

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3036號

原告

即反訴被告 大圓空間設計有限公司

兼法定代理

人 楊筑聿 住○○市○○區○○街000巷0弄00號0
號

共同

訴訟代理人 賴忠明律師

被告

即反訴原告 陳世明

訴訟代理人 陳衍仲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年1月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟參佰參拾參元，及自民國110年1
2月10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百分之十八，餘由原告負擔。

本判決第一項原告勝訴部分，得為假執行，如被告以新臺幣玖萬
柒仟參佰參拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

01 一、原告主張：

02 (一)原告楊筑聿、大圓空間設計有限公司共同於民國110年7月20
03 日，向被告承租其所有門牌號碼為臺中市○○區○○里○○
04 街000號之1、2樓全部(下稱系爭房屋)，簽訂租賃契約書
05 (下稱系爭契約)，租賃期間自110年7月21日起至115年7月
06 20日止共計5年，每月租金新臺幣(下同)45,000元，每期
07 首5日內繳付租金優惠為40,000元，豁免首期即110年7月21
08 日至8月20日之租金，原告並於看屋當日即110年7月15日先
09 給付被告30,000元作為訂金，簽約隔日110年7月21日再給付
10 50,000元整之保證金，連同前給付之訂金30,000元，共80,0
11 00元保證金。

12 (二)原告承租系爭房屋目的係為經營室內設計業，110年7月15日
13 原告楊筑聿與被告相約看屋時，已向被告言明做室內設計辦
14 公用途，因系爭房屋現況難以符合所需，與被告論及空間不
15 足之問題，被告向原告明確表示一樓外面的女兒牆可以拆
16 除，向外搭建至行道樹處，並帶同原告楊筑聿至餐廳參觀，
17 原告楊筑聿並告知空間使用、規劃，而參觀系爭房屋時，被
18 告就系爭房屋一樓最後方與正上方二樓的空間並「未提及」
19 有違建之情形，致原告陷於錯誤，以為經由對外搭建得擴大
20 使用空間，遂當日決定承租及交付前述訂金。原告並告知以
21 下使用需求與規劃設計，且在簽約後開始著手改建施工事
22 宜。被告除知悉並同意將上開平面圖與拆除圖紙置入系爭合
23 約作為附件外，原告復於110年8月10日將平面配置圖與拆除
24 圖以Line傳送給被告，經被告回應以「兩圖都看了，規劃設
25 計一流」等語。

26 (三)原告於110年9月7日突接獲臺中市政府都市發展局(下稱臺
27 中市都發局)勒令停工通知，指系爭房屋1樓門口原有之遮
28 雨棚及向外搭建之H型鋼架係屬違建，始知該處乃無法更換
29 之違建，女兒牆亦因原即存於系爭房屋原始設計圖不可拆
30 除，需將其回復原狀；系爭房屋1樓後方原欲用作倉儲使用
31 之牆面上半部亦屬違建，進而使系爭房屋後方之2樓空間亦

01 因此形成違建，若原告依原計畫之平面配置圖施工，將致施
02 工處皆成為現有違建，而遭臺中市都發局施以即報即拆之處
03 分。原告再分別於110年9月8日、9月15日、10月4日接獲臺
04 中市都發局通知與函文，限期自行拆除，逾期未改善將強制
05 拆除，此期間原告仍於110年9月20日依約匯款租金40,000元
06 予被告。由於原告因前述情形，已無法繼續依照兩造議定之
07 平面配置圖與拆除圖對系爭房屋進行施工、改建及先前租賃
08 目的及設計，使用、改建，且於110年9月13日、9月30日所
09 預定之工程皆無法進行，受有拆除與水電、鐵作等工程，以
10 及租金、保證金之損失，只能於110年9月16日退場，系爭房
11 屋1樓門口之H型鋼架並於110年10月8日遭強制拆除。

12 (四)被告於簽訂系爭契約前，本負有告知系爭房屋具部分違建之
13 附隨義務，卻未告知，致原告於締約前無從評估違建所可能
14 造成之各種影響，以為承租與否之決定，被告已有違反該附
15 隨義務無訛。被告無法提供並保持合於使用目的之出租物，
16 致使原告無法圓滿使用系爭房屋經營室內設計業，顯可歸責
17 於被告，其所為給付顯不符系爭契約債之本旨，且本案情形
18 屬不可補正事項，原告當毋庸定期催告被告進行補正。原告
19 遂於110年10月6日委請律師發函向被告解除系爭契約，經被
20 告於同年月8日收受。縱鈞院認租賃契約不能以解除之意思
21 表示使之消滅，然上開函文應可認有終止兩造間系爭契約之
22 意，另原告已再以111年2月10日民事準備 (一)暨聲請調查證
23 據狀繕本送達被告，為終止兩造間系爭契約之意思表示。

24 (五)基上，原告自得依民法第227條第1項準用第256條、第260
25 條、第226條第1項解除系爭契約，或依民法第435條第2項、
26 第227條第1項準用第226條第1項、第263條準用第260條終止
27 系爭契約，並就所受損失請求被告賠償或返還不當得利共計
28 552,623元之損害，臚列請求之損害項目、金額如下：

29 1.工程部分392,623元：①拆除工程損失：52,000元。②裝修
30 木工備料損失：13,000元。③電力工程備料損失：13,948
31 元。④裝修五金備料損失：313,675元。

01 2.保證金部分：80,000元。

02 3.租金部分：共2個月租金損失80,000元。

03 (五)並聲明：

04 1.被告應給付原告大圓空間設計有限公司、楊筑聿552,623
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
06 5計算之利息。

07 2.願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告抗辯：

09 (一)被告當初導覽屋況時，曾告知系爭房屋之後院，前屋主加蓋
10 既存違建，二樓次臥前屋主為充當兒媳新房將外牆外推，原
11 告楊筑聿徵得被告同意，偕助理一同拍照，隨後表示有裝修
12 改建需求，被告稱安全及合法兩原則下可行，並告知除原來
13 房屋基地88平方公尺外，另向市政府新購屋前臨路畸零地19
14 平方公尺，使用範圍大約到屋前行道樹下，需申請鑑界才知
15 正確界址，有營業登記月租45,000元；無營業登記月租42,0
16 00元等租約內容。同日原告楊筑聿找來系爭房屋隔壁之鄰居
17 黃宗禮和被告面商租金，被告主動減為有營業登記月租40,0
18 00元。當日被告楊筑聿支付現金3萬元訂金，並約定110年7
19 月20日正式訂約，約明租金每月45,000元，分成1樓月租2萬
20 元供營業登記；2樓月租25,000元（前5日支付以2萬元優
21 惠）供住家用，月租每月25日前4萬元，逾期則為45,000元
22 計；保證金8萬元。

23 (二)兩造於系爭契約第4條第6項約定：「房屋有重大改裝設施之
24 必要，乙方（原告大圓公司）應取得甲方（被告）之書面同
25 意後，依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築結構及安
26 全。乙方交還房屋時，除簡易裝修及經甲方同意改裝之部分
27 外，應負責回復原狀，拆除廣告招牌，遷移或撤銷營業登
28 記。」，若重大改裝應取得原告之「書面同意」，雙方至少
29 應將相關圖面列為租賃契約之附件，確認裝修範圍，契約內
30 第10條所謂相互間的「通知」可以用Line的方式為之，並不
31 包含就房屋重大改裝設施之書面同意，原告仍應依其專業及

01 法令，向臺中市都發局等相關單位申請拆除執照跟裝修許
02 可。被告並無能力也無義務申請相關許可。然被告並未以任
03 何書面同意及確認原告之裝修，雙方也未真正將裝修圖面列
04 為系爭契約附件，Line當中原告楊筑聿僅傳送2張平面配置
05 圖與拆除圖之初步略圖，並非原告起訴後提出之所有規劃平
06 面配置圖與拆除圖，被告當時所陳「兩圖都看了，規劃設計
07 一流」等語，僅係出於禮貌回覆。縱認被告有書面同意，原
08 告仍然需要「依相關法令自行裝設」。

09 (三)並聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 貳、反訴部分

13 一、反訴原告即被告主張：

14 (一)系爭租約業已終止，反訴被告迄今仍占有系爭建物，並未點
15 交返還反訴原告，爰依租賃物返還請求權請求反訴被告返還
16 系爭房屋。

17 (二)本案依系爭契約第4條第5項「若因非法使用致甲方遭受主管
18 機關罰鍰時，乙方應負損害賠償責任」、民法第432條、第2
19 16條規定，得請求反訴被告賠償損害及所失利益，列計如
20 下：

21 1.反訴被告於110年7月21日至8月20日裝修期豁免租金；110年
22 8月21日至9月20日之租金於8月20日匯入4萬元；110年9月21
23 日至10月20日租金於110年9月20日匯入4萬元；110年10月21
24 日至11月20日及110年11月21日至12月20日逾期應付而未付
25 之租金9萬元（45,000元×2=9萬元）。

26 2.反訴被告施工之違建遭拆除後，廢材棄置現場，從未表示退
27 租，亦未返還鑰匙及房屋，僅發函片面解除租約並向被告起
28 訴求償。110年12月28日裝修公司曾至系爭房屋會勘，111年
29 2月7日報價，知悉原告已提訴訟，因此未進場貿然整修，直
30 至111年6月20日本案開庭，雙方以當天為返還房屋之始點
31 後，另於111年6月23日正式簽合約進場整修。反訴原告就系

01 爭房屋已經支出440,800元，請建築師變更使用執照22萬元
02 （已支付12萬元，日後完工申請使用執照再支付10萬元），
03 且過程中遭臺中市都發局開罰6萬元，此部分總計620,800元
04 【計算式：440,800元+12萬元+6萬元=620,800元】，屬所
05 受損害。此外，因反訴被告違反系爭契約第4條第6項約定，
06 造成反訴原告無法使用系爭房屋，損失882,900元之利益。
07 共計1,503,700元（計算式：620,800元+882,900元=1,503,
08 700元）。

09 3.系爭契約第6條約定：「乙方未依約定返還房屋，甲方得另
10 為請求相當日租金額一倍之違約金至返還日止。」，亦即，
11 反訴原告得請求相當日租金額一倍之違約金至返還日止，日
12 租為每天3,000元【計算式：45000/30=1,500】【計算式：
13 1500x2=3,000】

14 4.反訴被告迄今仍占有系爭房屋未點交返還反訴原告，屬民法
15 第179條無法律上原因受有相當於租金之不當得利，且依系
16 爭契約第6條約定，反訴原告得另請求相當月租金額之不當
17 得利補償金，即按日給付1,500元。

18 (三)並聲明：

19 1.反訴被告大圓公司、楊筑聿應將系爭房屋回復原狀並騰空遷
20 讓交付反訴原告。

21 2.反訴被告大圓公司、楊筑聿應給付反訴原告1,503,700元及
22 自本反訴起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按年息百分之五
23 計算之利息。

24 3.反訴被告大圓公司、楊筑聿應給付反訴原告自本反訴起訴狀
25 繕本送達之日起至其將聲明第一項所示之建物騰空交付給反
26 訴原告之日止，按日給付3,000元(違約金)。

27 4.反訴被告應給付反訴原告自本反訴起訴狀繕本送達之日起至
28 其將聲明第一項所示之建物交付與反訴原告之日止，按日給
29 付1,500元(相當於租金之不當得利)。

30 5.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、反訴被告即原告抗辯：

01 (一)系爭房屋因有不得外推搭建增加使用空間與違建之情形，而
02 經反訴被告於110年10月6日委請律師發函向反訴原告解除系
03 爭契約，反訴原告並於同年月8日收受。縱使鈞院認租賃契
04 約不能以解除之意思表示使之消滅，上開函文應可認有終止
05 兩造間系爭契約之意，已如前述，即系爭契約業經反訴被告
06 為解除或終止，反訴原告於本件訴訟中以110年12月25日民
07 事反訴起訴暨本訴答辯(二)狀為終止系爭契約之意思表示，應
08 非可採。

09 (二)系爭房屋使用範圍無拓寬可能，另一樓後半部與正上方二樓
10 空間因屬違建亦隨時有遭拆除之可能，亦即系爭房屋縱使申
11 請到拆除執照，抑或不為女兒牆之拆除，都同樣「不能」向
12 外搭建到人行道的行道樹位置。反訴原告確實無法提供並保
13 持合於使用目的之出租物，使反訴被告無法圓滿使用系爭房
14 屋，反訴原告今以未取得書面同意，反訴被告違反系爭合約
15 第四條第6項主張終止，實為臨訟杜撰之詞。

16 (三)反訴原告認反訴被告就拆除女兒牆應申請拆除執照後方得為
17 之，但此應屬可補正事項，反訴原告應先定相當期間催告反
18 訴被告補正，倘反訴被告猶不為之，反訴原告方得主張終止
19 系爭契約。又反訴原告對於認為反訴被告遲繳租金乙事，亦
20 未定相當期限催告反訴被告為支付，已與民法第440條第1項
21 之規定不符。則反訴原告既未證明其有定期催告反訴被告補
22 正拆除執照之申請或支付租金，於本件訴訟繫屬中徒以書狀
23 送達為終止系爭契約之意思表示，自非可認定已生終止系爭
24 契約之效力。既然兩造間系爭契約早在110年10月8日已經反
25 訴被告解除或終止，反訴被告自無再為給付租金之義務，且
26 反訴被告於系爭房屋一樓門口之H型鋼架於110年10月8日經
27 強制拆除後，未曾占有使用系爭房屋，是反訴原告請求反訴
28 被告遷讓交付系爭房屋、110年10月21日至12月20日2個月租
29 金共9萬元，以及按日給付3,000元違約金、按日給付相當於
30 租金之不當得利1,500元，均非有理。

31 (四)至反訴原告主張需請建築師進行變更使用執照，目前花費至

01 少22萬元；施作補強工程，估價554,000元；簽訂工程合約
02 書，議定總價359,000元，支付總工程款107,700元云云，然
03 反訴原告就此些請求數額，未見實際支出證明。且反訴原告
04 主張所失利益882,900元一節，其根本未居住、使用系爭房
05 屋，所失利益之損害不明，況原告早已至遲於110年9月16日
06 退場，未曾占有使用系爭房屋，被告復於本件審理中110年1
07 2月27日以庭呈之民事反訴起訴暨本訴答辯(二)狀為終止系爭
08 契約之意思表示，被告顯然早已可就系爭房屋為使用、收
09 益，卻遲不為之，延宕至111年6月23日方簽訂合約進場整
10 修。

11 (五)並聲明：

12 1.反訴原告之訴應予駁回。

13 參、兩造經協商簡化爭點就下列事項不為爭執，本院自得採為判
14 決之基礎：

15 一、原告楊筑聿、大圓空間設計有限公司共同於110年7月20日
16 向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自110年7月21日
17 起至115年7月20日止共計5年，每月租金共45,000元，每
18 期首5日內繳付租金優惠為4萬元，豁免首期即110年7月2
19 1日至110年8月20日之租金，原告於110年7月15先給付被
20 告3萬元作為訂金，並於簽約隔日即110年7月21日，再給
21 付5萬元之保證金，連同前給付之訂金3萬元，合計依約給付
22 共8萬元保證金。

23 二、原告於110年8月20日匯款4萬元（110年8月21日至9月2
24 0日之租金）至被告帳戶；於110年9月20日再匯款4萬元
25 （110年9月21日至110年9月20日之租金）予被告。

26 三、原告復於110年8月10日將被證13之平面配置圖與拆除圖
27 （見本院卷第606-610頁）傳送予被告，經被告回應以「兩
28 圖都看了，規劃設計一流」。原告楊筑聿向被告表示「陳大
29 哥這個是辦公室確認好的平面圖再麻煩您過目看是否我們印
30 出來再把它釘在合約上，謝謝」等語。

31 四、被告交付系爭房屋予原告後，原告有拆除系爭房屋1樓門口

01 外原有之遮雨棚及女兒牆；及拆除系爭房屋1 樓門口、玄關
02 以及1 樓樓梯旁之水泥磚外牆。

03 五、被告於110年9月7日接獲臺中市都發局勒令停止施工通知，
04 指系爭房屋涉施工中違建，請屋主或業者立即停工。被告分
05 別於110 年9 月8 日、9 月15日接獲臺中市都發局通知與函
06 文，限期自行拆除，逾期未改善將強制拆除；經原告於110
07 年9 月24日陳情，臺中市都發局於110 年10月4 日函知原告
08 因本案尚無申請建造執照掛號紀錄，倘於110 年10月8 日前
09 未申請本局仍將執行強制拆除；並函知原告系爭房屋涉未經
10 核准擅自變更使用及未維護建築物合法使用與其構造及設備
11 安全一案，請於110 年11月3 日前回復原狀或完成補辦手
12 續，否則將依建築法有關規定查處。

13 六、系爭房屋1 樓門口之H 型鋼架並於110 年10月8 日遭強制拆
14 除。

15 七、原告因本事件遭臺中市都發局裁罰6 萬元，原告於111 年6
16 月2日繳納完畢。

17 八、被告因本事件遭臺中市都發局裁罰6萬元，被告於111年3月1
18 4日繳納完畢。

19 肆、本訴部分本院之判斷：

20 一、原告主張：兩造所簽訂之系爭租賃契約業經原告所終止，被
21 告向原告所收取之租金8萬元及保證金8 萬元，已無法律上
22 之原因，屬不當得利應返還原告；且因被告履約過程中有債
23 務不履行之情事，致原告受有392,623元之損害，對原告應
24 負損害賠償責任等語，惟原告之主張業為被告所否認，並以
25 前詞置辯，是本訴部分應予審究者為 ①兩造之系爭租賃契
26 約是否經原告合法解除或終止？或經由被告合法終止？②原
27 告依債務不履行損害賠償請求權及不當得利返還請求權請求
28 被告給付552,623 元有無理由？經查：

29 (一)按契約之終止與契約之解除，兩者之效力不同，前者使契約
30 關係向將來消滅，後者則使契約溯及訂約時失其效力。契約
31 終止權之行使，本於契約自由原則，非不得由契約當事人任

意約定其終止之原因，如無約定者，端視有無法定終止原因之存在而定。繼續性契約，若於中途當事人之一方發生債務不履行情事，致契約關係之信賴性已失，或難期契約目的之完成，民法雖無債權人得終止契約之明文規定，亦應得類推適用同法第227條及第254條至第256條之規定，許其終止將來之契約關係。而繼續性契約之終止既僅生將來效力，終止前因契約而發生之法律關係仍有其效力，自不待言。租賃契約之性質即屬繼續性契約，上開關於契約終止權之行使及終止後之法律效果，於租賃契約自有其適用。查：

- 1.原告承租系爭房屋目的係為經營室內設計業，且於110年7月15日原告楊筑聿與被告相約看屋時，已向被告言明做室內設計辦公用途，因系爭房屋現況難以符合所需，與被告論及空間不足之問題，必須為部分拆除改建，擴大使用空間方能符合營業之需等情，為被告所未爭執；而原告於110年8月10日將平面配置圖與拆除圖（見本院卷第606-610頁）傳送予被告，經被告回應以「兩圖都看了，規劃設計一流」。原告楊筑聿向被告表示「陳大哥這個是辦公室確認好的平面圖再麻煩您過目看是否我們印出來再把它釘在合約上，謝謝」等語。且被告交付系爭房屋予原告後，原告有拆除系爭房屋1樓門口外原有之遮雨棚及女兒牆，及拆除系爭房屋1樓門口、玄關以及1樓樓梯旁之水泥磚外牆；並於系爭房屋1樓門口架設H型鋼架等情，為兩造所不爭執，且有房屋租賃契約書影本（見本院卷第25-28頁）、系爭房屋1樓女兒牆、遮雨棚原始照片（見本院卷第31-33頁）、系爭房屋1樓前方照片（見本院卷第43-45頁）、系爭房屋1樓後方照片（見本院卷第55-57頁）、系爭房屋2樓後方照片（見本院卷第67-71頁）、原告楊筑聿與被告於110年8月10日對話紀錄截圖（見本院卷第85-87頁）、系爭房屋1樓搭建之H型鋼架照片2紙（見本院卷第95-97頁），是原告主張其承租系爭房屋目的係為經營室內設計業作為辦公室使用，系爭房屋出租時之狀況空間不足，難以符合所需，如不加以部分拆除改建則有空

01 間不足之問題，無法達到租屋使用之目的，此為被告所明
02 知，且被告同意原告就系爭房屋為必要之部分拆除改建，擴
03 大使用空間以符合營業之租賃目的等情，應屬真實可採。

04 2. 又被告於110年9月7日接獲臺中市都發局勒令停止施工通
05 知，指系爭房屋涉施工中違建，請屋主或業者立即停工。被
06 告分別於110年9月8日、9月15日接獲臺中市都發局通知
07 與函文，限期自行拆除，逾期未改善將強制拆除；經原告於
08 110年9月24日陳情，臺中市都發局於110年10月4日函知
09 原告因本案尚無申請建造執照掛號紀錄，倘於110年10月8
10 日前未申請本局仍將執行強制拆除；並函知原告系爭房屋涉
11 未經核准擅自變更使用及未維護建築物合法使用與其構造及
12 設備安全一案，請於110年11月3日前回復原狀或完成補辦
13 手續，否則將依建築法有關規定查處。系爭房屋1樓門口之
14 H型鋼架並於110年10月8日遭強制拆除達不堪使用狀態。
15 且原告因本事件遭臺中市都發局裁罰6萬元，原告於111年
16 6月2日繳納完畢；及被告因本事件遭臺中市都發局裁罰6萬
17 元，被告於111年3月14日繳納完畢等情，為兩造所不爭執，
18 並有臺中市都發局函文、拆除時間通知單、違章認定通知書
19 （見本院卷第99-110頁）、系爭房屋1樓大門違建拆除後之
20 現況照片（見本院卷第111-113頁）、原告繳款單之國泰世
21 華商業銀行匯出匯款憑證影本（見本院卷第438頁）、被告
22 繳納罰款及匯款單據影本（見本院卷第384-386頁）等，在
23 卷可憑，且經本院向臺中市都發局函調相關案卷資料（見本
24 院卷第292-352頁），查核無誤。按原告承租系爭房屋係為
25 營業之用，且必須擴大空間方能符合營業之目的，否則難期契
26 約目的之完成。然系爭房屋雖經部分拆除改建，惟因改建部
27 分未經被告合法申請，乃經臺中市都發局拆除達不堪使用狀
28 態，是經強制拆除後之系爭房屋現狀，顯無法達原告租賃使
29 用之營業目的。再者，系爭房屋經強制拆除後，迄本院審結
30 時，兩造均未補件申請核准改建之情事，是經強制拆除達不
31 堪使用狀態之系爭房屋現狀，原告租屋之契約目的難以完

成，應可認定。

3.又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。是出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決意旨可供參照）。系爭房屋現不堪使用，原告租屋之契約目的難以完成，且兩造均無補件申請核准之情事，已如前述，而系爭且租賃契約為繼續性契約，兩造復無補件申請許可改建之共識，契約關係之信賴性已失，被告所提供之租賃物於遭部分強制拆除後，無法保持合於使用、收益狀態之義務，有債務不履行情事，是兩造就履行契約關係之信賴性已失，且難期契約目的之完成，依前述應得類推適同法第227條及第254條至第256條之規定，容許原告終止將來之契約關係。原告於110年10月6日委請律師發函向被告解除系爭契約，經被告於同年月8日收受，雖不生解除契約之效果，惟原告已於111年2月10日當庭以民事準備(一)暨聲請調查證據狀繕本送達被告，為終止兩造間系爭契約之意思表示（見本院卷第222-224頁）。是兩造之租賃契約已於111年2月10日終止，應可認定。

(二)原告依不當得利返還請求權請求被告給付97,333元，依法有據，其餘請求則於法無據：

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

01 態，民法第423條定有明文。出租人未盡此項義務時，依民
02 法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使
03 用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付
04 租金之義務（最高法院96年度台上字第1692號民事判決意旨
05 可供參照）。又「無法律上之原因而受利益，致他人受損害
06 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
07 者，亦同。」、「受領人於受領時，知無法律上之原因或其
08 後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時
09 所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠
10 償。」民法第179條、第182條第2 項定有明文。

11 2.按兩造於110年7月20日簽訂系爭租約，由原告共同向被告承
12 租被告所有之系爭房屋，約定租賃期間自110年7月21日起至
13 115年7月20日止共計5 年，每月租金共45,000元，每期首5
14 日內繳付租金優惠為4萬元，豁免首期即110 年7 月21日至1
15 10年8 月20日之租金，原告於110 年7 月15先給付被告3萬
16 元作為訂金，並於簽約隔日即110 年7 月21日，再給付5萬
17 元之保證金，連同前給付之訂金3萬元，合計依約給付共8萬
18 元保證金。且原告於110 年8 月20日匯款4萬元（110 年8
19 月21日至9 月20日之租金）至被告帳戶；於110 年9 月20日
20 再匯款4萬元（110 年9 月21日至110 年9 月20日之租金）
21 予被告等情，為兩造所不爭執。又系爭租賃物本由被告交予
22 原告進行拆除改建，並豁免一定期限之租金數額，於原告得
23 進行拆除改進期間，如逾豁免期限，原告固應依約給付租
24 金，惟如有可歸責於被告之事由，致原告確定無從對系爭租
25 賃物為使用收益，則依前開說明，原告自得免為租金之給
26 付。按系爭租賃物於110年9月7日接獲臺中市都發局勒令停
27 工，客觀上，原告即無從對系爭租賃物為使用收益，而其後
28 被告所提供之租賃物於遭部分強制拆除後，無法保持合於使
29 用、收益狀態之義務，且被告無意補件申請改建，更確認被
30 告無法於後續之租約中，保持租賃物合於使用、收益狀態之
31 義務。是系爭租約終止前，扣除兩造合意不計算租金之110

01 年7月21日至110年8月20日之租金，原告承諾於修建過程
02 中，依約應給付被告租金之期間為自110年8月21日起至11
03 0年9月7日之租金，計1個月又17日，核為62,667元（40,00
04 0元+40,000元×17/30=62,667元，元以下四捨五入）。原告
05 已付8萬元租金，扣除原告應給付之62,667元，被告溢收之1
06 7,333元，已無法律上原因，並致原告受有損害，原告請求
07 被告返還不當得利17,333元，於法有據。

08 3.原告交付予被告之保證金8萬元，被告承諾於期滿原告無債
09 務履行並交還租賃物時無息返還，其性質應為押租金無誤，
10 惟系爭契約經原告提前終止如前，且原告現未有占有使用系
11 爭租賃物之情事，則被告取得前述保證金亦無法律上原因，
12 並致原告受有損害，原告請求被告返還不當得利8萬元，於
13 法有據。

14 4.又原告主張被告有債務不履行之情事，應賠償原告改建施工
15 之費用392,623元（即①拆除工程損失：52,000元。②裝修
16 木工備料損失：13,000元。③電力工程備料損失：13,948
17 元。④裝修五金備料損失：313,675元。）云云，惟查：

18 (1)兩造就系爭房屋之拆除改建，係約定由被告將系爭房屋交付
19 予原告，依原告營業目的所需而加以設計、執行，整個拆除
20 改建工作實由原告主導進行。而系爭房屋之拆除改建工作範
21 圍非小，該拆除改建工作之執行須得主管機關之許可，此為
22 一般人所周知，原告為專業之房屋裝潢設計公司，更難諉為
23 不知。是系爭房屋於拆除改建時由未得主管機關許可，乃遭
24 人檢舉致原告施作之工作物遭主管機關依法拆除，難認原告
25 無可歸責事由。

26 (2)雖原告主張其改建前有將設計圖通知被告，得被告同意且依
27 被告指界而加以拆除改建，其不知被告之指界不正確，亦不
28 知房屋有違建而承租改建云云，並舉證人黃宗禮、林佳佩等
29 人為證云云，然：

30 ①審諸兩造系爭契約第4條第6項約定：「房屋有重大改裝設施
31 之必要，乙方（原告）應取得甲方（被告）之書面同意後，

01 依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築結構及安全。乙
02 方交還房屋時，除簡易裝修及經甲方同意改裝之部分外，應
03 負責回復原狀，拆除廣告招牌，遷移或撤銷營業登記。」等
04 語，兩造契約業已約明房屋有重大改裝設施之必要，應依相
05 關法令由原告自行裝設，則原告依其專業知識熟知系爭房屋
06 重大拆除改建，應依法（即建築法等相關規定）向臺中市都
07 發局等相關單位申請拆除執照跟裝修許可，竟與被告合謀
08 （即得被告同意，後敘）故意不申請許可即逕為拆除改建而
09 遭主管機關強制拆除違建，原告就系爭房屋之違建事後遭強
10 制拆除，實因兩造未向主管機關申請許可所致，而非因被告
11 指界有誤及原租賃物有違建存在所致，原告主張其所施作之
12 違建物遭強制拆除受有損害，純係被告債務不履行所致，被
13 告對其損害應負債不履行損害賠償責任，自無可採。

14 ②又原告於拆建之前，於110年8月10日固有將系爭房屋將來欲
15 拆除改建之設計圖告知被告，並得被告之稱許而進行系爭房
16 屋之拆除改建，惟系爭房屋拆除改建工作之執行須得主管機
17 關之許可，此為一般人所周知，原告為專業之房屋裝潢設計
18 公司，更是熟知，且參諸前述系爭契約第4條第6項約定內
19 容，更明兩造均知悉系爭房屋拆除改建工作之執行，需得主
20 管機關之許可。而系爭房屋拆除改建工作之申請主管機關許
21 可，必由房屋所有人即被告出具其名義之申請書向主管機關
22 申請許可，然自110年8月10日原告將系爭房屋之拆除改建設
23 計圖告知被告，其後原告進行拆除改建至110年9月7日之期
24 間，被告既同意原告執行系爭房屋拆除改建工作，且被告並
25 未出具申請書向主管機關申請許可，可證被告就原告欲從事
26 違建之行為亦予默許，此足證明兩造就原告違規執行系爭房
27 屋拆除改建係合意為之無誤。

28 ③兩造就原告從事前述違建行為，既是合意為之，於遭檢舉強
29 制拆除時，兩造復未進行補件申請許可，致使原告對系爭房
30 屋施作之違建物遭執行強制拆除，兩造就該強制拆除所致之
31 損害，均有可歸責事由。

01 (3)按系爭違建物遭執行強制拆除致生損害，係因兩造合謀故意
02 進行違建所致，參考違建之目的係原告欲符合其營業目的而
03 加以拆除改建，而改建之工作物依系爭契約第4條第6項約
04 定：「．．。乙方（即原告）交還房屋時，除簡易裝修及經
05 甲方（被告）同意改裝之部分外，應負責回復原狀，拆除廣
06 告招牌，遷移或撤銷營業登記。」等語，即原告施作之成果
07 於契約屆止失效後，除原告應依約回復原狀者外，其他改建
08 成果因附合之效果應歸被告所有，是兩造既合意違規拆除改
09 建，且該拆除改建事務係本於兩造之利益而為，兩造就系爭
10 建物之違建內容，將來有可遭強制拆除致生損害之情事，已
11 有預見，兩造就該等損害之發生，有所預見並容許其發生，
12 兩造就本件違建物遭拆除發生之損害，應各別自負其責。本
13 院參酌上情，認原告承租系爭房屋後，為其營業目的之用，
14 進而違章拆除改建房屋致生之損害（含應給付之租金、因改
15 建而支出之費用、遭受主管機關罰鍰等），及被告因同意原
16 告違章拆除改建而欲回復原狀所生之損害（含就建物回復原
17 狀及遭受主管機關罰鍰等），基於公平原則，應各負其責，
18 以求衡平。是原告就其進行違建，且違建物遭拆除所生之損
19 害，本於債務不履行損害賠償請求權，請求被告賠償，於法
20 無據。

21 (4)依上所述，原告主張其因從事系爭房屋拆除改建，因可歸責
22 於被告之事由，致工作物遭強制拆除而受有損失之改建施工
23 之費用392,623元（即①拆除工程損失：52,000元。②裝修
24 木工備料損失：13,000元。③電力工程備料損失：13,948
25 元。④裝修五金備料損失：313,675元。），應由被告對其
26 負賠償責任云云，於法無據，不應准許。

27 (三)基上，原告本於不當得利返還請求權請求被告返還97,333元
28 （17,333元+80,000元），於法有據，惟原告逾此以外之請
29 求，則於法無據。

30 二、綜上所述，原告本於不當得利返還請求權請求被告給付97,3
31 33元及自起訴狀繕本送達翌日（即110年11月30日）起至清

償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，惟逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

三、本判決第一項所命被告應為給付之金額未逾50萬元，爰依職權宣告得為假執行；被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，於法無違，爰酌定相當擔保金額准許之，至於原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

伍、本院就反訴部分之判斷：

一、反訴原告主張：①系爭租約業已終止反訴被告迄今仍占有系爭建物，請求反訴被告遷讓返還系爭房屋；②又扣除裝修期豁免租金，反訴被告就110年10月21日至11月20日及110年11月21日至12月20日應付租金9萬元未付，請求反訴被告給付；再因反訴被告拆除改建系爭房屋，反訴原告必須進行整修，因此支出44萬0800元，且遭臺中市都發局開罰6萬元，此部分所受損害合計62萬0800元，反訴被告應賠償予反訴原告；另因反訴被告違反系爭契約第4條第6項約定，造成反訴原告無法使用系爭房屋，損失88萬2900元之利益。共計150萬3700元（計算式：62萬0800元+88萬2900元=150萬3700元）。爰請求反訴被告賠償；③依系爭契約第6條約定請求反訴被告自反訴狀繕本送達翌日起，至交還房屋之日止，按日給付反訴原告3,000元之違約金至返還房屋之日止；④反訴被告迄今仍占有系爭房屋未點交返還反訴原告，屬民法第179條無法律上原因受有相當於租金之不當得利，且依系爭契約第6條約定，反訴原告得另請求反訴被告給付反訴原告自反訴狀繕本送達翌日起，至交還房屋之日止，按日給付反訴原告1,500元之不當得利補償金云云。惟反訴原告之主張，業經反訴被告所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)反訴原告訴請反訴被告遷讓返還系爭房屋，為無理由：

反訴原告主張反訴被告仍占用系爭房屋，惟為反訴被告所否認，且反訴原告前已自承反訴被告於111年6月20日已離開系爭房屋等語（見本院卷第616頁），顯見反訴被告抗辯其

01 未占用系爭房屋，應屬可採。反訴原告主張系爭租約業已終
02 止，反訴被告未遷讓返還租賃物，仍無權占有使用系爭房
03 屋，訴請反訴被告遷讓返還，於法無據，為無理由。

04 (二)反訴原告請求反訴被告給付150萬3700元，為無理由：

05 1.110年10月21日至11月20日及110年11月21日至12月20日租金
06 9萬元部分：

07 按系爭租賃物於110年9月7日接獲臺中市都發局勒令停工，
08 客觀上，反訴被告即無從對系爭租賃物為使用收益，而其後
09 反訴原告所提供之租賃物於遭部分強制拆除後，無法保持合
10 於使用、收益狀態之義務，且反訴原告無意補件申請改建，
11 確認反訴原告無法於後續之租約中，保持租賃物合於使用、
12 收益狀態之義務。是系爭租約終止前，扣除兩造合意110 年
13 7 月21日至110年8 月20日不算之租金，反訴被告僅應給付
14 反訴原告自110 年8 月21日起至110年9 月7日之租金等情，
15 業經審認如前（即事實及理由欄肆、一(二)2.所示），反訴被
16 告對反訴原告並無給付110年10月21至11月20日及11月21日
17 至12月20日租金9萬元之義務，則反訴原告主張反訴被告有
18 前述9萬元租金應付而未給付，爰訴請反訴被告賠償該9萬元
19 租金云云，即屬無據。

20 2.反訴原告主張因反訴被告拆除改建系爭房屋，反訴原告必須
21 進行整修，因此支出440,800元，及遭臺中市都發局開罰6萬
22 元部分：

23 (1)按系爭違建物遭執行強制拆除致生損害，係因兩造合謀故意
24 進行違建所致，參考違建之目的係原告欲符合其營業目的而
25 加以拆除改建，而改建之工作物依系爭契約第4條第6項約
26 定，即反訴被告施作之成果於契約屆止失效後，除反訴被告
27 應依約回復原狀者外，其他改建成果因附合之效果應歸反訴
28 原告所有，是兩造既合意違規拆除改建，且該拆除改建事務
29 係本於兩造之利益而為，兩造就系爭建物之違建內容，將來
30 有可遭強制拆除致生損害之情事，已有預見，兩造就該等損
31 害之發生，有所預見並容許其發生，兩造就本件違建物遭拆

01 除發生之損害，應各別自負其責。本院參酌上情，認反訴被
02 告承租系爭房屋後，為其營業目的之用，進而違章拆除改建
03 房屋致生之損害（含應給付之租金、因改建而支出之費用、
04 遭受主管機關罰鍰等），及反訴原告因同意反訴被告違章拆
05 除改建而欲回復原狀所生之損害（含就建物回復原狀及遭受
06 主管機關罰鍰等），基於公平原則，應各負其責，以求衡
07 平，業經審認如前（即事實及理由欄肆、一、(二)3.所示）。

08 (2)反訴原告自承前述440,800元，是其遭強制拆除後欲合法申
09 請變更使用執照所為回復原狀應為支付之費用（見本院卷第
10 481頁），足見該等費用為反訴原告因同意反訴被告違法拆
11 除改建而欲回復原狀所生之損害無誤，依前述說明，該部分
12 損失因反訴原告故意不申請許可而將系爭房屋交予反訴被告
13 拆除改建所致，可歸責於反訴原告，應由反訴原告自行負
14 擔，反訴原告不得請求反訴被告賠償，是反訴原告訴請反訴
15 被告賠償此部分損失，於法無據。

16 (3)至於反訴原告遭臺中市都發局開罰6萬元部分，系爭契約第4
17 條第5項固有「若因非法使用致甲方（反訴原告）遭受主管
18 機關罰鍰時，乙方（反訴被告）應負損害賠償責任」之約
19 定，惟系爭房屋之拆除改建，本應以反訴原告之名義申請許
20 可，惟兩造故意不申請許可即任由反訴被告拆除改建，致兩
21 造均受處罰6萬元，反訴原告此部分之受罰，屬可歸責於反
22 訴原告，應由反訴原告自行負擔，反訴原告不得請求反訴被
23 告賠償，是反訴原告訴請反訴被告賠償此部分6萬元損失，
24 亦於法無據。

25 3.反訴原告主張因反訴被告違反系爭契約第4條第6項約定，造
26 成反訴原告無法使用系爭房屋，損失882,900元之利益部
27 分：

28 (1)反訴原告就其受有此部分882,900元之損害，未詳述其受損
29 之原因及其損害之內容，自難遽採。

30 (2)又反訴原告此部分之請求，係本於系爭房屋遭強制拆除違建
31 所生，而系爭房屋遭強制拆除，係反訴原告故意不申請許可

而將系爭房屋交予反訴被告拆除改建所致，可歸責於反訴原告，應由反訴原告自行負擔，反訴原告不得請求反訴被告賠償，是反訴原告訴請反訴被告賠償此部分損失，於法無據。

4.基上，反訴原告訴請反訴被告給付前述1,503,700元，於法無據，不應准許。

(三)反訴原告依爭契約第6條約定，請求反訴被告自反訴狀繕本送達翌日起至交還房屋之日止，按日給付反訴原告3,000元部分：

1.按兩造契約第6條固約明：乙方（反訴被告）不於租賃關係消滅後交還房屋，甲方（反訴原告）得另為請求相當日租金額一倍之違約金至返還日止等語（見本院卷第25頁租賃契約書），惟上開約定一般係指出租方依約交租賃物予承租方使用收益，承租方於約終止後，猶違約不返還租賃物並占有使用收益系爭租賃物而言，然本件系爭租賃物，於反訴原告同意交付予反訴被告違規拆除改建，改建期間中，於110年9月7日即遭主管單位勒令停工，客觀上，反訴被告自110年9月8日起，即未能再使用收益系爭租賃物。且系爭租賃物因兩造未及時合意申請合法許可，致遭強制拆除，反訴被告更無使用收益系爭租賃物之可能，是反訴原告主張反訴被告於租賃終止後，有違約不返還租賃物並占有使用收益系爭租賃物，應依約給付反訴原告違約金云云，自無可採。

2.反訴原告對反訴被告無違約金給付請求權存在，是反訴原告訴請反訴被告自反訴狀繕本送達翌日起，至交還房屋之日止，按日給付反訴原告3,000元，於法無據。

(四)反訴原告請求反訴被告自反訴狀繕本送達翌日起，至交還房屋之日止，按日給付反訴原告1,500元不當得利部分：

1.按本件系爭租賃物，於反訴原告同意交付予反訴被告違規拆除改建，改建期間中於110年9月7日即遭主管單位勒令停工，客觀上，反訴被告自110年9月8日起，即未能再使用收益系爭租賃物。且系爭租賃物因兩造未及時合意申請合法許可，致遭強制拆除，反訴被告更無使用收益系爭租賃物之可

01 能，是反訴被告自110年9月7日以後對系爭租賃物即無使用
02 收益之情事，應可認定。反訴原告主張反訴被告於租賃終
03 止後，有不返還租賃物並占有使用收益系爭租賃物，取得不
04 當得利並致反訴原告受有損害，應返還不當得利予反訴原告
05 云云，自無可採。

06 2.反訴原告對反訴被告無不當得利返還請求權存在，是反訴原
07 告訴請反訴被告自反訴狀繕本送達翌日起，至交還房屋之日
08 止，按日給付反訴原告1,500元不當得利，於法無據。

09 二、綜上所述，反訴原告對反訴被告既無租賃物返還請求權、且
10 無其所主張之租金給付請求權、債務不履行損害賠償請求
11 權、違約金給付請求權及不當得利返還請求權存在，則反訴
12 原告訴請反訴被告①應將系爭房屋回復原狀並騰空遷讓交付
13 反訴原告。②應給付反訴原告1,503,700元及自本反訴起訴
14 狀繕本送達翌日起清償日止，按年息百分之五計算之利息。
15 ③應給付反訴原告自本反訴起訴狀繕本送達之日起至其將聲
16 明一所示之建物騰空交付給反訴原告時止，按日給付3,000
17 元(違約金)。④應給付反訴原告自本反訴起訴狀繕本送達之
18 日起至其將聲明第一項所示之建物交付與反訴原告時止，按
19 日給付1,500元相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁
20 回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，
21 應併予駁回。

22 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
23 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
24 敘明。

25 柒、訴訟費用之負擔假執行宣告之依據：民事訴訟法第78條、第
26 79條、第389條第1項第5款、第392條第2項。

27 中 華 民 國 112 年 3 月 6 日
28 民事第三庭 法 官 王金洲

29 正本係照原本作成。

30 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。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日

