臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第500號

上　訴　人　梁雁婷

訴訟代理人　邢建緯律師

複 代理 人　劉富雄律師

被 上訴 人　周豐藝

000000000000000000

訴訟代理人　魏光玄律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於中華民國113年8月2日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2960號第一審判決提起上訴，本院於中華民國115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣143萬1,428元，及其中新臺幣12萬3,000元自民國111年10月11日起、新臺幣5萬元自民國113年5月11日起、新臺幣125萬8,428元自民國111年10月26日，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查，上訴人起訴時就利息部分請求其中新臺幣（下同）12萬3,000元部分，自民國111年8月24日起算；嗣於本院審理時減縮該利息部分之聲明自111年10月11日起算，核屬減縮應受判決事項之聲明。揭諸前開法律規定，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查上訴人原依民法第226條第1項、第227條第2項規定為請求部分，於本院陳明係依民法第227條第1項準用同法第226條第1項之規定（見本院卷第254頁），核屬補充或更正法律上之陳述，應非訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於111年8月24日與被上訴人簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），向被上訴人承租其所有坐落門牌號碼○○市○○區○○路0段000號0樓臨○○路之門口至屋內走道間之房屋（下稱系爭房屋），作為其所經營之「○○○○○○店」（下稱系爭美學店）使用，約定租賃期間自111年10月10日起至117年10月9日止，約定前2年租金為每月4萬1,000元，伊已於簽約日給付第1個月租金4萬1,000元及押租金8萬2,000元予被上訴人。詎伊就系爭美學店進行裝潢（下稱裝潢工程）時，遭○○市政府都市發展局都市修復工程科（下稱都發局）於111年9月21日發布公告（下稱系爭公告）指系爭房屋涉及施工中違建，要求伊停工，伊始知系爭房屋如○○市○○地政事務所（下稱○○地政）土地複丈成果圖（下稱附圖）所示C、E部分（下稱系爭違建）為違建且占用法定騎樓，違反道路交通管理處罰條例（下稱道交條例）第82條第1項第1、3款規定，伊日後亦需須拆除系爭違建部分之裝潢。被上訴人所交付之系爭房屋顯無法繼續裝潢工程及作為營業使用，而未依民法第423條規定提供得作為店鋪使用之租賃物予伊。伊已依民法第256條規定，於111年9月間寄發存證信函（下稱A存證信函）予被上訴人解除系爭租約，該信函並於111年10月11日送達被上訴人。伊已合法解除系爭租約，爰依民法第259條第2款，及依同法第227條第1項準用第226條第1項規定，求為命被上訴人返還第1個月租金4萬1,000元（下稱系爭租金）、押租金82,000元（下稱系爭押租金），及賠償伊如附表所示裝潢費用合計125萬

8,178元（下稱裝潢費）、系爭租約之公證費3,750元（下稱公證費）、冷氣安裝及拆除費用共13萬5,000元（下稱冷氣拆裝費，與前開裝潢費、公證費合稱系爭損害費用，並與系爭租金、押租金，合稱系爭賠償），合計151萬9,928元本息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人151萬9,928元，其中126萬1,928元自起訴狀繕本送達翌日起，其中12萬3,000元自111年10月10日起、其餘13萬5,000元自民事擴張訴之聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊於兩造簽立系爭租約前已告知上訴人，伊所出租之系爭房屋含系爭違建而占用騎樓用地。上訴人已到場確認系爭房屋現況，並綜合考量承租使用風險後，始與伊訂立系爭租約。伊亦未保證系爭房屋全部符合建築法規或得辦理營業登記使用。又伊所交付之系爭房屋縱有系爭違建占用法定騎樓之情形，亦僅伊因是否違反道交條例而受處罰，系爭房屋仍非不能裝潢而無法做為商業使用。況都發局人員嗣後與伊在電話中確認上訴人在系爭房屋所為之裝潢工程，非屬施工中違建，並告知伊系爭公告僅為通知性質，無法律效力，伊可自行撕除；伊即依指示撕除系爭公告，並寄發存證信函（下稱B存證信函）告知上訴人前開情形，其得繼續進行裝潢工程，且都發局嗣後亦未公告已定期拆除系爭違建。又上訴人亦未舉證證明其已實際支出之裝潢費用為何。伊已依約交付系爭房屋，並無違反交付或保持義務之不完全給付情形等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠上訴人主張兩造訂立系爭租約，由伊向被上訴人承租系爭房屋，並系爭房屋有系爭違建占用騎樓等事實，業據上訴人提出系爭租約及公證書、現場照片等為證（見原審卷一第19頁

至第23頁、第297頁至第301頁），且經原審會同兩造及○○地政人員履勘現場及測繪，並有勘驗筆錄、現場照片及附圖在卷可憑（見原審卷一第327頁至第341頁、第413頁），且為被上訴人所不爭執，堪以認定。

㈡上訴人解除系爭租約為有理由：

⑴按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。再按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。復按債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條、第256條亦分別定有明文。且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。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符（最高法院105年度台簡上字第39號判決意旨參照）。

⑵查，依系爭租約第4條第1項約定，被上訴人出租系爭房屋供上訴人作為系爭美學店營業使用，有系爭租約在卷可憑（見原審卷一第21頁），足見上訴人承租系爭房屋之目的，係供設立系爭美學店營業使用，且為被上訴人所知悉，屬兩造訂立系爭租約時預設之共同主觀目的。則被上訴人交付合於約定得作為營業使用之房屋，即為被上訴人之主給付義務。再查，系爭房屋有建築法第73條第2項規定之建造以外主要構造之系爭違建，依同法第91條第1項第1款規定，處建物所有權人或使用人罰鍰，並限期改善或補辦手續，逾期未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止使用。必

要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。且系爭違建占用騎樓，依道交條例第82條第1項第1、3款規定，責令行為人即時停止並消除障礙。顯見系爭違建，除依法辦理變更使用目的外，不得繼續使用甚明。又經本院向都發局函查結果，系爭違建依法不得補辦建築執照，且經認定為新違章建築，該局將依序依規排程辦理，有都發局114年1月3日中市都建字第1130278897號函及附件違章建築認定通知書、會勘（現勘）紀錄表、現場照片、竣工圖、行政處分書等在卷可參（見本院卷第97頁至第119頁）。堪認上訴人就系爭違建部分確無法申請變更使用執照，而不能合法作為營業使用。又被上訴人就系爭違建不得補辦建築執照，亦無從給付合於系爭租約約定得作為營業使用之租賃物。且查，上訴人承租之系爭房屋部分為如附圖編號B、C、G、E所示，總面積為84平方公尺，其中系爭違建面積達60平方公尺，已逾上訴人租用面積達70%以上，是以扣除系爭違建部分後，上訴人得合法作為營業使用面積僅24平方公尺，對於上訴人顯無利益。是被上訴人既未能依約交付合於所約定使用、收益之租賃物，並保持合用之狀態，則上訴人主張被上訴人給付不能。則上訴人於111年10月11日以A存證信函解除系爭租約（見原審卷一第31頁至第39頁），自屬合法，應認上訴人業已合法解除系爭租約。

⑶被上訴人雖辯稱都發局已認定上訴人就系爭房屋之裝潢行為非屬施工中違建，並撤除系爭公告，且該局亦未公告已定期拆除，上訴人仍可就系爭房屋進行裝潢及營業使用等語。然查，系爭違建依法不得作為營業使用，且不得補辦建造執照，已如前述。是被上訴人就系爭違建，確已不能合法作為營業使用，此與上訴人就系爭房屋所為裝潢是否屬違建行為，核屬二事。另都發局何時定期拆除，為其行政處分行為何時執行，亦與上訴人所交付之系爭違建是否合於系爭租約約定之使用、收益無涉。是都發局雖嗣後認定上訴人所為裝潢行為並非施工中違建而撤除系爭公告，且未公告定期拆

除，然仍無從認定被上訴人所交付之系爭房屋已合於系爭租約約定之使用、收益。則被上訴人前開所辯系爭公告已撤除，且未定期拆除系爭違建，上訴人可繼續裝潢以營業云云，尚無可採。

⑷被上訴人另辯稱上訴人知悉系爭違建屬騎樓用地，仍予以承租云云。並提出LINE對話紀錄為證（見原審卷一第102頁）。然查，參諸該LINE對話紀錄，上訴人於111年8月22日係以裝潢設計圖（下稱設計圖）詢問被上訴人該圖所標示區塊之「台階」屬自用地或騎樓用地，並非以系爭房屋之建造圖詢問系爭違建是否屬騎樓用地，是以上訴人至多僅知悉「台階」部分屬騎樓用地。尚難僅以該LINE對話紀錄即認上訴人知悉系爭違建部分均屬騎樓用地。被上訴人復未提出其他證據證明其於訂約前已告知上訴人系爭違建均屬占用騎樓用地，則其所辯上訴人明知系爭違建屬騎樓用地仍予承租云云，仍無可採。

㈢上訴人得請求被上訴人給付143萬1,428元：

⑴按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。系爭租約既經上訴人合法解除，則上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還所受領之系爭租金及押租金合計12萬3,000元，為有理由。

⑵又被上訴人出租系爭房屋時，已知悉系爭違建有占用騎樓用地而不得作為營業使用之瑕疵，但因故意或過失未告知上訴人，致上訴人不知有瑕疵仍為承租，且該瑕疵無從補正，則被上訴人有可歸責於己之事由，所為給付之內容不符合債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任，亦堪認定。則上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被上訴人應賠償其因履行系爭租約及後續為營業所支出相關裝潢費用，應屬可採。其得請求之金額分述如下：

①公證費：上訴人主張其與被上訴人就爭租約為公證，支出公

證費用3,750元，業據上訴人提出公證書及收費收據各1份在卷為證（見原審卷一第19頁至第20頁、本院卷第187頁），且為被上訴人所不爭執，是上訴人此部分請求，應屬可採。

②裝潢費：上訴人主張其為履行系爭租約，支出附表編號1至33所示裝潢費合計1,254,678元，業據上訴人提出百康科技收款單、均林廣告事業社（下稱均林事業社）收據、乘良設計收據等為證（見原審卷一第41頁、卷二第35、87頁、本院卷第175頁至第183頁），且經均林事業社及乘良設計均回覆原審其等業已收訖各該款項，有原審函文及回覆內容在卷可憑（見原審卷二第87、111頁），上訴人此部分主張，堪予認定。被上訴人空言否認上訴人有為此部分裝潢及支出云云，並無可採。另上訴人主張其支出附表編號34至38所示冷氣拆裝費用合計13萬5,000元，並提出崑峰冷氣空調工程行（下稱崑峰工程行）報價單為證（見本院卷第185頁），並經崑峰工程行函覆業已收訖上開款項（見原審卷二第107頁）。然被上訴人則辯稱上訴人已拆除冷氣取走，不得再為請求等語。查，參諸崑峰工程行開立報價單所示，上訴人所支付之13萬5,000元，包含附表編號34、36之冷氣設備，且上訴人亦不爭執冷氣設備業已拆除取走，是應扣除此部分冷氣設備之金額。是上訴人請求被上訴人賠償其所支出附表編號35、37所示安裝冷氣費用及附表編號38所示拆除冷氣費用之損害合計5萬元，核屬有據，其餘請求冷氣設備合計8萬5,000元部分，尚屬無據。是上訴人請求裝潢費用合計130萬4,678元，為有理由，逾此範圍請求，為無理由。

③依上，兩造簽立系爭租約之目的係供上訴人經營系爭美學店使用。然因系爭房屋涉及違建且大部分面積為供公眾通行之騎樓，致上訴人無法繼續裝修及營業，被上訴人顯未依約提供合於使用之租賃物。上訴人因信賴契約將履行而支出之裝潢費用130萬4,678元及公證費3,750元，均屬因被上訴人債務不履行所生之損害。從而，上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項規定請求賠償，於法有據，應予准許。

⑶基上，上訴人得請求被上訴人金額為143萬1,428元（計算式：123,000元＋3,750元＋1,304,678元＝1,431,428元），逾此範圍請求，尚屬無據。

㈣綜上所述，上訴人依民法第259條第2款規定請求被上訴人返還系爭租金4萬1,000元及押租金8萬2,000元，及依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償公證費3,750元、裝潢費用1,304,678元，合計143萬1,428元，及其中12萬3,000元自111年10月11日起、5萬元自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即113年5月11日起（見原審卷二第45頁）、其餘125萬8,428元自起訴狀繕本送達翌日即111年10月26日（見原審卷一第69頁），均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。逾此範圍請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，原判決此部分仍應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至於本判決兩造各自敗訴部分均未逾150萬元，經本院判決即告確定，核無宣告假執行之必要。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

書記官　張惠彥

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　1　　日

附表：

編號	廠商名稱	項目名稱	細項名稱	數量	單價金額（新臺幣）	總金額（新臺幣）	單據所附卷宗
1	百康科技	泡腳椅移機-拆管	無	3	6,000元	18,000元	原審卷一第41頁
		倉儲費	無	3個月	6,000元	6,000元	
2	均林廣告事業社	遮雨棚一組（4座）	無	1	42,000元	42,000元	原審卷二第87頁
3		帆布輸出安裝	無	1	18,000元	18,000元	
4		帆布拆除	無	1	3,500元	3,500元	
5	乘良設計	木作工程	美體室美耐板門框+木門	1	35,000元	35,000元	原審卷二第35頁
6			美體室雙面隔間+防火板	22	5,000元	110,000元	
7			外立面木作造型+包覆鐵門基座、窗簾盒	4	32,000元	128,000元	
8			洗腳區架高地板	4	8,000元	32,000元	
9			櫃檯後方單面隔間	4	5,000元	20,000元	
10			大門造型公佈欄	1	15,000元	15,000元	
11		油漆、地板、玻璃工程	地腳鍊玻璃門+鎖	1	45,000元	45,000元	
12			塑膠地板	30	3,200元	96,000元	
13			櫥窗強化玻璃	250	250元	62,500元	
14			天花板粉刷	1	50,000元	50,000元	
15			牆面油漆粉刷含隔間	35	1,800元	63,000元	
16			外立面櫥窗油漆粉刷	1	48,000元	48,000元	
17			地板壓條	4	1,800元	7,200元	
18		水電工程、請電工程	電熱水器8加侖	1	12,000元	12,000元	
19			軌道	38	220元	8,360元	
20			PVC管料	1	4,000元	4,000元	
21			熱水管料	1	5,500元	5,500元	
22			冷氣電源配置	1	5,000元	5,000元	
23			攝影機電源配置	1	6,000元	6,000元	
24			無熔絲開關	1	2,000元	2,000元	
25			線材、五金類及工資	1	80,000元	80,000元	
26			其他安裝工資	1	3,000元	3,000元	
27			軌道燈	40	450元	18,000元	
28		追加減工程	戶外帆布架	1	55,000元	55,000元	
29			55吋電視	1	42,000元	42,000元	

30			廣告迷你字招牌	1	12,000元	12,000元	
31			營業時間卡典西德	1	1,800元	1，800元	
32		監工管理5%		1	48,318元	48,318元	
33		設計製圖費用		24	6,500元	156,000元	
34	昆峰冷氣空調工程行	冷氣設備	MAS-160MP/ME-16M	1	55,000元	55,000元	原審卷二第37頁
35			安裝含風管工程	1	25,000元	25,000元	
36			MAS/RA-0000000	1	30,000元	30,000元	
37			安裝	1	15,000元	15,000元	
38			拆除搬運工程	1	10,000元	10,000元	