

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度簡上字第53號

上訴人 許瑜珊

訴訟代理人 潘艾嘉律師

被上訴人 林芳甫

上列當事人間請求返還押租金及違約金事件，上訴人對於民國113年6月11日本院羅東簡易庭113年度羅簡字第147號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：上訴人於民國111年6月29日向被上訴人承租門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋），訂有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自111年7月1日起至114年12月31日止、租金每月新臺幣（下同）95,000元、押租金19萬元。被上訴人並將在系爭房屋經營「水上明珠會館」之權利自111年7月1日起讓與上訴人，雙方簽訂有轉讓契約書。嗣被上訴人因故提前於112年12月31日終止系爭租約，雙方遂於113年1月3日點交系爭房屋完畢。是被上訴人自應依系爭租約第6條、第21條及民法第179條、第250條規定，返還押租金19萬元及賠償提前終止系爭租約之違約金95,000元。又上訴人開始經營「水上明珠會館」後，發現「水上明珠會館」並未取得民宿登記證，且因系爭房屋存有違法填挖之游泳池、填土及圍牆等與原核准範圍不符之處，致上訴人無法取得主管機關發給之民宿登記

01 證，因此遭主管機關裁罰罰鍰9萬元而受有損害，是依民法  
02 第423條、第227條第2項、第216條第1項規定，被上訴人亦  
03 應賠償上訴人此部分損失。爰依前述系爭租約約定及法律規  
04 定提起本件訴訟，並聲明：(一)被上訴人應給付上訴人375,00  
05 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
06 5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行等語。於本院  
07 補充陳述：兩造於訂立系爭租約時，約定系爭房屋係供上訴  
08 人做為經營民宿之用，嗣上訴人始發現系爭房屋係未領取民  
09 宿登記證而經營之民宿，且無法取得民宿執照，被上訴人違  
10 反出租人交付義務及保持義務，未提供合於合法民宿使用之  
11 建物，致上訴人受有遭行政機關裁處罰鍰之損害，應負損害  
12 賠償責任等語。

13 二、被上訴人則未於原審及本院言詞辯論期日到場，亦未提出其  
14 他書狀做何聲明或陳述。

15 三、原審判命被上訴人應給付上訴人285,000元，及自113年3月2  
16 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回上訴人  
17 其餘之訴，及就上訴人勝訴部分依職權宣告假執行。上訴人  
18 就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利  
19 於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上  
20 訴人90,000元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償  
21 日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假  
22 執行。

23 四、本院之判斷，除引用原審判決事實及理由欄三、四、五所  
24 載，並補充：

25 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
26 民事訴訟法第277條前段有明文。查，兩造所簽訂之系爭租  
27 約，並無被上訴人應提供合法民宿之記載。又依兩造112年1  
28 0月7日通訊軟體LINE對話紀錄顯示，被上訴人表示「交給妳  
29 經營不到2個月就發生違紀事件，不到一年我的民宿面臨被  
30 縣府斷水斷電的通告！是妳的作為不對吧！」，上訴人則回  
31 應「林先生 當時您聲明可以做生意，所以去更換負責人，

01 當時合約時空因這就此簽下 再則罰鍰也是我個人繳納 若違  
02 約就有違約金產生 若有糾紛可以尋求訴訟途徑解決，不再  
03 贅言」；同年9月9日之LINE對話紀錄顯示，被上訴人表示  
04 「……光被宜蘭縣府處罰2次又說再一次就得斷水斷電我就有  
05 足夠理由收回我的房子，要打合約之前我有根（按應為  
06 「跟」）妳講清楚我們沒有民宿執照，有申請（水上明珠會  
07 館）妳也同意，現在這間房子給妳搞到，在縣府資料庫已經  
08 臭掉了妳知道嗎？妳去找一間有民宿執照的房子，房東不會  
09 來檢查的OK，就到今年的12月31日，還有2個半月時間可  
10 找」，而上訴人則回應依被上訴人之要求承租到112年12月3  
11 1日，若違約就會有違約金產生，依約履行無須交惡等語  
12 （見原審卷第75頁、第79至80頁）。觀諸上揭對話內容及脈  
13 絡，可知上訴人在面對被上訴人責難系爭房屋因未取得民宿  
14 登記證經營被宜蘭縣政府裁罰乙事時，僅稱被上訴人說過可  
15 以做生意，並未主張被上訴人曾告以可以合法經營民宿，亦  
16 未要求被上訴人應該要為此事負擔罰鍰，更未否認被上訴人  
17 所稱在簽訂系爭租約前曾告知未取得民宿登記證乙事，是上  
18 訴人主張兩造約定系爭房屋為已取得民宿登記證而得合法經  
19 營民宿等語，未據舉證以實，難認可採。上訴人於未取得民  
20 宿登記證之情形下，即以系爭房屋從事經營民宿之用，致遭  
21 宜蘭縣政府裁罰，甚至在第一次裁罰後，仍未停止違法經營  
22 民宿之行為，以致於受到第二次裁罰，此有宜蘭縣政府111  
23 年10月21日府旅觀字第1110163423號、112年8月24日府旅觀  
24 字第1120150689號准予分期繳納行政罰鍰之函文及繳款書存  
25 卷可憑，且為上訴人所自承（見原審卷第125至133頁、本院  
26 卷第58頁），是上訴人所受上揭罰鍰90,000元之損害，實為  
27 自身違法行為所致，而與被上訴人是否依債之本旨提出給付  
28 無涉。

29 五、綜上所述，上訴人依民法第423條、第227條第2項、第216條  
30 第1項規定請求被上訴人賠償90,000元，及自追加訴之聲明  
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，

01 為無理由，不應准許。原判決就前開範圍為上訴人敗訴之判  
02 決，並無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求  
03 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

08 民事庭 審判長法官 伍偉華

09 法官 許婉芳

10 法官 謝佩玲

11 正本係照原本作成。

12 本件不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

14 書記官 黃家麟