

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第345號

原告 閱醫有限公司

法定代理人 陳建業

訴訟代理人 繆璉律師

繆忠男律師

被告 洪明春

林麗卿

共同

訴訟代理人 林誌豪律師

高燦明

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年11月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

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112年12月25日租得被告出租之門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓(下稱系爭1樓)、地下室(下稱系爭地下室)及騎樓(下合稱系爭租賃物)以開設醫美診所，兩造約定每月租金新臺幣(下同)9萬5000元，租賃期間自113年1月1日起至117年12月31日止，並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。詎被告明知系爭地下室為防空避難室，非其等所有；系爭1樓後方有違建，均無從合法供作診所營業使用，竟欺騙原告，謊稱系爭租賃物均為其等所有，可供原告作為診所使用，致原告裝修完畢準備開始營業時屢遭檢舉違規使用系爭地下室，始知受騙，且被告交付原告系爭租賃物除系爭地下室非被告所有外，亦未合於系爭租約第6條所定之可供營業使用，而屬債務不履行，原告因而受有支出裝修設計、工程、設備、用電、建築師費用、租金(112年12

01 月15日至113年2月19日間)、押金等項，共647萬6700元損
02 害，爰先位以被告有上開債務不履行情事，原告前以113年2
03 月27日存證信函送達被告而終止系爭租約，依民法第226條
04 第1項、第227條、第227條之1規定；備位以被告有上開詐欺
05 情事，原告前以113年2月19日律師函撤銷系爭租約，依民法
06 第184條、第179條規定，請求被告給付上開損害等語。並聲
07 明：被告應連帶給付原告647萬6700元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：系爭地下室為系爭1樓所在公寓大廈(下稱系爭大
10 廈)區分所有權人共有，自系爭大廈建成迄今，均為被告使
11 用、收益，已於系爭大廈共有人間成立默示分管契約，被告
12 自得出租系爭地下室予原告。又系爭租約112年12月25日簽
13 訂前，被告已經由房仲林映汝將系爭大廈使用執照交付原告
14 公司員工吳佳穎，使用執照上明載系爭地下室為防空避難
15 室。而由吳佳穎在原告法定代理人陳建業、被告出租代理人
16 高燦明及原告委請裝修系爭租賃物之設計師楊子瑩(即訴外
17 人構澄室內裝修設計有限公司負責人)均為群組成員之Line
18 對話群組(下稱系爭群組)中112年11月14日傳送訊息「建築
19 師要檢討後面違建」等語，可見原告簽約前已調查並知悉系
20 爭1樓後方有違建，且系爭地下室為防空避難室，仍執意於1
21 12年11月28日開始裝修系爭租賃物時，將系爭地下室規劃為
22 診所休息室使用，致違反建築法規而有系爭租約第8條所指
23 承租人違約之情，遭新北市政府工務局(下稱工務局)取締未
24 經核准擅自變更使用，被告並無債務不履行或詐欺可言等
25 語。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、查兩造於112年12月25日簽訂系爭租約，由被告將系爭租賃
27 物出租予原告。嗣經原告委人裝修後，工務局於113年1月25
28 日會勘系爭地下室供診所休息室使用，與原核准之防空避難
29 室用途不合，而於113年2月5日發函限期使用人(列原告公司
30 員工吳佳穎為正本受文者)改善等情，為兩造所不爭執，並
31 有系爭租約、系爭大樓72使字第2228號(下同)使用執照、工

01 務局113年2月5日函及所附勘查紀錄表、現場照片可據(本院
02 卷一25-29、123頁，卷○000-000頁)。

03 四、查：

04 (一)兩造112年12月25日簽訂系爭租約前，原由原告法定代理人
05 陳建業於112年10月14日與被告簽約租用系爭租賃物，繼於1
06 12年12月21日陳建業以「稅務的關係」，表示要由原告擔任
07 承租人而重簽租約等情，有原告113年2月19日律師函、112
08 年12月21日系爭群組對話擷圖照片可憑(本院卷一95-97頁，
09 卷二119頁)，可知系爭租約乃在被告前與陳建業簽訂之112
10 年10月14日租約後再行簽訂。

11 (二)系爭租賃物之裝修乃原告自行為之，據原告陳明在卷(本院
12 卷二158頁)。依證人吳佳穎所證，其當時經手系爭租賃物裝
13 修之協調，原告將裝修委由楊子瑩為之，而系爭租賃物乃自
14 112年11月28日起開始裝潢施工等語(本院卷○000-000頁)，
15 核與原告所述裝修工作全交由楊子瑩包辦等語(本院卷二319
16 頁)及被告提出之裝修告示照片(本院卷一191頁)相符，可見
17 系爭租約簽訂前，被告便將系爭租賃物以當時現況交付原
18 告，原告即開始裝修，復有兩造所不爭(本院卷二158頁)之
19 原告裝修前系爭租賃物照片可稽(本院卷○000-000頁)。

20 (三)被告於73年6月間購得系爭1樓，系爭1樓後側增建於99年1月
21 間經認定為違建，有新北市政府違章建築拆除大隊113年8月
22 16日函及所附違章建築通知書可考(本院卷○000-000頁)。
23 而吳佳穎於112年11月14日在系爭群組中稱「想跟房東房仲
24 確認以下事情... 建築師要檢討後面違建的部分&店舖是否為
25 G3類別，需申請一定規模以下免辦理變更使用執照」(本院
26 卷一179頁)，此係因透過楊子瑩知道建築師有反應，所以其
27 要詢問房東，亦據吳佳穎證述在卷(本院卷二165頁)。而依
28 吳佳穎所證，陳建業亦為系爭群組成員之一(本院卷二164
29 頁)，則原告至遲於見吳佳穎前開傳送之訊息，當亦知系爭1
30 樓後方存有違建情事，是被告辯稱原告於112年12月25日簽
31 訂系爭租約前已知系爭1樓後方有既存違建等語，非不可

01 採。

02 (四)系爭1樓原核准使用用途為「店舖(G類3組)」、「集合住宅
03 (H類2組)」，由林家弘建築師經辦簽章並以被告名義於113
04 年1月5日申請為「診所(G類3組)」之使用項目，並於同年月
05 13日獲工務局核發新北市政府一定規模以下變更使用執照
06 (號碼：113007)。在上開申請變更系爭1樓使用用途期間，
07 復以被告為裝修住戶，系爭1樓核准用途為診所申請准許室
08 內裝修施工，並由林家宏建築師簽章，且於113年1月11日領
09 得新北市簡易室內裝修施工許可證等情，有使用執照、工務
10 局113年10月9日函及所附申請文件、工務局113年5月13日函
11 及所附室內裝修申請文件可查(本院卷一123、201-216頁，
12 本院卷○000-000頁)。而依楊子瑩於112年12月21日前在系
13 爭群組所傳訊息「因公文上用途為H2住宅，且目前需要辦理
14 室內裝修許可證，依照〈法規500平方公尺不用申請免變更
15 使用執照之用途〉，需請建築師一併辦理證明診所使用面積
16 為500平方公尺以下之證明程序」，112年12月21日再稱「室
17 內裝修許可證申請，申請人就寫所有權人喔，這樣跑流程比
18 較快(沒其他影響)」，有此等訊息擷圖照片可憑(本院卷二1
19 9、119頁)，可認上開系爭1樓使用用途變更、室內裝修申請
20 雖均以被告名義提出，實則皆係原告裝修過程中所需完成程
21 序，此由吳佳穎於112年11月14日在系爭群組所傳訊息即已
22 提及建築師要檢討事項包括除系爭1樓後側違建外，包括需
23 申請一定規模以下免辦理變更使用執照(四、(三))亦明。

24 (五)證人吳佳穎另證稱，其就室內裝修申請係參與協助轉告，及
25 收取缺的文件，並記得有要房東的身分證正反面影本，才能
26 去市政府調一些建築文件，遞件申請是交給楊子瑩那邊的建
27 築師去處理，建築師是透過楊子瑩尋找的等語(本院卷二16
28 4、167頁)，此與楊子瑩113年2月7日函告被告洪明春之律師
29 函中所載其介紹建築師一節相符(本院卷二209頁)。而觀諸
30 上開系爭1樓使用用途變更申請文件(本院卷○000-000頁)及
31 室內裝修申請文件(本院卷○000-000頁)，其中均有附系爭

大廈之使用執照，該使用執照皆為112年11月6日查得(本院卷一216頁，本院卷二245頁【左上角所載日期】)。而系爭1樓使用用途變更申請文件中所附圖說(本院卷二251、253頁)，依其內容及其上蓋用自工務局調卷影印之印文內容及位置，與112年10月23日由兩造所陳楊雙豪建築師員工李世平(本院卷二287、318-319頁)代理被告洪明春向工務局申請之圖說(本院卷二265、269頁)一致，當屬證人吳佳穎上開所陳為辦理與裝潢相關之上開程序經其向被告取得身分證明文件後申請之圖說，並有工務局113年10月9日函及所附印圖說申請書與申請之圖說(本院卷○000-000、255-273頁)可憑，而112年10月23日圖說申請亦包括系爭地下室平面圖在內(本院卷○000-000、267、271頁)。加以房仲林映汝有於112年12月13日將包括使用執照在內之文件傳送吳佳穎，有本院勘驗林映汝手機內與吳佳穎對話內容及上開傳送文件檔案之勘驗筆錄及擷圖照片可憑(本院卷二161、181-193頁)。而上開包括使用執照在內之文件乃為便於原告申請商業登記，而由楊子瑩告知吳佳穎向林映汝索取，除上開以電子方式傳送外，亦經林映汝於112年12月14日交付紙本予吳佳穎，再由吳佳穎轉交楊子瑩，亦據吳佳穎證述在卷(本院卷○000-000頁)。是以，兩造112年12月25日簽訂系爭租約前，由所備營業登記、使用用途變更及室內裝修申請等所需申請檢附文件中之使用執照及系爭地下室圖說，其上記載均已顯示系爭地下室為防空避難室。

(六)系爭租賃物之裝修乃原告自行為之(四、(二))，而由112年12月21日楊子瑩在系爭群組中所發送訊息，可知室內裝修申請以被告為申請名義人，乃申請流程可以較快之考量(四、(四))。參以原告自陳裝修申請經辦建築師乃由原告委任(本院卷一353頁)，此與林家弘建築師辦理室內裝修申請作業、系爭1樓變更使用用途等費用之報價單係由原告法定代理人陳建業簽認，有報價單可憑(本院卷一265頁)，復據原告列作本件請求損害賠償項目(本院卷一19頁)等節相符，並足見

01 楊子瑩、林家弘建築師及上開申請圖說經手之楊雙豪建築師
02 及員工李世平，均屬原告為使承租之系爭租賃物藉由裝修可
03 作為診所使用之過程中所委任，與吳佳穎同為原告之代理人
04 或履行輔助人，自無從以被告為配合原告申請可以快速而具
05 名為上開圖說、變更使用用途及室內裝修申請，即認楊子瑩
06 及其介紹之上開協助申辦圖說及相關申請建築師乃被告之代
07 理人或使用人。原告主張室內裝修申請係以被告名義所為，
08 楊子瑩是找建築師幫被告申請，其未與建築師有任何接觸，
09 應由申請名義人負室內裝修施工之共同責任等語(本院卷○0
10 00-000頁，卷二319頁)，並不可採。

11 (七)基上，堪認兩造112年12月25日簽訂系爭租約前，原告即經
12 被告以當時現況交付系爭租賃物，且就裝修所需之前階段圖
13 說申請及後續變更使用用途、室內裝修申請期間，受原告委
14 任之楊子瑩、建築師及受雇之吳佳穎等原告代理人及履行輔
15 助人，自齊備申請之使用執照、系爭地下室圖說所載，對於
16 系爭地下室為防空避難室難謂不知，則被告辯稱原告於簽訂
17 租約前當已知系爭地下室為防空避難室等語，自屬有據。

18 五、按不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容並不符
19 合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。查原告於簽訂系
20 爭租約前已知系爭租賃物有系爭1樓後方存有違建及系爭地
21 下室乃防空避難室等既存之情，仍與被告簽訂系爭租約，被
22 告所提出之給付即無不符債之本旨，亦難認原告簽約乃受被
23 告詐欺所致。又租賃乃特定當事人間所締結之契約，出租人
24 不以所有人為限，關於租賃之權利義務，存在於締約當事人
25 之間，與所有人無涉，則被告即使未經系爭地下室共有人全
26 體同意而將之出租，並交付原告使用，雖後續原告使用系爭
27 地下室受工務局以不合核准使用用途為由要求限期改善

28 (三)，新北市政府亦收受民眾陳情就原告裝修未申請室內裝
29 修許可及裝修所為拆除、隔間情況要求查處(本院卷二143、
30 145頁)，然究非其他共有人主張原告無權未得其等同意租
31 用，無從認被告就系爭地下室有何給付不能情事。

01 六、綜上所述，原告先位依民法第226條第1項、第227條、第227
02 條之1規定；備位依民法第184條、第179條規定，請求被告
03 給付647萬6700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。而本件
05 乃因租賃物定期租賃所生爭執涉訟而適用簡易程序(民事訴
06 訟法第427條第2項第1款參照)，原告假執行聲請乃於其請求
07 有理由時，促請法院發動職權；被告免為假執行聲請，則為
08 贅載，均不另為駁回諭知。

09 七、本件事證已臻明確，原告聲請鑑定系爭地下室現存隔戶牆與
10 竣工圖是否相符(本院卷二223頁)，與聲請通知證人即楊子
11 瑩員工陳又華作證證明被告黃明春有向工務局人員表示不知
12 系爭地下室為防空避難室(本院卷二289頁)等調查證據聲
13 請，均無調查必要，暨兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結
14 果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
17 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

18 法 官 李陸華

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
21 按他造當事人之人數附繕本)。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
24 書記官 張肇嘉