

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事板簡判決

113年度板簡字第967號

01
02
03 原 告 莊維凱
04 訴訟代理人 黃柏嘉律師
05 王秉信律師
06 被 告 陳林錫連
07 陳鴻儒
08 陳鴻銘
09 陳鴻文
10 共 同
11 訴訟代理人 謝世瑩律師

12 上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國113年9月30日
13 言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

- 15 一、被告應連帶給付新臺幣2,245,000元，及其中新臺幣1,980,0
16 00元自民國113年3月8日起至清償日止，其中新臺幣265,000
17 元自及自民國113年7月23日起至清償日止，按週年利率百分
18 之5計算之利息。
19 二、原告其餘之訴駁回。
20 三、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。
21 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣2,245,000元為
22 原告預供擔保，得免為假執行。
23 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由要領

- 25 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
26 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
27 條第1項第3款定有明文，而依同法第436條第2項規定，此於
28 簡易訴訟程序亦有適用。查本件原告於起訴後擴張請求為被
29 告應連帶給付新臺幣（下同）2,343,250元及其中1,980,000
30 元自起起訴狀繕本送達翌日起，其中363,250元自民事訴之
31 變更追加狀送達翌日起，至清償日止按週年利率百分之5計

01 算之利息等語，核屬擴張應受判決事項之聲明且其基礎事實
02 同一，合於上開規定，應予准許。

03 二、原告起訴主張：

04 (一)緣原告前於民國112年7月25日向被告等承租其共同所有之
05 門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓至4樓房屋（下稱
06 系爭房屋），租賃期間自112年8月1日至117年10月31日
07 止，1至2樓月租金為135,000元，3、4樓月租金自112年11
08 月1日起至115年10月31日止為45,000元、自115年11月1日
09 起至117年10月31日止則為65,000元，自112年8月1日起至
10 112年10月31日止為裝潢免租金期，並約定作為牙醫診所
11 營業使用（下稱系爭租約）。原告於112年7月26日已交付
12 系爭房屋租賃保證金360,000元之支票1紙（發票日期為11
13 2年8月1日）及1、2樓自112年11月至113年4月止之租金支
14 票6紙（各為135,000元，發票日期分別為112年11月1日、
15 112年12月1日、113年1月1日、113年2月1日、113年3月1
16 日、113年4月1日）予被告陳林錫連；復於112年8月30日
17 再交付1、2樓自113年5月至113年10月止之租金支票6紙
18 （各為135,000元，發票日期分別為113年5月1日、113年6
19 月1日、113年7月1日、113年8月1日、113年9月1日、113
20 年10月1日），以上共計198萬元予被告陳林錫連，至系爭
21 房屋3、4樓之租金，兩造則約定以每月匯款方式支付。

22 (二)嗣原告委任建築師裝修系爭房屋，並依法辦理系爭房屋之
23 室內裝修及建築物用途變更申請，詎被告拒絕提供建物權
24 狀及建物所有權人身分證，致原告不能向建築主管機關申
25 請用途變更許可，而無從經營牙醫診所，原告嗣透過仲介
26 許世群返還系爭房屋大門遙控器及鑰匙予被告陳林錫。被
27 告未依系爭租約履行應盡之義務，原告爰主張解除系爭租
28 約，請求被告返還保證金360,000元及預付之1、2樓租金1
29 62萬元，原告並受有仲介服務費9萬元、系爭租約公證費
30 8,250元、系爭房屋裝修設計費265,000元之損害。為此，
31 爰依民法債務不履行及損害賠償之法律關係，提起本訴，

01 請求解除系爭租約及賠償其損害等語。並聲明：如變更後
02 聲明所示。

03 三、被告則均以下列陳詞置辯。並均聲明：原告之訴駁回。願供
04 擔保請准宣告免為假執行。

05 (一) 就兩造間簽訂系爭租約及被告陳林錫連已受領112年11月
06 起至113年10月止之租金支票12紙（每紙面額各為135,000
07 元）及保證金360,000元等情不爭執。

08 (二) 就系爭房屋之裝修部分，兩造就室內安全梯回復至系爭房
09 屋後方之原始位置及其他裝修工程應由原告自行施工及負
10 擔費用、被告則提供3個月裝潢免租金期等節達成共識
11 後，即由仲介許世群陪同被告陳林錫連前往新北市政府申
12 請系爭房屋之平面圖等圖面並提供予原告使用。嗣兩造於
13 112年7月25日至公證人事務所簽訂系爭租約並公證，其中
14 就系爭房屋之裝修部分，約定「租賃期間乙方為營業需
15 要，乙方得在不妨礙建築物結構安全下合法裝修內部，其
16 所生費用由乙方自行負擔」等條款。惟原告嗣後竟違反上
17 開共識，擬將系爭建物二、三、四樓之部分地板開新孔並
18 將室內安全梯改至系爭房屋之中央位置，亦未提供任何具
19 體施工圖說或資料，證明原告此舉並不會妨礙系爭房屋建
20 築結構之安全且為合法之室內裝修，原告未遵守兩造就系
21 爭房屋安全梯位置之共識，被告自無需負給付遲延、不完
22 全給付之債務不履行或損害賠償之責。

23 三、本院之判斷：

24 (一) 原告主張兩造簽訂系爭租約，原告已於112年7月26日給付
25 租屋保證金360,000元及112年11月至113年4月之1、2樓租
26 金之支票6紙（面額各為135,000元）、112年8月30日交付
27 113年5月至113年10月1、2樓租金之支票6紙（面額各為13
28 5,000元）予被告陳林錫連，共計198萬元等情，為被告所
29 不爭執，此部分事實堪認為真實。

30 (二) 就原告主張解除系爭租約及請求損害賠償部分：

31 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收

01 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。
02 又按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租
03 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之
04 狀態，民法第432條定有明文。此項義務，為出租人之主
05 給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目
06 的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態
07 者，即與債之本旨不符，難認已依約盡給付義務，此際承
08 租人自得依民法關於債務不履行之規定請求損害賠償。又
09 按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付
10 義務與從給付義務）外，尚應盡其附隨義務，以輔助債權
11 人實現契約訂立之目的，於出租房屋供他人從事營業時，
12 應負有配合提供相關文件使承租人得合法營業之協力義
13 務。又附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義
14 務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘
15 為與給付目的相關之附隨義務之違反，而「足以影響契約
16 目的之達成」，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則
17 與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無
18 差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦
19 予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之
20 滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序。

- 21 2. 本件原告主張被告違反系爭租約義務，拒不提供建物權狀
22 及所有權人身分證，致系爭租約無從合乎契約目的等情，
23 為被告所否認，並以前詞置辯。然查，原告向被告承租系
24 爭房屋之目的係為經營牙醫診所，並於系爭租約第5條第5
25 款規定「租賃期間乙方為營業需要，乙方得在不妨礙建築
26 物結構安全下合法裝修內部，其所生費用由乙方自行負
27 擔」乙節，為被告所不爭執，亦有租賃契約書可證（本院
28 卷第29頁）。是原告為達得合法經營牙醫診所之目的，當
29 需就系爭房屋裝修至合於牙醫診所經營之程度，而系爭房
30 屋若要合法裝修，自應依相關建築法規申請室內裝修及建
31 築物用途變更。則原告請求被告提供建物權狀及所有權人

01 身分證等資料以申請室內裝修及建築物用途變更，為有理
02 由。

03 3. 被告固辯稱原告未提供任何具體施工圖說或資料以證明原
04 告該裝修不會妨礙系爭房屋建築結構安全等語，惟依據前
05 述系爭租約第5條第5款前段規定，原告本有「在不妨礙建
06 築物結構安全下合法裝修內部」之權利，則如被告主張原
07 告之裝修行為必然將來會妨礙建築物結構安全，自應由被
08 告負舉證之責任。而根據本院調查所得之資料，被告未能
09 提出原告之裝修行為必然將來會妨礙建築物結構安全之證
10 明，則被告拒絕提供申請室內裝修及建築物用途變更所需
11 之資料，自屬無理由。況且，建築物室內裝修應遵守供公
12 眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用
13 建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得
14 授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查，建築法第
15 77條之2規定有明文；直轄市、縣（市）主管建築機關或
16 審查機構應就申請圖說文件應齊全、裝修材料及分間牆構
17 造應符合建築技術規則之規定、不得妨害或破壞防火避難
18 設施、防火區劃及主要構造等項目加以審核，建築物室內
19 裝修管理辦法第26條亦有明定，可知主管機關本有依法審
20 查建築物室內裝修之職責，被告在原告還未依法申請室內
21 裝修前即自行認定原告之裝修已妨礙建築物結構安全，自
22 屬其單方面之主張，並無證據可資佐證，其抗辯難認可
23 採。

24 4. 而兩造既已約定原告承租系爭房屋之目的係作成牙醫診所
25 營業所用，被告自有使承租人得合法營業之協力義務，被
26 告卻拒不提供系爭房屋建物權狀及所有權人身分證，致原
27 告不能向建築主管機關申請用途變更許可而無從以系爭房
28 屋經營牙醫診所，堪認被告已違反上述契約義務導致原告
29 無法就系爭房屋為合於約定之使用收益，使兩造締結系爭
30 租約之目的無法達成。原告據此主張解除系爭租約，並依
31 債務不履行之法律關係請求被告賠償其損害，應屬有據。

01 (三) 就原告請求被告返還租金及保證金部分之認定：

02 按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關
03 係消滅前，出租人不負返還之責，茲租賃關係既已消滅，
04 被上訴人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求上訴人
05 返還押租金，自為法之所許。查原告主張其已給付被告11
06 2年11月起至113年10月止之租金支票12紙（每紙面額各為
07 135,000元）及保證金36萬元，共計198萬元等情，為被告
08 所不爭執，而系爭租約已合法解除，業經本院認定如前，
09 本件租賃關係即已消滅，且原告並無債務不履行之情事，
10 依上揭說明，原告請求被告返還保證金36萬元、及預付之
11 租金162萬，共計198萬元，自屬有據。

12 (四) 就原告得請求損害賠償金額之認定：

13 1. 按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
14 並二者有相當因果關係為其成立要件，如不合於此項成立
15 要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。所謂相當因果關
16 係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察，依
17 吾人智識經驗判斷，無此行為，必不發生此損害；有此行
18 為，通常即足發生此種損害者，為有因果關係；有此行
19 為，通常亦不生此種損害者，即無因果關係（最高法院11
20 1年度台上字第511號、110年度台上字第3170號、第1874
21 號、第1808號判決意旨參照）。

22 2. 原告主張其因被告未盡協力義務，導致系爭租約無法繼
23 續，而受有仲介服務費9萬元、系爭租約公證費8,250元、
24 系爭房屋裝修設計費265,000元等損害，業據其提出巨仲
25 房屋仲介有限公司仲介費收據、臺灣新北地方法院所屬民
26 間公證人吳淑卿事務所繳費收據及寬逸室內裝修有限公司
27 請款明細為證（本院卷第101至107頁）。然而，仲介服務
28 費9萬元、系爭租約公證費8,250元是在原告與被告訂約時
29 即已產生之費用，當時雙方都有履行契約之意思，並非事
30 後被告拒絕履行契約義務導致系爭租約無法繼續而解除所
31 生之損害，原告主張此部分之費用並無理由。

01 3. 惟原告於契約成立後已委託室內裝修公司規劃設計系爭房
02 屋之室內裝修，並支付第1期之設計費即簽約款265,500元
03 (本院卷第167頁)，因被告拒絕履行契約義務導致系爭
04 租約無法繼續而解除，造成室內裝修無法繼續進行，則原
05 告此部分之損害與被告契約義務之違反具相當因果關係，
06 揆諸上開說明，原告據此請求被告賠償265,000元，應屬
07 有據。

08 (五) 綜上所述，原告得請求之金額為2,245,000元(計算式：1
09 98萬元+265,000元=2,245,000元)。

10 四、從而，原告依民法債務不履行及損害賠償之法律關係，請求
11 判決如主文所示，為有理由，應予准許。逾此範圍為無理
12 由，應予駁回。

13 五、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告
14 假執行，並依被告聲請宣告得為原告預供擔保免為假執行。
15 至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁
16 回。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
19 法 官 時 瑋 辰

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
25 書記官 詹昕容