

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第80號

上訴人 李偉揚

訴訟代理人 劉耀鴻律師

被上訴人 向億美食商場有限公司

法定代理人 趙恩緹

訴訟代理人 毛國樑律師

複代理人 蔡佩嬛律師

上列當事人間請求確認法律關係不存在等事件，上訴人對於民國110年1月8日本院新店簡易庭108年度店簡字124號民事簡易判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴人之上訴及追加之訴均駁回。

二、第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、上訴人於本院為訴之追加，增列民法第179條規定為其本訴先位請求之請求權基礎（見本院卷第180頁），其追加前後基礎事實同一，核與民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、在原審中，上訴人就本訴備位請求泛稱：依兩造間《銘傳大學桃園校區第一餐廳美食街合作經營契約書》（下稱系爭契約）及不完全給付規定求償（見本院卷第11頁），被上訴人就反訴亦泛稱：依系爭契約之法律關係請求（見本院卷第12頁）。兩造嗣於本院特定請求權基礎如下，核屬補充法律上陳述，並非訴之追加、變更。

貳、實體方面

一、本訴（含追加之訴）部分：

（一）上訴人主張：

01 1.上訴人於民國107年8月24日與被上訴人簽訂系爭契約，承
02 租銘傳大學桃園校區第一餐廳美食街商場（下稱系爭商
03 場）一號攤位（下稱系爭攤位），販賣滷味，兩造約定租
04 期自同年9月1日至110年6月30日止。被上訴人於簽約時明
05 知系爭攤位不符建築設計規則建築設計施工編第86條第3
06 款之防火區劃要求，依法不得使用燃具，竟向上訴人訛稱
07 得以使用，致上訴人陷於錯誤而締約，上訴人自得依民法
08 第92條規定撤銷系爭契約。又被上訴人依約本應為系爭攤
09 位安裝櫃內排風罩，卻未裝設，經上訴人催告仍不補正，
10 自屬不完全給付。上訴人已於107年12月28日發函，依民
11 法第92條規定立即撤銷系爭契約，並依系爭契約第9條第1
12 項約定，自同年12月31日起終止系爭契約。

13 2.爰先位依民法第114條第2項、第113條、第179條規定，請
14 求被上訴人返還附表一編號1至3費用共新臺幣（下同）24
15 6,000元本息，另備位依民法第227條第1項、第2項、第22
16 9條第2項、第231條第1項規定，請求被上訴人賠償附表一
17 編號1至5費用共329,630元本息。

18 附表一
19

編號	項目	金額
1	履約保證金	76,000元
2	水、電、瓦斯押錶費用	20,000元
3	裝潢補助費	150,000元
編號1至3總和		246,000元
4	購買設備支出	81,650元
5	健檢費用	1,980元
編號1至5總和		329,630元

20 (二)被上訴人辯以：系爭商場業經主管機關檢查通過，並無違反
21 法規之情事。被上訴人員工夏光宇於上訴人詢問得否使用燃
22 具時亦有告知於主管機關檢查時須覆蓋燃具，並未為不實之

告知，自不構成詐欺。且夏光宇從未保證系爭攤位符合法規，亦無明知系爭攤位不合法規卻告以相反事實之情形，欠缺詐欺之故意。上訴人在107年12月31日擅自撤離以前，均在系爭攤位正常營業，足見排風罩設置與否不影響營業而不具契約上重要性，況系爭契約明定就他方違約事項，於終止前應以書面催告改善，上訴人僅以LINE訊息告知，並不合乎約定之催告程序，其所為之終止自不生效力等語。

二、反訴部分：

(一)被上訴人主張：上訴人向被上訴人承租系爭攤位，依約應於學生須到校上課之日正常營運供餐，並按月分別於每月1日、7日繳清當月租金及上月之水、電、瓦斯及清潔費用。上訴人於107年12月31日擅自遷離系爭攤位，連續未開店營業達3日以上，經被上訴人於108年1月7日發函催告仍拒絕恢復營業，被上訴人已於同年1月21日發函終止系爭契約並沒收履約保證金。爰依系爭契約第3條第3項、第4項、第4條、系爭契約附件三第1款第4點約定，反訴請求上訴人給付附表二所示費用共109,127元，經扣除上訴人已繳納之押錶費用20,000元後，仍應給付89,127元本息等語（未據上訴部分，不予論列）。

附表二

編號	項目		金額
1	108年1月份租金		38,000元
2	遲延繳納租金之懲罰性違約金		7,220元
3	未開店罰款		40,000元
4	107年12月	A. 水費	216元
		B. 電費	4,430元
		C. 瓦斯費	4,761元
		D. 公用水分攤費	69元
		E. 公用電分攤費	1,702元

01		F. 清潔管理費	6,144元
02	5	遲延繳付水電費用之懲罰約金	6,585元
03	編號1至5總和		109,127元

04 (二)上訴人辯以：系爭契約業經上訴人於107年12月間合法撤銷
05 或終止等語，資為抗辯。（於本院爭點整理後不再爭執之答
06 辯，不予論列。）

07 三、審判範圍：

08 (一)原審就本訴為上訴人全部敗訴之判決，駁回上訴人先位、備
09 位之全部請求。上訴人就先位請求上訴聲明：1.原判決關於
10 駁回後開第二項之訴部分廢棄；2.被上訴人應給付246,000
11 元，及自107年9月1日起至清償日止，按週年利率5 %計算
12 之利息。上訴人就備位請求上訴聲明：1.原判決關於駁回後
13 開第二項之訴部分廢棄；2.被上訴人應給付329,630元，及
14 自108年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

15 (二)原審就反訴部分則為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即
16 判命上訴人給付被上訴人89,127元本息，並駁回被上訴人其
17 餘反訴。上訴人上訴聲明：1.原判決第三項、第六項廢棄。
18 2.上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則未
19 提起上訴。

20 四、本院之判斷：

21 (一)兩造於107年8月24日簽訂系爭契約，約定上訴人承租系爭攤
22 位販賣滷味，租期自同年9月1日起至110年6月30日止等情，
23 為兩造所不爭執（見本院卷第158頁），且有系爭契約在卷
24 可查（原審卷一第21-35頁），堪予認定。

25 (二)本訴先位請求（含追加之訴）部分：

26 1.按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；
27 但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而
28 知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。所
謂第三人，並不包含意思表示相對人之代理人或使用人。
又上開所謂詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於

重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，該不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷，此有最高法院100年度台上字第858號、103年度台上字第1384號民事判決意旨可據。

2.按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，建築法第73條第2項定有明文。參以兩造締約當時有效之建築技術規則建築設計施工編第86條第1項第3款（110年7月1日修正後移列至同項第4款）規定：「建築物使用類組為B-3組之廚房，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃」，此規定是指B-3組之「廚房」應為區劃，有桃園市政府建築管理處109年4月29日桃建使字第1090023075號函在卷可詳（見原審卷一第439頁），可見縱使建築物使用類組為B-3組，在使用燃具的廚房區域仍應為防火區劃，以策安全。反之，B-3組建物非廚房之部分，既無防火區劃規定之適用，應不得使用燃具，否則防火區劃之規定即成為具文，顯不合理。

3.查被上訴人在系爭商場進行室內裝修，於108年2月21日始掛號申請，經桃園市建築師公會於同年2月26日辦理竣工查驗，桃園市政府於同年5月14日始核發建築物室內裝修合格證明等情，有桃園市政府（108）桃室合格0116號室內裝修合格證明、桃園市政府府都建使字第1080119333號函、建築物室內裝修竣工查驗紀錄表、竣工照片等件在卷可詳（見原審卷一第419、439頁、本院卷第77-87頁），據此可知，兩造於107年8月24日簽訂系爭契約時，系爭商場之室內裝修尚未經主管機關查驗合格。又被上訴人在申請室內裝修合格證明時，曾於108年2月25日就系爭商場申

請會勘消防安全設備，經桃園市政府消防局查驗合格，有桃園市政府消防局108年2月27日桃消預字第1080006289號函在卷可詳（見原審卷一第419頁），依本院卷末證物袋內所存被上訴人申請時之圖說記載，系爭商場裝修後是作為餐廳使用（使用類組B-3），其中系爭攤位之部分標示為「儲藏室」，與其他攤位標示為「廚房」之情形不同；且其他廚房區域的門扇均標有「F60A」（即具備60分鐘之防火時效、阻熱時效）之防火門註記，系爭攤位之「D4」門扇則無該註記，可見在原始設計上就沒有設置防火門。據此可知，系爭攤位並未構成防火區劃，應不得使用燃具。

4. 惟查，證人即上訴人之弟李偉正證稱：系爭攤位係伊、上訴人及伊大姊3人一同經營，伊有參與磋商及締約，107年8月24日伊有提到何處放燃具，被上訴人之員工夏光宇則稱「可以使用燃具，但10月中下旬主管機關會來消防檢查時須做覆蓋，不要讓主管機關看到燃具在該處」，當時上訴人等說好，上訴人沒有詢問夏光宇原因為何等語（見原審卷一第362-363、366-367頁）。證人夏光宇亦證稱：伊於磋商及締約時有回答上訴人可以使用瓦斯，但107年10月中下旬主管機關來檢查時，要稍微遮一下系爭攤位內之燃具，希望讓室內裝修案件能更順利通過，不用再做修改，當時兩造磋商時並沒有討論到系爭攤位是否合乎消防法規等語（見原審卷一第368-369頁）。據此可知，夏光宇於上訴人締約承租時，確曾告知上訴人於消防檢查時應遮蓋燃具，以利通過檢查。上訴人依夏光宇所述，應可理解系爭攤位當時尚未完成消防檢查，可能被主管機關認定為不符合消防法規，夏光宇亦未曾擔保系爭攤位必定符合消防法規而得使用燃具。上訴人了解在系爭攤位使用燃具有違反消防法規之虞，仍然締約承租，並開始使用燃具營業，並無陷於錯誤之可言，其嗣後以被詐欺撤銷為由，於107年12月27日寄發存證信函予被上訴人，主張撤銷系爭

01 契約（見原審卷一第41-46頁、原審卷二第102頁），自非
02 適法，不生撤銷之效力。

03 5.上訴人以被上訴人詐欺使之誤信系爭攤位依法能使用明火
04 設備為由，主張依民法第92條規定撤銷締結系爭契約，既
05 非可採，其本訴先位依民法第114條第2項、第113條規
06 定，並於本院追加依第179條規定，請求被上訴人返還附
07 表一編號1至3費用共246,000元本息，即屬無據。

08 (三)本訴備位請求部分：

09 1.系爭契約第6條第1項第1款約定，被上訴人應負責提供排
10 油煙管主幹線至櫃位介面（櫃內排風罩被上訴人提供最多
11 2米且不含防爆燈、排煙管）；任一方如有違反系爭契約
12 規定之情事，除系爭契約另有規定外，經他方以書面通知
13 仍未改善者，他方得終止系爭契約，有系爭契約第6條第1
14 項第1款、第9條第1項約定可據（見原審卷一第23、25
15 頁）。

16 2.惟查，證人李偉正證稱：兩造締約時，夏光宇說主管機關
17 檢查完畢後，就會幫上訴人安裝排風罩，預計107年11月
18 中旬安裝完畢，在此之前，由被上訴人安裝排風扇代替，
19 上訴人等未再詢問等語（見原審卷一第364-367頁），可
20 見兩造已合意變更系爭契約第6條第1項第1款之約定，改
21 為約定：被上訴人待系爭商場獲發室內裝修合格證明後，
22 始應於系爭攤位安裝排風罩。因兩造均無法確定主管機關
23 核發室內裝修合格證明之時間，該「107年11月」只是預
24 估的時間而已，兩造的真意應是以「系爭商場獲發室內裝
25 修合格證明時」，作為安裝排風罩之期限。系爭商場之室
26 內裝修合格證明既然是在108年5月14日核發，被上訴人在
27 此之前未裝設排風罩，尚非違反系爭契約。

28 3.據此，上訴人雖於107年12月20日傳送LINE訊息予夏光
29 宇，催告被上訴人於同年月24日前為系爭攤位裝設櫃內排
30 風罩（見原審卷一第39-40頁），並於同年月27日寄發存
31 證信函予被上訴人，主張終止系爭租約（原審卷一第41-4

6頁、原審卷二第102頁），與系爭契約第9條第1項約定不合，不生終止之效力。

4.上訴人以被上訴人未依約裝設櫃內排風罩為由，依系爭契約第9條第1項約定終止系爭契約，既不可採，其備位依民法第227條第1項、第2項、第229條第2項、第231條第1項規定，請求被上訴人賠償附表一編號1至5費用共329,630元本息，即屬無據。

(四)反訴部分：

1.系爭契約附件三第1款第1點、第4點約定，營運時間以銘傳大學每學期之學校行事曆為依據，凡學生須到校上課之日期，上訴人皆應正常營運並供餐，上訴人不得未經被上訴人書面同意，未開店營業，被上訴人除得以書面糾正外，得處上訴人未開店營業日，每日5,000元以內之罰款，如連續3日未營業，視同重大違約，被上訴人得予以解約（見原審卷一第28頁）。

2.據銘傳大學107學年度第1學期行事曆記載，該學期共18週，其第17週、第18週分別自107年12月30日（週日）起至108年1月5日（週六）止、同年月6日起至12日止，且107年12月31日為彈性休假、108年1月1日為元旦，該2日與一般週六、日均以底色填滿，應非上課日，是該二週學生上課日應為108年1月2日至4日、7日至11日（見原審卷一第515頁）。上訴人於107年12月31日即遷離系爭攤位，嗣後未再開店營業，為兩造所不爭執（見本院卷第159頁），至108年1月4日即連續未開店營業達3日。被上訴人已於108年1月5日寄發存證信函催告上訴人於函到1週內恢復營業，經上訴人於同年月7日收訖，為兩造所不爭（見本院卷第160頁），並有存證信函、收件回執在卷可查（見原審卷一第107-119頁）。其後，上訴人既未恢復營業，被上訴人於同年1月19日寄發存證信函，終止系爭契約，經上訴人於同年月21日收訖（見原審卷一第121-131頁），應認系爭契約已經被上訴人於同日合法終止。

01 3.查系爭契約第3條第3項、第4項約定，上訴人每月應支付
02 被上訴人租金38,000元，每年以8個月計算（2、7、8、9
03 月不收租金），上訴人須於簽約當日，交付被上訴人一年
04 份8張由上訴人簽發之支票，到期日為每月1日；上訴人須
05 於每年度6月1日前繳交該年度租金支票予被上訴人，否則
06 被上訴人得每日向上訴人收取當月應繳租金總額1%為懲罰
07 性違約金（見原審卷一第22頁）。系爭契約第4條約定，
08 上訴人經營賣場所用之瓦斯費、水費及電費：由上訴人依
09 實際使用度數按月於每月7日前繳交予被上訴人。上訴人
10 如未按期繳付，應就該其期積欠費用，每日計罰5%之懲
11 罰性違約金，上訴人並應分擔系爭商場公共水電費、清潔
12 管理費總金額之11%（見原審卷一第23頁）。又系爭契約
13 附件三第1款第4點約定，上訴人在學期中未依約營業，被
14 上訴人得處每日5,000元以內之罰款（見原審卷一第28
15 頁）。上訴人違約而擅自停止營業，欠繳費用，應依上開
16 規定繳納之。兩造既已不爭執上訴人依約應繳納之金額如
17 原審認定即附表二所示，總額為109,127元（見本院卷第1
18 81頁），扣除上訴人已繳納之押錶費用20,000元後，上訴
19 人應給付89,127元，堪以認定。

20 4.本件反訴請求為無確定期限之給付，被上訴人請求上訴人
21 自民事反訴狀繕本送達之翌日即108年5月30日（見原審卷
22 二第102頁）起至清償日止，按法定利率5%計算之遲延利
23 息，核與民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
24 條規定相符，自屬有據。

25 五、綜上所述：

26 (一)上訴人本訴先位依民法第114條第2項、第113條規定，請求
27 被上訴人給付246,000元本息；備位依民法第227條第1項、
28 第2項、第229條第2項、第231條第1項規定，請求被上訴人
29 給付329,630元本息，均無理由。原審判決駁回，核無違
30 誤。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，
31 應駁回其上訴。

01 (二)上訴人於本院追加本訴先位依民法第179條規定，請求被上
02 訴人給付246,000元本息，為無理由，應予駁回。

03 (三)被上訴人反訴依系爭契約第3條第3項、第4項、第4條、系爭
04 契約附件三第1款第4點約定，請求上訴人給付89,127元，及
05 自108年5月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
06 為有理由。原審判令上訴人給付，亦無違誤。上訴人指摘原
07 判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
09 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
10 併此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
12 第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日

14 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

15 法官 林瑋桓

16 法官 王沛元

17 以上正本係照原本作成。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日

20 書記官 顏莉妹