

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第980號

原告 曾智雄

訴訟代理人 王仕為律師

複代理人 楊文瑞律師

被告 祥盛生技有限公司

法定代理人 羅文政

訴訟代理人 吳聖欽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年10月26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：

(一)原告於民國108年10月間為租賃房屋委託訴外人萬○○與擔任被告之代理人即訴外人邱○○進行接洽，並告知原告係為經營特定寵物業之用，經被告提供土地使用分區證明、建物土地登記簿謄本及建物使用執照影印本等文件後，兩造乃於108年11月9日簽立房屋租賃契約書，由原告向被告承租其所有坐落新竹市○○段○○段0000地號土地上同段000建號建物即門牌號碼新竹市○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）3、4樓，租賃期間自108年11月15日起至111年12月14日止，其中108年11月15日起至同年12月14日為免租裝潢期間，108年12月15日起至110年12月14日期間每月租金新臺幣（下同）1萬6000元，110年12月15日起至111年12月14日期間每月租金1萬6800元（下稱系爭租賃契約）。被告於簽約時曾表示日後若有需要，願意配合申請使用執照，並簽立同意書同意原告可將系爭房屋3、4樓作為商業登記使用。

(二)因主管機關即新竹市政府現場會勘審查後，始准予核發特定

01 寵物業許可證（下稱系爭許可證），故原告於系爭租賃契約
02 成立後即委請設計公司施工裝潢系爭房屋，然因疫情導致裝
03 潢工程延宕，遲至110年3月間方向新竹市政府申請核發系爭
04 許可證。詎新竹市政府於110年4月29日發函告知被告所提供
05 之原證4建物使用執照（下稱系爭使用執照）係手抄本，且
06 系爭房屋僅1、2樓可供店鋪使用，3、4樓則僅供住家使用，
07 須將系爭房屋3、4樓申請變更為店鋪使用後，始可申請系爭
08 許可證等情，原告隨即透過邱○○告知被告此事，並要求被
09 告提供新的建物使用執照用以重新申請系爭許可證。然被告
10 拖延數月消極不處理，甚委由邱○○向原告表示「有難度，
11 建議朝解約方向辦理」，並一再閃躲申請變更建物使用執照
12 之問題，卻要求原告續交租金，原告迫於無奈，僅得於110
13 年8月5日以存證信函催告被告應於10日內提供系爭房屋最新
14 建物使用執照，惟被告仍置之不理，明顯違反民法第423條
15 規定之出租人義務，原告乃於110年8月17日以存證信函解除
16 系爭租賃契約。

17 (三)系爭租賃契約係因可歸責於被告債務不履行之行為導致原告
18 解除之，是被告應返還及賠償原告之損失及回復原狀之金
19 額，合計為153萬7024元，說明如下：

- 20 1. 租金及押租金：原告自108年12月15日起至110年6月30日期
21 間，支出租金31萬0400元【計算式：8000+1萬6800（含5%
22 稅）×18月】及押租金3萬2000元，合計34萬2400元。
- 23 2. 仲介費：原告支付邱○○仲介費8000元。
- 24 3. 裝潢、施工及設備費用：原告已完成系爭房屋3、4樓全部裝
25 潢工程，支出70萬6229元（見本院卷第23、115、119至141
26 頁）。
- 27 4. 人事費用、寵物公會入會費、年費、營業物品：原告於此期
28 間另聘請萬○○代為處理系爭房屋3、4樓裝潢、施工及申請
29 系爭許可證等，支出人事費用47萬5000元（計算式：2萬500
30 0×19），且為申請系爭許可證另支出寵物公會入會費6000
31 元、年費3000元，及購買營業用瓷碗1400元、吸塵器4995

01 元，合計49萬0395元。

02 (四)為此，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項、第256
03 條、第259條、第260條規定提起本件訴訟，並聲明：

04 1. 被告應給付原告153萬7024元，及自起訴狀繕本送達翌日起
05 至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)邱○○僅係媒介有意願之承租人與被告就系爭房屋簽訂系爭
09 租賃契約，並非被告之代理人。被告於簽立系爭租賃契約時
10 並不知悉原告承租要從事特定寵物業，亦不知道原告與邱○
11 ○間關於原證11所示LINE對話紀錄（見本院卷第202至225
12 頁）。系爭租賃契約簽立後，原告於108年11月28日即獲新
13 竹市政府核准在系爭房屋3樓成立無限轉動工作室商號，足
14 證系爭房屋確實能做為營業使用，故被告已依契約本旨提供
15 租賃物與原告。復觀諸無限轉動工作室之營業項目未記載特
16 定寵物業，且原告於110年6月前均按系爭租賃契約繳納租
17 金，係110年3月26日始向新竹市政府提出特定寵物業許可申
18 請書，難認原告於系爭租賃契約簽訂之際即有經營特定寵物
19 業之打算，並有告知被告之情事。

20 (二)被告於系爭租賃契約簽訂前即已提供系爭使用執照，原告收
21 受後未表示資料有何不符其需要之情形，而於108年11月9日
22 與被告簽訂系爭租賃契約，且系爭使用執照已記載「本案用
23 途店鋪及住房」，自可供營業使用。又系爭房屋之租金並未
24 高於附近行情，原告應自行評估能否作為特定寵物業經營使
25 用，被告要無義務承擔原告之經營風險。再者，被告已配合
26 萬○○向新竹市政府申請調閱系爭房屋之使用執照竣工圖檔
27 案，然新竹市政府110年3月10日函文表示因火災滅失無法提
28 供，故被告並無原告所稱拖延不處理或有可歸責之情形，原
29 告請求被告賠償損失，洵屬無稽。

30 (三)原告因積欠110年7至9月份之租金，被告委託訴訟代理人於1
31 10年9月2日寄發存證信函催告原告於文到後5日內給付租

01 金，原告仍置之不理，被告遂於110年9月13日通知原告終止
02 系爭租賃契約等語，資為抗辯。

03 (四)並聲明：

04 1. 原告之訴駁回。

05 2. 如受不利益判決，請准供擔保免為假執行。

06 三、原告主張兩造於108年11月9日簽立系爭租賃契約，被告另同
07 意原告將系爭房屋3、4樓作無限轉動工作室之商業登記使用
08 等情，業據提出系爭租賃契約、同意書等件為證（見本院卷
09 第27至33頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。

10 四、本院之判斷：

11 (一)原告於簽立系爭租賃契約時，有無告知被告承租系爭房屋
12 3、4樓要經營特定寵物業，並經被告同意而使被告負有交付
13 合於此項租賃用途之契約義務？

14 1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
15 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
16 態。民法第423條定有明文。次按當事人主張有利於己之事
17 實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文亦
18 有明文。

19 2. 系爭租賃契約第1條之租賃用途僅記載「營業用」（見本院
20 卷第27頁），參以被告出具之同意書亦僅記載「茲同意無限
21 轉動工作室商業登記使用」，而原告於108年11月28日在系
22 爭房屋3樓所設立登記之無限轉動工作室之營業項目復無特
23 定寵物業（見本院卷第184頁），足認原告主張被告已明知
24 且同意系爭房屋應得作為經營特定寵物業租賃用途，尚有可
25 疑。

26 3. 原告主張向新竹市政府申請在系爭房屋3樓經營特定寵物業
27 遭駁回等節，固提出特定寵物業許可申請書、新竹市政府11
28 0年4月29日府授產動字第1100072824號函為憑（見本院卷第
29 39至41、89頁）。然細繹上開新竹市政府函文係依原告於11
30 0年3月26日申請書辦理，對照特定寵物業許可申請書卻記載
31 109年12月10日，倘原告於108年11月間承租之際已確定要在

01 系爭房屋3或4樓經營特定寵物業，何以遲至109年12月10日
02 或110年3月26日始向主管機關申請許可？此未據原告釋明兩
03 者時間差異及其未能於承租之初提出申請之原因，自難信原
04 告主張其經營特定寵物業之租賃需求為被告所明知並同意，
05 亦無從肯認原告簽訂系爭租賃契約時，即係為經營特定寵物
06 業。

07 4. 原告主張已有告知被告之代理人邱○○承租系爭房屋要經營
08 特定寵物業使用等語，固提出萬○○與被告委託之仲介邱○
09 ○之通訊軟體對話紀錄為證（見本院卷第202至225頁）。惟
10 細繹上開對話內容，除了邱○○於108年11月8日19時45分許
11 傳送檔名：「○○街00號3～4寵物旅館租約.doc」（見本院
12 卷第203頁）之訊息與原告主張之待證事實較有關係外，其
13 餘對話內容均無法證明兩造就系爭房屋得經營特定寵物業之
14 租賃用途已達成意思合致。又上開檔案無法進一步看到內
15 容，對照兩造於108年11月9日正式簽立之系爭租賃契約並無
16 經營特定寵物業之相關文字記載，是此部分證據實難作為有
17 利原告之認定。

18 5. 證人邱○○於本院準備程序時證稱：我擔任系爭租賃契約的
19 居間仲介，原告委託萬○○，透過網路來跟我接洽，他們有
20 提到要經營寵物用品買賣和寵物寄宿，我只有跟被告法定代
21 理人說是做寵物相關行業，被告法定代理人的立場只要求要
22 合法及按時繳納租金，沒有保證說系爭房屋可以做寵物相關
23 行業，這本來就是承租人自行要評估的地方等語（見本院卷
24 第326至332頁）。足見原告之代理人萬○○提出的寵物寄宿
25 承租用途，僅屬其單方意思表示，被告或居間人邱○○並未
26 積極允諾，更未保證系爭房屋得供作特定寵物業使用。

27 6. 況本院函詢新竹市政府關於系爭房屋3、4樓不得經營特定寵
28 物業之依據為何，經新竹市政府於110年12月15日以府都計
29 字第1100188414號函表示，經營貓寄養尚不違反土地使用管
30 制一節，有本院110年12月8日函稿、新竹市政府上開函號函
31 文在卷可佐（見本院卷第165、174頁）。又參以被告已配合

01 提出系爭房屋原始使用執照及再向新竹市政府申請使用執照
02 竣工圖檔案（見本院卷第85至88頁），足證原告於110年3月
03 間未能取得經營特定寵物業許可，恐有其他原因，應非系爭
04 房屋3、4樓依法不得為經營貓寄養行業及被告違反出租人契
05 約義務所致。

06 (二)此外，原告復未能舉證證明被告有何其他可歸責事由，致原
07 告無法達成租賃目的，其單方以被告未能協助取得特定寵物
08 業許可證為由，聲明解除系爭租賃契約（見本院卷第101至1
09 14頁），自非有據。又系爭租賃契約既未經原告合法解除，
10 且無法證明存在可歸責被告事由，原告進而請求被告返還已
11 給付租金，賠付仲介費、裝潢、施工及設備費用、人事費
12 用、寵物公會入會費、年費、營業物品費用等，亦非有據，
13 不應准許。

14 五、綜上所述，原告並未舉證證明被告允諾系爭房屋3、4樓得作
15 為特定寵物業經營之租賃用途，以及被告有何其他可歸責事
16 由，致原告無法達成租賃目的。從而，原告主張已合法解除
17 系爭租賃契約，進而依契約債務不履行損害賠償責任及解除
18 契約後之回復原狀責任，請求被告給付153萬7024元及自起
19 訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為無理由，應予駁
20 回。又原告所為之假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，
21 應併予駁回之。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
23 經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條。

25 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日

26 民事第一庭 審判長法官 李珮瑜

27 法官 張百見

28 法官 王凱平

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 16 日
02 書記官 王恬如