

裁判字號：臺灣新竹地方法院 105 年竹簡字第 5 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 04 月 29 日

裁判案由：損害賠償等

臺灣新竹地方法院民事簡易判決 105年度竹簡字第5號

原告 黃嫣玲

訴訟代理人 喬國偉律師

複代理人 林佳真律師

被告 陳志忠

訴訟代理人 陳慶禎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國105年4月18日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣陸萬玖仟元，及自民國一〇五年一月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之九，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行，但被告如於假執行程序前，以新臺幣陸萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)緣原告於民國103年9月10日向被告承租門牌號碼新竹市○○路○○○號房屋旁空地所搭建的地上房屋(下稱：系爭建物)，供作營業使用，租期自103年9月10日至105年9月9日止，共計二年，每月租金為新台幣(下同)23,000元，原告並於簽約時支付被告69,000元作為押租金保證金(參原證一)。原告於承租系爭建物後，施作內部裝潢經營餐飲業(參原證二)，詎兩造本件租賃關係僅履行不到一年，原告遂接獲新竹市政府違章建築拆除通知(參原證三)，告知系爭建物為違章建築將予拆除，並通知原告須立即遷離，並於104年9月3日起拆除系爭建物。被告明知系爭建物為違章建築，隨時均可能遭新竹市政府拆除而無法使用，仍與原告簽訂系爭二年期租賃契約，甚至同意原告進行內部裝潢，然因系爭建物將遭拆除，原告只能向新竹市政府申請自104年9月11日起為歇業登記(參原證四)，原告因此受有營業設備、營業預期利益等損失。
- (二)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423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的

，或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權(最高法院98年度台上字第222號民事判決參照)。另租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態；倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任(最高法院77年度台上字第2369號民事判決參照)。次按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；又解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第226條第1項、第260條、第263條亦定有明文。兩造針對系爭租約事件，於104年10月6日調解不成立，業已終止租約，故系爭租賃關係因可歸責於被告之事由而消滅，被告應負債務不履行之責。

(三)經查，原告承租系爭建物係為經營日式酒吧餐廳所使用，故系爭建物係以營業為目的之租賃標的，是租賃標的是否為違章建築，有無被主管機關拆除之虞，於主管機關違建拆除之優先順序如何，均屬租賃契約之重要內容。而出租人如知悉承租人租賃房屋目的在營業，為促進主給付即租賃標的之使用、收益，使承租人得以營業而使給付利益獲得最大可能之滿足，維護承租人財產上利益，出租人自有就租賃標的是否為違章建築之事實告知承租人之附隨義務。系爭建物為違建隨時有被拆除之可能，係屬被告之告知義務，被告未於租賃契約說明，亦未口頭告知，更提出房屋稅繳款單等資料，企圖加強原告信任繼續承租房屋，隱瞞違章建築之事實而與原告簽訂租賃契約，已違誠信，原告投入經營成本後，系爭建物竟遭拆除，導致契約無法繼續履行，實為可歸責於被告之事由致債務不履行，被告自應對原告因此所受損害及所失利益負損害賠償責任。又被告應於103年9月下旬即接獲新竹市政府違章建築拆除通知單，竟仍於104年5月與訴外人陳佳男簽訂租賃契約，租期更至106年5月間，若被告有告知違建物即將遭拆除，一般人怎會與被告簽訂契約，顯見被告係以投機心態出租違建之房屋增加自己收入，損害他人權益。本件情形乃因被告隱瞞房屋為違建，而與原告締約，造成原告損害，被告自當負損害賠償之責。

(四)被告自104年9月起即未能繼續對原告為租賃契約之給付，顯可歸責於被告之事由而給付不能，系爭租賃契約因被告給付不能而告終止，被告自應對原告負損害賠償責任，原告所受損害如下：

1、所失利益960,982元：

(1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216 條定有明文。而該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

(2)經查，原告所經營之餐廳於104 年1月至同年8月間，每月營業額扣除人事成本、雜項支出等，平均每月淨收入為87,362元(參原證五)，如被告能繼續履行系爭租賃契約，原告所經營之餐飲店自104 年10月起至105年9月止，預期利益為960,982元【計算式：87,362*11個月(104年10月至105年8月)=960,982 元】。是以，本件因可歸責於被告之事由，致原告所失利益為960,982 元，依前開規定，應由被告負損害賠償責任。

2、被告應返還押租金69,000元予原告：

(1)按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。又按租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許(最高法院83年台上字第2108號著有判例可資參照)。

(2)系爭租約業已合法終止，兩造租賃關係即已消滅，被告自應依系爭租賃契約第5 條、民法第179條規定返還押租金69,000元予原告。

(3)是故，原告因可歸責於被告債務不履行事由，受有960,982 元之利益損失，被告另應依約返還押租金予原告，總計被告應給付原告1,029,982元。

(五)綜上所述，爰依系爭租賃契約第5條、民法第179條、第432條、第226條、第227條、第216條等規定，請求被告負損害賠償責任及返還押租金。

(六)對被告抗辯所為之陳述：

1、被告稱原告早知系爭建物為違建云云，原告否認之，理由如下：

(1)原告於100 年間與訴外人即被告之父親陳江海針對系爭建物簽訂租賃契約時即有跟陳江海確認系爭建物之合法性，當時陳江海向原告保證系爭建物已蓋了十幾年，絕非違建，又系爭建物於86年即已興建，期間經歷被告自己經營飲食店、出租他人使用等，原告自相信被告所言為合法建物，始向其承租經營餐飲店，並花費62萬元進行店內裝潢（參原證六），若原告早知其為違建而有遭拆除之虞，怎可能花費60餘萬元進行裝潢，被告稱原告早已知悉系爭建物為違建，顯屬無稽。

- (2)系爭建物之原租賃契約在101年4月間期滿後，轉為不定期租賃契約。嗣於103年8月間，新竹市政府進行例行抽查，依新竹市政府府工使字第0000000000號函所示，新竹市政府於103年8月13日，就原告營業場所進行建築物防火避難設施與設備安全抽查，當時報告表內記載「疑似」違章建築，又於同月餐飲店內客戶閒聊時告知系爭建物所坐落之土地有要出賣之消息，原告遂詢問被告及陳江海確認坐落土地是否要出賣及建物是否為違建，當時被告及陳江海稱無出賣土地之意思，且向原告保證「系爭建物絕非違建，否則怎可能十幾年了都相安無事」，並提出房屋稅繳款書(參原證七)，堅稱系爭建物每年均繳房屋稅，係合法建物，不會遭拆除，原告信其所言，為保權益始與被告簽立系爭租賃契約，租期二年。詎料，簽約後，原告竟收到違章建築拆除通知單，始知遭被告所騙。
- (3)被告稱從水圈飲料店之登記地址為新竹市○○路○○○號，而原告未向被告反應即認原告早已知悉系爭房屋為違章建築云云，惟查，申請營業登記需由出租方配合提供建物使用執照，而原告申請水圈飲料店之營業登記時，被告父親所交付之使用執照即為新竹市○○路○○○號，原告向行政機關申請營業登記時並未受阻，自無向被告反應之理。況以該址為登記營業並不能逕為推論原告知悉系爭建物為違章建築。而被告及其父親一再向原告保證該屋已存在十幾年，為合法建築，更提出房屋稅繳款證明誤導原告，原告因此而簽訂租賃契約。依常理及經驗法則，若承租人早知系爭建物有遭拆除之虞，怎可能花費60餘萬元進行裝潢，被告事後再予否認未告知為違建，實屬無稽。
- (4)依新竹市政府府工使字第0000000000號函所示，市政府進行違章建築之勘查確認作業時，只就外觀勘查，並無通知原告，故原告自始不知其為違章建築。又雖於103年8月間，市府人員就營業場所進行消防設備抽查時，報告書雖稱「疑似」違章建築，惟其係記載「疑似」，原告事後向被告及陳江海確認，其等向原告保證非違章建築，原告可安心繼續承租，雙方始簽立系爭租賃契約。另被告稱原告於「建築物防火避難設施與設備安全抽查報告表」內簽名，證明原告於新竹縣政府就系爭建物進行違章建築勘查確認作業時，原告在場云云，惟原告上開簽名係新竹市政府於103年8月13日對原告營業場所進行建築物防火避難設施與設備安全抽查，原告始在其報告書上簽名，而新竹縣政府係在其後即同年9月間始就系爭建物進行違章建築勘查作業，時間點並不相同，勘查時原告並未在場，被告所陳，顯有誤解。故被告稱原告明知系爭建物為違建，為與有過失，所言非實。

2、原告是否知悉系爭建物為違章建築，並不防礙本件請求：

- (1)按民法第423條之義務，為出租人之主給付義務，如出租

人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權(最高法院98年度台上字第222號判決參照)。是債務不履行與瑕疵擔保責任係屬債務人所負之兩種契約上義務，本得成立請求權之競合。

(2)原告於本件之請求，乃依民法債務不履行為請求權基礎，亦即依兩造租賃契約，被告應以合於所約定使用收益之租賃物，交付予原告，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。而系爭建物為違章建築並未載明於兩造之系爭租賃契約，按出租合法得使用之建物為契約之常態，縱使為違章建築亦應以無損於承租人之使用目的為原則，方符合債之本旨。惟系爭建物業因違章建築而遭新竹縣政府拆除，契約目的已不能達成，自屬可歸責於被告之事由致債務不履行，被告應負賠償責任。

(3)再者，被告答辯所言，均係「推測」原告知悉系爭建物為違章建築，然房屋是否為違建應屬契約之重要事項，且原告租賃房屋為營業所用，此為被告所明知，故出租人應盡告知義務，然綜觀系爭租賃契約內容，未有隻言片語載及系爭建物為違建，亦未口頭告知，被告自當不能免責。又原告否認締約時即知悉系爭建物為違建，被告均以「推測」認原告應知悉，惟租賃標的是否能符合約定之目的，為被告之告知義務，焉能要求原告自己判斷而免除被告之告知義務？

(4)從而，系爭建物業遭新竹市政府以違章建築名義拆除，兩造租賃契約，於租賃關係存續中因出租人即被告未能保持合於約定使用、收益之狀態，致損害原告權益，應負債務不履行之損害賠償責任。

3、被告辯稱原告未依約經營飲料店云云，惟原告在100年間簽第一次租賃契約時即係經營日式餐飲酒吧，被告明知亦無反對，若被告有意見怎會在103年間再簽第二次租賃契約(即系爭租賃契約)，顯然原告經營項目未違反雙方合意，被告如今再稱原告未依約做租賃用途，顯屬無稽。

(七)原告為此聲明：

- 1、被告應給付原告1,029,982元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 2、原告願供擔保請准宣告假執行。
- 3、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)原告於兩造103年9月10日簽訂租約之前即已知悉系爭建物為違章建築，系爭建物係因遭新竹市政府依法拆除，因不可歸責原告之事由而致給付不能：

- 1、按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租

人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」、「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423條及第226條第1項固定有明文，惟損害賠償之債之成立要件通說有三：責任原因、損害及因果關係，責任原因又可分主觀的責任原因及客觀的責任原因，主觀的責任原因，就債務不履行言，為「可歸責之事由」。

- 2、查被告並非是在103年9月10日才承租使用系爭違建，早在100年4月10日，原告即向被告父親陳江海承租在新竹市○○路○○○號旁空地所搭建之地上房屋(即本件系爭建物)，當時簽訂之租期為100年4月10日起至101年4月9日，每月租金2萬3千元，押租保證金6萬9千元(參被證1)。又被告及陳江海均未曾與原告確認「系爭租賃物坐落土地是否要出賣及建物是否為違建，當時被告及陳江海稱無出賣土地之意思」，亦未曾向原告保證「系爭建物絕非違建，否則怎可能十幾年了都相安無事」。若當時真有系爭租賃物坐落之土地要出賣之傳聞，則系爭租賃物若非違建，理應與坐落之基地一併出售，較符常情，且房屋稅繳款書亦不能證明系爭租賃物非為違章建築，是原告上開所稱均不足採信。
- 3、原告當時向被告父親陳江海承租時，即已知悉該租賃房屋係另行搭建依附於新竹市○○路○○○號旁之違章建物，此可由，當年之租賃契約書第一條所書立之租屋地址為「新竹市○○路○○○號之二」即可為窺知，參原證四實際上於租賃房屋處營業之「水圈飲料店(負責人：金寧)」商業登記抄本所示，所在地址欄為「新竹市○區○○里○○路○○○號一樓」，而非被證一原告當時向被告父親陳江海承租時簽訂之租賃契約書第一條所書立之租屋地址「新竹市○○路○○○號之二」，足見原告向被告承租之系爭建物為無法辦理營業登記之違章建築，則原告於系爭租賃物向新竹市政府申請設立「水圈飲料店」之商業登記時，自應清楚發現、了解系爭租賃物為違章建築，且一般來說具有相當知識及經驗者，亦能清楚判斷系爭租賃物為無合法門牌及建物使用證明之違章建築，嗣遭舉報違章而有被拆除之可能，可知原告於100年3月27日向被告父親陳江海承租系爭租賃物時，或若原告為該實際之營業登記人，於100年4月間營業登記當時，亦已知悉系爭租賃物，為違章建築，無法辦理營業登記，可能依法遭拆除。且原告早在100年3月27日向被告父親陳江海承租系爭建物時，即已知悉系爭建物為違建，否則，原告自稱簽訂租賃契約時，不知為違建，又花費62萬元進行店內裝潢，卻不能為營業登記時，理應早向被告父親反應該問題。
- 4、由被證2照片中系爭建物為獨立於有合法保存登記之新竹市○○路○○○號社區建物之三樓鐵皮屋，原告雖否認被告

之父親有告知其系爭建物為違章建築事實，惟告知之方式不拘限於語言、文字，原告自承被告之父親每年均提供其原證7 系爭建物之房屋稅繳款書，而該繳款書課稅房屋坐落即已明載「新竹市○○區○○里○○路○○○ 號『旁邊』」，是被告之父親早已告知原告系爭建物為違章建築；又原告自陳其於系爭建物經營酒店業務並辦理「水圈飲料店」之營利事業登記(參原證4)，參「新竹市政府營利事業聯合審查作業時程圖表」所示(參被證7)，辦理營利事業登記申請須檢附「使用執照及用途合法房屋證明文件」，原告既已自行於「新竹市○○區○○里○○路○○○ 號」辦妥「水圈飲料店」之營利事業登記，自係已向新竹市政府提出「新竹市○○區○○里○○路○○○ 號」建物之「使用執照及用途合法房屋證明文件」，而原告既知提出原證7 系爭違建之房屋稅繳款書，證明其向被告承租之租賃標的物為「新竹市○○區○○里○○路○○○ 號『旁邊』」之違建，而非「新竹市○○區○○里○○路○○○號」，更可證原告於103年9月10 日向原告承租使用系爭建物時已明知所承租之系爭建物為違章建築。

- 5、原告雖辯稱其係於「通知拆除時」始知承租的標的物是違建，惟參上揭說明及新竹市政府105年2月5日府工使字第0000000000號函說明，新竹市政府係因新竹市○○段○○○號旁空地(民主段1051地號)，因有經營特定商業娛樂場所，而遭新竹市政府於103年8月13日派員聯合稽查，製作「建築物防火避難設施與設備安全檢(抽)查報告表」，該報告表內記載「使用執照：無」、「疑似違章建章」等事項，該表並由二家場所之負責人及員工分別簽名後留存一份於現場，本院105年2月22日當庭提示系爭租賃物之「建築物防火避難設施與設備安全檢(抽)查報告表」上確有原告及其一名員工之簽名，是新竹市政府就系爭租賃物進行違章建築勘查確認作業時，原告確實在場；又原告本件起訴時刻意省略早在100年4月10日，原告即向被告父親陳江海承租系爭建物等，均足徵原告雖辯稱其係於「通知拆除時」始知承租的標的物是違建，不足採信。且新竹市政府105年2月5 日府工使字第0000000000號函說明第四項係載：「違章建築之勘查確認作業，當本府勘查人員於外觀即足以確認判定本案為違章建築情事時，則無需進入其專有所有權範圍內，自無另行通知該違章建築或該土地之所有人配合勘查之必要。」，是新竹市政府就本件違章建築勘查時，並未通知違章建築或該土地所有人即被告。
- 6、末查，承前述，原告於兩造103年9月10日簽訂新租約之前即已知悉系爭建物為違章建築，且參新竹市政府105年2月5 日府工使字第0000000000號函說明，新竹市政府係因新竹市○○段○○○ 號旁空地(民主段1051地號)，因原告等有經營特定商業娛樂場所，而遭新竹市政府於103年8月13日

派員聯合稽查，新竹市政府依檢查結果於103年8月26日作成裁處書，並副知新竹市東區區公所依「違章建築處理辦法」規定程序查報辦理，新竹市東區區公所於103年9月1日作成違章建築查報單完成查報，新竹市政府於受理後依規定派員勘查，經查證相關資料，確屬違章建築，於103年9月23日作成府工使字第0000000000號違章建築拆除通知單，請新竹市政府拆除單位列管排序拆除並副知土地所有人拆除，是系爭建物係因原告於系爭房屋經營日式餐飲酒等特定商業娛樂場所，而遭新竹市政府派員聯合稽查後、依法拆除，而致被告無法繼續提供原告使用、陷於客觀給付不能，被告不具主觀責任原因，被告不具可歸責之事由，是原告依民法第226條、第227條，請求被告負損害賠償責任為無理由。

(二)原告明知系爭建物為違章建築，又系爭建物所坐落土地依都市計畫法不得經營飲酒店使用，原告請求被告賠償所失利益，亦屬無據：

- 1、按「民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害(積極損害)及所失利益(消極損害)為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性。」最高法院95年度台上號第2895號判決參照。查，承前述，系爭建物因有經營特定商業娛樂場所，而遭新竹市政府於103年8月13日派員聯合稽查，當時原告亦在場，原告於兩造103年9月10日簽訂租約之前即已知悉系爭建物，且隨時可能遭依法拆除，系爭建物於租約期限內仍否繼續提供原告使用收益已屬客觀上不確性，是原告所主張之未來營業利益，僅屬可能，並不具有客觀之確定性，難認係所失利益。
- 2、再者，依原證四號所示，實際上於租賃房屋處營業之人為「水圈飲料店(負責人：金寧)」，並非原告，即使因系爭違建而受有營業損失之人，當屬金寧，亦非原告。又原證五號所顯示之每月營業資料，皆為自行製作之表格，其形式及實質真實性被告嚴予否認。況且，參104年8月11日府都計字第0000000000號新竹市政府執行違反都市計畫法案件裁處書事實欄所載「一、．．．○○路000號一樓(民主段1053、1051地號土地)建築物位屬新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫之第二種住宅區，經本府103年8月13日現場聯合稽查．．．，確定違反都市計畫法第34條及同法臺灣省施行細則第15條第1項第12款規定。．．．」(被證8)，系爭建物坐落之新竹民主段1051地號土地依

法不得經營飲酒店，原告以所謂其經營之日式餐飲酒吧之營業，計算所失利益，亦屬無據。

(三)退步言之，縱使原告請求所失利益有理由，原告對於損害之發生亦與有過失：

按「民法第217條第1項規定，損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之。此項規定之適用，原不以侵權行為之法定損害賠償請求權為限，即契約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金額時亦難謂無其適用，且此項基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅視為抗辯之一種，亦可使請求權全部或一部為之消滅。」最高法院54年台上字第2433號判例要旨可參。如前述，原告承租時即已知悉所承租之標的為空地上所搭建起之鐵皮屋，則其於鐵皮屋處向新竹市政府申請設立「水圈飲料店」之商業登記時(此商業登記營業負責人非原告)，自應清楚發現、了解租賃房屋為違章建築，且一般來說具有相當知識及經驗者，亦能清楚判斷，原告仍願承租無合法門牌及建物使用證明之鐵皮屋使用，其善良管理人之注意義務顯有欠缺，是原告對於系爭鐵皮屋嗣遭舉報違章而被拆除所發生之損害自屬與有過失，且衡其前開注意義務之未盡，實為其所主張本件營運之損失發生及擴大之主要原因，自應由自始得控制此等損害風險之原告承擔之，是其請求被告賠償此部分損害，難謂有理。

(四)再者，原告6萬9千元之押租保證金，係在100年4月10日第一次承租時，交予當時出租人陳江海，兩造間實際上並未有押租保證金契約關係存在，則原告依兩造間不存在之押租保證金向被告請求，亦屬無據。

(五)被告為此答辯聲明：

- 1、原告之訴駁回。
- 2、訴訟費用由原告負擔。
- 3、如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項：

- (一)原告向被告承租新竹市○○路○○○號旁空地所搭建的地上房屋，係屬違章建築之建物，雙方於103年9月10日訂立書面租賃契約書，約定租賃期間自103年9月10日起至105年9月9日止，每月租金23,000元，押租金69,000元。
- (二)系爭建物經過新竹市政府103年9月23日府工使字第000000000號違章建築拆除通知單，通知應自行拆除，後於104年9月3日起由政府強制拆除在案。
- (三)原告前曾向被告父親承租系爭建物，於100年3月27日訂立書面租賃契約書，約定租賃期間自100年4月10日起至101年4月9日止，每月租金為23,000元，租賃所在地記載為「新竹市○○路○○○號之2」。
- (四)系爭建物係違章建築三層鐵皮屋中的第一層樓。
- (五)原告於100年承租系爭建物後向新竹市政府辦理商業設立

登記，商業名稱為「水圈飲料店」，地址為「新竹市○○路○○○號1樓」，負責人為「金寧」。

四、本件爭點：

- (一)原告在向被告承租系爭房屋時是否知悉系爭建物係屬違章建築？
- (二)原告主張其因系爭建物遭拆除，係屬於可歸責於被告之事由而給付不能，請求被告賠償原告所失利益960,982 元，有無理由？
- (三)原告請求被告返還押租金69,000元，有無理由？
- (四)被告抗辯原告願承租系爭違章建築建物使用，對於系爭建物嗣遭拆除所生之損害與有過失，主張過失相抵，有無理由？

五、本院之判斷：

- (一)原告在向被告承租系爭房屋時是否知悉系爭建物係屬違章建築？

被告主張：原告在向被告承租系爭房屋時即已知悉系爭建物係屬違章建築乙節，則為原告所否認，辯稱：其簽約後收到違章建築拆除通知單，始知系爭建物係屬違章建築等語，經查：

- 1、原告向被告承租新竹市○○路○○○ 號旁空地所搭建的地上房屋，係屬違章建築之建物，雙方於103年9月10日訂立書面租賃契約書，約定租賃期間自103年9月10日起至105年9月9 日止，每月租金23,000元，押租金69,000元，惟原告前曾向被告父親陳江海承租系爭建物，於100年3月27日訂立書面租賃契約書，約定租賃期間自100年4月10日起至101 年4月9日止，每月租金為23,000元，租賃所在地記載為「新竹市○○路○○○號之2」，又原告於100 年承租系爭建物後向新竹市政府辦理商業設立登記，商業名稱為「水圈飲料店」，地址為「新竹市○○路○○○號1樓」，負責人為「金寧」，此為兩造所不爭執，並據被告提出原告與其父親陳江海於100年3月27日訂立房屋租賃契約書一紙附卷可稽(詳本院卷第48頁)，且有原告提出商業登記抄本附卷為憑(詳本院卷第22頁)，足見原告於100年4月間向新竹市政府申請設立「水圈飲料店」之商業登記時，應已知悉該商業登記所在之新竹市○○路○○○ 號『一樓』，與被告父親訂立房屋租賃契約書上記載房屋所在新竹市○○路○○○ 號『之二』處所地址迥異。
- 2、又觀之被告提出新竹市○○路○○○ 號房屋之建物登記謄本記載(詳本院卷第99頁)，新竹市○○路○○○ 號房屋主要建材為鋼筋混凝土造，層數為8層樓，並有新竹市○○路○○○ 號房屋及系爭建物外觀照片附卷可佐(詳本院卷第87頁至第90頁)，可見系爭建物係獨立位在有合法保存登記之新竹市○○路○○○號建物前方空地處搭建之3層樓鐵皮屋，其主要建材與層數明顯不同於合法建物，顯非增建添附在同

一合法建物之結構處。參以原告自承被告之父親每年均提供其系爭建物之房屋稅繳款書，而該繳款書課稅房屋坐落所在即已明載「新竹市○區○○里○○路○○○ 號『旁邊』」(詳本院卷第69頁)，佐以原告自承其在系爭建物經營酒店業務時辦理「水圈飲料店」之營利事業登記，則依據被告提出「新竹市政府營利事業聯合審查作業時程圖表」(詳本院卷第112頁至第113頁)記載，辦理營利事業登記申請須檢附「使用執照及用途合法房屋證明文件」，原告既已自行於「新竹市○區○○里○○路○○○ 號」辦妥「水圈飲料店」之營利事業登記，自係已向新竹市政府提出「新竹市○區○○里○○路○○○ 號」建物之「使用執照及用途合法房屋證明文件」，此顯與其承租系爭建物之房屋稅繳款書記載房屋坐落在「新竹市○區○○里○○路○○○ 號『旁邊』」所在處所不同，是以被告辯稱原告於103年9月10日向其承租使用系爭建物時，應已明知所承租之系爭建物為違章建築，要非無據。

- 3、再者，經本院依被告聲請向新竹市政府查明新竹市○○路○○○ 號旁空地(民主段1051地號)違章建築查報情形，新竹市政府於105 年2月5日以府工使字第0000000000號函回覆說明：「二、查旨揭違章建築內，因涉有經營特定商業娛樂場所，本府於103年8月13日派員聯合稽查，依該日本市建築物防火避難設施與設備安全檢(抽)查報告表所示，當日本府聯合稽查人員，因該場所未出示建築物使用執照，且依現況勘查後疑該建築物似屬違章建築物，即於該報告表內記載『使用執照：無』、『疑似違章建章』等事項，該表並由二家場所之負責人及員工分別簽名後留存一份於現場，之後本府依檢查結果於103年8月26日以府工使字第0000000000及0000000000號裁處書裁處，並副知本市東區區公所依違章建築處理辦法規定程序查報辦理。三、本市○區區○○於0000000000000000號違章建築查報單完成查報，本府於受理後依規定派員勘查，並經查證相關資料，確屬違章建築後，即於103年9月23日以府工使字第0000000000號違章建築拆除通知單，請本府拆除單位列管排序拆除並副知該土地所有人在案。」，有該函在卷可稽(詳本院卷第54頁至第55頁)。再參新竹市政府105年2月22日府工使字第0000000000號函檢送新竹市政府於 103年8月13日派員聯合稽查新竹市○○段○○○ 號旁空地(民主段1051地號)「尚品飲料店」及「水圈飲料店」建築物防火避難設施與設備安全檢(抽)查報告表，該報告表內記載「使用執照：無」、「疑似違章建章」等事項，並由「尚品飲料店」及「水圈飲料店」二家場所之負責人及員工分別簽名後留存一份於現場，有該函檢送之新竹市建築物防火避難設施與設備安全檢(抽)查報告表在卷可稽(詳本院卷第61頁至第63頁)，該報告表上確有原告所僱一名員工

之簽名，是新竹市政府於103年8月13日前往系爭建物進行新竹市建築物防火避難設施與設備安全檢(抽)查時，原告應已得知悉系爭建物並未領取使用執照，及經勘查後疑該建築物似屬違章建築物之情形，惟仍願於103年9月10日與被告簽訂系爭建物之房屋租賃契約。

- 4、從而，被告主張原告在向被告承租系爭建物時即已知悉系爭建物係屬違章建築乙節，堪予採信。是以，原告辯稱其簽約後收到違章建築拆除通知單，始知系爭建物係屬違章建築云云，尚非可採。

(二)原告主張其因系爭建物遭拆除，係屬於可歸責於被告之事由而給付不能，請求被告賠償原告所失利益960,982 元，有無理由？

- 1、按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，固為民法第423 條前段所規定，此為出租人所負之合於約定之用益狀態租賃物之交付義務。又所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準，此有最高法院89年度台上字第422 號判決意旨可參。是出租人所交付之租賃物，是否有合於約定之用益狀態，其先決問題，即在於須先認定出租人、承租人雙方所約定之租賃物之用益狀態為何，就此，通常應須斟酌租賃雙方當事人於訂約時，就租賃物應有之品質、效用、狀態所為之約定，尤應注意租賃雙方對於租賃物用益狀態之明示或默示之合意內容，即當事人共同主觀之認知為何，以為決定。
- 2、次按建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用；又建築物非經領得使用執照，不准接水、接電、或申請營業登記及使用；非經領得變更使用執照，不得變更其使用。建築法第25條第1 項前段、第73條分別定有明文。其擅自建造或使用者，依同法第86條、91條之規定，除處罰鍰外，並得勒令停止使用、封閉建築物或強制拆除。查原告在向被告承租系爭房屋時即已知悉系爭建物係屬違章建築乙節，已如前述，顯見原告於簽約前即明知系爭建物為違章建築，違反建築法規，而有被政府勒令停止使用、封閉建築物或強制拆除之可能，則原告既對系爭建物之狀況未能提出使用執照，且有違反建築法規之情形有所了解，卻仍與被告簽立房屋租賃契約，益證原告亦認違章建築之房屋具有財產價值性，在未經政府強制拆除前得予承租作為營業使用，此參原告自103年9月10日與被告訂立書面租賃契約書承租系爭建物起，至104年9月3 日起拆除系爭建物間，於未能符合建築法規之情形下仍持續使用系爭房屋經營店面等情，有原告所提營業照片在卷可稽(詳本院卷第18頁至第19 頁)，且為兩造所不爭執，足徵系爭建物由原告經營店面，並無不能為使用收益之情事，益證被告依現況交付系爭

建物予原告使用，已符合兩造訂立房屋租賃契約時約定之使用收益之狀態。

- 3、再觀之兩造簽訂之房屋租賃契約書內容，僅就房屋所在地及使用範圍為約定，除此之外並無就系爭建物應具備何種品質、效用及狀態有所明確約定，復無隻字片語提及有關係爭建物是否應具備符合建築法之規範，或出租人應擔保系爭建物可供合法經營店面乙節，則原告既自承其為經營店面承租系爭建物，投入大量資金裝潢設備乙節，是以，原告苟將「系爭建物符合建築法規之規定且可合法經營店面之狀態」視為係簽立租賃契約之重要事項，又攸關投入大筆金額之營運，衡之一般社會常情，應無不特別要求在契約中就此加以明文記載之理，即難認「系爭建物須具備符合建築法規之規定，且可合法經營店面之狀態」為兩造訂立契約時所預設之共同主觀認知，洵堪認定。
- 4、從而，被告交付系爭違章建物予原告經營店面使用收益，已合於兩造約定之使用收益狀態，至於系爭建物是否符合建築法規之規定取得使用執照，且可在合法狀態下經營店面，則非兩造合意之契約內容，原告主張系爭建物嗣遭拆除，被告未依約交付適於使用、收益狀態之租賃物，係屬於可歸責於被告之事由而給付不能，請求被告賠償原告所失利益960,982元云云，核屬無據，要難准許。

(三)原告請求被告返還押租金69,000元，有無理由？

- 1、原告主張已於簽訂房屋租賃契約時給付被告69,000元作為押租金乙節，惟被告辯稱原告69,000元之押租保證金，係在100年4月10日第一次承租時，交予當時出租人陳江海，兩造間實際上並未有押租保證金契約關係存在云云。經查，兩造訂立之房屋租賃契約書第5條記載：「乙方(註：指原告)應於訂約時，交於甲方(註：指被告)新台幣陸萬玖仟元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」(詳本院卷第14頁至第17頁)，足見兩造簽定房屋租賃契約時，訴外人陳江海應有將原告於100年4月10日第一次承租系爭建物時交付之押租金69,000元轉交於被告，作為兩造房屋租賃契約之押租金擔保使用，兩造始會在房屋租賃契約書為上開之記載。
- 2、按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。次按租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許(最高法院83年台上字第2108號著有判例可資參照)。再按租賃標的物因天災或意外事變滅失者，其租賃關係既無存續之可能，無論原契約有無存續期間，均可為終止之原因(最高法院19年上字第1060號判例參照)。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後

已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。經查，兩造間簽立之房屋租賃契約因系爭建物被拆除業已合法終止，兩造租賃關係即已消滅，被告自應依系爭房屋租賃契約第 5 條、民法第179條規定返還押租金69,000元予原告。

3、從而，原告請求被告返還押租金69,000元，為有理由。

(四)被告抗辯原告願承租系爭違章建築建物使用，對於系爭建物嗣遭拆除所生之損害與有過失，主張過失相抵，有無理由？

原告主張系爭建物遭拆除，被告未依約交付適於使用、收益之租賃物，係屬於可歸責於被告之事由而給付不能，請求被告賠償原告所失利益960,982 元，為無理由，已如前述，則本院就被告抗辯原告願承租系爭違章建築建物使用，對於系爭建物嗣遭拆除所生之損害與有過失乙節，即無庸再予論述，併此敘明。

六、綜上，原告依兩造訂立房屋租賃契約第5條、民法第179條規定，請求被告返還押租金69,000元予原告，及自起訴狀繕本送達翌日即自105年1 月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，即無不合，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，難予准許，應予駁回。

七、按民事訴訟法第427條第2項第1 款所稱「因房屋定期租賃關係所生之爭執涉訟者」，應泛指房屋定期租賃契約所生一切權利義務之爭執而言。是本判决主文第1 項既係因房屋定期租賃關係所生之爭執涉訟所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3 款之規定，應依職權宣告假執行，是原告陳明就本判决主文第1 項願供擔保聲請宣告假執行，核無必要，併此敘明；至被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核本判决原告勝訴部分，要無不當，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

八、又本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據，核於判決結果不生影響，無一一審究論述之必要，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436 條第2項、第78條、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 4 月 29 日
新竹簡易庭 法 官 王佳惠

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 105 年 4 月 29 日
書記官 張懿中