

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第707號

原告 宣奕國際股份有限公司

法定代理人 許博誠

訴訟代理人 陳宏毅律師

董書岳律師

複代理人 曾郁庭律師

被告 光基科技有限公司

法定代理人 李鴻鉅

訴訟代理人 石娟娟律師

上列當事人間請求終止租約等事件，本院於民國114年5月28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

壹、程序部分

按法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；但於有訴訟代理人時不適用之；又承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。本件原告原法定代理人為湯璟聖，訴訟審理中變更為許博誠，並經許博誠具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第47-48頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告為經營咖啡廳，於民國110年8月18日向被告承租臺中市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋），兩造簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約）租賃期間自110年8月16日

01 至116年11月15日止（共6年3月），隨後在系爭房屋經營咖
02 啡廳；嗣因系爭房屋空間足夠，原告經被告同意，將系爭房
03 屋右側轉租予亞洲耕壽司餐飲有限公司（下稱耕壽司公
04 司），雙方簽定租賃契約，租期自111年3月11日至116年11
05 月15日（共5年6月）。

06 (二)然系爭房屋於111年9月8日前後，遭臺中市政府都市發展局
07 （下稱都發局）稽查，發現系爭房屋部分遭劃定法定停車
08 位，認定原告有將法定停車空間變更情事，涉嫌違反建築法
09 規，經都發局以中市都管字第1130084829號函勒令停止使
10 用，導致原告無法繼續經營咖啡館，而被告於簽約時已知悉
11 原告係為經營咖啡廳所使用，並有保證系爭房屋之面積足夠
12 做為咖啡廳使用，是被告提供之系爭房屋，顯然無法達到兩
13 造約定租賃物之使用目的，且被告亦故意隱匿系爭房屋有遭
14 劃定法定停車空間之情事，違反民法第423條規定，構成債
15 務不履行，爰以起訴狀繕本送達表示終止系爭租賃契約之意
16 思，依民法第227條、第213條、第216條、第179條之規定，
17 請求被告賠償原告支出之裝潢和工程費用新臺幣（下同）40
18 5萬8930元、營業利潤損失139萬4304元、行政罰鍰12萬元，
19 並返還押租金60萬元等語。並聲明：1.被告應給付原告617
20 萬3234元，及自112年12月16日起至清償日止，按年息百分
21 之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)原告於110年9月11日成立，系爭租賃契約之承租人為湯璟
24 聖，並非原告。縱認原告為系爭房屋之承租人，系爭租賃契
25 約僅記載系爭房屋地址為租賃之範圍，並無約定簽約之空間
26 及得使用之範圍，被告已依該契約第10條第2項規定，現況
27 交付系爭房屋予原告。

28 (二)被告於107年9月19日透過第一太平戴維斯股份有限公司（下
29 稱第一公司）居間，因信賴標的物現況說明書之記載，而向
30 大胖子國際餐飲事業有限公司（下稱大胖子公司）承購系爭
31 房屋，當時約定不點交房屋，回租予大胖子公司。被告係於

01 111年9月間收受都發局函文，始知悉原起造人大胖子公司違
02 規裝修使用執照之1樓室內停車空間，故被告於簽訂系爭租
03 賃契約時，無故意隱瞞系爭房屋有違反建築法之情事。又原
04 告於簽立系爭租賃契約前及裝修期間，已分別透過訴外人即
05 仲介謝榮鎮、代理人湯敏郁取得系爭房屋之竣工圖審閱，是
06 原告早已知悉系爭房屋1樓空間面積含有法定停車位，不符
07 建築法規，而與被告簽訂系爭租賃契約，並進行營業之裝修
08 工程。

09 (三)依系爭租賃契約第10條第2、3項約定，原告應自行處理變更
10 室內裝修之申請，原告未依建築法規定，向都發局申請裝修
11 審查許可，而受有行政裁罰，顯係可歸責於原告之事由所
12 致，原告自不得主張終止系爭租賃契約，並請求被告賠償裝
13 潢工程費用、營業利潤損失、行政罰鍰及返還押租金等語，
14 資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.
15 如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

16 三、兩造不爭執及爭執之事項

17 (一)兩造不爭執事項：

- 18 1.被告與湯璟聖於110年8月18日，就系爭房屋簽立租賃契約，
19 租賃期間為110年8月16日至116年11月15日，連帶保證人為
20 湯敏郁。
- 21 2.原告於111年3月11日，與耕壽司公司就系爭房屋右側簽立租
22 賃契約，租賃期間為111年3月11日至116年11月15日。
- 23 3.被告於111年9月間，收受都發局中市都管字第1110199572號
24 函（參原證4）。
- 25 4.原告於111年10月26日間，收受都發局中市都管字第1110230
26 054號函（參原證5）。
- 27 5.原告於112年1月間收受都發局中市都管字第1120000817號
28 函、112年2月間收受都發局中市都管字第1120027740號、第
29 11200277401號函，認原告就系爭房屋未經申請許可擅自變
30 更室內裝修（參原證9）。
- 31 6.原告及耕壽司公司遭都發局於112年7月17日以中市都管字第

01 1120155589號函、第0000000000號函（被證7），以建築物
02 未經申請許可擅自變更室內裝修，違反建築法第77條之2第1
03 項規定爰依同法第95條之1第1項規定，各處6萬元罰鍰（見
04 本院卷一第209-211頁）。

05 7.原告遭都發局於113年4月30日以中市都管字第1130089965號
06 函（原證17），以建築物未經申請許可擅自變更室內裝修，
07 違反建築法第77條之2第1項規定爰依同法第95條之1第1項規
08 定，處6萬元罰鍰。

09 8.都發局以中市都管字第1130084829號函，以系爭房屋違反建
10 築法第77條第1項規定爰依同法第91條第1項第2款規定，處6
11 萬元罰鍰並停止使用（見本院卷一第405頁）。

12 9.系爭租賃契約之連帶保證人湯敏郁於110年9月8日，向被告
13 方仲介借閱系爭房屋竣工圖並簽立被證9之切結書。

14 10.承租方之仲介謝榮鎮向被告方仲介借閱系爭房屋竣工圖並簽
15 立被證8之切結書。

16 (二)爭執事項

17 1.系爭租賃契約之承租人是否為原告？

18 2.被告出租系爭房屋時，是否有隱瞞系爭房屋1樓有法定停車
19 空間？原告於承租系爭房屋時，是否知悉系爭房屋1樓部分
20 為法定停車空間？

21 3.原告無法繼續經營是因為源於原告違反建築法第77條之2裝
22 修不合法規或係源於法定停車空間變更與原核准使用執照
23 不符？

24 4.被告是否應對原告負債務不履行責任？債務不履行金額應如
25 何計算？

26 四、本院得心證之理由：

27 (一)系爭租賃契約之承租人是否為原告？

28 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
29 辭句，為民法第98條所規定，故解釋當事人之意思，應以當
30 事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及
31 其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。

01 至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從
02 該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀
03 認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果
04 而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對
05 兩造之權利義務是否符合公平正義。

06 2. 經查，被告抗辯依原告提出之110年8月18日簽立之系爭租賃
07 契約（下稱系爭A契約，見本院卷一第33-39頁），承租人為
08 湯璟聖，並非原告，是原告依系爭A契約向被告主張契約權
09 利，顯屬無據等語，然對此經原告否認，主張雙方已經於日
10 後協議換約，將承租人改成原告，並在系爭A契約封面及立
11 契約書人之乙方加蓋原告之大小章（下稱系爭B契約，見本院
12 卷二第35-41頁），是原告已成為系爭租賃契約之相對人等
13 語。經查，觀諸系爭B契約之立契約人之乙方後已經蓋原告
14 公司之大小章，原告列於立契約人之乙方（見本院卷二第41
15 頁），自形式上觀之，原告主張原告已經為系爭B契約之當
16 事人一情，難謂無據；又依仲介謝榮鎮與湯敏郁之對話「謝
17 榮鎮：可否改成10/13，08：20在高鐵台中站星巴克換約，
18 結束後我繼續南下，李董回復，他從外縣市過來。…謝榮
19 鎮：湯小姐你們換約時會給李董票以外，合約內容除了更改
20 簽約人變成公司名，其他都照舊對吧」（見本院卷二第33
21 頁），是原告所稱兩造日後所簽立之系爭B契約，即係將系
22 爭A契約之承租人更換成原告一情，即屬可採，又對照系爭
23 A、B契約，文字均相同，差別為B契約之封面上及立契約書
24 人之乙方加蓋公司大小章，此有上開系爭A、B契約影本在卷
25 可佐，若非雙方確實有更換承租人為原告之意，雙方又何須
26 大費周章從外縣市至臺中高鐵星巴克換約，契約其餘條件均
27 無變動下，僅在系爭A契約封面及立契約書人之乙方加蓋公
28 司大小章，益徵原告所稱雙方已經合意更換承租人，實堪可
29 信。

30 3. 綜合上開事證，原告主張為系爭租賃契約（以下A、B契約統
31 稱為系爭租賃契約）之當事人，實屬可採，被告抗辯原告非

01 系爭契約之當事人，洵不可採，核先敘明。

02 (二)被告是否構成債務不履行？

03 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，
04 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
05 態，此為民法第423條所明定。惟租賃物之出租人，依民法
06 第423條規定，雖負有「以合於所約定使用、收益之租賃
07 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使
08 用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益
09 之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀
10 態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所
11 問（最高法院84年度台上字第333號判決要旨參照）。又所
12 謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃
13 契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法
14 院89年度台上字第422號判決意旨參照）。

15 2.原告主張被告明知系爭房屋其部分1樓之外推空間屬於法定
16 停車位，係屬於公眾使用之建築物，無法作為咖啡廳使用，
17 造成原告日後使用之坪數並未達到當初約定之100坪，且被
18 告明知悉原告承租系爭房屋之目的即為開設咖啡廳，然被告
19 簽約時未告知上開法定空間之問題，造成日後原告經都發局
20 稽查後發現，並以中市都管字第1130084829號函勒令停業，
21 顯然可歸責於被告導致債務不履行等語，並提出系爭A、B契
22 約書（見本院卷一第33-39頁、本院卷二第35-41頁）、都發
23 局111年9月8日中市都管字第1110199572號函影本（見本院
24 卷一第55頁）、都發局111年10月26日中市都管字第1110230
25 054號函影本（見本院卷一第57頁）、都發局112年1月10日
26 中市都管字第1120000817號函影本（見本院卷一第77頁）、
27 都發局112年2月18日中市都管字第1120027740號函影本（見
28 本院卷一第79頁）、都發局112年2月18日中市都管字第1120
29 0277401號函影本（見本院卷一第81頁）、都發局112年3月2
30 2日中市都管字第1120052598號函影本（見本院卷一第111
31 頁）在卷可佐，合先敘明。

01 3.然查，依系爭租賃契約第1條約定「房屋所在地及租賃範
02 圍：房屋地址：台中市○○區○○路○段000號1樓」，可見
03 雙方之約定乃系爭房屋之1樓，然並無特定面積及範圍，或
04 者確保使用坪數，是原告上稱雙方有約定保證之坪數，並無
05 依據。再者，被告辯稱，當初簽約時，被告已經提供系爭房
06 屋之竣工圖予原告閱覽，是原告於簽約時早已知悉系爭房屋
07 一樓有法定停車位之存在，然原告亦願意簽約，其自身之評
08 估後，仍願意承租，被告並未隱匿，自難謂被告有何債務不
09 履行等語，而系爭房屋之竣工圖上標註系爭房屋一樓部分已
10 劃定停車空間，此有系爭房屋之一樓竣工圖（見本院卷一第
11 301頁）在卷可憑，而依被告提出之切結書2紙（下分別稱系
12 爭A切結書、系爭B切結書），系爭A切結書上載明「謝榮鎮向
13 鄭秀圳借閱臺中市○○區○○路○段000號竣工圖一份，待
14 客人審閱完畢歸還。（竣工圖內含大張26張）」（見本院卷一
15 第297頁），又系爭B切結書上載明「湯敏郁向張惠媛借閱臺
16 中市○○區○○路0段000號竣工圖一份，待客人審閱完歸還
17 （竣工圖內含大張26張）預計110/9/30歸還。湯敏郁。110年9
18 月8日」（見本院卷一第299頁），再參酌證人即謝榮鎮於審
19 判中具結後之證述：「我是永慶不動產北屯運動中心加盟店
20 店長，我認識湯敏郁，湯敏郁找我去介紹店面，是湯敏郁指
21 定要這個店面，我才去找21世紀的仲介張秀金，張秀金是被
22 告的仲介。兩造透過仲介談了很多次，原告這邊透過是湯敏
23 郁出去談，我有帶湯敏郁去現場看，去現場看，現場像是鈞
24 院卷第51頁的照片，沒有隔間的空屋，前身是賣麵包的咖啡
25 屋，裝潢有保留，她看了滿意之後，我就去找被告仲介張秀
26 金，有出價。那時候張秀金有給我一個表，那時候店面坪數
27 大約100坪，我有給湯敏郁看。我有因為湯敏郁要先借承租
28 物一樓的竣工圖，要先給總部看，所以我就跟張秀金聯絡，
29 張秀金協助被告去申請，要我再去向張小姐的親戚鄭先生拿
30 竣工圖，蠻厚一疊，系爭A切結書是我親簽的，上面有寫竣
31 工圖內含大張26張，因為竣工圖放在張小姐的親戚家，我去

01 她的親戚家拿，我拿了竣工圖後，就拿給湯敏郁，因為她說
02 要評估，所以在簽約前，我就先去拿了竣工圖給湯敏郁做評
03 估，她應該要拿給總部評估，評估完她們覺得可以才簽約，
04 湯敏郁也沒有事後跟我反應裡面有缺一樓的竣工圖，我印象
05 中是湯敏郁她拿去還給鄭小姐，最後的竣工圖是不是我拿去
06 還的我可以確定，但是是何人還的我不敢說，應該是湯敏郁
07 拿去還得，最後兩造簽約時，我也有在現場，」（見本院卷
08 一第329-332頁），足徵原告於簽約前，已經透過湯敏郁取
09 得系爭房屋之竣工圖審閱，而系爭房屋一樓之竣工圖，已明
10 確載明設有法定停車場之空間，原告為相關地產專業公司，
11 難認其不知情，是可認原告在決定與被告簽訂系爭租賃契約
12 時，已經知悉系爭房屋一樓有部分劃定為法定停車位一節，
13 堪信為真，是原告在知情之情況下，仍願意與被告簽約，應
14 認原告已考量該情況，並接受並願意承擔日後拆除之風險，
15 方與被告簽立系爭租賃契約，兩造對於系爭房屋之現況已有
16 共識，而被告將符合竣工圖之「系爭房屋」之現況交付予原
17 告，已經履行其債之義務，難謂有何債務不履行之情況，被
18 告此部分之抗辯，應屬可採。雖證人謝榮鎮之上開證言中有
19 提及，其單獨前往看屋時，被告之仲介有提出一張表，表示
20 店面坪數大約100坪等語（見本院卷一第328頁），然該日為
21 此乃原告取得竣工圖前，且當時現況確實仍為麵包店之開放
22 空間，應認被告之真意為加計該法定停車位之空間，可達10
23 0坪，而被告日後亦將竣工圖交付予原告閱覽，顯然無法諉
24 稱對於上開事實均毫無所悉，原告出於何動機姑且不論（可
25 能出於對市政府可能不作為之僥倖心態或對於可以較低租金
26 承租之利益等等），然原告於知悉上情後仍願與被告締約，
27 顯然不得以此認，被告當時有擔保扣除法定停車位，系爭房
28 屋仍有有100坪之空間之意思，一併敘明。

29 4.再者，原告雖稱系爭B切結書上之湯敏郁簽名為湯敏郁所親
30 簽，然上面記載之「竣工圖內含大張26張」並未記載於上
31 面，且縱然有寫，原告亦未見過該26張竣工圖云云（見本院

01 卷一第341頁)，然此乃原告之單純否認，並無實據，況觀
02 諸系爭B切結書之文字排列，先書寫「敏郁向張惠媛借閱臺
03 中市○○區○○路0段000號竣工圖一份，待客人審閱完歸
04 還」後，下方空出一行字之空間並記載「(竣工圖內含大張2
05 6張)」之文字，下方始由湯敏郁書寫「預計110/9/30歸還，
06 湯敏郁」(見本院卷一第299頁)，顯見湯敏郁簽名時，應
07 已有「(竣工圖內含大張26張)」之記載，否則湯敏郁何須空
08 出該空間後再簽名，且縱然無該26張竣工圖，原告亦無法否
09 認湯敏郁有取得竣工圖一份之事實，是原告此部分之主張，
10 自不可採。

11 (三)綜上，兩造於締結系爭租賃契約時，原告對系爭房屋一樓部
12 分遭劃定為法定停車位，主觀上已有所認知，原告既已明知
13 其瑕疵，亦未要求被告除去此項瑕疵，仍決意與被告訂立系
14 爭租賃契約，應認兩造之真意即為「交付系爭房屋」已足，
15 而非如原告所稱，負有交付無法定停車位之系爭房屋之義
16 務，被告並無違反契約義務可言，是原告執此主張被告違反
17 民法第423條規定，未依債之本旨交付合於兩造所約定之使
18 用收益狀態之租賃標的房屋予原告，遽依債務不履行之約定
19 向被告主張損害賠償，並無理由。

20 五、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被告負擔損
21 害賠償責任，並無理由，應予以駁回。原告之訴既經駁回，
22 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併
25 此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

27 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

28 民事第五庭 法官 陳冠霖

29 上正本係照原本作成。

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。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日
02 書記官 黃善應