

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第991號

原告 方婉柔

訴訟代理人 吳麒律師

被告 世貿名人廣場大廈管理委員會

法定代理人 闕銘麗

訴訟代理人 黃俐律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月23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：原告於民國113年2月7日與被告簽立租賃契約（下稱系爭租約），向被告承租坐落在世貿名人廣場大廈社區（下稱系爭社區）內之新北市○○區○○路0段000號原公設撞球室（下稱系爭租賃物）作為經營24小時自助洗衣店（下稱系爭洗衣店）使用，租賃期間為113年4月15日起至118年4月14日止。原告已施作完成自助洗衣店之必要裝潢及機器進駐，詎竟遭系爭社區住戶向新北市政府工務局檢舉，而遭罰鍰新臺幣（下同）6萬元。然被告曾於113年5月1日出具同意書（下稱系爭同意書）同意原告使用系爭租賃物經營系爭洗衣店，自應交付合於所約定使用、收益之租賃物予原告，並於租期中保持此狀態，惟被告非但不排除違反建築法相關問題，更於113年5月10、11日將系爭租賃物以繩索封門，禁止任何人進出，構成債務不履行。原告因無法於系爭租賃物繼續開設系爭洗衣店而遷址，因此受有裝潢費用88萬1,475元、拆除裝潢設備費用94萬2,480元、天然氣管線費用10萬0,495元及遭新北市工務局處罰鍰6萬元等損害，依民法第227條第2項請求之；又原告復以起訴狀繕本送達為終止系

01 爭租約，依系爭租約請求被告返還押租金2萬5,000元。以上
02 數額合計為200萬9,450元，爰依前揭法律關係請求等語，並
03 聲明：被告應給付原告200萬9,450元，其中180萬8,649元自
04 起訴狀繕本送達翌日起、其中20萬0,801元自民事準備狀繕
05 本送達翌日起，均至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔
06 保，請准予宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭租約未就租賃物之用途為特別約定，被告並
08 無保證系爭租賃物得開設自助洗衣店，並已依系爭租約交付
09 租賃物，客觀上已合於約定使用收益之狀態，且系爭租賃物
10 可否經營自助洗衣店，本係原告應自行查證，原告向社區申
11 請裝修時，已簽立切結書，其上載明施工前應提供室內裝修
12 施工許可證，原告倘有於施工前依法申請室內裝修許可，自
13 得知悉系爭租賃物是否可開設系爭洗衣店，而不會有本件損
14 害發生。原告無法開設自助洗衣店係因其違反建築法未依法
15 申請室內裝修所致，屬可歸責於原告，且構成系爭租約第15
16 條第1項第9款被告可終止契約之事由，原告自不得向被告主
17 張終止契約請求賠償。而因原告違反建築法規裝修，遭主管
18 機關命令改善，被告為遵守建築法規，始限制社區住戶進入
19 系爭租賃物，避免社區負擔鉅額罰鍰。又原告請求之裝潢、
20 瓦斯管線及拆除費用，存有前後金額、證據相互矛盾，施作
21 項目不明、承攬人與開立收據人不同及付款收據於起訴後始
22 為開立之情事，故其主張受有相關費用之損害均難認屬實；
23 至其遭行政機關處以罰鍰，乃其未遵守建築法規申請室內裝
24 修之故，自不得向被告請求賠償等語置辯，並聲明：原告之
25 訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准
26 予宣告免為假執行。

27 三、原告主張兩造於113年2月7日簽立系爭租約，由原告向被告
28 承租系爭租賃物，租賃期間為113年4月15日起至118年4月14
29 日止；被告於113年5月1日出具系爭同意書，同意原告使用
30 系爭租賃物經營系爭洗衣店；原告已施作完成系爭洗衣店之
31 必要裝潢及機器進駐，惟因違反建築法而遭主管機關罰鍰6

萬元等情，業據原告提出系爭租約及系爭同意書等件在卷可稽（見本院卷第24至34頁、第38頁），復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、原告依前揭法律關係請求被告賠償損害198萬4,450元，及返還押租金2萬5,000元，被告則以前詞置辯，茲說明如下：

(一)被告交付之系爭租賃物是否合於系爭租約所約定使用、收益之狀態？

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，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；民法第423條定有明文。而所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號民事判決要旨參照）。

2.原告主張被告應交付合於開設系爭洗衣店使用之租賃物予原告，並於租期中保持此狀態云云，經查：

(1)依據系爭租約第1條第1項記載「租賃住宅標示：1、門牌_新北市○○區○○路○段000號1樓之撞球室…」（見本院卷第25頁），是以被告於簽立系爭租約時，已明確告知原告系爭租賃物原本用途為撞球室使用，顯然被告並無保證系爭租賃物可用於開設系爭洗衣店之用。又系爭租約第7條第1項復約定「承租人同意遵守公寓大廈規約或其住戶應遵行事項，不得違法使用……」（見本院卷第26頁），再參以系爭租約附件並載有「使用執照影本」（見本院卷第29頁），顯見兩造於簽立系爭租約時，被告有提供系爭租賃物使用執照影本予原告閱覽，並要求原告不得違法使用，是原告亦應知悉主管機關依建築法原核准系爭租賃物之用途，而可預見其是否得為系爭洗衣店使用、或是否得依法辦理建築物變更用途使用等情。

(2)又被告雖於簽立系爭租約之後，再於113年5月1日出具系爭同意書予原告，惟該同意書係記載「同意」洗季有限公司於原公設撞球室空間作為24小時自助洗店使用，並無保證系爭

租賃物得合於開設系爭洗衣店之用，亦有系爭同意書附卷足憑（見本院卷第38頁）；再參以新北市政府工務局曾於113年4月25日發函告知被告系爭租賃物涉有未經許可擅自變更不符建築法等相關規定情事，將派員勘查現場，亦有該局函文存卷可參（見本院卷第36頁）。則被告抗辯係事後因應原告要求配合出具同意書，以利其補救程序進行等情，尚非子虛，是自不得僅憑系爭同意書，即認被告應交付合於開設系爭洗衣店之用之租賃物予原告。

(3)至證人黃敬評即協助原告開設系爭洗衣店之廠商業者雖到庭證述略以：被告的總幹事先找伊表達系爭社區想招商洗衣店，剛好原告也找伊表達想開設洗衣店，伊即引薦原告跟總幹事認識，三方有共同赴現場勘查場地，至於後面原告跟被告接洽以及簽約的事情，伊就沒有參與了等情（見本院卷第191至192頁）。依證人黃敬評之證言，被告總幹事雖事先知悉原告承租系爭租賃物係為開設系爭洗衣店，惟此節僅為被告出租系爭租賃物之動機，且證人黃敬評復證稱其並未參與後續簽約事情，是依證人黃敬評之證言，尚無法證明被告有保證系爭租賃物得合法開設系爭洗衣店使用。

(4)又原告遭新北市政府工務局裁罰6萬元罰鍰之事由，係因其「未經核准擅自室內裝修」而違反建築法第77條之2第1項第1款規定，有新北市政府工務局函文1紙在卷可稽（見本院卷第170頁）。而依原告出具予被告之施工承諾切結書所載「其於施工前應提供室內裝修施工許可證」（見本院卷第168頁），是以倘原告有依前揭切結書於施工前先向新北市政府工務局申請室內裝修施工許可，自不會違反建築法第77條之2第1項第1款規定而遭新北市政府工務局裁罰6萬元，且亦得於申請該施工許可之過程，由新北市政府工務局之准否而得知系爭租賃物是否得用於開設系爭洗衣店之使用用途，自不會有後續施工裝璜及拆除之損害金額發生。

(5)綜上所述，系爭租約並無記載系爭租賃物得為開設洗衣店之用，被告復未保證上情，是以被告所交付之系爭租賃物，已

01 合於系爭租約之約定狀態，並無不完全給付之情事。至被告
02 雖於遭主管機關命令改善後，限制社區住戶不得進入系爭租
03 賃物，惟其並未阻止原告使用系爭租賃物，是亦無違反系爭
04 租約之給付義務，附此敘明。

05 (二)原告主張以起訴狀繕本送達為解除系爭租約之意思表示（見
06 本院卷第18頁）而主張解除系爭租約，是否合法？

07 被告提供之系爭租賃物客觀上並無違反系爭租約之約定，而
08 符合系爭租約約定之本旨，並無不完全給付之情事，已如前
09 述，則原告主張被告構成不完全給付為由，解除系爭租約，
10 並無理由。

11 (三)從而，被告本於系爭租約並無不完全給付，則原告依民法第
12 277條第2項，請求被告賠償其裝潢費用88萬1,475元、拆除
13 裝潢設備費用94萬2,480元、天然氣管線費用10萬0,495元及
14 遭新北市工務局處罰鍰6萬元等損害，並以系爭租約解除後
15 之法律關係，請求被告返還押租金2萬5,000元，均屬無據，
16 應予駁回。

17 五、綜上所述，原告依前揭法律關係，請求被告給付200萬9,450
18 元，及其中180萬8,649元自起訴狀繕本送達翌日起、其中20
19 萬0,801元自民事準備狀繕本送達翌日起，均至清償日止按
20 年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
21 回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

22 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
23 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
24 附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

27 民事第三庭 法 官 陳菊珍

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
02 書記官 鍾堯任