簽訂租約
10 開始裝潢、籌備，自112年5月6日營運至同年月19日止，未及1
11 個月之情，所支出之各項費用尚無扣除已營業使用期間之必
12 要。

13 (五)從而，被上訴人依民法第227條第1項適用同法第231條第1項之
14 規定，請求上訴人給付上開損害金額本息，為有理由，應予准
15 許。其另依民法第227條第1項適用同法第226條第1項、第232
16 條，民法第227條第2項，民法第347條準用同法第360條，民法
17 第184條第1項前段、後段之規定所為請求，即毋庸再予論述，
18 為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不
19 生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而廢棄第一審所為前開部分
20 被上訴人敗訴之判決，改判上訴人如數給付。

21 □本院判斷：

22 (一)廢棄發回（即命上訴人再給付345萬5074元，及其中339萬1074
23 元自112年6月20日起，餘6萬4000元自112年9月14日起，加計
24 法定遲延利息）部分：

25 按法院認定事實應憑證據，而證據之證明力固由法院依其自由
26 心證斷定之，惟其認定如與卷內資料不符者，其事實之認定即
27 屬違背法令。觀被上訴人於112年5月25日委請律師寄發之存證
28 信函，被上訴人係依民法第423條規定，及因上訴人故意斷電
29 已無修繕回復可能，併依民法第430條規定，向上訴人為終止
30 系爭租約之意思表示（一審卷第68頁）。乃原審認定被上訴人
31 依前開存證信函本於民法第254條規定終止系爭租約，進而斷

01 定系爭租約於翌日（26日）存證信函送達上訴人時終止，已有
02 認定事實與卷證不符之違背法令。又契約之終止與契約之解
03 除，兩者效力不同，前者使契約關係向將來消滅，後者則使契
04 約溯及訂約時失其效力。民法第254條係關於契約一方當事人
05 於他方遲延時，得解除契約之規定，於繼續性之租賃關係，不
06 得直接適用該條規定為終止，原判決認定被上訴人得直接依民
07 法第254條規定終止系爭租約，亦嫌粗疏。次按當事人依民法
08 第231條第1項規定請求賠償之損害，應以於債務人給付遲延之
09 狀態終了前所生，且與該給付遲延間有因果關係者為限，此觀
10 該條文義即明。此與契約終止後，當事人一方依契約約定或法
11 律規定，請求他方因該終止所致契約未能繼續履行所發生之損
12 害，兩者性質與請求權各異，應予區辨。原審既認定系爭租約
13 於112年5月26日終止，被上訴人支出之裝潢費用336萬4424
14 元、保全系統設置費2萬6650元，及設置冷氣及全熱交換器之
15 工資及施工材料費6萬4000元，均係因「提前終止系爭租約」
16 所致被上訴人之損害，乃竟認被上訴人得依民法第231條第1項
17 給付遲延之規定，請求上訴人賠償上開損害金額共345萬5074
18 元本息，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，
19 求予廢棄，非無理由。

20 (二)上訴駁回（即命上訴人給付2萬2200元，及自112年6月20日起
21 算法定遲延利息）部分：

22 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
23 應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民
24 法第423條定有明文。此項出租人之租賃物保持義務，應於租
25 賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀
26 態。倘出租人於交付租賃物後發生可歸責於出租人之事由而給
27 付不完全（未符約定使用收益狀態），承租人自得就其因此所
28 受損害請求出租人負債務不履行之責任。原審本於取捨證據、
29 認定事實及解釋契約之職權行使，合法認定被上訴人向上訴人
30 承租系爭土地經營居酒屋，兩造間有上訴人提供居酒屋營運用
31 電需求之合意。嗣上訴人於租賃期間之112年5月20日起故意斷

01 電，致被上訴人無法繼續正常營運，自斯時起未保持合於系爭
02 租約所約定之使用目的，為不完全給付，且屬可歸責於上訴人
03 之事由，得依民法第227條第1項適用同法第231條第1項之規
04 定，請求上訴人賠償自是日起至24日止之營業損失（所失利
05 益）2萬2200元本息，因而就該部分為不利上訴人之判決，經
06 核於法洵無違背。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實及解
07 釋契約之職權行使，暨其他於判決結果無影響者，指摘原判決
08 此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

09 □據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟
10 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、
11 第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 9 日

13 最高法院民事第七庭

14 審判長法官 林 金 吾

15 法官 徐 福 晋

16 法官 蔡 孟 珊

17 法官 藍 雅 清

18 法官 高 榮 宏

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 林 沛 侯

21 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日