

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第438號

原告 陳允文
周芬芳
陳柏叡
陳泊澍

共同

訴訟代理人 王立中律師

被告 豐憲生活館有限公司

兼法定代理

人 童文展

共同

訴訟代理人 黃柏榮律師

前列童文展、童文展共同

侯怡帆律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年8月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、256條分別定有明文。本件原告原起訴聲明為：(一)被告豐憲生活館有限公司（下稱豐憲公司）、童文展（與豐憲公司合稱被告）應自坐落新北市板橋區江子翠段溪頭小段103、103-2、103-5、104-2、111-9、1

01 12-2地號土地及其上同區段3485建號即門牌號碼新北市○○
02 區○○路0段000號1、2樓房屋(下稱系爭房屋，與坐落土地
03 合稱系爭房地)中遷出，並將上開房地回復原狀返還予原告
04 陳允文、周芬芳、陳柏叡、陳泊澍(下合稱原告，各指其一
05 逕稱其名)。 (二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)268萬
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
07 計算之利息。 (三)願供擔保，請准宣告假執行(見112年度板
08 簡字第1500號卷【下稱板簡卷】第11至12頁)。嗣於民國11
09 2年10月20日言詞辯論期日庭呈民事更正聲明暨調查證據聲
10 請狀變更聲明為：(一)被告應自系爭房地中遷出，並將上開房
11 地回復原狀返還予原告。(二)被告應連帶給付原告陳允文、陳
12 柏叡、陳泊澍18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告250
14 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第6
16 7至68頁)。經核原告上開變更係為特定請求金額之對象，僅
17 屬更正事實上陳述，而非訴之變更或追加，依前開規定，應
18 予准許。

19 貳、實體事項：

20 一、原告主張：

21 (一)被告於107年2月起向原告承租原告所有系爭房地，欲於系爭
22 房地設立小北百貨長江店，租期自107年5月15日至119年5月
23 14日，並簽立房屋、不動產租賃契約(下稱系爭租約)，另
24 因被告有改裝需求，兩造復於107年10月1日簽立協議書(下
25 稱系爭協議書)。惟被告設址營業後，於110年11月經新北
26 市政府工務局、城鄉局查獲被告有「逾期未辦理建築物公安
27 檢查簽證及申報作業」、「未經核准擅自室內裝修，未維護
28 建築物合法使用與其構造及設備安全」、「2樓違法充作賣場
29 經營其他綜合零售業」、「違法設置雨遮遭判定實質違建應
30 拆除」等違反建築法公共安全規範之違約情事，遭新北市政
31 府分別對被告警告、裁罰、通知拆除及副知原告，要求原告

01 履行協力義務督促被告改善。

02 (二)原告已多次致函要求被告改善，被告迄今仍拒絕配合改善，
03 原告因此遭新北市政府以未配合履行協力義務為由警告及裁
04 罰而受有18萬元之損害。原告不得已於112年1月12日發函被
05 告終止系爭租約，被告已收受原告終止租約之意思表示仍迄
06 未搬遷；又被告因承租未滿6年即違約，依系爭租約第12條
07 及補充條款第2條，應支付原告250萬元之賠償金。爰依民法
08 第438條第1、2項、第455條、第767條前段、系爭租約第12
09 條、補充條款第2條、系爭協議書第3條之約定提起本件訴訟
10 等語，並聲明：(一)被告應自系爭房地中遷出，並將上開房地
11 回復原狀返還予原告。(二)被告應連帶給付原告陳允文、陳柏
12 叡、陳泊澍18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告250
14 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：原告明知被告於承租系爭房地之目的係為經營零
17 售業店面，是原告依約提供合於經營零售業之建物，是為使
18 系爭房地合於經營零售業之使用、收益目的，原告需配合承
19 租人即被告於各階段協助出具同意書，協助完成變更使用執
20 照、分戶、室內裝潢許可、公安消防簽證、違章建築回復原
21 狀等義務，然原告均拒絕配合，甚對原告前授權被告委任辦
22 理相關申請變更使用執照之人即陳盛達等提出偽造文書之訴
23 (本院109年度訴字第565號判決無罪在案，業經臺灣高等法
24 院111年度上訴字第1646號駁回確定)，並以各推託方式拒
25 不配合技師向管轄機關辦理變更申請，致被告無法定期辦理
26 查證稽核，而有「逾期未辦理建築物公安檢查簽證及申報作
27 業」、「未經核准擅自室內裝修，未維護建築物合法使用與
28 其構造及設備安全」「2樓違法充作賣場經營其他綜合零售
29 業」等違反法令事由，原告再以上開裁罰事由主張被告具有
30 違法情事，對被告主張終止系爭租約，顯屬權利濫用，且其
31 終止租約亦無理由。另依系爭協議書第2條第2點規定，被告

01 加蓋涼棚實係經原告同意所設立，被告並無違反系爭租約，
02 且於109年8月26日經新北市政府違章建築拆除大隊函令「違
03 法設置雨遮遭判定實質違建應拆除」後，即遵循法令予以拆
04 除，實難認被告有何違反善良管理人注意義務可言等語，資
05 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
06 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本件不爭執事項：

08 (一)被告於107年2月承租原告名下之系爭房地，租期自107年5月
09 15日至119年5月14日，並於此設立小北百貨長江店。

10 (二)被告具有「逾期未辦理建築物公安檢查簽證及申報作業」
11 「未經核准擅自室內裝修，未維護建築物合法使用與其構造
12 及設備安全」「2樓違法充作賣場經營其他綜合零售業」
13 「違法設置雨遮」之情形，分別經新北市政府工務局於110
14 年11月1日以新北工使字第1102066995號函、110年11月2日
15 以新北工使字第1102042271號函文與原告補正及罰款，並經
16 新北市政府通知拆除雨遮違建。

17 (三)原告陳允文、陳柏叡、陳泊樹因被告「逾期未辦理建築物公
18 安檢查簽證及申報作業」「未經核准擅自室內裝修，未維護
19 建築物合法使用與其構造及設備安全」「2樓違法充作賣場
20 經營其他綜合零售業」違規行為遭裁罰6萬元、6萬元、6萬
21 元，共計18萬元。

22 (四)原告以112年1月12日存證信函對被告為終止租約意思表示。
23 被告有於同年月13日收受上開存證信函。

24 四、本件爭點

25 (一)原告請求被告返還上開房地，有無理由？

26 1.原告未盡出租人義務之認定：

27 (1)按基於債之關係，債權人得向債務人請求給付，民法第199
28 條第1項定有明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可
29 分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發
30 生當事人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所
31 固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務。從給付義

01 務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本
02 身目的之義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾
03 當事人締結契約之目的得以實現。附隨義務則係為履行給付
04 義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程中基
05 於誠信原則，所發生協力及告知等以輔助實現債權人給付利
06 益之義務（最高法院100年度台上字第2號、101年度台上字
07 第2098號判決意旨參照）。次按出租人應以合於所約定使用
08 收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持
09 其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。故
10 出租人之主給付義務，在於使承租人於租賃期間內能夠對於
11 租賃物為合於契約目的之使用及收益。此即為出租人之主給
12 付義務。而附隨義務係指主給付義務外，債之關係發展過程
13 中，依具體情況所產生之照顧、通知、保護、協力及保守秘
14 密等義務而言。出租人除負有將合於所約定使用、收益之租
15 賃物交付承租人，並於租賃關係存續中保持其合於約定使
16 用、收益狀態之主要義務外，倘承租人須出租人之協力始能
17 取得使用執照變更、裝修及公共安全申報及許可，此時出租
18 人之協力義務即為其附隨義務。

19 (2)查，被告承租系爭房地係為經營小北百貨長江店乙節，為原
20 告陳允文自承：被告承租系爭房地是要作小北公司長江店，
21 經營出賣雜貨等語（見本院卷第417頁），是兩造訂立租約時
22 共同主觀認知，即為以系爭房地供作被告經營小北百貨商
23 場使用，應堪認定。依民法第423條規定，原告自有於系爭
24 房地租賃關係存續中，保持系爭房屋合於經營商場之義務。
25 而參系爭租約補充條款第三款約明：「一、現場既有違建部
26 分，因辦理變更使用執照時，會有涉及違建超過合法面積1/
27 2情況，與申請標的之出入口，不得涉及違建等，所以該現
28 場違建，有部分須配合申請執照規定拆除，屋主須配合以利
29 申請變更使用執照」、「二、在申請變更使用及分戶未核准
30 前，屋主不得擅自變動，現有建物及違建，以利相關等申請
31 辦理速度，但相關等申請或如何變動，也需屋主了解同意

01 後，才能送件辦理」(見板簡卷第54頁)；暨兩造於108年1月
02 23日簽立之協議書第1條：「本協議書係針對上開不動產租
03 賃契約書補充之」；第2條：「乙方(即被告)因申請分戶需
04 要，需恢復原竣工圖一樓廁所，甲方(即原告)同意配合清空
05 現場空間，供乙方造一臨時假廁所，待分戶完畢乙方無償恢
06 復原狀」(見板簡卷第73頁)，可知兩造於締約時知悉系爭房
07 地為經營小北百貨營業之用，需辦理使用執照變更、分戶申
08 請等程序，若系爭房地無法辦理上開使用執照變更、分戶申
09 請等，則對於系爭租約所約定經營小北百貨之使用、收益有
10 妨害，洵堪認定。

11 (3)再按建築法第77條第1項：「建築物所有權人、使用人應維
12 護建築物合法使用與其構造及設備安全。」；同法第77條第
13 3項規定：「供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、
14 使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢
15 查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供
16 公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」；同法第
17 77條之2第1項第1款規定：「建築物室內裝修應遵守左列規
18 定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非
19 供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主
20 管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審
21 查。」；次依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第5條規
22 定：「B類商業類，樓地板面積500平方公尺以上，每一年檢
23 查一次，」；再依都市計畫法新北市施行細則第14條第1項
24 第14款規定：「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列
25 建築物及土地之使用：十四、樓地板面積超過五百平方公尺
26 之商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食
27 店。」；同條第2項第2款規定：「未超過前項第二款、第三
28 款第五目或第十三款至第十六款之限制規定……，於符合前
29 項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：二、作為工廠
30 (銀樓金飾加工業除外)、商場(店)……者，限於使用建
31 築物之第一層及地下一層。」；另依建築物使用類組及變更

01 使用辦法第7條規定：「建築物申請變更為 A、B、C 類別及
02 D1 組別之使用單元，其與同樓層、直上樓層及直下樓層相
03 鄰之其他使用單元，應依第五條規定區劃分隔及符合下列各
04 款規定：一、建築物之主要構造應為防火構造。二、坐落於
05 非商業區之建築物申請變更之使用單元與 H 類別及 F1、F
06 2、F3 組別等使用單元之間，應以具有一小時以上防火時效
07 之無開口牆壁及防火構造之樓地板區劃分隔。」，於辦法第
08 4條設有各使用類組建物之相關防火、避難空間、通風、停
09 車空間等標準規範。查，系爭房地之1、2樓核准用途為「住
10 宅(H類2組)」、建物登記資料為：「1樓面積為436.27平方
11 公尺、2樓面積為436.27平方公尺」，有建物測量成果圖查
12 詢資料在卷可參(見本院卷第195頁)，且為兩造所不爭執，
13 揆諸前開規定，系爭房地1、2樓因使用用途原規劃為住宅
14 區，2樓部分不得經營商場，且因1、2樓面積合計超過500平
15 方公尺，如欲供公眾使用，必須逐年進行公共安全檢查簽證
16 及申報，室內裝修亦須向主管機關申請審查許可，而豐憲公
17 司承租系爭房地係供經營商場(即小北百貨)所用，已如前
18 述，小北百貨則屬商場(B類2組)，為供公眾使用之建物，依
19 前開說明，必須進行使用類組之變更，並作公共安全檢查簽
20 證及申報及室內裝修之申請核准，可以認定。

21 (4)就上開使用用途變更、建築物公安檢查簽證及申報、室內裝
22 修等事項是否須由所有權人配合辦理申報乙節，經證人陳盛
23 達於本院證述：我是建築師事務所之合夥人，大約經營有14
24 至15年，負責辦理建築物變更使用及室內裝修，我於103年
25 間開始與小北百貨合作，合作內容即協助小北百貨針對新據
26 點設立時，辦理建築物變更使用、室內裝修等事宜，小北百
27 貨門市設計必須先調閱建築物圖面，依照小北百貨之設計圖
28 幫小北百貨辦理用途變更使用，如用地超過500平方公尺必
29 須進行使用變更及室內裝修，辦理變更使用所需文件包含圖
30 面、屋主同意書、結構簽證、水電技師簽證等項，室內裝修
31 所需之文件也與辦理使用變更差不多，都必須要有屋主同意

01 書；系爭房地所設立之小北百貨長江店也是我受小北百貨委
02 託至現場會勘，我並沒有協助辦理建築物公共安全檢查簽證
03 及申報，此項需在我辦理變更用途後、營業前進行申請，
04 我是協助辦理用途變更及裝修申請，公共安全檢查簽證及申
05 報、裝修申請均需要所有權人同意書，長江門市我僅有協助
06 至辦理分戶完成，因後來原告對我們提告偽造文書否認有授
07 權故而中斷申請，分戶即是將系爭房地1、2樓劃為1戶、3樓
08 1戶，因為屋主要使用3樓，而1、2樓作賣場使用，分戶後再
09 進行變更使用；系爭房地2樓可作賣場，只是要區劃分隔，
10 也需作變更使用和室內裝修才能將2樓作賣場使用等語(見本
11 院卷第342至351頁)，其所述受小北百貨委託辦理分戶、室
12 內裝修等申請事項，業經本院調閱建築物變更使用執照卷附
13 於刑事卷核閱無訛，且經本院函詢新北市政府工務局關於建
14 築物公安檢查簽證及申報、室內裝修等事項是否須由所有權
15 人配合辦理申報乙節，經該局回覆略以：如為應申報場所，
16 建築物使用未辦理建築物申報完竣者，建築物所有權人仍應
17 依規定委託辦理申報作業完竣；室內裝修行為人應申請室內
18 裝修審查許可，倘係由建築物使用人申請，則建築物所有權
19 人應配合檢附建築物使用權同意書、建物登記第一類謄本、
20 建物測量成果圖、原使用執照竣工圖等語，隨文並檢附建築
21 物使用權同意書一件，有新北市政府工務局113年4月12日新
22 北工使字第1130688440號函附卷可參(見本院卷第282至285
23 頁)，並佐以建築物使用權同意書所示，其開頭即為「下列
24 建築物辦理建築物(變更使用、室內裝修、分戶)，業經本建
25 築物所有權人等完全同意」之字句；暨佐以新北市政府建築
26 物室內裝修查核圖說許可標準作業流程說明所示，申報人必
27 須檢附之資料包含建築物使用權同意書等項(見本院卷第289
28 頁)，可知承租人辦理建築物公安檢查申報、裝潢許可等申
29 請，必須取得建物所有權人之同意，此情亦與前述證人所述
30 俱屬相符，是被告辯稱系爭房地辦理公共安全簽證及申報、
31 裝修核可、使用用途變更等項，均須原告同意並配合出具同

01 意書乙情，應非虛妄。原告有義務使被告於租賃期間內就系
02 爭房地為營業商場使用，已如前述，則依上說明，原告為履
03 行出租人之給付義務，負有將合於所約定使用、收益之租賃
04 物交付承租人，並於租賃關係存續中保持其合於約定使用、
05 收益狀態之主要義務外，倘承租人須出租人之協力始能取得
06 許可，亦須盡其出租人之協力義務即配合出具使用同意書，
07 以確保被告承租目的之利益獲得完全滿足，依據誠信原則，
08 俾維護契約應有之規範功能與秩序。然原告迄未同意被告辦
09 理前述變更，亦未出具建物所有權人同意書乙情，為原告自
10 承在卷(見本院卷第417頁)，被告亦因未能取得系爭房地所
11 有權人同意配合用印而無法申辦公共安全檢查、室內裝修等
12 項，遭新北市政府工務局先後於110年11月2日裁罰豐憲公司
13 6萬元；111年3月11日裁罰豐憲公司6萬元、12萬元；同年7
14 月7日裁罰豐憲公司12萬元、同年8月19日裁罰豐憲公司18萬
15 元；同年9月27日裁罰豐憲公司18萬元；新北市政府城鄉發
16 展局則以豐憲公司違反都市計畫法新北市施行細則第14條為
17 由，分別於111年4月11日裁罰豐憲公司6萬元、同年7月28日
18 裁罰9萬元、同年11月15日裁罰12萬元等情，有新北市政府
19 城鄉發展局112年10月27日新北城開字第1122104625號函附
20 裁罰資料、新北市政府工務局112年10月31日新北工使字第1
21 122104946號函附裁罰資料等件附卷可佐(見本院卷第89至11
22 2頁、第115至151頁)，是豐憲公司就系爭房地之使用收益已
23 遭妨害，原告未除去上開給付障礙，積極保持系爭房地合於
24 商場所用之約定使用收益狀態，難認已盡民法第423條所定
25 出租人保持租賃物合於約定使用收益狀態之義務。

26 (5)又豐憲公司違法設立雨遮乙節，經新北市政府違章建築拆除
27 大隊於109年6月11日通知豐憲公司，經豐憲公司於109年8月
28 26日拆除而結案乙情，有新北市政府違章建築拆除大隊112
29 年10月6日新北拆拆一字第1123257209號函附卷可參(見本院
30 卷第47至55頁)，是豐憲公司已於109年8月26日自行拆除上
31 開雨遮，已難認被告對於承租系爭房地有未盡以善良管理人

01 之注意，保管租賃物之情事，且觀諸原告終止租約之存證信
02 函，並未以曾經設置雨遮作為終止租約之事由，且系爭租約
03 第9條約明被告如取得原告書面同意得自行改裝，但不得損
04 及原有建築結構，而本件雨遮之設置僅係房屋前方架設鐵
05 皮，並無損及房屋結構，遑論該雨遮經檢舉後已遭立即拆
06 除，原告復未舉證被告前開設置雨遮有何該當終止系爭租約
07 之事由，是其此部分主張，亦屬無據。

08 2. 綜上，被告具有前揭「逾期未辦理建築物公安檢查簽證及申
09 報作業」、「未經核准擅自室內裝修，未維護建築物合法使
10 用與其構造及設備安全」「2樓違法充作賣場經營其他綜合
11 零售業」而遭裁罰之情事，難認可歸責於被告，且違建雨遮
12 亦經被告拆除，難認有何未盡善良管理人注意義務之情事，
13 原告以被告未合法使用系爭房地為由，終止與被告間之租賃
14 契約，核屬無據。

15 (二)原告請求被告給付268萬元，有無理由？

16 原告終止租約不合法，已如前述，其依系爭租約第12條、補
17 充條款第2條請求被告給付裁罰罰鍰18萬元、違約金250萬
18 元，自屬無據，應予駁回。

19 五、綜上所述，原告依據民法第438條第1、2項、第455條、第76
20 7條前段、系爭租約第12條、補充條款第2條、系爭協議書第
21 3條之約定請求：(一)被告應自系爭房地中遷出，並將上開房
22 地回復原狀返還予原告。(二)被告應連帶給付原告陳允文、陳
23 柏叡、陳泊澍18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應連帶給付原告250
25 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
27 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘
30 明。原告雖聲請傳訊新北市政府工務局承辦人楊博欽、城鄉
31 發展局承辦人章乃佐，證明被告遭裁罰情事等語，然豐憲公

01 司因未進行公安檢查申報、室內裝修許可、二樓違法經營商
02 場等事而遭裁罰，業經本院向工務局、城鄉發展局調閱裁罰
03 卷宗核閱無訛，且被告對於其等遭裁罰乙事亦未予爭執，難
04 認有何再行傳訊承辦人之必要，是原告此部分聲請，難認有
05 據，附此敘明。

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 9 月 13 日

08 民事第六庭 法官 陳幽蘭

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

13 書記官 李淑卿