

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第421號

原告 六星集股份有限公司

法定代理人 傅信欽

訴訟代理人 楊偉奇律師

沈鴻君律師

被告 百俊建設開發股份有限公司

法定代理人 陳建陽

訴訟代理人 曾大中律師

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰零柒萬壹仟陸佰壹拾貳元，及自民國一百零九年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰陸拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣伍佰零柒萬壹仟陸佰壹拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊公司總經理江慶鐘前於民國108年5月前，與被告之實際負責人或授權代理人陳美俊協商洽談，向被告承租新北市○○區○○○道0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋），作為有包廂隔間及招牌之足體養生會館使用，陳美俊承諾會將系爭房屋之使用類組由G類3組（下稱甲類），依新

01 北市法令規定變更為B類1組（下稱乙類），以供合法營業，
02 兩造於同年5月29日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），並
03 經公證，約定租賃期間自同年6月1日起至118年9月30日止，
04 每月租金新臺幣（下同）36萬1,638元（含5%營業稅），履
05 約保證金（押金）為3個月租金計108萬4,914元，該租約第2
06 條約定，免租裝潢期自108年6月1日起至同年9月30日止，若
07 期間屆滿時，非因伊之原故延誤致無法開始營業，被告應同
08 意延長免租金之期間至伊開始營業止（不超過6個月）；第5
09 條第2項約定，伊在系爭房屋有設施、造作、隔間或裝修、
10 改裝必要時，被告負有協助辦理申請作業及配合提供相關文
11 件、用印之義務；第9條約定，被告應提供伊設置1樓立招所
12 須相關文件及用印，若因被告文件、用印延誤無法營業，應
13 免收該段期間租金；被告應提供從1樓門廳通往3樓之通道，
14 若1樓通道延遲交付伊設計裝潢施工，延遲期間視為免租期
15 而免房租。伊依約交付面額108萬4,914元之押金支票，及原
16 免租裝潢期間過後8個月之第1年租金合計金額289萬3,104元
17 支票予被告。詎系爭房屋無消防緊急逃生出口或進口，外牆
18 皆已施作變更為厚度16釐米固定不能開啟玻璃帷幕，陽臺設
19 置格柵，與使用執照圖說不符，須被告回復或變更改善後，
20 始得申請變更為乙類，且不符合建築技術規則施工編（下稱
21 施工編）第108、109條規定，無法符合變更為乙類之檢討標
22 準，有給付不能之情事。被告經伊數次催告，未能交付可供
23 設置包廂封閉場所之房屋，且至109年1月22日，仍未給齊所
24 需資料、依限協助將系爭房屋變更為乙類、提供系爭房屋污
25 水總量管制檢討所需相關文件及協助進行設管前置作業，違
26 反系爭租約給付義務及第5條第2項約定之協力義務，並未依
27 限提供伊設置1樓立招之確切位置、範圍及配合提供文件、
28 用印，伊難以備製申請設置招牌所需文件，致未能完成1樓
29 立招設置而延誤無法營業，均可歸責於被告。兩造於同年3
30 月12日開會（下稱系爭會議），合意免租期起算日至少為同
31 年2月11日起3個月，如無法再延至同年7月31日，即合意解

01 除系爭租約，伊復於同年8、9月以信函及以本件起訴狀繕本
02 重申解除系爭租約，詎被告仍將上開履約支票提示兌現，並
03 聲請強制執行強收租金。伊依民法第226條第1項、第229
04 條、第231條第1項、第233條、第254條、第256條、第259
05 條、第260條、第179條規定，得請求被告返還履約保證金10
06 8萬4,914元、原免租裝潢期間過後8個月之第1年租金289萬
07 3,104元、109年6月至同年8月租金108萬4,914元及執行費8,
08 680元，並請求被告賠償裝潢設計費175萬560元、鄰地廣告
09 看板租金6萬元、汙水總量管制檢討服務費8萬4,000元、農
10 地帆布廣告製作費6萬元、外牆廣告輸出費用7萬5,000元，
11 合計710萬1,422元及利息。若認伊解除契約不合法，依系爭
12 租約第9條第1項、第2條第2項、第9條第2項約定，及如附表
13 一編號4、5信函及系爭會議免租合意，亦得免付或減付部分
14 租金，伊仍得依民法第179條規定，請求被告加計利息返還
15 溢收租金等語。並聲明：(一)被告應給付原告710萬1,422元，
16 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
17 利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：陳美俊為伊之監察人，無代表伊協商議定系爭租
19 約條件之權限，且兩造於簽訂系爭租約時，僅約定系爭房屋
20 供原告作為足體養生會館使用，原告並未表明其營業型態必
21 須為設有包廂之封閉場館，更未要求系爭房屋使用類別必須
22 變更為乙類，原告係於簽訂系爭租約後之108年6、7月間，
23 始表示須變更為乙類，伊並未承諾，無交付乙類房屋之義
24 務。又系爭房屋所在大樓面臨寬度4公尺以上之道路，其南
25 向牆面之格柵設計屬可自外面輕易破壞進入室內之構造，格
26 柵範圍內設有可向外開啟之大型活動開口及緊急逃生使用緩
27 降設備，並無緊急出口、進口與使用執造圖說及核准函文不
28 符，或與建築設計相關規定不符之問題，系爭房屋使用類組
29 為甲類，可合法作為系爭租約第1條第3項約定之足體養生會
30 館使用，原告若需辦理其他工程變更為乙類，可併案申請變
31 更，伊非給付不能。原告於簽約後，一再拖延交屋，於109

01 年1月22日收受伊所提供之文件後，未進行相關變更規劃設
02 計及送件申請，於系爭會議討論及寄發如附表一（下稱表
03 一）編號6、8號信函（下均以各編號代稱表列信函）時，僅
04 爭取免計租金期間，未具體回覆伊應為何具體配合、系爭房
05 屋有何與規定不符等節，伊無給付遲延，且原告催告伊改善
06 之期間僅有5日，並不相當。至1樓立招之設計、設置及申
07 請，依系爭租約約定，為原告之責任，伊無遲延不配合提供
08 文件、用印，原告拒不受領系爭房屋點交，其無法營業與此
09 文件提供、用印無關。系爭會議記錄僅係兩造各自發言，並
10 未達成共識，曾世榮無代理伊之權限，解約係原告單方之建
11 議、訴求，伊未同意，兩造未合意解除系爭租約。伊無任何
12 違約，原告解除契約不生效力，原告請求伊給付，均不可
13 採。況原告未證明已支付前揭費用及該等費用之必要性。表
14 一4、5號信函及系爭會議決議，雖提及額外展延之免租期，
15 然係以原告能誠信履約為前提，並附有原告應補償伊35萬元
16 之條件，原告既拒絕補償、主張解約、拒付租金，該退讓自
17 不生拘束力，原告不得再執此主張免租期優惠等語，資為抗
18 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
19 利判決，願供擔保，聲請宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)兩造於108年5月29日簽訂系爭租約，由原告向被告承租系爭
22 房屋，作為經營足體養生會館使用，約定租賃期間自同年6
23 月1日起至118年9月30日止，每月租金36萬1,638元（含5%
24 營業稅），履約保證金（押金）為3個月租金計108萬4,914
25 元，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人吳惠玉108年度
26 北院民公玉字第132號公證在案。

27 (二)原告已交付面額108萬4,914元押金支票乙張，及第1年租期
28 （扣除免租金裝潢期4個月）後8個月之租金，面額均為36萬
29 1,638元之支票8紙予被告，金額合計289萬3,104元，均經被
30 告提示兌現。

31 (三)系爭房屋現在法定使用類組為甲類，可合法作為「按摩場所

(未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所)」使用。

(四)兩造於簽訂系爭租約後，迄未完成系爭房屋之點交，原告尚未占有系爭房屋。

(五)系爭租約第9條第1項約定之1樓立招迄未設立。

(六)被告於109年1月22日將簽收單所載之文件（見本院卷(一)第170頁）提供予原告。

(七)新北市政府消防局108年10月23日新北消預字第1081928721號函載：有關被告申請系爭房屋建築物變更使用消防安全設備竣工查驗案，現場消防安全設備經該局抽驗結果，功能正常並符合「各類場所消防安全設備設置標準」規定（見本院卷(一)第250頁）。

(八)原告員工賴雅玲曾於109年2月10日至同年月14日間，以通訊軟體LINE與被告公司特別助理曾世榮針對系爭房屋緊急進口討論辦理變更作業（見本院卷(二)第74至78頁）。

(九)兩造於109年3月12日召開系爭會議，原告由總經理江慶鐘出席，被告由曾世榮出席，系爭會議會議記錄表記載：「六星集：如要繼續執行合約，免租期期望百俊能同意再延至109年7月31日止，於同年8月1日起起算租金。百俊：原合意免租期為2月1日至4月30日止，暫予同意展延10天，如有解除合約意願，對於百俊已空租期及現場維修工程相關事務成本，請六星集考慮補貼。六星集：自簽約後現場及公司也投入不少成本，也應為百俊考量範圍，如果重新提出免租期須（「需」字之誤）求，百俊未能同意，則雙方同意合意解約」，並由曾世榮製作會議紀錄表由曾世榮及江慶鐘現場簽名，其中「雙方」二字有劃線刪除（見本院卷(二)第30頁）。

(十)兩造於109年7月27日開會，原告由法定代理人傅信欽及江慶鐘出席，被告由法定代理人陳建陽及曾世榮出席，會議中原告提出之訴求包括：「依第1條任一方式申請後，確定無法變更為B1類別，承租方建議合意解約」，及「如今天協議（訴求）出租方有任何具體決議，建議再由雙方董事長約定時間碰面協商」（見本院卷(一)第240頁）。

01 (二)兩造於110年5月12日共赴系爭房屋現場勘查時，被告首次提
02 供1份「劃有3個廣告招牌建議位置之一樓平面圖」文件予原
03 告。

04 (三)兩造就系爭租約之履行事宜所為相關書函往來，如表一所示
05 之內容均不爭執。

06 (四)原告於本案訴訟中所提出系爭房屋三樓平面圖（本院卷(二)第
07 458頁）係其於系爭租約簽約後始繪製，非系爭租約簽約當
08 時合意之範圍（見本院卷(三)第44頁言詞辯論筆錄）。

09 (五)兩造就新北市政府之相關主管機關之回函，如附表二（下稱
10 表二，並均以各編號代稱表列信函）所示內容均不爭執。

11 四、本院之判斷：

12 (一)系爭租約已經原告合法解除：

13 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
14 賠償損害。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負
15 遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
16 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
17 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
18 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有
19 期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人之
20 一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如
21 於期限內不履行時，得解除其契約。民法第226條第1項、第
22 229條、第254條分別定有明文。民法上所謂給付不能，係指
23 依社會觀念其給付已屬不能者而言。原告主張被告就系爭房
24 屋使用類組變更為乙類，俾交付合於租賃目的使用之契約義
25 務，為給付不能，且有未履行契約義務之給付遲延，伊得解
26 除契約等情。本院為調查為被告所否認之原告所主張上開給
27 付不能事實，函詢新北市政府工務局，據覆以：因系爭房屋
28 領有建築執照及使用執照，原核准用途為甲類店鋪，倘變更
29 使用類組為乙類，得依建築物使用類組及變更使用辦法申請
30 檢討變更等語，有新北市政府工務局如表二編號1、2、3所
31 列函文可稽（見本院卷(三)第94至133頁），足認系爭房屋依

01 法令非不得檢討變更使用類組為乙類，此與該房屋現狀是否
02 符合乙類之檢討標準為二事，依系爭租約約定，亦非屬絕對
03 定期行為，不因期間經過而給付不能，是原告主張被告就依
04 約提供變更使用類組為乙類之系爭房屋為給付不能，即非可
05 採。是本件首應探究者，為被告履行系爭租約約定給付義務
06 有無遲延，得由原告據以依法解除契約。

07 2.次按當事人間因債之關係所生給付義務，除主給付義務外，
08 尚有從給付義務及附隨義務，均有促使債權人之主給付利益
09 獲得最大可能滿足之功能。從給付義務，係為準備、確定、
10 支持及完全履行主給付義務，基於法律明文或當事人約定，
11 或基於誠信原則及補充契約解釋，資以補充主給付義務。債
12 務人未依從給付義務履行，亦構成債務不履行，債權人所受
13 為履行利益之損害。

14 3.查兩造所訂系爭租約第1條第3項約定，原告向被告承租系爭
15 房屋係為作為「足體養生會館」營業使用，為兩造所不爭
16 執，依該租賃契約約定債之本旨，被告有提供合於租賃目的
17 即作為對外營業場所使用之義務，而營業處所須設置店招、
18 看板、廣告物以招攬來客、標示所在，此為社會經濟活動之
19 常態，系爭租約第9條第1項復約明：「一樓立招由乙方（原
20 告）設計及設置依相關法令合法申請廣告物，相關配合文件
21 與用印，甲方應配合。若因甲方文件、用印而延誤無法營
22 業，此段時間應免收租金。」（見本院卷(一)第52頁）。證人
23 即原告參與締約員工賴雅玲具結證稱：因為原告所有的店都
24 是獨棟，這是第一次把店設在3樓，而且是設在新北市，所
25 以一定要有招牌，原告才願意設立，系爭租約第9條第1項是
26 因為原告希望在1樓可以設立立招，讓消費者可以看到，怕
27 沒有人潮，立招是必須的，這是當時很重要的一件事等語
28 （見本院卷(二)第240、241頁）。證人即原告總經理江慶鐘具
29 結證稱：因為目前的會館都是在一樓或是整棟，所以外部的
30 裝修及招牌很容易讓消費者看到，系爭房屋是在3樓，且沒
31 有地方可以讓消費有明顯的看到原告在3樓有營業，所以特

01 別要求被告公司一定有大的立招，很多大樓地下室或樓上的
02 餐廳，都會有大立招讓消費者導引、知道等語（見同上卷第
03 258頁）。證人即被告公司參與締約員工李幸美亦證稱：系
04 爭租約第9條第1項約定，是因為原告覺得要做明顯的招牌，
05 原告有此需求，被告願意配合等語（見同上卷第249頁），
06 互核相符。足認被告本於系爭租約，除負有提供合於租賃目
07 的使用之標的物外，依約尚負有提供原告可在1樓豎立招牌
08 之位置，並配合原告辦理依法令申請合法設立招牌所需文
09 件、用印之從給付義務，其未依約如期給付，即應負遲延責
10 任。

11 4.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任。民法第229條第1項訂有明文。查系爭租約第1條第2項第
13 1款關於租賃期間，約定自108年6月1日起。第2條第2項第1
14 款、第2款約定：自同日起至同年9月30日止為免租裝潢期
15 間，原告無須支付租金，期間屆滿時，如非因被告因故延誤
16 以致無法開始營業，被告應同意延長免租期間最長不超過6
17 個月，至原告開始營業為止。第5條第2項約定：原告在租賃
18 標的範圍，有設施、造作、隔間或裝修、改裝之必要時，被
19 告應協助甲方申請作業。第9條第2項、第3項約定：被告應
20 提供1樓門廳通至3樓之通道，負責申請相關設置與支付作業
21 費用，並於起租日起2個月內，將該通道交由原告裝修設
22 計，如有遲延交付，遲延期間視為免租期，原告裝修該通道
23 應依照法令向主管機關申請，被告應配合申請作業（見本院
24 卷(一)第49至52頁）。核之上開約定，可知兩造訂約時，乃預
25 定原告於被告之配合下，得於免租裝潢期間4個月內完成必
26 要營業相關設施之裝潢、變更、設置，則關於被告依約應配
27 合辦理之事項，應認包括提供1樓立招處所及合法設置招牌
28 所需申辦文件與配合用印等在內，被告負有於上開免租期間
29 屆滿前配合完成之從給付義務，始符當事人之真意，則該契
30 約約定給付義務為有確定期限，履行期至遲應於同年9月30
31 日屆滿。被告逾期未提供、配合，除有民法第230條規定不

01 可歸責之事由外，依民法第229條第1項規定，即應負遲延責
02 任。

03 5.原告主張其於109年1月8日寄發表一2號函予被告，函載：被
04 告尚未依約交付可供設立登記使用所需之相關資料，期間其
05 曾多次催促，以避免影響承租開店時程，依系爭租約第2
06 條、第9條約定，被告尚未交付包含招牌廣告及樹立廣告設
07 置處所使用權同意書（全部所有權人）、土地使用權同意
08 書、公寓大廈規約等14項文件資料，有賴被告確認何時交付
09 等語。被告收受該信函後，雖於同年月22日交付文件資料16
10 項，然未包括上開文書在內，且未告知原告供立招之位置處
11 所等情，為兩造所不爭執，且有存證信函、簽收單可稽（見
12 本院卷(一)第90、91、170、286、287頁），被告亦提出原告
13 前於108年11月26日寄發與被告之信函，內容記載：兩造對
14 於租賃物後續1樓立招等事項，均有待密切合作，請撥冗開
15 會共同研議等語（見同上卷第166、168頁），足認原告於免
16 租裝潢期滿後，因被告未依約給付，已數次催告被告配合提
17 供1樓立招處所及申辦設置所需資料，然被告迄至109年1月2
18 2日仍未提出給付，且證人賴雅玲於110年10月14日到庭為證
19 時，仍證稱被告迄未提出等語（見本院卷(二)第241頁），已
20 難謂被告此部分契約義務之給付無遲延。

21 6.原告為上開催告後，被告雖曾以表一7號、9號、11號、13
22 號、14號、19號函為表列之表示（見本院卷(一)第194至214、
23 256至262頁），然未就1樓立招部分之配合事項提出給付。
24 原告乃繼於109年8月25日寄發表一20號函予被告，函載：伊
25 早於109年1月8日即發函催告提供立招同意書，然被告迄未
26 提供該文書，且遲不願告知招牌設置處所，致伊未能完成招
27 牌設置，依約不得計收租金，被告兌現租金支票，已屬違
28 約，請於函達翌日起5日內改善並解決，交付合於約定用途
29 之租賃房屋，逾期未履行，伊即以該函之送達為終止租約之
30 意思表示，並請求將已兌現租金票款匯撥返還等語（見本院
31 卷(一)第62至79頁）。被告收受後，就此僅再寄發表一21號函

01 為如表載之表示，仍未提出給付。原告復以同年9月11日如
02 表一22號函覆被告稱：系爭租約業已以前函終止，被告應立
03 即將已收履約保證金及已兌現領取之全部款項返還原告等語
04 （見同上卷第82至85頁）。依前揭規定及說明，原告於被告
05 遲延給付並定期催告後，被告仍未依約履行給付義務，原告
06 解除契約，合於前揭民法第254條規定，於法有據，應認系
07 爭租約已經原告於109年8月25日以表一20號函送達被告翌日
08 起算5日期限屆滿時合法解除。

09 7.按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，
10 如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必
11 要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因
12 此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於
13 繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止
14 權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之
15 租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解
16 除租賃契約。系爭租約固係關於房屋租賃之繼續性契約關
17 係，被告亦抗辯原告前函載稱終止契約，難謂為係解除之意
18 思表示云云。然原告認系爭房屋不符租賃目的使用，尚未受
19 領被告交付，觀之原告上開發函全文文義可知，其係主張依
20 法解消契約關係，並請求返還已為之全部給付，合於解除契
21 約溯及消滅法律關係之通常理解，應認係為解除契約之意思
22 表示，不受所用文字之拘束。被告執此抗辯，難謂可取。

23 8.系爭租約第9條雖約定因被告配合提供文件、用印而延誤無
24 法營業期間，應免收租金等語，然此關於免收租金之約定，
25 並未排除原告本於上開民法遲延給付解除契約之法定解除權
26 行使，不能因此據認原告僅得依約主張被告應免收租金，不
27 得依法解除契約。

28 9.原告於109年8月25日以表一20號函，定期5日期限，催告被
29 告履行變更系爭房屋使用類組、改善現況與使用圖說不符、
30 污水總量管制不足、提供1樓立招文件等項，被告雖抗辯所
31 定期限不相當等語，而就部分申請、改善項目固非全屬無

據，然就1樓立招提供、配合部分，被告不能提出證據證明有何不能於該期限內提供、配合之客觀情事，是原告所為上開催告，縱於其他項目所定期限不足，就此1樓立招提供、配合部分之催告，所定期限應認相當，自生合法催告之效果。被告以此置辯，非可採取。

10.被告雖抗辯原告拒絕受領系爭房屋，自無從設置招牌，且其已另在外設置廣告，不能營業與1樓立招無關，伊已通知願配合用印及提供文件，然各該文件未據原告填載後提出供伊用印，伊無遲延給付，原告不能據以解除契約不合法云云，並提出前述存證信函及現場照片、新北市政府招牌及樹立廣告設置許可標準作業流程說明（下稱設置廣告說明）為證（見本院卷(一)第254、362至382頁）。依設置廣告說明所載，申請人應檢附證件包括招牌廣告及樹立廣告設置許可申請書、廣告物設計圖說、招牌廣告及樹立廣告安全證明書、招牌廣告及樹立廣告設置處所使用權同意書、公寓大廈規約或區分所有權人會議決議文件等申請文件，其內容固有多項須由原告加以填載，惟凡此事項，均有賴於立招位置之先行特定，始能取得權利人出具之同意書，並進行招牌之安全評估、規劃、設計。然被告乃迄至本件訴訟進行之110年5月12日，於兩造共赴現場勘查時，始第一次提供廣告招牌設置建議位置之1樓平面圖予原告，為兩造所不爭執。可知被告前未曾依約提供可供原告在1樓立招之處所位置，則原告於前既未獲被告提出特定位置供規劃設置招牌，自無從據以取得使用權同意書，及進行規劃設計、填載必要申請文件交由被告配合用印，洵不能徒因被告空言願配合文件用印而不為實際處所指定、提供，即謂未有遲延給付。至被告於原告為上開解除契約之意思表示後之本案訴訟移付調解期間，續與原告協商、提供位置圖並表示願意配合相關申請作業，固據提出電子郵件列印紙本為證（見本院卷(二)第382至392頁），惟此究係契約經原告合法解除後，雙方為成立調解之溝通協調過程，不能溯及影響契約已經合法解除之效果。另原告固

01 不爭執有在系爭房屋周邊設置廣告看板之事實，然姑不論被
02 告所提出之租賃標的物是否合於租賃目的使用而符於債之本
03 旨，從義務之履行本非必以債權人先受領主給付義務為前
04 提，縱原告受領被告交付系爭房屋有遲延，亦僅被告就已提
05 出部分不負遲延責任而已，不能卸免被告所負其他契約給付
06 義務。原告另外設置廣告，為其為求增益宣傳效果所為，不
07 因此免除被告就1樓立招之提供、配合義務，非可推謂被告
08 此部分應負給付義務之履行無遲延，自均無礙於上開判斷。
09 被告持此抗辯，亦無可採。

10 11.兩造於109年3月12日召開系爭會議，原告由總經理江慶鐘出
11 席，被告由曾世榮出席，依該會議記錄表記載如不爭執事項
12 項下第(九)項所載（見本院卷(二)第30頁），依其文義，並未記
13 載兩造已達成解除契約之合意，僅係各自提出解決方案及要
14 求，此參照原告109年7月31日如表一17號函仍載敘：本公司
15 建議雙方可朝合意解除系爭租約方向討論等語（見本院卷(一)
16 第339頁），可見至斯時雙方仍無合意解除契約之意思表示
17 合致，原告主張兩造已於系爭會議合意解除契約，顯非可
18 採。原告雖爭執系爭會議紀錄上經刪除「双方」二字係證人
19 曾世榮自行為之，並援引證人江慶鐘證述：當時雙方有解約
20 之共識，「双方」2字是事後劃掉等語為憑。然文書內容之
21 刪除，必先有書寫，事後方有刪除，原告就刪除記載一事確
22 係曾世榮於雙方簽名後所為，不能提出其他證據證明，已非
23 有據，且縱該文字未經刪除，依其記載文義，仍僅係原告單
24 方之表示，證人江慶鐘此部分證述，復與原告事後猶一再主
25 張解約，即原告自己亦不認兩造於系爭會議已有合意解約之
26 事實不符，要不能資為有利於原告之依據。

27 12.原告主張因被告就系爭租約約定配合、提供1樓立招之義務
28 遲延給付解除契約，既屬可採，兩造其餘關於被告出租之系
29 爭房屋，是否應可供原告做為設有包廂之封閉式場館使用，
30 並負有協力辦理使用類組變更為乙類之義務，及系爭房屋是
31 否因現狀與使用執照圖說、核准函文、含施工篇第108條、

第109條規定在內之檢討標準不符而不能申請變更，被告有無遲延交付1樓門廳至3樓通道，並其污水管制總量是否不符系爭租約約定或不足原告營業使用，而應由被告協力申請後施做，因被告給付不能、給付遲延，得由原告解除契約，暨如原告解除契約不合法，原告是否因系爭租約第2條第2項、第9條第1項及第2項約定及如附表一編號4、5之信函與系爭會議合意，得免付租金或減付部分租金等項爭執，及所提出涉此之書證、人證等證據資料，即無再別為一一論斷之必要。

(二)原告得請求被告給付507萬1,612元本息：

1.關於原告請求被告返還履約保證金、已付租金部分：

(1)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第2款定有明文。

(2)原告因與被告簽訂系爭租約，於締約時已交付支票，經被告兌現給付履約保證金108萬4,914元、108年10月至109年5月止之租金289萬3,104元，另經被告持公證書聲請對被告強制執行取償同年6月至同年8月租金108萬4,914元等情，為兩造所不爭執。系爭租約既經解除，已溯及消滅，且無證據顯示原告所給付上開履約保證金有何應當然扣抵之賠償，被告受領上開契約約定之金錢給付，因系爭租約經解除，應負自受領時起附加法定利息返還原告之義務。被告受領上開給付時間均在原告起訴前，原告於此請求被告自起訴狀繕本送達翌日即109年10月16日（見本院卷(一)第150頁）起加計年息5%如數返還，核未逾其得請求之範圍，要無不合。至原告主張兩造有免租約定，被告不得收取租金等情，因其主張契約經合法解除，得請求返還已付租金，已足認可採，即無再為究論之必要。

(3)按不當得利及契約解除後回復原狀之請求權，所得請求償還利息之範圍，並不相同。原告就此部分雖併主張依不當得利之法律關係，請求擇一為其有利之判決，因其依解除契約回

01 復原狀請求權請求，已足認所為請求有理由，則關於其依不
02 當得利法律關係請求部分，即無再為論斷之必要。

03 2.關於原告請求被告返還因強制執行受償執行費部分：

04 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。受領人
06 於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所
07 得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利
08 息，一併償還。民法第179條、第182條第2項前段分別定有
09 明文。債權人以公證書為執行名義，聲請強制執行而受金錢
10 之支付者，倘其債權確不存在，債務人非不得依不當得利之
11 規定，請求其返還因執行所得之利益。查被告執就系爭租約
12 之公證書為執行名義，聲請就原告對第三人之存款債權強制
13 執行，除於本案起訴前受償上開109年6月至同年8月租金108
14 萬4,914元外，尚併就所納執行費8,680元受償，有臺灣臺北
15 地方法院執行命令可稽（見本院卷(一)第96至101頁），且為
16 兩造所不爭執，該執行費原為繳入國庫，被告於執行程序中
17 先受清償，雖係補還所支出之程序費用，惟被告對原告之租
18 金債權，於強制執行受償時，既已知因契約解除而不存在，
19 即無對原告強制執行取償之正當權利，所生執行費用亦應由
20 被告自行負擔，其經執行原告之財產受償，為無法律上之原
21 因受利益，並致原告受損害，原告本於不當得利法律關係，
22 請求被告自起訴狀繕本送達翌日即109年10月16日起附加法
23 定利息返還，洵無不合，應予准許。至原告就此併主張依解
24 除契約回復原狀請求權請求部分，即無再事審認之必要。

25 3.關於原告請求被告返還強制執行受償逾109萬3,594元部分：

26 原告主張被告聲請強制執行受償109年6月至同年8月租金108
27 萬4,914元、執行費8,680元，固為兩造所不爭執，然上開款
28 項合計為109萬3,594元，其主張依解除契約回復原狀及不當
29 得利返還請求權，請求被告返還109萬3,844元本息，就所超
30 逾之250元本息部分，未據提出證據加以證明，要屬乏憑，
31 不應准許。

01 4.關於原告請求被告賠償債務不履行所受損害部分：

02 按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。
03 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。民法第231條第1
04 項、第260條固分別定有明文。惟債務不履行之損害賠償，
05 雖不因解除權行使有所妨礙，然解除契約與損害賠償關係，
06 係採履行利益賠償主義，因債務不履行得請求賠償之所受損
07 害，限於履行利益，不包括信賴利益在內。所謂履行利益，
08 指以法律行為有效成立為前提，於債務人履行該法律行為發
09 生之債務以後，債權人可獲得之利益而言。債權人於解除契
10 約前，因信賴契約有效而支出之無益費用，於我國法上，不
11 在得請求債務人賠償之列。查原告主張其訂立系爭租約後，
12 伊為籌辦開業，支出裝潢設計費用175萬560元、鄰地廣告看
13 板租金6萬元、污水總量管制檢討服務費用8萬4,000元、農
14 地帆布廣告製作費用6萬元、外牆廣告輸出費用7萬5,000
15 元，因被告給付遲延致不能開始營業而受損害，伊解除系爭
16 租約後，得依民法第231條第1項規定，訴請被告附加利息如
17 數賠償等情，並提出提出室內設計合約書、設計費請款單、
18 統一發票、戶外廣告定點租賃契約書、請款單、現場及廣告
19 帆布照片、帆布尺寸圖為證（見本院卷(一)第106至142、440
20 至468頁），然為被告所否認。茲不論原告主張上開支出是
21 否屬實且必要，核其所主張支出此等費用之損害，均係因信
22 賴系爭租約有效，為在系爭房屋籌辦營業所支出之費用，縱
23 被告依債之本旨履行，原告仍需為此支出，雖因契約解除而
24 成為無益費用，亦係因解除契約所生之損害，終非契約解除
25 前，因被告給付遲延債務不履行所生之履行利益損害，依上
26 開說明，自均不在得請求被告賠償之範圍。是原告就此請求
27 被告賠償，不應准許。

28 五、綜上所述，原告主張依解除契約回復原狀、返還不當得利之
29 法律關係，請求被告給付507萬1,612元（計算式：0000000+
30 0000000+0000000+8680=0000000），及自109年10月16日起
31 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准

許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造各陳明願供擔保，聲請為准、免假執行之宣告，經核於原告勝訴範圍內，於法尚無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院悉予審酌後，認均不足以影響本件之判斷，於茲不贅。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 4 日
民事第一庭 法 官 蕭錫証

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 10 月 4 日
書記官 吳帛芹

附表一：

編號	寄件人	收件人	日期 (民國)	信函種類	內容	證物
1	被告	原告	108 年 11 月 1 5 日	內湖文 德郵局 0 00318 號 存證信 函	告知原告要求希望委託被告併案辦理使用組別業務由G類變更為B類，被告為配合原告要求將變更作業取回重新送件，增加作業時間2個多月，且再增加相關工程，致使工程與衍生相關費用增加許多，故請原告酌情分攤	原證24、 55
2	原告	被告	109 年 1 月 8 日	函文	催告被告提供依租賃契約書第一條第三項登記用途足體養生會館使用之設立登記所需相關	原證8、2 5

					資料，供原告B1使用類別變更，並列舉要求被告確認何時可以交付之文件資料14項	
3	原告	被告	109年3月3日	台北西松郵局000398號存證信函	主張兩造109年1月30日會議共識109年2月1日免租期起算日為：被告交付原告完整資料，原告可依據提示資料依法申請設定暨變更作業，而被告於同年1月22日交付之相關資料，其緊急進口圖面與核准文不符，現場無設置緊急進口，致使原告無法送件申請變更使用類組，並告知依系爭租約之約定，非因原告延誤致無法營業，被告應同意延長免租期間	原證26
4	被告	原告	109年3月6日	內湖江南郵局000155號存證信函	主張原告前開000398號存證信函內容與雙方合意事項多不相符	原證56、 被證32
5	被告	原告	109年3月20日	內湖江南郵局000191號存證信函	主張免租起算日為同年2月11日，及原告前向被告借用之相關文件檔案及執照憑證等，請原告依借用用途盡速辦理，若已使用完竣，請原告於文到十日內先行返還，再有需求被告同意另行借用	原證49、 原證57
6	原告	被告	109年3月30日	台北西松郵局000656號存證信函	主張被告尚未將合於約定之使用用途之系爭房屋交付原告，原告不同意以同年2月11日為免租裝潢期之起算日，依系爭租約第1條之約定，被告應履行系爭租約之附隨義務，將使用類組G類變更為B類(B1)，且被告109年1月22日所提供之資料，其緊急進口圖面與核准函	原證27

					文不符，會勘後現場無設置緊急進口，致原告無法送件申請變更使用類組，非屬原告之延誤，不得為系爭租約免租裝潢期之起算，無法符合系爭租約之使用目的，屬非可歸責於原告之事由	
7	被告	原告	109 年 5 月 21 日	內 湖 文 德 郵 局 0 00133 號 存 證 信 函	請原告盡快提出被告應出示之憑證文件或用印等配合事務，以利原告申辦事務之推展	被證4
8	原告	被告	109 年 6 月 2 日	台 北 西 松 郵 局 0 01296 號 存 證 信 函	有關被告請原告盡快提出被告應出示憑證文件或用印等配合事務，為使系爭房屋早日符合約定之使用目的，作為足體養生會館使用，且考量被告係以建設開發為業，對於建築相關法規、變更使用作業程序及實務運作等規範內容，均較原告專業且熟悉，原告建請就系爭房屋之緊急進口設置暨辦理變更作業等相關程序，統一經由被告所委託或推薦之建築師等相關人員協助辦理	原證28
9	被告	原告	109 年 6 月 8 日	內 湖 文 德 郵 局 0 00160 號 存 證 信 函	主張自系爭租約簽署後，系爭房屋之現況即為可點交之狀態，被告並多次致函原告期能盡速進場開展租賃業務，且有關原告自定營業項目申辦事項，被告將秉契約精神提供必要之協助	被證5
10	原告	被告	109 年 7 月 3 日	台 北 光 復 郵 局 0 00680 號	原告日前曾數次與被告窗口人員聯繫及洽詢雙方負責人碰面討論時間，惟迄仍未獲被告安排及答覆確切之會面時間，為	原證29

				存 證 信 函	此，原告將於109年7月16日上午10時召開會議，邀請被告公司負責人出席會議，並對系爭租約相關事宜進行討論	
11	被告	原告	109 年 7 月 7 日	內 湖 文 德 郵 局 0 00206 號 存 證 信 函	主張自簽訂系爭租約起已多次催告原告進行交屋作業，但原告一再延宕，被告於109年1月中旬再次催請原告於同年月25日進行交屋，原告以春節假期不便之由，請求延至春節後之1月31日，被告則以該日辦理交屋為前提，同意以同年2月1日至4月30日為免租期，同年5月1日為租金起算日，惟原告事後又拒絕辦理交屋，因此被告以本函催請原告於同年7月10日下午2點前往現場進行並完成租賃標的物點交事宜	被證18
12	原告	被告	109 年 7 月 9 日	台 北 光 復 郵 局 7 16 號 存 證 信 函	被告前曾指定於同年7月10日下午至現場交屋，因被告來函時間倉促，原告已有要務無法出席，並請被告負責人提供時間出席並參與討論系爭租約事宜及建請被告實際負責人陳美俊先生能一同出席會議，溝通細部事項，其餘與同年3月30日存證信函相同	原證30
13	被告	原告	109 年 7 月 14 日	內 湖 文 德 郵 局 0 00214 號 存 證 信 函	系爭房屋可合法作為按摩場所使用，亦合於系爭租約所載足體養身會館使用，原告要進一步在系爭房屋加以隔間而須改用B1類之使用類別，應由原告自行負責辦理，況原告於上開第2點之函文，已知被告並無負責將使用類組變更之義務，自難以該理由拒絕交屋。另系	被證6

					爭房屋之消防設施及緊急出口，均係依法設置，並無原告來函所述與核准文件不符之情事。並催請原告於109年7月20日上午10時至系爭房屋辦理交屋。如係系爭租約之約定範圍，被告願配合辦理，如原告於上開期日辦理交屋完畢，被告得於同年月21、23、27日於被告公司與原告開會	
14	被告	原告	109 年 7 月 21 日	內 湖 西 湖 郵 局 0 00856 號 存 證 信 函	再次催請原告於109年7月27日上午10時辦理交屋，並催請原告於函到7日內支付第2年度之租金支票12張，且重申對於租約約定之協力事項，被告會持續全力配合	被證19
15	原告	被告	109 年 7 月 22 日	台 北 光 復 郵 局 0 00759 號 存 證 信 函	被告日前指定於同年月20日上午進行交屋，然因系爭房屋仍未合於約定之使用用途，故未點交系爭房屋。另通知被告將擇訂於109年7月27日上午10時前往被告公司開會，誠摯希望兩造實際負責人能予碰面討論系爭租賃相關事宜。其餘與同年3月30日存證信函相同	原證31
16	被告	原告	109 年 7 月 29 日	內 湖 西 湖 郵 局 0 00906 號 存 證 信 函	依系爭租約第2條約定，租金起算日為108年10月1日，被告已於109年7月21日致函原告催請交付第二年租期之租金支票，原告已逾期迄今尚未繳付。另系爭契約簽訂日後，陸續衍生之費用110萬1,500元，亦多次致函催請給付仍未給付，爰以本函文到5日內催請上開租金及費用	被證9
17	原告	被告	109 年	台 北 西	主張被告來函要求原告開具第	原證32

			7月31日	松郵局001809號存證信函	二年租金支票及賠償費用，並非合理。有關辦理系爭房屋變更作業等相關程序之方式，原告提出兩項建議請求被告擇一協助辦理，其一為由被告委託或推薦相關專業人員處理，其費用由原告負擔，亦或由原告送件申請，由被告提供所需資料及文件，其餘與同年3月30日存證信函相同	
18	原告	被告	109年8月11日	台北光復郵局000825號存證信函	主張被告既未配合原告辦理使用類組變更，亦未將合於使用目的之系爭房屋交付原告，限被告於3日內將申請變更使用類組之資料全部提供原告或交付合於使用目的之系爭房屋，逾期未辦理，則以此函為終止系爭租約之意思表示，並請被告返還履約保證金及預付第一年扣除免租裝潢期之租金，其餘與同年3月30日及同年7月22日存證信函相同	原證33
19	被告	原告	109年8月13日	內湖西湖郵局000931號存證信函	否認系爭房屋有緊急出口不符之情形，及被告有使用類別申辦之責任，並表示原告需被告配合提示之相關資料，請原告先行以書面告知內容後，被告會於隔日備齊提供，請原告派員前來核對確認無誤後簽名借取	被證13
20	原告	被告	109年8月25日	三重正義郵局001317號存證信函	主張被告迄未交付合於使用目的之系爭房屋及未變更使用類組，且系爭房屋有緊急進口及出口現況與使用執照圖說及核准函文不符、污水總量管制不足及未依系爭租約第9條第1項	原證4

					提供設置招牌所需文件及用印，故不得為租期起算及計收租金，限被告於5日內改善，逾期未履行，以此函為終止系爭租約之意思表示，並請求被告返還履約保證金及預付第一年扣除免租裝潢期之租金	
21	被告	原告	109 年 8 月 27 日	內 湖 江 南 郵 局 0 00535 號 存 證 信 函	主張被告至本函寄出日，未曾收到原告提出用印之書表圖說，故無未配合用印之情事，有關原告營業之一切申請（包含但不限於室內裝修、汙水排放、緊急入口增設、一到三樓通道裝修設計、相關招牌設置等申請），被告將會配合，如須正本文件，請派員簽領，如須用印，請送至被告公司用印	原證5
22	原告	被告	109 年 9 月 11 日	台 北 光 復 郵 局 0 00925 號 存 證 信 函	主張系爭租約業已終止，其未能履行係可歸責於被告之事由，被告不得領取履約保證金及租金，並請求返還已兌現領取之履約保證金及全部款項予原告	原證6
23	被告	原告	109 年 9 月 16 日	內 湖 西 湖 郵 局 0 01043 號 存 證 信 函	否認原告終止租約之合法效力	被證33
24	被 告 訴 訟 代 理 人 曾 大 中 律 師	原 告 訴 訟 代 理 人 楊 偉 奇 律 師	110 年 5 月 20 日	電 子 郵 件	依原告訴訟代理人楊偉奇律師110年5月13日電子郵件之請求，提供相關文件，包括2、3樓排水竣工圖、2樓消防設備平面圖、3樓電器竣工圖、3樓消防設備平面圖（緩降機位置）、2樓撒水設備平面圖（使照後變更）、結構計算書、招	被證34

					牌建議位置及3樓撒水設備平面圖	
25	原告 訴訟 代理人楊偉奇律師	被告 訴訟 代理人曾大中律師	110年 6月4 日	電子郵件	雖被告訴訟代理人曾大中律師於110年5月20日曾代轉提供部分電子檔資料，但經原告檢視被告所提供資料後，發現仍有諸多缺漏不足之文件未予提供。原告訴訟代理人楊偉奇律師再於110年6月4日以電子郵件將所缺漏不足須請被告提供之文件，詳細製表檢附檔案（包含六星集新莊會館申請變更使用執照需請所有權人百俊公司提供之文件資料明細、申請建築物之使用類組變更為B-1同意書等）寄交被告訴訟代理人曾大中律師，請求被告配合提供文件及用印	原證51
26	原告 訴訟 代理人楊偉奇律師	被告 訴訟 代理人曾大中律師	110年 6月8 日	電子郵件	提供與被告訴訟代理人曾大中律師，請求被告協助用印提供「招牌廣告物及樹立廣告設置處所使用同意書」，並提供「廣告物設置座落處之土地所有權狀影本或土地謄本」、申請書相關文件欄位所載之「公寓大廈規約或區分所有權人會議決議文件」、「雜項執照存根影本」等必要文件	原證52

附表二：

編號	來函機關	發文日期 (民國)	發文字號	內容摘要	出處
1	新北市	111年 5月16 日	新北 工建 字第1	1、系爭房屋領有建築執照及使用執照，原核准用途為甲類店鋪於108年8月21日准於辦理變更使用執照書面審查，並未變	本院 卷三 第94

	政府工務局		11089 8698 號	更申請用途，僅辦理外牆變更（外牆變更範圍僅為1樓外牆）、樓地板變更及共用介面牆變更，於同年11月20日辦理竣工，並核准變更使用執照。 2、依建築物使用類組及變更使用辦法之附表四、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表，倘變更為B-1類組時，其緊急進口設置規定，係依施工編第108條規定檢討。 3、有關緊急進口之構造規定，倘符合建築技術規則第109條規定，則符合B-1類組緊急進口之設置標準。 4、關於「固定式無法開啟之厚度16釐米玻璃」是否符合緊急進口之規定，查建築技術規則尚無對於緊急進口之材質及厚度訂有相關規定，惟是否符合消防救災之相關規定，請洽新北市政府消防局為宜。	-96 頁
2	新北市政府工務局	111年 5月19 日	新北 工建 字第1 11092 0815 號	1、關於申請變更建築物緊急進出口之設置及將建築物之使用類別由甲類類組變更為乙類自提出申請之審查時間，請參考「新北市政府建築物變更使用執照（書面審查）標準作業流程說明及流程圖」（見本院卷三第102頁），審查流程係依上開規定辦理，倘未能於期限內備妥審查需檢附文件時，將依建築物室內裝修管理辦法第27條及新北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項規範第10點第1款規定，申請人申請圖說審核，其不合規定項目，審查機構應通知建築物所有權人或使用人於6個月內改正完畢並再送請復審。 2、系爭房屋申請變更建築物之污水總量管制，非屬建築物使用類組及變更使用辦法第8條所規定之範疇。	本院 卷三 第98 -100 頁

				3、系爭房屋將用途變更為乙類時，依建築物使用類組及變更使用辦法第3條規定，除符合土地使用分區管制外，仍需依附表三規定檢討，其檢討項目包含「…(五)緊急進口設置。…」，倘經檢討符合上開規定時，方得提出變更申請；若涉及建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定，亦可併案申請變更，待核准後始得施工。	
3	新北市政府消防局	111年5月23日	新北消預字第1110916613號	對於「固定式無法開啟之厚度16釐米玻璃」是否符合消防救災相關規定，查各類場所消防安全設備設置標準，僅規範「有效開口」採一般玻璃門窗時，厚度應在6毫米以下，相關消防法令尚無對於緊急進口之玻璃厚度是否影響消防救災訂有相關規定。另查內政部86年8月9日（86）台內消字第0000000號會議記錄提案二決議中，有關「緊急進口」如採用輕易破壞得以進入室內之構造，其材料標準，一般玻璃門窗厚度不得超過6厘米。	本院卷三第134-135頁
4	新北市政府水利局	111年7月15日	新北水污計字第1111303977號	系爭房屋已於107年8月21日函復核備自行納入公共污水下水道系統（納管完工管制編號：F011840、核備水量：73.7CMD）在案，因無設置專用下水道，尚無涉及總量管制相關事宜。	本院卷三第156頁