

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第27號

上訴人 歐買尬小吃有限公司

法定代理人 林一泓

訴訟代理人 張珉瑄律師

被上訴人 李敏華

訴訟代理人 廖于清律師

楊詠誼律師

複代理人 古意慈律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於民國109年10月15日本院臺北簡易庭109年度北簡字第3681號第一審判決提起上訴，本院於民國111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人先前與被上訴人於民國108年10月18日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由上訴人向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0號1樓及地下1樓房屋（下合稱系爭房屋），租期自108年10月19日起至114年1月31日止，上訴人須每月給付租金新臺幣（下同）20萬元，於簽約時已交付押租金80萬元、半年租金105萬7,080元。系爭租約第1條第3項既已約定系爭房屋係作公司及餐廳店面使用，且被上訴人亦知悉上訴人承租系爭房屋係為經營日式海鮮燒烤店，然上訴人先前以系爭房屋作為公司所在地向臺北市政府申請設立公司時，臺北市政府即回函稱勿於該址作為餐館業營業使用，顯見系爭房屋無法經營日式海鮮燒烤店，自難認被上訴人已提供何於約定之使用、收益之租賃物。因此，上訴人於108年11月27日寄發存證信函予被上訴人表明

解除契約，兩造嗣於108年12月9日簽訂同意書（下稱系爭同意書），被上訴人仍保留爭議款項20萬元，然被上訴人既無法提供具有約定使用目的之租賃物，自應返還前開爭議款項。又被上訴人未能提出具有約定使用目的之系爭房屋亦已構成不完全給付，是應就上訴人已支出之仲介費用20萬元、設計費用、漏水修繕費用、臨時水電費等合計40萬4,787元、營業損失30萬元負債務不履行損害賠償責任。爰依民法第179條、第259條第1款、第227條第1項、第226條第1項請求被上訴人給付110萬4,787元等語。

二、被上訴人則以：系爭租約第1條第3項係限制系爭房屋之使用用途為僅得作公司及作餐廳店面使用，並非就使用目的所為之約定，兩造於簽約前均就上訴人經營餐廳之登記項目、實際營業項目、是否有變更分區使用之必要等事項進行討論，又上訴人之公司名稱雖含有小吃二字，但小吃之名目包羅萬象，被上訴人均不知悉上訴人欲經營何種事業，且上訴人於簽約前亦已明知系爭房屋之使用分區狀況，卻未與被上訴人討論，即無法逕認雙方就系爭房屋有何約定使用目的。因此，被上訴人提供之系爭房屋並未有違背民法第423條之情形，上訴人於108年11月27日以存證信函解除契約即屬無據，上訴人自無法請求被上訴人負擔債務不履行之損害賠償責任。又兩造先前簽訂系爭同意書由被上訴人保留20萬元之爭議款項，該爭議款項實係因系爭租約第11條第4項所生之違約金，被上訴人保有該爭議款項實有法律上原因等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄、(二)被上訴人應給付上訴人110萬4,787元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

(一)、上訴人於108年10月18日以歐買尬小吃有限公司籌備處之名義與被上訴人就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期間108年10月19日起至114年1月31日止，其中108年10月19日起至1

09年1月31日止為免租金裝潢期，上訴人每月應給付被上訴人20萬元。上訴人並於簽約時給付被上訴人押租金80萬元及半年租金105萬7,080元。

(二)、上訴人於108年11月27日寄發臺北市敦南郵局第1119號存證信函（下稱系爭存證信函），向被上訴人表示解除契約，並要求返還押租金及半年租金共計185萬7,080元，被上訴人於同年月28日收受系爭存證信函。

(三)、兩造於108年12月9日簽訂系爭同意書，約定除爭議款20萬元由被上訴人保留外，其餘款項165萬7,080元已交付予上訴人。

五、本院得心證之理由

(一)、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。又按解釋契約，應通觀契約全部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則（最高法院108年度台上字第191號民事判決意旨參照）。本件上訴人主張系爭房屋並未符合約定供餐廳營業使用之目的，被上訴人則以兩造並無就系爭房屋使用目的為特別約定等語置辯，則本件應先審究系爭租約有無就系爭房屋之使用目的特別約定，進而判斷系爭房屋有無符合民法第423條之要求，經查：

1. 上訴人雖以上訴人之公司名稱含有「小吃」二字及系爭租約第1條第3項之約定主張被上訴人知悉其欲經營餐廳等語，然小吃並非當然係指經營餐館業，尚可能係與餐飲業相關之產業，自無法單以公司名稱判斷兩造就系爭房屋之約定使用目的。又細繹系爭租約第1條第3項：「用途：乙方應依法使用，乙方僅得作公司及作餐廳店面使用」（見原審卷第21頁），可知系爭租約第1條第3項前段係載明於合法範圍內均可使用，同項後段則係明確列載系爭房屋得使用之方法，兩造即勾選後段文字作為契約約定，足見後段約定係限縮系爭房屋之用途，並非就系爭房屋使用目的而為之約定。再參照

01 系爭租約第7條第1項：「本房屋應依第一條第三項約定之用途使用，且未經甲方同意，乙方不得從事其他種類使用。」
02
03 （見原審卷第23頁），亦敘明系爭租約第1條第3項係就系爭房屋之用途所為之約定，並於被上訴人未同意時，上訴人不得從事其他種類之使用，足徵系爭租約並未就系爭房屋之使用目的以書面明確為特別約定，即無法以此推知被上訴人於
06 簽約時已知悉上訴人欲於系爭房屋經營日式燒烤店，仍應審酌其他事證綜合判斷之。
08

09 2. 另證人即仲介廖哲園於原審證稱：當初帶看，上訴人之法定代理人林一泓說在物件周圍他已經有開一家日式小吃，這個
10 租賃物要開分店，簽約時我在場，兩造並未針對系爭租約第1條第3項：「乙方僅得作公司及作餐廳店面使用」及租賃物
11 之使用作討論，我協調雙方承租時，上訴人並沒有告知我會成立公司及公司營業項目，也沒有跟我說要開分店必須作土地建物之使用分區變更等語（見原審卷第175至178頁），由
12 前開證述可知兩造於簽訂系爭租約時並未就系爭租約第1條第3項約定有所討論，上訴人於簽訂租約前亦未向廖哲園告知將成立公司、公司營業項目及須辦理土地建物使用分區之
13 變更，廖哲園既不知悉前開情形，亦無法將上訴人前開規劃向被上訴人轉述並使其知悉，是被上訴人既不知悉上訴人承租系爭房屋之實際計畫為何，自難認兩造就系爭房屋之使用
14 目的有何特別約定。
15
16
17
18
19
20
21
22

23 3. 又證人即上訴人法定代理人之特別助理陳彥輔於原審證稱：系爭租約是我草擬，公證時我在場，兩造在談用途約定為
24 「乙方僅得作公司及餐廳店面使用」的過程我沒有參與，後來問建築師才知道繳納代金之後，系爭房屋就可以變成商業用途，我曾告訴李昆霖說我們希望合法作餐廳營業使用，市
25 政府說沒有辦法變更，沒有辦法合法使用，因為林一泓是上市公司創辦人，我們不希望被檢舉，所以跟李昆霖提議這個代金由我們繳納，但是要從租金裡面按月扣抵，李昆霖說不可能，簽立租約之前相關的洽談我沒有負責，簽約之前我有
26
27
28
29
30
31

看過系爭房屋相關謄本、平面圖、使用分區圖說等語（見原審卷第179至182頁），由前開證述可知，陳彥輔雖有負責系爭租約簽訂後與建築師接洽系爭房屋應如何變更使用用途始能供上訴人作餐廳營業使用，然其就簽立租約之前的相關洽談並未參與，自難以其證述認定被上訴人於簽約時已知悉上訴人租賃之實際用途，而推認兩造就系爭房屋之使用目的已有特別約定。

4. 至於上訴人先前提出臺北市政府108年10月23日府產業商字第10855525200號函：「（一）都市發展局回復意見：F203010食品什貨、飲料零售業、F501030飲料店業、F501060餐館業符合規定，惟僅限1樓使用，不得占用騎樓及其他樓層，樓地板面積限於277.48平方公尺以下，F10240飲料批發業、F102170食品什貨批發業不符規定，須辦理回饋後始得設置；（二）建築管理工程處回復意見：F203010食品什貨、飲料零售業依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」，免辦理變更建物使用執照，營業面積不得超過227.48平方公尺，不得占用騎樓，F501030飲料店業、F501060餐館業不符規定，應辦理變更建物使用執照，F102040飲料批發業、F102170食品什貨批發業不符規定，同都市發展局意見辦理。上開未符規定部分，本府業以108年10月23日府產業商字第10855525201號函給予宣導在案，請勿於該址作前開營業使用，以免受罰」（見原審卷第27頁），又本院先前函詢臺北市建築管理工程處、都市發展局，臺北市建築管理工程處以110年11月4日北市都建使字第1106060443號函回復：「案址倘經目的事業主管機關查察並認定其實際營業樣態，未辦理建築物變更使用之違規使用者，將依建築法第77條第2項及同法第91條第1項規定處理，並處6萬元罰鍰，並限期恢復原核准用途改善或補辦變更使用執照手續。」（見本院卷第151至152頁）；臺北市政府都市發展局則以110年11月10日北市都築字第1103097643號函回復：「故經檢視案址建物倘依上開都市計畫書申請建物變更使用

01 並辦理回饋後，始得作第39組：『一般批發業』使用。」
02 （見本院卷第159至160頁），由前開臺北市政府都市發展
03 局、建築管理工程處歷次回函可知，系爭房屋於辦理變更使
04 用執照前，無法作為F501030飲料店業、F501060餐館業使
05 用，否則可能將受罰鍰之處罰或命限期改善。然依廖哲園與
06 林一泓間通訊軟體LINE對話紀錄（見原審卷第154至162
07 頁），顯示林一泓已於108年10月15日前之某日已閱覽廖哲
08 園所傳送系爭房屋之分區使用圖、分區使用資料，廖哲園並
09 表示：系爭房屋是住3-2的特定專用區等語（見原審卷第160
10 頁），足見上訴人已於簽訂系爭租約前，知悉系爭房屋之使
11 用分區情形，然仍於同年月18日與被上訴人簽訂系爭租約，
12 可徵其就系爭房屋可能有無法作為餐館業營業使用已有一定
13 認識，亦可以此推認兩造於簽訂契約時並未就系爭房屋之使
14 用目的有特別約定。

15 5. 綜上，由系爭租約之內容、前開證人之證述及臺北市政府之
16 回函尚無法推認被上訴人對於上訴人經營餐館業有所認識，
17 進而使兩造間就系爭房屋有特別約定以上訴人經營日式燒烤
18 店餐館業為使用目的，被上訴人既於簽約後確實有交付系爭
19 房屋供上訴人使用，實已符合系爭房屋之通常使用目的，自
20 難認被上訴人提出之給付有何違反民法第423條規定之處。

21 (二)、上訴人雖以系爭存證信函向被上訴人表示解除系爭租約，然
22 細繹系爭存證信函：「按契約條件第一條第三項，台端要求
23 僅能作為公司及餐廳店面使用，惟本標的物簽約時建物用途
24 為住宅用，非臺北市建築管理自治條例所規定，可供餐廳登
25 記使用之建物。台端行為已違反誠信原則，並造成本公司展
26 店計畫受阻及巨大營業損失。本函通知後解除契約，請於送
27 達後五日內與本公司聯繫，並返還相關款項。」（見原審卷
28 第31至33頁），係以被上訴人未能提供合於約定使用目的之
29 系爭房屋為其主張解除契約之事由，然上訴人給付系爭房屋
30 並無違反民法第423條規定，業經本院認定如前，則上訴人
31 執此事由以前開存證信函解除系爭租約自屬不合法，應不生

01 解除契約之效力。

02 (三)、按系爭租約第11條第4項前段約定：「本契約租賃期限未
03 滿，乙方擬終止租約時，應提前貳個月書面通知甲方，並賠
04 償壹個月租金（新台幣貳拾萬元）作為違約金。」（見原審
05 卷第23頁），系爭存證信函雖不生解除系爭租約之效力，業
06 經本院認定如前，然仍可作為上訴人因系爭房屋不合乎其預
07 定使用目的，而不願繼續承租系爭房屋之通知，此可從系爭
08 同意書係記載：「甲方已於11/28向乙方提出終止租約一
09 案，經雙方同意」（見原審卷第105頁），推得而知。又系
10 爭同意書係於108年12月9日簽訂乙情，為兩造所不爭執，該
11 日距離被上訴人收受系爭存證信函之日即108年11月28日顯
12 不足2月，是依前開規定，上訴人確實有賠償被上訴人違約
13 金20萬元之義務，故被上訴人保有此20萬元屬有法律上原
14 因，則上訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還20萬
15 元，即屬無據。

16 (四)、另上訴人雖主張其得依民法第227條第1項、第226條第1項、
17 第259條第1款規定請求被上訴人給付仲介費用20萬元、設計
18 費用、漏水修繕及臨時水電費40萬4,787元、營業損失30萬
19 元，然被上訴人所提出之給付並無違反民法第423條規定，
20 上訴人以系爭存證信函解除系爭租約不合法等情，已如前
21 述，自難認被上訴人有何債務不履行之情形，則上訴人此部
22 分請求，自屬無據。

23 六、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付110萬4,787元，及自起
24 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之
25 利息，為無理由，不予准許。原審為上訴人敗訴之判決，應
26 屬適當。上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判，為無
27 理由，自應予以駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結
29 果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
31 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日
02 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲
03 法官 蕭涵勻
04 法官 林承歆

05 本件正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日
08 書記官 何嘉倫