發文字號：臺北市政府法規委員會 95.10.14 北市法二字第 09532669900 號函

發文日期：民國 95 年 10 月 14 日

要　　旨：是否有可歸責事由之存在，以及因果關係等要件，仍宜斟酌各項因素予以認定（例如：承租人於締約時是否知悉外牆更換工程？該工程之延宕是否）倘其於訂約時即已知悉該項更換工程，則應不得請求損害賠償

主旨：有關〇〇商業股份有限公司陳情因公有民有超級市場外牆無償更換工程延宕開幕所招致之損失賠償乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴處 95 年 10 月 11 日北市市一字第 09531444700 號函。

二、本案公有民營超級市場承租人〇〇商業公司，以外牆更換工程致其延後開業為由，請求損害賠償，涉及租賃契約上出租人之用益狀態提供、維持義務，與損害賠償責任及範圍認定等問題。依民法第 423 條規定：「出租人應以合於所定使用、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。」屬於出租人之主給付義務，違者，可構成民法第 227 條之不完全給付責任。惟其損害賠償責任之發生，仍以出租人具有可歸責事由為前提。本案是否有可歸責事由（或與有過失）之存在，以及因果關係等要件，仍宜斟酌各項因素予以認定（例如：承租人於締約時是否知悉外牆更換工程？該工程之延宕是否確實導致承租人無法營業？）倘其於訂約時即已知悉該項更換工程，則應不得請求損害賠償。如仍有爭議，建議循民事訴訟途徑解決。