

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第2841號

原告 菲特股份有限公司

法定代理人 陳毅

訴訟代理人 莊嘉宏

劉大維

被告 林孟賢

林盈甫

林侑瑩

林佳儀

上四人共同

訴訟代理人 詹晉鑒律師

複代理人 陳識涵律師

上列當事人間請求返還租金等事件，經本院於民國115年4月20日  
言詞辯論終結，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

一、原告主張：原告於民國114年5月29日就被告所有門牌號碼新  
北市○○區○○○路00號1樓、同路41號1樓、環河西路四段  
2015號1樓及同段2017號1樓（下合稱系爭房屋）與被告簽立  
房屋租賃契約書（下稱系爭租約），而原告已分別支付含2  
個月租金及押租金予被告林孟賢、林盈甫、林侑瑩、林佳儀  
各新臺幣（下同）178,380元、222,770元、173,316元、17  
5,208元（下合稱系爭款項），然原告於承租系爭房屋後發  
現系爭房屋使用執照上原為實牆之牆面，現況卻為落地窗，  
及室外原均有1.2M欄杆扶手，但現況有多處遭拆除，而有建  
物現況與使用執照圖不符之情形（下合稱系爭瑕疵），導致

01 原告無法合法申請室內裝修許可，被告交付之系爭房屋有無  
02 法合法申請室內裝修許可之給付不能情況，而經原告於114  
03 年9月17日以存證信函向被告為解除系爭租約之意思表示，  
04 並請求被告返還前開已給付之租金及押租金，然被告迄今均  
05 未返還等語，爰依民法第423條、第226條、第256條、第259  
06 條、第260條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告林孟  
07 賢應給付原告178,380元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起  
08 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告林盈甫應給付原  
09 告222,770元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日  
10 止，按年息5%計算之利息。(三)被告林侑瑩應給付原告173,31  
11 6元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息  
12 5%計算之利息。(四)被告林佳儀應給付原告175,208元，及自  
13 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
14 息。

15 二、被告則以：依系爭租約第十二條第一項已明確約定「承租人  
16 於本租賃房屋內施做夾層或因裝修違反法規，而受有相關單  
17 位舉報拆除、負有民刑事責任或有罰金罰鍰等所有情事，應  
18 由承租人自行負擔之，概與出租人無涉。」，足見兩造於訂  
19 約時即已認知有關室內裝修相關法規遵循及申請責任，由原  
20 告自行負責，且原告為經營商業之公司，於承租作為營業使  
21 用前，本應自行評估並確認系爭房屋是否符合其裝修與營業  
22 需求，事後反以無法裝修為由解約，實屬無理；何況原告所  
23 指系爭瑕疵，屬房屋現狀，於原告承租時即已存在，並不妨  
24 礙原告對系爭房屋之占有使用，且原告亦未證明該現狀已導  
25 致系爭房屋達「無法為約定之使用收益」之程度，原告所爭  
26 執未來裝修申請之程序問題，與系爭房屋本身使用收益狀態  
27 無涉，不構成給付不能等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴  
28 駁回。

29 三、得心證之理由：

30 原告主張兩造就系爭房屋於前開時間簽訂系爭租約，且原告  
31 已依系爭租約給付系爭款項，原告另於114年9月17日通知被

01 告解除系爭租約等節，為被告所不爭執（見本院卷第122至1  
02 23頁），是原告主張此部分事實，堪信為真正。原告另主張  
03 系爭房屋有系爭瑕疵而屬給付不能，原告已向被告解除系爭  
04 租約，原告自應返還系爭款項等語，則為被告否認，並以前  
05 詞置辯。而按：

06 (一)因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠  
07 償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契  
08 約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，民法第226條第1  
09 項、第256條、第259條前段定有明文。次按，民法上所謂  
10 「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦  
11 即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之  
12 意。如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，無從依租  
13 賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交易，而無法  
14 交付等是。至給付困難，如買受人無資力支付價金；或應給  
15 付之物有瑕疵而能補正者，則難謂為給付不能（最高法院94  
16 年度台上字第1963號判決意旨可供參照）。又當事人主張有  
17 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27  
18 7條前段亦有明文。

19 (二)經查，系爭房屋有系爭瑕疵存在之事實，雖據原告提出系爭  
20 房屋建築平面圖及現況落地窗、室外欄杆照片等件為證（見  
21 本院卷第41至51頁），是就此部分事實，固堪信為真實。然  
22 原告主張系爭房屋因有系爭瑕疵致無法申請室內裝修許可等  
23 節，則未據原告提出事證以實其說，是系爭瑕疵是否確已達  
24 無從透過建築工程方式補正並回復至與使用執照圖說一致狀  
25 態之程度，或對現況進行測繪、簽證，並檢討相關法規，向  
26 主管機關申請變更使用執照或補辦室內裝修許可之可能，而  
27 屬客觀上無從補正之瑕疵而陷於給付不能之情況，原告均未  
28 舉證證明，已難認有據。

29 (三)系爭房屋既非屬事實上或法律上不能將標的物交予原告為使  
30 用收益，僅係所交付之系爭房屋具有原告前開所指系爭瑕疵  
31 或未符合契約約定之效用，則應屬不完全給付範疇，尚非給

01 付不能。而被告既已依系爭租約將系爭房屋交予原告為使用  
02 收益，縱有原告前開主張現況無法申請室內裝修許可之情  
03 事，亦屬不完全給付或瑕疵給付，非給付不能。是原告以系  
04 爭契約有給付不能情事，而於114年9月17日以存證信函為解  
05 除契約之意思表示，其解除權之行使即不合法，自不生解除  
06 契約之效力。原告以民法第226條解除系爭租約，並依同法  
07 第256條、第259條、第260條請求返還系爭款項，即難認有  
08 理由。

09 (四)至原告於115年4月21日民事補充理由(三)狀雖另主張「原  
10 告主張的請求權基礎為民法第226、256、259及第260條等，  
11 復因被告前述拒絕修補之舉，顯然違反民法第423條之規  
12 定，而有同法第227條不完全給付之適用，原告得依關於給  
13 付遲延或給付不能之規定行使其權利。」等語，然上開關於  
14 不完全給付之主張，係於本院115年4月20日言詞辯論終結後  
15 始行提出，依法不生提出效力，本院自無從審酌；且原告關  
16 於得依給付遲延規定行使權利部分，亦未提出事證證明有何  
17 定期催告修補瑕疵而被告拒絕修補或逾期不予修補瑕疵之事  
18 實，自亦無從認定原告依給付遲延之規定解除系爭租約是否  
19 有理由，併此敘明。

20 四、從而，原告依民法第423條、第226條、第256條、第259條、  
21 第260條規定，請求(一)被告林孟賢應給付原告178,380元，及  
22 自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
23 利息。(二)被告林盈甫應給付原告222,770元，及自起訴狀繕  
24 本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被  
25 告林侑瑩應給付原告173,316元，及自起訴狀繕本送達被告  
26 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告林佳儀應  
27 給付原告175,208元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清  
28 償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
30 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
02 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
03 法 官 白承育

04 以上正本係照原本作成。

05 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  
06 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  
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
10 書記官 施佩伶