

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3769號

原告即反訴被告 欣德健康事業股份有限公司

法定代理人 吳錦煥

訴訟代理人 劉思顯 律師

被告即反訴原告 達興建設有限公司

設臺中市○○區○○路000號0樓

法定代理人 程文祐

被告即反訴原告 樽樺企業行即黃麟喻

前列2人共同訴訟代理人

周進文 律師

複代理人 許孟穎

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國110年10月7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。

反訴被告應給付反訴原告達興建設有限公司新臺幣268000元、給付反訴原告樽樺企業行即黃麟喻新臺幣132000元，及均自民國110年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分各得假執行。但反訴被告如分別以新臺幣268000元及新臺幣132000元為反訴原告達興建設有限公司、樽樺企業行即黃麟喻預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第

255條第1項第4定有明文。原告起訴時原請求：一、被告達興建設有限公司(下稱達興公司)應給付原告新臺幣(下同)000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告樽樺企業行即黃麟喻(下稱黃麟喻)應給付原告382256元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告達興公司應返還如附表一所示之支票五紙。四、被告黃麟喻應返還如附表二所示之支票五紙。嗣因被告兌現附表一、二所示支票，迭經原告變更請求，最後於110年3月25日具狀請求被告達興公司應給付原告0000000元、被告黃麟喻應給付原告525008元，及均自110年3月25日書狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，原告上開變更，核與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於109年3月2日簽訂不動產租賃契約書(下稱系爭租約)並經公證，約定由原告承租被告達興公司所有門牌號碼臺中市○○區○○路000號3樓房屋及被告黃麟喻所有臺中市○○區○○路000號4樓房屋(下合稱系爭房屋)作為日照中心使用。系爭租約簽訂後，原告隨即向臺中市政府申請籌設社區長照機構，並於109年5月8日經臺中市政府核准籌設「欣德健康事業股份有限公司附設臺中市私立立仁社區長照機構」，核准設立後原告即開始進行變更使用所需相關設計，原告並於109年6月18日與被告、建築師、消防設備師等人到現場就變更使用所需增加相關設備進行檢討，原告委請之建築師並於109年7月8日檢送相關資料請被告達興公司簽名，被告則拒絕配合，經原告委請律師於109年10月15日寄發存證信函催告，被告迄未履行，被告未能提供合於約定使用收益之租賃物，並有可歸責於被告之事由，自屬不完全給付之債務不履行，原告茲以起訴狀繕本送達作為解除契約之意思表示，請求被告達興公司應給付原告0000000元、被告黃麟喻應給付原告525008元，及均自110年3月25日書狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭租約訂立前，原告已自行委請建築師至系爭
03 房屋現場勘查，原告與其建築師確認承租房屋合於使用目
04 的，始與被告簽立系爭租約，則系爭房屋能否作為日照中心
05 使用，或系爭房屋作為日照中心使用須具備如何之條件，原
06 告事先知之甚詳，原告於充分知悉系爭房屋現狀及申請設立
07 日照中心要件之情況下，與被告訂立系爭租約，如原告認為
08 應由被告配合事項，當會於系爭租約加以明確約定，系爭租
09 約未約定之事項，被告無配合辦理之義務。原告提供於被告
10 之消防送審圖，原告計畫(一)於承租房屋頂樓(公設區)設置二
11 座各二噸半之水塔；(二)設置水管，該水管由頂樓往下至租賃
12 房屋，該水管破壞各樓層之外牆及外觀(即破壞頂樓、七
13 樓、六樓、五樓、四樓及三樓)；(三)水管沿頂樓、七樓、六
14 樓、五樓、四樓及三樓處進入屋內設置消防灑水系統，該灑
15 水分管需固定於樓板(即破壞三樓及四樓頂板，樓板已佈滿
16 管線無法讓其再破壞)。原告該要求明顯違反系爭租約之約
17 定，洵屬無據。被告已將系爭房屋交付原告占有使用，並未
18 違約，亦無不完全給付之情事，原告主張解除系爭租約並依
19 民法第259條及第260條規定，請求回復原狀及損害賠償，並
20 無理由等語置辯，請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判
21 決，願提供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所
23 約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存
24 續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂
25 合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合
26 於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用
27 收益之效果，則應非所問，有最高法院84年度台上字第333
28 號民事裁判要旨可參。經查，

29 (一)系爭租約第四條第一款固約定：「本房屋供日間照顧中心之
30 用，乙方(指原告)不得作為其他用途。」，惟第九條第十六
31 款約定：「本租賃使用分區為辦公室，乙方應自行辦理使用

01 執照用途變更並負擔相關費用，以符合第四條第一項之規
02 定。如自起租日起非因可歸責乙方之事由致無法辦妥使用執
03 照變更，雙方同意無條件終止租約，且互不負違約責任」，
04 亦即兩造以特約排除被告辦理系爭房屋使用執照用途變更之
05 義務。，

06 (二)系爭租約第四條第五款前段約定：「房屋有改裝設施之必
07 要，乙方取得甲方(指被告)同意後，得自行裝設，但不得損
08 害原有之建築。」、第九條第十二款前段約定：「頂樓為電
09 梯控制室及機械室不得進入」，而證人林欽達建築師於110
10 年10月7日本院言詞辯論時具結證稱：「原告訴訟代理人
11 問：109年2月4日原告有無請你到臺中市○○區○○路000
12 號3樓及4樓去現場履勘？答：確實是2月有到現場？」、
13 「原告訴訟代理人問：原因？答：原告要承租要變更使用成
14 日照中心使用。」、「原告訴訟代理人問：現場有何人？
15 答：廖明琳先生、屋主代表詹小姐、仲介吳先生。」、「原
16 告訴訟代理人問：當天被告知道房子是要作為日照中心使
17 用？答：對。」、「原告訴訟代理人問：當天有無跟對方說
18 系爭房子要作為日照中心，3 及4 樓天花板要做自動撒水設
19 備？答：沒有明確說3及4樓要做自動撒水設備，但是要做。
20 第一要做變更使用、第二是消防設備變更，消防變更含有排
21 煙、簡易撒水、救助帶、無障礙設施變更。」、「原告訴訟
22 代理人問：當天說要做簡易撒水，一般如何施作？答：當天
23 沒有講到撒水如何施作，但一般撒水都是施作在天花板上。
24 」、「原告訴訟代理人問：當天有無討論消防管線，供
25 水進水電線如何拉？及放置的位置？答：沒有。」、「原告
26 訴訟代理人問：109年6月18日有無跟原告、被告到系爭房子
27 現場再就為使用變更就相關設備進行討論？答：有。」、
28 「原告訴訟代理人問：當天有誰到場？答：原告方有廖明琳
29 及我本人及楊奕興消防設備師。被告方大約有3以上的人到
30 場，名字不知道。」、「原告訴訟代理人問：當天到現場有
31 進行討論，雙方討論結果被告方有無同意消防設備師之建

01 議，將消防管線由三樓及四樓之建物後面的外牆安裝到頂樓
02 並且將消防的水塔安置在頂樓？答：那天沒有明確說可或不
03 可，但屋主有要求屋頂水塔要做結構安全計算。」、「原告
04 訴訟代理人問：有無做結構安全計算？答：尚未進行就終
05 止。」、「原告訴訟代理人問：終止原因？ 答：是廖先生
06 說跟屋主沒有達成協議，所以無法進行下去。」、「原告訴
07 訟代理人問：裝在天花板撒水系統，若回復原狀是否容易？
08 有無困難？答：回復原狀在工程上不會有問題。」、「原告
09 訴訟代理人問：請鈞院提示原證7 第二頁(P77) 、第三頁(P
10 79) ，申請免辦理使用執照的申請書(E1-1)及委託書(E1-
11 2) ，這二份是109年7月8日交給被告公司用印？答：
12 對。」、「原告訴訟代理人問：被告公司及其負責人有用印
13 嗎？答：沒有。」、「原告訴訟代理人問：原因？答：第一
14 個被告公司要求把所有送審資料及圖說要先看過，然後不同
15 意消防設備變更方式。」、「原告訴訟代理人問：剛剛申請
16 書及委託書有記載黃木權建築師跟黃木權建築師事務所，跟
17 你有何關係？答：我在此處上班。」、「原告訴訟代理人
18 問：被告公司不用印，你是否沒有辦法把變更使用資料向臺
19 中市政府都發局提出申請？答：對。」、「原告訴訟代理人
20 問：是否要經過臺中市政府都發局同意變更使用執照後才需
21 要將消防的送審圖送臺中市政府消防局審核？答：對。」、
22 「原告訴訟代理人問：是否臺中市政府消防局審核通過之
23 後，原告才能夠進行建物的室內裝修？答：本案沒有申請室
24 內裝修，市政府變更通過後才能進行消防設備及無障礙設施
25 的施作。」、「原告訴訟代理人問：請鈞院提示原證6第五
26 頁(P71) 、第六頁(P73) ，系爭建物出租日照中心施工注意
27 事項，這是被告公司代理人詹喬筑於109年7月1日傳給廖明
28 琳的LINE，請問廖明琳施工的注意事項傳給你看嗎？答：
29 有。」、「原告訴訟代理人問：這張注意事項是否表示被告
30 已經同意上面施工的內容？答：我們本來以為是，但被告一
31 直沒有用印出來。」、「被告訴訟代理人問：這張注意事項

01 的7，請提供完整消防送審圖說給本公司確認，這是你剛剛
02 證詞所說，被告公司要求你提供圖說給他們審查，你的意思
03 是否如此？答：是。」、「被告訴訟代理人問：注意事項給
04 你時，並沒有圖說？答：第一版有提供圖說給公司，但設計
05 方式沒有設計水塔，是要用原來的系統，第二版本還沒有提
06 供，第二版本有設計作水塔、外牆的延伸下來的管線。」、
07 「原告訴訟代理人問：第二版本何時提供？答：第二次會勘
08 (109年6月8日)時想法已經當場討論，版本是在之後提供
09 的。」，對照系爭租約簽定日期為109年3月2日，堪認系爭
10 租約簽訂前，原告已於109年2月4日委請建築師即證人林欽
11 達至系爭房屋現場勘查，原告與建築師林欽達確認系爭房屋
12 合於日間照顧中心之使用目的，始於109年3月2日簽立系爭
13 租約。系爭租約簽定後，被告已將系爭房屋交付原告占有使
14 用，嗣原告因辦理使用執照變更，計畫(一)於承租房屋頂樓
15 (公設區)設置二座各二噸半之水塔；(二)設置水管，該水管由
16 頂樓往下至租賃房屋，該水管破壞各樓層之外牆及外觀(即
17 破壞頂樓、七樓、六樓、五樓、四樓及三樓)；(三)水管沿頂
18 樓、七樓、六樓、五樓、四樓及三樓處進入屋內設置消防灑
19 水系統，該灑水分管需固定於樓版，以符合消防法第10條第
20 3項：「非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾
21 使用建築物變更為他種公眾使用時，主管建築機關應會同消
22 防機關審查其消防安全設備圖說。」規定，被告因擔心該計
23 畫會破壞整體房屋結構及使用系爭房屋頂樓，拒絕於原告所
24 提出之變更使用執照申請書上簽名。

25 (三)兩造以特約排除被告應辦理系爭房屋使用執照用途變更之義
26 務，已如前述。被告拒絕於原告所提出之變更使用執照申請
27 書上簽名，並無債務不履行之可歸責事由，原告以上開事由
28 主張解除系爭租約，並無理由。從而，原告請求被告達興公
29 司應給付原告0000000元、被告黃麟喻應給付原告525008
30 元，及均自110年3月25日書狀送達翌日起至清償日止，按年
31 息5%計算之利息，即屬無據，其假執行之聲請亦失所依據，

01 應併予駁回。

02 乙、反訴部分：

03 壹、程序方面：

04 被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
05 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259
06 條定有明文。被告即反訴原告於訴訟繫屬中，請求反訴被告
07 應給付反訴原告達興公司268000元、給付反訴原告黃麟喻13
08 2000元，及均自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
09 年息5%計算之利息，其所據之基礎事實為依系爭租約約定反
10 訴被告所應給付之租金，其攻擊防禦方法與本訴相牽連，被
11 告提起反訴，核與上開規定相符，應予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、反訴原告主張：反訴被告僅支付租金至110年4月15日止，
14 自110年4月16日起迄今之租金並未支付。依系爭租約第三
15 條約定，反訴被告應給付之租金為10萬元，其中67000元租
16 金由反訴原告達興公司取得，其餘33000元租金由反訴原告
17 黃麟喻取得，而自110年4月16日至110年8月15日止，反訴
18 被告合計4個月未付，爰請求反訴被告應給付反訴原告達興
19 公司268000元「計算式： $67000 \times 4 = 268000$ 」、給付反訴原
20 告黃麟喻132000元「計算式： $33000 \times 4 = 132000$ 」，及均自
21 反訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並
22 陳明願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、反訴被告則以：反訴被告已於109年11月20日以本件民事起
24 訴狀繕本作為解除系爭租約之意思表示，系爭租約既已解
25 除，反訴原告達興公司及反訴原告黃麟喻分別請求自110年4
26 月16日起至110年8月15日止之租金268000元及132000元，均
27 無理由，應予駁回等語置辯，請求駁回反訴原告之訴，並陳
28 明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、反訴被告解除契約，並無理由，已如前述。從而，反訴原告
30 請求反訴被告給付反訴原告達興公司268000元、給付反訴原
31 告黃麟喻132000元，及均自反訴狀送達翌日即110年8月21日

起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許。

四、本件反訴原告勝訴部分，因命反訴被告給付之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自應依職權宣告假執行。反訴原告雖陳明願擔保聲請宣告假執行，然此僅係促請本院注意而已，毋庸就其聲請為准駁之裁定。反訴被告告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

丁、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 11 月 25 日
民事第三庭 法 官 劉正中

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 110 年 11 月 25 日
書記官 吳克雯

附表一

編 號	發 票 人	發 票 日 (民 國)	金 額 (新 臺 幣)	票 據 號 碼
一	原 告	109.12.16	67000元	NN0000000
二	原 告	110.01.16	67000元	NN0000000
三	原 告	110.02.16	67000元	NN0000000
四	原 告	110.03.16	67000元	NN0000000
五	原 告	110.02.16	21834元	NN0000000

附表二

編 號	發 票 人	發 票 日 (民 國)	金 額 (新 臺 幣)	票 據 號 碼
一	原 告	109.12.16	33000元	NN0000000
二	原 告	110.01.16	33000元	NN0000000
三	原 告	110.02.16	33000元	NN0000000
四	原 告	110.03.16	33000元	NN0000000
五	原 告	110.02.16	10752元	NN0000000