臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第780號

原　　告　京城建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡天贊

訴訟代理人　張志明律師

　　王湘閔律師

被　　告　香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

000000000000000000

法定代理人　柯約翰

訴訟代理人　劉立恩律師

　　謝侑均律師

　　陳昱澤律師

上列當事人間因請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造前於民國108 年8 月間簽立「花賞大樓店舖租賃契約書」（下稱甲租約），由原告將高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上門牌號碼高雄市○○區○○路000號地上1樓（約106.3坪）、地上2 樓（約575.33坪）、地下1 樓（109.19坪，含54個機車停車位）及所屬公設、地下1 樓24個汽車停車位（下合稱甲租賃物）出租予被告，租賃自108年10月1日起至124年2月28日止，共15年又5個月，自108年10月1日起免租金裝潢期3個月，第4、5個月租金減半，每月租金新臺幣（下同）48萬元，租金每3 年調漲3%，並定期於每月5日前支付租金及每月應付之管理費41,425元、汽車位管理費7,200 元。詎被告自109年1月起未付租金，經原告於10

9年5月12日以存證信函催告被告給付，被告卻於109年5月27日以存證信函向原告解除系爭甲租約及請求返還租賃保證金，原告遂於109年6月10日再以存證信函通知被告系爭甲租約業因被告未依約繳納租金，已無條件終止，原告將沒收保證金等情，即甲租約已於109 年6 月11日合法終止。然被告就系爭甲租約積欠109年1至6月之租金、管理費、汽車位管理費合計2,339,333元（即109年1、2月份租金各24萬元，109年3至6月份租金各48萬元，每月加計管理費41,425元及汽車位管理費7200元，其中109年6月份以三分之一換算為176,208元，合計2,339,333元），扣除被告前已交付之保證金144萬元後，被告尚欠899,333元未為給付。又兩造於108年8月簽立房屋租賃契約書（下稱乙租約），由被告向原告承租門牌高雄市○○區○○路000號1樓部分區域，租期108年9月16日起至108年12月30日止，共計3.5個月，免租期1個月，每月租金224,000 元、管理費9,800 元，惟被告於108年10月16日支付第1 期租金後即未再支付，迄至租期屆滿止，被告尚欠1.5 個月租金336,000 元、管理費34,300元（9,800 元×3.5 個月＝34,300元）未付，抵扣被告前支付之押租金224,000 元後，被告尚應支付原告146,300 元。亦即，被告應給付原告1,045,633 元（計算式：899,333元＋146,300 元＝1,045,633元），爰依甲、乙租約，提起本件訴訟。

㈡又甲租賃物出租予被告後，被告未申請使用執照變更及室內裝修許可，即開始進行室內裝修工程，違反建築法第77條之2規定，遭高雄市政府工務局（下稱工務局）裁罰，而被告未經原告事先同意，拆除甲租賃物如附件（即原證7）所示之物品，致甲租賃物受有損壞或遺失，原告自得請求被告負擔回復原狀所需費用3,149,687元。為此，爰依民法第184條第1項前段、第227條第2項、第432條第2項等規定，提起本件訴訟，請求擇一有理由為判決，並聲明：1.被告應給付原告1,045,633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.被告應給付原告3,149,68

7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；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告依甲租約請求給付899,333元部分，依甲租約第5.1條規定，原告就甲租賃物負有依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，通過多目標審核之義務，惟本件因原告申請時，未將1樓原超級市場局部範圍作為2樓健身中心專用出入口使用納入申請範圍，依工務局110年6月3日高市工務建字第11035434600號函，因申請內容與都市計畫公共設施用地多目標使用辦法尚有不符之處，故甲租賃物未通過多目標審核，被告無法辦理變更使用執照。兩造雖於108年9月30日約定點交，但事後發現甲租賃物未完成多目標審核通過，依甲租約第5.1條規定，應於多目標審核通過後，被告變更使用執照為健身服務業及室裝圖審經主管機關核准，再另行約定點交日，故甲租賃物因多目標審核未通過，而未完成點交，依甲租約第5.3條規定，尚在免租裝潢期內，被告無給付租金義務；又原告未交付合於甲租約約定使用目的之租賃物，被告基於同時履行抗辯，亦無依甲租約給付租金之義務。又原告依乙租約請求給付146,300元部分，被告對計算式沒有爭執，抗辯以甲租約第6.1條之押租金144萬元為抵銷。

㈡原告主張受有如附件所示之損害，則原告應先舉證如附件之物品原狀為何，又兩造未約定變更使用執照完成後，被告始能入內裝修，本件裝修因有分間牆變更，依建築物室內裝修管理辦法，固應取得室內裝修許可，被告未取得室內裝修許可即為室內裝修行為，固應受行政機關裁罰，因室內裝修屬契約容任範疇，不構成債務不履行或侵權行為，又本件無論是否取得室內裝修許可，均會實施室內裝修，則室內裝修許可與原告如附件所示之損害間，亦不具因果關係。再者，依甲租約第24.1條規定，被告應遷離並將甲租賃物裝修拆除騰空返還予原告，未約定被告負有回復原狀義務。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔

保，聲請免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告與被告於108年9月1日簽訂甲租約，約定原告將甲租賃物出租予被告，並約定下列事項：

2.1：本租約租賃期間為15年又5個月，自108年10月1日起至124年2月28日止。

3.1：承租人就全部之租賃標的物得享有自108年10月1日起3個月之免租金裝潢期，第4個月及第5個月租金減半，但若提前營業則當月開始支付全額租金。

3.2租金之給付係自免租期屆滿日之翌日起算，租賃標的物之各年度租金計算如下辦租2個月（第4個月及第5個月），每月新臺幣240,000元、第1至3年度，每月480,000元、第4至6年度，每月494,400元、第7至9年度，每月509,232元、第10至12年度，每月524,509元、第12至15年度，每月540,245元。租金每3年調漲3%；及依承租範圍之區全比例應給付之管理費41,425元（計算式：1183.57坪【不含汽車停車位】X每月35元/坪=41,425元/每月）、汽車停車位管理費7,200元（計算式：300元/位X24位=7,200元）。

5.1：出租人已取得租賃標的物之多目標審核通過，則承租人於取得政府建築物使照為健身服務業（D1）及室裝圖審經主管機關核准後7日內約定點交，出租人應依第14條之約定將租賃標的物點交完成予承租人。

5.3：除雙方另有約定外，出租人應於約定點交日前履行第5.1條之義務，如未能於約定之日期點交完成租賃物予承租人時，每逾1日，雙方同意依約第3條3.1約定之免租裝潢期再加計2日。

15.1：除本租約另有規定外，出租人允許承租人於租賃標的物內，依據現行建築、消防及室內裝修等相關法令規定，進行包含但不限於下列工程項目或裝修，如有鑽孔等工程而需第三人同意者，由出租人於點交完成前後協助承租人取得其同意：

（a）給排水之配管：出租人允許承租人自行設置給排水之被告即反訴原告訴訟代理人羅其峯配管相對人代理人，以連接主系統。

（b）電力之配線：出租人允許承租人自行設置配電裝置及線路，以連接主系統。

（c）室內裝潢與設備：出租人允許承租人於租賃範圍內設置室內裝潢、廁所設施、淋浴煎、熱水鍋爐、烤箱、蒸氣室、按摩浴池等設施，並得一齊設計設置承租人營業所需之設施。

（d）其他承租人營業所需之裝潢與設備。24.1：除出租人同意外，本租約經解除、終止獲租賃期間屆滿之日起30日內，承租人應遷離並將租賃標的物裝修拆除騰空返還予出租人，逾期未遷讓時，應自逾期之日起至將租賃標的物交還出租人接管之日止，按日給付依原租金2 倍計算之違約金予出租人。

㈡原告與被告簽訂乙租約，約定原告將高雄市○○區○○路000號1樓、房屋部分：第1層、面積權狀280坪出租予被告，並約定下列事項：

第3條：租賃期間自108年9月16日起至108年12月30日止，每月租金為22,400元，108年9月16日至108年10月15日為免租期。

第6條㈠：管理費由承租人負擔房屋每月9800元。

第9條㈢：房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，使得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築物之結構安全。

第9條㈣：前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀（地板無須回復原狀）。

第12條㈠：本契約於期限屆滿前，租賃雙方得終止租約。

第12條㈡：依約定得終止租約者，租賃之一方應於1個月前通知他方。

㈢甲、乙租約之租賃範圍不同，並未重疊。

㈣原告前依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，申請甲租賃物2樓之多目標審核通過後，方與被告簽訂甲、乙租約，但原告於申請時，未將1 樓設置供2 樓使用之專用出入口，列入申請範圍。

㈤被告就乙租約部分，尚積欠租金1.5個月336,000 元（計算式：224,000X1.5=336,000 ）、管理費3.5個月34,300元（計算式：9,800X3.5=34,300），以乙租約之押租金224,000元抵扣後，尚積欠146,300元。

㈥被告未依法取得一般室內裝修許可，即進行一般室內裝修之裝修動作。

四、本件爭點：

㈠原告依甲租約請求被告給付109年1至6月之租金、管理費及停車位管理費等費用合計899,333元，有無理由？

㈡原告依乙租約請求被告給付積欠之租金及管理費合計146,300元，有無理由？

㈢原告因被告未申請室內裝修許可及未取得變更使用執照，請求如附件之損害賠償3,149,687 元，有無理由？

五、本院得心證理由:

㈠原告依甲租約請求被告給付899,333元，為無理由：

1.查甲租約第5.1條規定：出租人已取得租賃標的物之多目標審核通過，則承租人於取得政府建築物使照為健身服務業（D1）及室裝圖審經主管機關核准後7日內約定點交，出租人應依第14條之約定將租賃標的物點交完成予承租人。第5.3條規定：除雙方另有約定外，出租人應於約定點交日前履行第5.1條之義務，如未能於約定之日期點交完成租賃物予承租人時，每逾1日，雙方同意依約第3條3.1約定之免租裝潢期再加計2日，有甲租約在卷可稽（上開條款可參審訴一卷第44頁）。則甲租約第5.3條明訂出租人應於約定點交日前履行第5.1條之義務，復參以甲租約第5.1條規定，出租人之義務為「取得租賃標的物之多目標審核通過」、「依第14條之約定將租賃標的物點交完成

予承租人」甚明。

2.原告雖主張出租人義務應僅有「依第14條之約定將租賃標的物點交完成予承租人」等語（訴卷第199頁），惟按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號判決意旨參照）。查被告為健身房業者，與原告簽訂甲租約以承租甲租賃物，係為申請2樓變更使用用途為健身休閒中心為營運，參以工務局110年6月3日高市工務建字第11035434600號函說明四載明：本次申請範圍應先依都市計畫公共設施多目標使用辦法變更計畫內容並經本府核定後，方得辦理變更使用執照等語（訴卷第72頁），足見被告欲合法變更使用執照，係以甲租賃物依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法通過多目標審核為前提要件，益徵原告取得多目標審核通過，依甲租約第5.1、5.3條規定，應屬原告所負之出租人義務。

3.按附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。次按，按出租人未盡民法第423條規定之義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務（最高法院92年度台上字第2640號判決要旨參照）。本件原告前依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，申請甲

租賃物2樓之多目標審核通過後，方與被告簽訂甲、乙租約，但原告於申請時，未將1樓設置供2樓使用之專用出入口，列入申請範圍，此為兩造所不爭執。參以工務局110年6月3日高市工務建字第11035434600號函說明三載明：本案於108年9月27日申請變更使用執照，申請2樓變更使用用途為健身休閒中心（D1）、1樓原超級市場局部範圍作為2樓健身中心專用出入口使用，惟該申請內容尚未依內政部71年10月13日台內營字第112220號、101年2月6日內授營都字第1010088697號函釋規定檢討，且經工務局108年12月11日會辦經濟發展局及109年4月15日高市經發市字第10931490100號函文內容，該申請內容與都市計畫公共設施多目標使用辦法尚有不符之處等語（訴卷第72頁），足見本件申請多目標審核時，因未將1樓設置供2樓使用之專用出入口列入申請範疇，致工務局以前揭函文認定尚未通過多目標審核，被告自無從合法變更使用執照，實難認甲租賃物合於約定使用收益之狀態，依甲租約第5.1條規定，難認已起算約定之點交日。縱認通過多目標審核係原告本於出租人身分之附隨義務，然此附隨義務違反，顯然足以影響契約目的之達成，使被告「完全」無法實現其訂立契約之利益，自與原告違反主給付義務無異，致被告無從變更使用執照而為後續使用收益，被告自無給付租金之義務，原告依甲租約請求給付，於法無據。再者，縱依租賃標的物點交明細表（訴卷第187頁），兩造於108年9月30日就甲租賃物形式上實施點交作業，亦難認原告已將合於約定使用收益狀態之租賃標的物交付被告，堪認點交作業仍未依法完成。

4.原告主張：本件申請多目標審核時，於107年9月25日函請高雄市經濟發展局（下稱經發局）釋示後，經高雄市政府以108年1月4日高市府經市字第10736641200號函准予備查，主管機關並未表示應將一樓專用出入口併辦理變更，又本件係因被告未依經發局通知將外縣市案例面積資料補

正，被告申請變更使用執照始遭駁回等語（訴卷第104至112頁）。惟按所謂行政處分，依行政程序法第92條第1項規定，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為而言。又於人民向行政機關陳報之事項，如僅供行政機關事後監督之用，不以之為該事項之效力要件者，為「備查」，並未對受監督事項之效力產生影響，其性質應非行政處分，則高雄市政府准予備查函，尚難認原告申請多目標審核業經通過。又依工務局110年6月3日高市工務建字第11035434600號函說明四所載內容，明確敘明須先依都市計畫公共設施多目標使用辦法變更計畫內容，並經高雄市政府核定後，方得辦理變更使用執照，足見本件確未完成多目標審核通過，縱原告於申請過程中，函詢經發局為行政指導而有所信賴，因本件多目標審核通過為辦理變更使用執照之前提要件，不可將此不利益歸由被告負擔，而要求被告依甲租約為給付。

㈡原告依乙租約請求被告給付146,300元，為有理由，惟被告得以甲租約之押租金72萬元部分為抵銷：

按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334 條第1項前段定有明文。原告主張被告依乙租約，尚積欠1.5個月租金336,000 元、管理費34,300元，抵扣被告前支付之押租金224,000元後，被告應支付原告146,300元等語，並提出乙租約為佐（審訴一卷第69至77頁），業經兩造所不爭執，則原告上開主張為有理由。惟被告抗辯以甲租約第6.1條之押租金144萬元為抵銷等語（訴卷第198頁），查甲租約第6.1條後段明訂：於簽訂本租約之日，承租人應交付即期支票之方式支付72萬元予出租人，其餘72萬元於出租人完成本租約所定之點交義務時以即期支票給付等內容（審訴一卷第44頁），因原告未完成甲租約所訂點交義務，已如上述，則被告尚未有交付押租金尾款72萬元之義務，惟被告既於簽訂甲

租約時，以交付即期支票方式，支付押租金頭款72萬元予原告，則此部分之抵銷抗辯為有理由（即72萬元扣除146,300元）。是經抵銷後，原告無權請求被告給付此部分款項。

㈢被告依侵權行為或債務不履行等法律關係，請求被告給付損害賠償3,149,687元，為無理由：

1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益，民法第216條固定有明文。惟關於損害賠償之請求，不論係依侵權行為、債務不履行、消保法、公平法等規定，均以債權人受有實際損害為成立要件，若無損害即無賠償（最高法院99年度台上字第588號、100年度台上字第1731號判決意旨參照）。如債權人所受損害及所失利益業已獲得填補，即無從請求賠償損害。又民事訴訟法第222條第2項固規定當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。然仍以當事人業已證明受有損害為前提要件，倘無法證明受有損害，法院尚無從審酌一切情況決定賠償數額。

2.經查，本件原告主張被告未申請使用執照變更及室內裝修許可，即進行室內裝修工程，致原告受有如附件所示之損害，無非係以如附件所示之花賞1+2F復原工程明細表及租賃標的物點交明細表（訴卷第187頁）等為證。惟查，先不論被告未申請使用執照變更及室內裝修許可，是否可構成侵權行為、不完全給付及未善盡承租人保管義務之行為態樣，抑或仍須就被告實施室內裝修之過程，具體判斷是否具侵權行為不法性或未依債之本旨為給付，惟就原告受有損害之舉證而言，如附件所示之明細表為原告單方繕打製作，且原告未檢附任何原始單據憑證為證，復參以租賃標的物點交明細表所載，點交物品為現有給水設備、現有排水設備、現有空調設備、現有消防設備、現有緊急發電機系統等，足見兩造為現況點交，並未具體載明點交之設備廠牌、型號為何，無從證明原告確實受有如附表所示之

損害。又原告表示已調出甲租賃物一開始申請取得建築使用執照時之原始圖面，以證明甲租賃物具如附件所示之設備，至該等設備因室內裝修造成損壞，則聲請送高雄市建築師公會鑑定，以確認物品有無缺漏及所需修復費用等語（訴卷第201至202頁）。惟兩造於108年9月30日實施點交作業時，由原告交付鑰匙、磁扣等物品與被告，有租賃標的物點交明細表在卷可參（訴卷第187至189頁），堪認被告於取得甲租賃物之鑰匙、磁扣後，始入內進行室內裝修，則判斷被告室內裝修之行為，是否造成原告受有損害而應負損害賠償責任，自應以兩造點交時，甲租賃物之內部設備內容為判準，此與甲租賃物取得建築使用執照之時點迥異，尚無法以上開原始圖面為佐證，至原告聲請傳喚點交時在場證人，未表明此等證人之姓名或其他足以表示其人之事項，俾得依其表明從事調查，尚不能認為聲明人證，則原告因無法舉證甲租賃物於點交時之內部設備內容為何，難認原告業已證明受有損害，無民事訴訟法第222條第2項適用餘地。至且原告聲請送高雄市建築師公會鑑定云云，亦不具調查證據之必要性，附此敘明。

六、綜上，原告依甲租約請求被告應給付原告899,333元，及依侵權行為、債務不履行等法律關係，請求被告給付損害賠償額3,149,687元，暨分別自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，均為無理由，均應予駁回。至原告依乙租約請求被告給付146,300元部分，被告抵銷抗辯有理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　12　　日

民事第五庭　法　官　呂俊杰

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　　111　　年　　5　　月　　12　　日

書記官　洪王俞萍