臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1483號

原　　告　賀程企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　何義凱

訴訟代理人　詹惠芬律師

　　張智程律師

複代理人　　陳思翰律師

被　　告　曾慈忍

訴訟代理人　張堂歆律師

　　張良謙律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月30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

壹、原告主張：

一、兩造於民國113年11月15日簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），由原告向被告承租坐落新竹縣○○市○○○段000地號土地上之同段530建號建物（門牌號碼新竹縣○○市○○○路000號，下稱系爭房屋），約定租期10年，作為原告展示中心及營業登記使用。

二、被告明知系爭房屋原承租人統一超商股份有限公司，曾因不符使用目的而遭裁罰，亦即系爭房屋無法提供做營業使用，惟其竟隱瞞此情而出租予原告，顯不符兩造所合致之使用收益目的，自違反民法第423條之規定。是被告未盡出租人義務，提供無法作為商業使用之系爭房屋予原告，致伊無法以系爭房屋為營業登記，被告之給付自有瑕疵，且屬可歸責於被告之不完全給付，原告已以114年9月12日竹北成功郵局第352號存證信函解除兩造間之系爭租約，被告應負回復原狀

及損害賠償之責。

三、茲就被告應負擔之項目及金額分述如下：

(一)押金及租金共新臺幣（下同）104萬元：

被告自113年11月起，陸續自原告處收受押金16萬元、租金88萬元，被告應予返還。

(二)租賃所得稅及二代健保保費共121,253元：

伊自113年11月起，開始依系爭租約約定繳納所得稅費每月9,102元、補充保費每月1,921元，迄今已11個月，累計損害為121,253元。

(三)自114年1月起迄今之電費1,700元。

(四)自114年3月起迄今之水費360元。

(五)裝潢工程款850,500元：

原告為於系爭房屋設立旗艦店，發包予國昱工程行進行裝潢，分別於114年6月23日、114年9月5日給付工程款640,500元及21萬元，合計850,500元。

(六)公證費12,500元。

(七)拆除裝潢及回復原狀費21,000元。

四、又原告於簽約時，固知系爭房屋為「農舍」，惟不知農舍不得作為營業使用，「明知農舍」與「明知具體裁罰風險」二者有本質上差異，原告係合理信賴系爭房屋可供一般營業使用而承租，無自甘冒險情事。

五、綜上，爰按民法第226條第1項、第227條第2項、第256條、第259條本文之規定，依不完全給付之法律關係解除契約，並請求被告回復原狀、負損害賠償責任。並聲明:（一）被告應給付原告2,047,313元，及其中2,026,313元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘21,000元自民事擴張訴之聲明暨準備狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、原告於簽署系爭租約時，明知系爭房屋係農舍，若作營業使

用可能致生政府罰鍰；且於113年11月15日公證時，亦經公證人特別提醒系爭房屋為農舍，如非合於法規之用途使用，可能遭政府罰鍰等語，惟其仍決意繼續承租。加以會計師曾於租賃前回復原告：系爭房屋可為公司登記等語，顯見系爭房屋確實合於契約目的，且由原告充分考量可能產生遭罰鍰之風險後，而決定承擔之。況且，原告洽談中，亦從未詢問被告系爭房屋前承租人有無遭政府裁罰情事。

二、區域計畫法第15條規定，本質為行政法上之取締規定，而非效力規定，則系爭租約自屬有效。系爭房屋與一般房屋無異，客觀上得作為營業使用，雖為農舍，惟若違反土地分區使用之管制，僅係違反區域計畫法所規定之行政法上義務，並非系爭房屋客觀上、事實上無法作為營業使用。則被告將系爭房屋交予原告使用，自屬交付合於兩造所約定使用收益之租賃物。更何況，系爭房屋仍得作為系爭租約第2條約定之「倉庫」使用。

三、是以，系爭房屋確實得作為營業使用，且被告於承租前，明知系爭房屋為農舍，自不得再執此主張被告有不完全給付情事而解除契約。為此聲明：（一）原告之訴駁回；（二）訴訟費用由原告負擔；（三）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、查原告主張其向被告承租系爭房屋作為展示中心及營業登記使用，兩造並於113年11月15日簽訂系爭租約，詎被告竟隱瞞原承租人曾因不符使用目的而遭裁罰情事，而提供無法作為商業使用之系爭房屋予原告，應負不完全給付責任云云，固據其提出系爭租約、土地及建物登記謄本等件為證。而被告固不否認有簽訂系爭租約之事實，惟仍以前詞置辯。是本件所應審究者為：原告是否在承租時，知悉系爭房屋法定用途限制屬於農舍？原告主張不合於使用目的而解除契約，有無理由？茲論述如下。

二、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，

他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，民法第421條第1項、第423條、第226條第1項、第227條第2項、第256條、第259條本文分別定有明文。

三、經查，原告曾於簽訂系爭租約前之113年8、9月間，以系爭房屋得否作為營業登記乙項，檢附被告提供之土地及建物登記謄本詢問會計師事務所，經該所回覆得設立公司登記後，再於113年11月15日與被告簽訂系爭租約，有原告提出之電子郵件、系爭租約等件附卷可稽（見卷第39-46頁、23-34頁）。則原告於簽訂租約前，既已取得其上記載土地使用分區為「特定農業區」、使用地類別為「農牧用地」、建物主要用途為「農舍」之土地及建物登記謄本（見卷第35-38頁），即得依此評估租賃該等不動產之適法性及風險；且其實際亦確實委請專業之會計師確認該址得否設立公司登記，經獲得肯定答覆後，方向被告承租系爭房屋。再者，兩造於簽訂租約時，曾請求公證人就租賃契約為公證，經公證人審核兩造所提之各項證件資料無誤，並依公證法第80條規定記載實際體驗，而於公證書之「公證人實際體驗之情形欄位」記載「五、公證人提醒：…租賃物係農舍，應依農舍於法規之用途使用。」等語（見卷第24頁）；且合約第11條第5項作有：「若乙方（即原告）設立營業登記所產生的政府罰款需自行負擔。」之特別約款（見卷第29頁），足認原告於承租系爭房屋時，對於系爭房屋係農舍，且就未依農舍之法規用途使用將受裁罰等事項有所認識，而其仍願簽約並願自行承擔政府罰鍰，自不得再以系爭房屋未合於使用目的為由，而依不完全給付之法律關係主張解除契約。

四、至系爭房屋坐落之土地，前雖曾因違反區域計畫法相關規

定，而遭新竹縣政府裁處（見卷第201-215頁），惟違反區域計畫法第15條及非都市土地使用管制規則第5條規定之行為，僅應課以行政或刑事處罰，而未否定各該行為之私法上效力，各該規定自屬取締規定，自不得謂兩造就系爭房屋及坐落土地之租賃使用約定，係違背強制或禁止規定，而有民法第71條規定之無效情事。更何況，系爭房屋縱不得作為公司設立登記、店鋪，惟亦得作為契約所約定之倉庫使用，併此敘明。

五、從而，原告依據民法第226條第1項、第227條第2項、第256條、第259條本文之規定，提起本訴，主張解除系爭租約，並請求被告回復原狀及負損害賠償之責，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

七、據上論結，本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　3　　日

民事第一庭　　法　官　林南薰

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　　115　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　田宜芳