

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹東簡字第271號

原告 宥子家生活服務有限公司

法定代理人 邱家榆

訴訟代理人 陳宥靜

被告 林依潔

訴訟代理人 徐宏澤律師

黎紹甯律師

上列當事人間解除租賃契約等事件，本院於民國115年2月12日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。原告主張兩造間就系爭房屋(詳如後述)租賃關係已解除而不存在乙節，為被告所否認，是以兩造間就系爭房屋有無租賃關係存在即有不明，致使原告在私法上地位有受侵害之危險，而該不確定狀態得以本確認判決加以除去，依上說明，原告自有提起本件訴訟之確認利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於民國113年7月31日與被告訂定租賃契約(下稱系爭租賃契約)，向被告承租門牌號碼新竹縣○○鎮○○路0段000

01 號2樓房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自113年8月1日起至11
02 8年7月31日止。原告承租系爭房屋係作為日間照顧中心使
03 用，原告簽約前已明確告知使用目的，並請被告確認社區管
04 委會意見，被告承諾管委會已知悉並無異議，原告基於此信
05 賴，遂簽約並進行籌設與許可申請。

06 (二)嗣於114年3月間，原告接獲縣政府通知社區管委會反對原告
07 進駐，並表示從未接獲被告正式通知，被告怠於協調，違反
08 注意義務，導致契約目的落空，構成締約上過失，違反民法
09 148條誠信原則及第227條債務不履行之規定。

10 (三)因社區管委會拒絕原告進駐，系爭房屋客觀上已無法作為日
11 照中心使用，契約目的不能達成，依民法第254條、第259
12 條，原告得解除契約，並請求被告賠償下列損失：

13 1.押金新臺幣(下同)6萬元。

14 2.已繳納租金30萬元。

15 3.已繳納113年及114年社區管理費共計4萬5957元。

16 4.建築師圖審與消防檢修共14萬5418元。

17 5.因場地施工損失36萬7533元及未能返還之工人用具價值1
18 萬2950元，共計38萬483元。

19 合計損失93萬1858元。

20 (四)綜上，並聲明：1.確認雙方於113年7月31日簽約之房屋租賃
21 契約關係不存在。2.被告應給付原告93萬1858元。

22 二、被告則以：

23 (一)兩造簽訂系爭租賃契約並經公證，租期自113年8月1日至118
24 年7月31日，租金每月3萬元，並應於每月1日前繳納，另約
25 定以房屋現況交付使用，而被告於簽約後已依約定將系爭房
26 屋現況交付原告使用。

27 (二)原告固主張被告有締約上過失等語，然系爭租賃契約已成立
28 並經過公證，即與締約上過失無涉。另原告主張請求權基礎
29 為民法第227條、第148條等語，然原告並未具體敘明其究係
30 依據何條文主張解除系爭租賃契約，以及依據何條文請求退
31 還租金、損害賠償，並進而提出相關事證以實其說。

01 (三)又原告主張系爭房屋無法作為日照中心使用，違反民法第42
02 3條等語，然依系爭租賃契約第5條明定，出租人以房屋現況
03 交付承租人使用，未提及出租人提供之系爭房屋應合於供原
04 告設置日照中心使用，而被告已依約履行提供系爭房屋現況
05 予原告使用，至於確保系爭房屋現實上得做為日照中心使用
06 乙節，則與被告無關。

07 (四)被告否認於系爭租賃契約成立後向社區管委會做出不實之說
08 明，也未於簽約前承諾「管委會已知悉並無異議」等語。並
09 聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告於113年7月31日與被告訂定系爭房屋租賃契約，向被告
12 承租系爭房屋，租賃期間自113年7月1日起至118年7月31日
13 止，被告亦已將系爭房屋交付原告使用，然社區管委會反對
14 原告設置日照中心致原告無法取得設立許可等情，業提出公
15 證書、房屋租賃契約書、存證信函暨回執、律師函、新竹縣
16 政府函、室內裝修工程合約書、統一發票、估價單、報價
17 單、現場照片、對話紀錄、承租協商信函等件為證(見本院
18 卷第15-126頁，被告對此亦未爭執。惟原告主張租賃契約已
19 解除而不存在，故要求被告返還押金、租金及賠償其他相關
20 損失等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，

21 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
23 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
24 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
25 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(參
26 見最高法院17年度上字第917號判決意旨)。又按因可歸責於
27 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
28 延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事
29 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條
30 第1項、第226條第1項固有明文。經查，原告主張簽約前已
31 明確向被告告知承租房屋之目的，並請被告確認社區管委員

01 意見，被告承諾管委會已知悉並無異議，然被告實際上卻怠
02 於協調等語。然依系爭租賃契約書第5條第1項約定：「本房
03 屋係供營業使用。出租人以房屋現況交付承租人使用。」，
04 其餘條款並未就被告須協助原告取得管委會許可部分為特別
05 約定，此有系爭租賃契約在卷可稽(見本院卷第19-23頁)。
06 且系爭租賃契約有記載系爭房屋供營業使用，但並未提及營
07 業之實際內容，因此系爭房屋可否為日照中心使用，並非被
08 告依約應履行之義務。另原告主張被告承諾管委會知悉原告
09 租屋用途且無異議等語，復經被告否認，原告又未提出證據
10 以實其說，自難認被告有原告主張之債務不履行或違反誠信
11 原則等情存在，被告又於辯論時明確表明未合意解除契約等
12 語(見本院卷第226頁)，故原告主張依民法第148條、第227
13 條之規定已解除系爭租賃契約，契約不存在等語，難認有
14 據。

15 (三)承上，原告主張已合法解除系爭租賃契約等語並無足取，且
16 雙方未合意解除系爭租賃契約，則系爭租賃契約仍有效存
17 在，依系爭租賃契約第3、4、9條之約定，原告本應繳納押
18 金、租金及管理費等費用，無從命被告返還或給付；另原告
19 支出之建築師圖審及消防檢修費用，及施工投入及未返還之
20 工人用具等損失，則係原告自身經營事業支出之費用，亦無
21 從命被告負擔。因此，原告請求被告給付93萬1858元，自無
22 理由。

23 四、綜上，原告請求確認兩造113年7月31日簽約之房屋租賃契約
24 關係不存在，及請求被告給付原告93萬1858元，均無理由，
25 應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及所提之證
27 據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
28 駁。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
31 竹東簡易庭 法 官 黃世誠

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按
03 他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

06 書記官 楊霽