

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1612號

原告

即反訴被告 雅文國際有限公司

法定代理人 鄭雅云

訴訟代理人 洪貴叁律師

洪偉勝律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

被告

即反訴原告 國益餐飲事業有限公司

法定代理人 廖翠芬

訴訟代理人 李建璋律師

劉儼樟

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國111年9月15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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

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、程序事項

一、本件原告即反訴被告雅文國際有限公司（下稱雅文公司）於起訴時原聲明請求：（一）被告即反訴原告國益餐飲事業有限公司（下稱國益公司）應將坐落於臺北市○○區○○○路○段00巷0號、7號之房屋（以下分別稱系爭5號房屋、系爭7號房屋，合稱系爭房屋）騰空返還雅文公司；（二）國益公司應自民國109年1月14日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付雅

01 文公司新臺幣(下同)630,000元，及各期自當月14日起至清
02 償日止，按年息5%計算之利息；(三)國益公司應給付雅文公司
03 150,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
04 5%計算之利息；(四)願供擔保，請准宣告假執行。嗣因國益公
05 司已自行搬離系爭房屋及按每月租金數額給付使用期間之對
06 價，原告乃撤回聲明第1項之請求，並變更聲明第2項為「國
07 益公司應給付雅文公司241萬4,790元，及如附表所示之利
08 息」(第3、4項聲明則未變更，見本院卷(一)第159至161頁)，
09 核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1
10 項但書第3款規定，應予准許。

11 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
12 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
13 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
14 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
15 有明文。查雅文公司以國益公司違反兩造就系爭房屋所簽訂
16 之房屋租賃契約(下稱系爭租約)之約定而為租賃物之使用
17 收益，經其阻止而仍繼續為之，其已依系爭租約之約定終止
18 契約為由，依系爭租約約定起訴請求國益公司遷讓系爭房
19 屋、給付相當於租金不當得利及違約金、因本件訴訟所繳納
20 之律師費用(嗣變更聲明僅請求違約金及因本件訴訟所繳納
21 之律師費用)，國益公司則以其遭雅文公司之法定代理人鄭
22 雅云(下稱鄭雅云)之詐欺而簽訂系爭租約，其已發函撤回
23 受詐欺之意思表示，或依不完全給付解除系爭租約，並已將
24 系爭房屋回復原狀返還雅文公司為由，提起反訴請求雅文公
25 司返還押租金94萬5,000元。核反訴標的之法律關係與本訴
26 標的之法律關係，均以系爭租約之權利義務關係為爭點，兩
27 者訴訟標的及防禦方法有相牽連之關係，依民事訴訟法第
28 259條、第260條第1項規定，應准國益公司提起反訴。

29 貳、實體事項

30 一、本訴部分：

31 (一)雅文公司主張：國益公司前於108年間透過訴外人傑盟不動

01 產經紀有限公司(下稱傑盟公司)向伊承租未辦理保存登記之
02 系爭房屋，兩造於108年11月22日簽訂系爭租約並經公證，
03 公證人於簽約當日亦明確向國益公司說明系爭房屋僅有房屋
04 稅單，沒有所有權狀，國益公司係明知此情而同意依房屋現
05 況承租系爭房屋。嗣國益公司於109年1月間，以因系爭5號
06 房屋無所有權狀而無法順利申請室內裝修許可為由，寄發存
07 證信函主張解除契約並催伊返還租金支票與押租金、點交返
08 還房屋，伊乃寄發存證信函予以反駁，並重申國益公司於租
09 賃當時即已知悉系爭房屋之登記情形及使用現況，利用租賃
10 物裝修及營業所應符合之法令規定等事則為國益公司之責。
11 國益公司自知理屈，遂於109年1月16日簽署切結書予雅文公
12 司，由雅文公司協助提供相關書面供其申請裝修許可，國益
13 公司並承諾如因無法成功申請裝修許可或任何攸關餐飲法規
14 或其他因素致法使用租賃物，概與雅文公司出租之標的物無
15 關，且同意倘因前揭因素致契約有終止、解除之情事者，由
16 雅文公司返還所收之押金及支票，國益公司則願賠償雅文公
17 司4個月之租金以為賠償。詎料，伊於109年11月間接獲臺北
18 市政府都市發展局（下稱北市都發局）函文，告知系爭房屋
19 因遭國益公司於屋內裝置爐具，做營業性廚房使用，危害公
20 共安全，已違反臺北市違章建築處理規則之規定，如不改
21 善，將拆除系爭房屋中未辦理保存登記之建物部分，伊遂數
22 次促請國益公司改善，惟均未獲置理，伊乃寄發存證信函催
23 請國益公司於文到7日內改善，恢復系爭房屋合法使用之狀
24 態，依約定方法使用，否則將依系爭租約之約定終止系爭租
25 約、收回系爭房屋，然國益公司並未依期改善其違法、違約
26 使用系爭房屋之情形，伊再於110年1月12日以文山木新郵局
27 11號存證信函（下稱系爭11號存證信函）表達終止系爭租約
28 之意旨，並請國益公司於文到3日內將系爭房屋回復原狀、
29 全部遷空返還，該存證信函於110年1月13日送達國益公司，
30 是系爭租約業於110年1月13日經伊合法終止。爰依系爭租約
31 第9條之約定，請求國益公司給付其於110年5月8日遷讓系爭

01 房屋前，按月以每月租金2倍計算之違約金，並依系爭租約
02 第11條之約定，請求國益公司給付因本件訴訟所繳納之律師
03 費用等語。並聲明：1.國益公司應給付雅文公司241萬4,790
04 元，及如附表所示之利息（下稱241萬4,790元本息）；2.國
05 益公司應給付雅文公司15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱15萬元本息）；3.
07 願供擔保，請准宣告假執行。

08 (二)國益公司則以：

09 1.伊經營之燒烤、火鍋餐廳（對外名稱為瓦崎燒烤、火鍋餐
10 廳）需使用明火，且店面均須合法裝潢，前因公館營業據點
11 有遷移之需求，須租用「有建物所有權狀」之房屋方能合法
12 裝潢及營業，故透過傑盟公司人員趙祐辰（下稱趙祐辰）介
13 紹欲向鄭雅云承租系爭房屋，鄭雅云透過趙祐辰告知系爭房
14 屋有土地所有權狀、但均無建物所有權狀，無建物所有權狀
15 之原因是因為道路拓寬導致需重新申請，已在申請中，且會
16 申請的下來，致伊認為系爭房屋僅是單純未辦理保存登記，
17 只要補登記即可取到建物所有權狀，遂決定承租。兩造就租
18 金、押租金談妥，並約定於108年11月22日簽約，鄭雅云稱
19 系爭房屋之所有權狀可於108年12月初交付，以便伊裝修餐
20 廳店面，惟其於簽約當日改口稱無法按期交付建物所有權
21 狀，兩造遂於公證人前更改租約內之免租金裝潢起始日及實
22 際起租日，將上二日期均往後延15日，實際承租起始日期從
23 109年1月1日改為109年1月16日。伊於109年12月20日經趙祐
24 辰告知系爭7號房屋所有權狀已取得，但系爭5號房屋仍申請
25 中，惟趙祐辰於109年1月3日明確告知系爭5號房屋無所有權
26 狀，伊乃於109年1月8日發存證信函予雅文公司表示解約，
27 並請求返還租金支票及押租金，但雅文公司回函不同意。後
28 伊接受建築師之建議，只要建物所有權狀申請中，則只要房
29 屋所有權人（鄭雅云）開立切結書即可申請房屋裝修許可，
30 於後再補房屋所有權狀即可。兩造人員及趙祐辰遂於109年1
31 月14日碰面協商，由鄭雅云簽立被證1切結書（下稱系爭切

01 結書)以讓裝修之問題暫時解決。豈料,伊於109年11月19
02 日接獲北市都發局來函稱5號1層、5號2層、7號及5號2層、7
03 號及5號2層頂雨遮為違建,將依法拆除,伊遂於109年12月
04 14日再請趙祐辰詢問鄭雅云關於系爭房屋之建物所有權狀申
05 請進度如何?是否可以交付?直至109年12月30日伊始被告
06 知無法取得房屋所有權狀,後經伊向臺北市古亭地政事務所
07 (下稱古亭地政)查詢始知系爭5號房屋所有權狀申請案,
08 早已於108年8月23日被駁回在案,且後續並無再次申請。

09 2.系爭房屋為實質違章建築,鄭雅云明知依法並不能開設餐廳
10 營業使用,亦明知國益公司租賃房屋係為開設有明火之燒
11 烤、火鍋餐廳,且知系爭5號房屋本為雜木造現為磚造(或
12 鋼筋水泥),依法無法申請建物第一次測量(及於後之所有
13 權狀),並已被駁回3次申請,卻仍告知其所委託之傑盟公
14 司所屬趙祐辰及國益公司,稱其正在申請所有權狀,會申請
15 的下來,以此詐術欺騙國益公司以正常有所有權狀可開設餐
16 廳之每月31萬5,000元及第4年起每月32萬4,450元之價格承
17 租系爭房屋。國益公司係合法開設餐廳,並無任何違法之
18 處,本件唯一違法乃系爭房屋為違章建築,國益公司係受詐
19 欺,並無違法之事實,雅文公司根本無合法終止之事由,其
20 所為終止合約並不合法,其請求國益公司給付違約金為無理
21 由等語,資為抗辯。

22 3.並聲明:(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利之
23 判決,願供擔保,請准宣告免為假執行。

24 二、反訴部分:

25 (一)國益公司主張:伊因鄭雅云以上開詐術欺騙而簽訂系爭租
26 約,已於110年4月14日寄發存證信函向雅文公司為撤回受詐
27 欺之意思表示,或依不完全給付解除系爭租約,雅文公司已
28 於110年4月15日收受,且伊已於110年5月8日將系爭房屋返
29 還雅文公司,並已完成雅文公司提出之多項回復原狀要求,
30 雅文公司竟拒不返還押金,爰依系爭租約第3條第2項之約
31 定、民法第114條、第113條回復原狀之規定及民法第179條

不當得利之規定，請求雅文公司返還押租金94萬5,000元等語。並聲明：1.雅文公司應給付國益公司94萬5,000元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱94萬5,000元本息）。2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)雅文公司則以：伊已於110年1月13日合法終止系爭租約，國益公司依約即應返還系爭房屋，惟國益公司迄110年5月8日始返還系爭房屋，其占有系爭房屋之行為已違反系爭租約，伊依系爭租約之約定請求國益公司給付違約金等費用，並不返還押金，自屬合法。又國益公司於進行拆除裝潢時，不但造成2、3樓地板有多處遭敲損，天花板、外牆有破洞、漏水等情形，且國益公司在未經告知伊之情形下即自行於系爭房屋內加裝大型菜梯，導致地板存有數處大破洞，甚有惡意破壞主樑柱之情形，國益公司顯未依約回復原狀，伊僅得自行僱工修復，並因此支出38萬5,000元，目前仍尚有多處未修繕完成之處，國益公司請求返還押租金，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.國益公司之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查：

(一)兩造於108年11月22日簽立系爭租約，約定租期自109年1月16日起至114年1月15日止，108年12月16日至109年1月15日為免租金裝潢期，每月租金31萬5,000元，第4年起調漲至32萬4,450元，並經本院所屬民間公證人信義聯合事務所公證人戴慧雯作成公證書，此有公證書及系爭租約在卷可稽（見本院卷(一)第29至33頁）。

(二)系爭7號房屋經鄭雅云於108年11月26日委託訴外人黃國冠向古亭地政申請辦理所有權狀第一次登記，經古亭地政於108年12月19日為所有權狀第一次登記，登記為臺北市○○區○○段○○段0000○號；系爭5號房屋則無建物登記資料，此有古亭地政110年8月9日北市古地籍字第1107010379號函及所檢送之建物登記公務用謄本、異動索引表及建物第一次

01 登記申請關關資料影本在卷可稽(本院卷(一)第169頁至194
02 頁)。

03 (三)國益公司於109年1月8日寄發台北漢中街郵局000003號存證
04 信函予雅文公司，表示「我司承租系爭房屋係為開設餐廳之
05 用，本即有進行室內裝修之需求，依法亦應向主管機關申請
06 裝修許可，貴司對此知之甚詳，並願意提供一個多月之免租
07 金裝潢期予我司進行裝修，而我司為能順利向主管機關申請
08 裝修許可，一再透過趙姓仲介請貴司提供房屋之所有權狀，
09 貴司卻僅提供門牌號碼7號之權狀，並表示無法提供門牌號
10 碼5號之權狀，致我司無法順利申請裝修許可進行裝修，嚴
11 重影響我司之權益，顯未履行契約之本旨。四承上，我司簽
12 約係以共同承租5號及7房屋為前提，然經多次催告後，貴司
13 皆未能提供門牌號碼5號之權狀，以致我司無從針對整體標
14 的進行裝修，且餐飲場所無從一部裝修，故貴司就本合約之
15 一部履行對我司並無利益可言，換言之，係因可歸責於貴司
16 之事由，方致無法順利履約，故我司爰引上開民法規定（按
17 列有民法第227條第1項、第226條、第256條條文）解除兩造
18 契約，特以此函告知」等語（見本院卷(一)第35至40頁）。

19 (四)雅文公司於109年1月10日寄發台北古亭郵局000035號存證信
20 函予國益公司表示「貴公司於民國(以下同)108年11月22日
21 向本公司承租臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號房屋(下
22 稱本租賃房屋)，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人信
23 義聯合事務所公證人戴慧雯協助辦理房屋租賃契約(下稱租
24 賃契約)之簽立及公證事宜，是貴公司就租賃房屋包含所有
25 權登記及使用狀況等屋況，除於承租前已然瞭解外，再經公
26 證人於公證本租賃契約前再三說明確認後，貴公司始同意承
27 租並簽立本租賃契約並辦理公證，就本租賃契約之標的即本
28 租賃房屋包含所有權登記及使用狀況等情形諉為不知。…(一)
29 貴公司就本件租賃房屋之所有權登記情形及使用狀況知之甚
30 詳，業如前述，至貴公司就利用租賃物裝修、營業所應符之
31 法令規定等法令遵循事項，依法為貴公司之責，以此歸責本

01 公司難認有理。(二)姑且不論貴公司函稱必有本公司提供本租
02 賃房屋5號門牌之所有權狀，始得順利請領主管機關之許可
03 進行裝修云云，是否屬實，已屬有疑；況貴公司函稱催請本
04 公司提供門牌號碼5號之權狀云云，此一要求亦顯悖於貴我
05 雙方本件租賃契約之標的本質，是貴公司指稱本公司未履行
06 本租賃契約且可歸責於本公司，顯與事實不符。來函主張解
07 除本租賃契約，與法不合…」(見本院卷(一)第41至45頁)。

08 (五)國益公司之實際負責人劉儼樟(下稱劉儼樟)透過趙祐辰約
09 鄭雅云於109年1月14日見面，趙祐辰、國益公司法定代理人
10 廖翠芬(下稱廖翠芬)、劉儼樟、鄭雅云及其配偶即證人石
11 文信於當日均在場，國益公司人員並自行進行錄音(兩造提
12 出之錄音譯文分別見被證13、原證16)。又國益公司於當日
13 曾提出被證1切結書(即系爭切結書)要求鄭雅云簽署，然
14 鄭雅云於109年1月16日始在系爭切結書簽名(按另書寫出生
15 年月日、電話及戶籍地址)，國益公司亦於同日出具原證4
16 切結書予雅文公司等情，業據鄭雅云陳述在卷，並為國益公
17 司所認同，並有該2份切結書在卷可稽(見本院卷(二)第463
18 頁、卷(一)第49、129頁)。

19 (六)北市都發局寄發109年11月19日北市都建字第1093228780
20 號、第1093228783號、第1093228784號函(下稱系爭行政處
21 分)予鄭雅云，通知鄭雅云所有坐落本市○○區○○○路○
22 段00巷○0號第一層」、「5號第二層」、「7號及5號第二層
23 頂」之構造物已違反建築法第25條規定、依同法第86條規定
24 應予拆除，3份函之附件即「違建認定範圍圖」之附註均記
25 載「83年底以前存在之既存違建，惟供作營業性廚房使用不
26 符規定」(見本院卷(一)第51至61頁)。

27 (七)雅文公司於109年12月30日寄發台北古亭001434號存證信函
28 予國益公司，表示鄭雅云接獲北市都發局來電及函文，告知
29 系爭房屋因遭國益公司於系爭房屋內裝置爐具，作營業性廚
30 房使用，危害公共安全，已違反臺北市違章建築處理規則第
31 25條之規定，如不改善，將依建築法第86條拆除系爭房屋其

01 中未辦理保存登記之建物部分。鄭雅云獲悉後已數次致電或
02 以通訊軟體等方式催請鄭雅云改善，並請過仲介轉知及親赴
03 系爭房屋等方式催請改善，惟未獲置理。函催國益公司於文
04 到7天內改善，將供營業性廚房使用之爐具及所有設備拆
05 除，恢復系爭房屋合法使用之狀態，並不得再做營業性廚房
06 或其他違法使用，否則即依系爭契約之約定，終止系爭契約
07 收回系爭房屋等語（見本院卷(一)第67至71頁）。

08 (八)國益公司曾以鄭雅云明知系爭房屋僅有基地之所有權狀而無
09 建物所有權狀，系爭房屋均無法合法裝潢及經營使用明火之
10 餐廳對外營業，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之
11 犯意向劉儼樟謊稱：系爭房屋之建築物所有權狀現正申請
12 中、之後即可取得云云，致劉儼樟誤信為真，而由廖翠芬出
13 面與雅文公司簽訂系爭租約，嗣國益公司發現鄭雅云遲未提
14 供系爭房屋之建物所有狀，以致無法針對系爭房屋進行裝修
15 以經營餐飲業，始知遭騙為由，向臺灣臺北地方檢察署（下
16 稱臺北地檢署）對鄭雅云提出詐欺罪告訴，經該署檢察官偵
17 查後以111年度偵字第572號、111年度偵字第573號不起訴處
18 分書為不起訴處分，國益公司不服向臺灣高等檢察署聲請再
19 議，業經該署以111年度上聲議字第2883號處分書駁回在
20 案，有上開不起訴處分書、處分書在卷可稽（見本院卷(二)第
21 145至148頁、第161至166頁）。

22 四、得心證之理由：

23 (一)本訴部分：

24 1.雅文公司依系爭租約第9條之約定，請求國益公司給付違約
25 金241萬4,790元本息，為無理由：

26 按違約金之請求是否有理由，端視契約約款或法律是否有規
27 定，且當事人確有違約情事始足當之。查系爭租約第9條約
28 定：「乙方（即國益公司）於租期屆滿時，除經甲方（即雅
29 文公司）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心照本契約
30 第4條第1款規定交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，
31 如不即時遷讓房屋時，甲方每月向乙方請求租金五倍之違約

01 金至遷讓完了之日止。」，乃係針對「租期屆滿後」，雅文
02 公司未同意繼續出租，國益公司違約未即時遷讓房屋所為之
03 違約金約定，並未包括雅文公司於租賃期間依約或依法「終
04 止契約」之情形，則不論國益公司是否有上開雅文公司所指
05 違約使用系爭房屋之情形，雅文公司以其已「終止租約」為
06 由，依此約款請求國益公司給付違約金，實難認為有據，是
07 其請求國益公司給付違約金241萬4,790元本息，為無理由。

08 2.雅文公司依系爭租約第11條之約定，請求國益公司給付律師
09 費用15萬元本息，為無理由：

10 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段有明文規定。雅文公司以國益公司
12 違約、違法使用系爭房屋，經其定期催告改善而未改善，其
13 已終止系爭租約為由，主張國益公司應依系爭租約第11條約
14 定賠償律師費用，既為國益公司所否認，雅文公司自應舉證
15 證明之。

16 (2)查系爭租約第11條固約定：「乙方若有違約情事，致損害甲
17 方之權益時願意聽從甲方請求賠償損害費用，如甲方因涉及
18 訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，
19 而雅文公司主張國益公司有違約使用系爭房屋之情形，無非
20 係以系爭行政處分為由，則國益公司是否違約使用系爭房
21 屋，自應探究國益公司使用系爭房屋之情形是否違反系爭租
22 約之約定。經查，系爭行政處分係以系爭5號房屋「第一
23 層、第二層、第二層頂」及系爭7號房屋「第二層頂」之構
24 造物違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆除，
25 具體事由為系爭房屋為「83年底以前存在之既存違建，惟供
26 作營業性廚房使用不符規定」，足見雅文公司認定國益公司
27 違約使用系爭房屋，係因國益公司將系爭房屋「供作營業性
28 廚房使用」。而鄭雅云本即自知系爭房屋無所有權狀，為既
29 存之違建，雖其先前曾將系爭房屋出租予餐飲業者使用，且
30 明確告知趙祐辰系爭房屋無所有權狀、曾出租予餐飲業者使
31 用，然劉儼樟透過趙祐辰尋找臺北市公館附近適於開設餐廳

之房屋，即已告知因其經營之瓦崎燒烤、火鍋餐廳的公館營業據點有遷移之需求，而趙祐辰先聯繫到鄭雅云配偶石文信，後與鄭雅云接洽簽約等事宜，已告知鄭雅云「關於劉儼樟他們公司的品牌及行業別，他們是瓦崎燒烤，大致上講解他們營業項目及內容」等情，業據證人趙祐辰證述在卷（見本院卷(一)第452至453頁），足認鄭雅云自始即知劉儼樟為國益公司找尋、承租系爭房屋之目的即在經營「瓦崎燒烤、火鍋餐廳」，是供作「營業」使用，且有「營業廚房」使用之需求。又系爭租約第4條「使用租物之限制」於第2項雖約定「房屋不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。」，然國益公司經營之「瓦崎燒烤、火鍋餐廳」並非屬非法行業，且國益公司於系爭房屋經營「瓦崎燒烤、火鍋餐廳」係經雅文公司之同意，符合兩造簽訂契約之約定，尚難認國益公司係違約使用系爭房屋，其並無雅文公司所指違約情事，雅文公司發函終止系爭租約，難認為有據。從而，雅文公司依系爭租約第11條之約定，請求國益公司給付律師費用15萬元本息，為無理由。

(二)反訴部分：

國益公司主張其遭鄭雅云詐欺而簽訂系爭租約，其已撤回受詐欺之意思表示，或依未完成給付解除系爭租約，且已將系爭房屋回復原狀後返還雅文公司，爰依系爭租約第3條第2項約定、民法第114條、第113條、第179條等規定，請求擇一雅文公司返還押租金94萬5,000元本息，雅文公司則否認之，並以前揭情詞為答辯。本院判斷如下：

1.國益公司依系爭租約第3條第2項約定請求返還押租金，為無理由：

查系爭租約第3條第2項係約定「保證金（押金）新台幣945,000元整，於租賃期滿交還房屋時七日內無息返還。」，而國益公司既主張撤回（撤銷）租約之意思表示，或依未完成給付解除系爭租約，則縱認國益公司主張為有理由，然其主張均使系爭租約自始無效，而非屬約定之「租賃

期滿」，其依此條項約定請求返還押租金，即難認為有據，
為無理由。

2.國益公司依民法第114條、第113條等規定請求返還押租金，
為無理由：

(1)按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，
致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘
行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思
表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項
規定撤銷意思表示之餘地。此有最高法院98年度台上字第
171號民事判決參照。

(2)國益公司主張其遭鄭雅云詐欺簽訂系爭租約，發函向雅文公
司為「撤回」簽約之意思表示，係以其經營之瓦崎燒烤、火
鍋餐廳需使用明火，且店面均須合法裝潢，透過趙祐辰介紹
欲向鄭雅云承租系爭房屋，鄭雅云透過趙祐辰告知系爭房屋
有土地所有權狀、但均無建物所有權狀，無建物所有權狀之
原因是因為道路拓寬導致需重新申請，已在申請中，且會申
請的下來，致伊認為系爭房屋僅是單純未辦理保存登記，只
要補登記即可取到建物所有權狀，遂決定承租。足認國益公
司認為鄭雅云詐欺，係以鄭雅云曾表示已申請系爭房屋所有
權狀且會下來，以供國益公司申請室內裝修許可，合法經營
燒烤、火鍋餐廳為由。然此為雅文公司（鄭雅云）所否認，
國益公司自應就此有利於己之事實負舉證之責。而查：

①系爭房屋於兩造簽訂系爭租約時並無所有權狀，為國益公
司所不爭執，又國益公司於簽訂系爭租約前即已透過趙祐
辰取得系爭租約草稿，並請律師事先審閱，倘認為房屋所
有權狀為其承租系爭房屋供餐廳使用之必要文件，雅文公
司有提供系爭房屋所有權狀供其取得合法裝修許可之義
務，則其在明知系爭房屋無所有權狀之情形下，理當要求
於系爭租約予以明文約定，然遍觀系爭租約之內容，並無
雅文公司應提供系爭房屋所有權狀之記載，且證人趙祐辰
復證稱其印象中，廖翠芬、劉儼樟廖於簽約當天對於系爭

01 房屋沒有所有權狀，好像沒有表示什麼意見（見本院卷(一)
02 第454頁），則國益公司是否曾表明系爭租約以所有權狀
03 為必要之文件，已非無疑。

04 ②國益公司雖以劉儼樟與趙祐辰間之通訊紀錄、兩造於109
05 年1月14日協商經國益公司人員自行錄音而製作之錄音譯
06 文及證人趙祐辰到庭之證述為證，主張鄭雅云有表示已申
07 請系爭房屋所有權狀且會下來，以供國益公司申請室內裝
08 修許可，合法經營燒烤、火鍋餐廳云云。惟劉儼樟與趙祐
09 辰間之通訊紀錄僅能證明劉儼樟曾請趙祐辰向鄭雅云要系
10 爭房屋之所有權狀，並無從證明鄭雅云明知國益公司承租
11 系爭房屋以取得所有權狀為要件，且曾有保證會提供系爭
12 房屋所有權狀予國益公司申請室內裝修許可；又證人趙祐
13 辰到庭雖證稱「（被告即反訴原告訴訟代理人問：鄭雅云
14 在洽談簽約的過程中有沒有承諾要申請所有權狀一定申請
15 的下來，會提供給被告？）有說權狀在申請中，有沒有說
16 一定會下來我不清楚，但確實有說權狀在申請，有提到權
17 狀會下來的時間點。」（見本院卷(一)第461頁），國益公
18 司與雅文公司提出之兩造於109年1月14日協商之錄音譯文
19 均有關於鄭雅云提及權狀申請中，但沒有說什麼時候下來
20 之紀錄，惟此亦均無法證明鄭雅云曾告知及保證申請之所
21 有權狀一定會下來，亦無從證明鄭雅云明知國益公司承租
22 系爭房屋以有所有權狀為必要之點，更無從證明鄭雅云明
23 知國益公司無所有權狀即無從申請室內裝修許可，以使用
24 系爭房屋營業，而仍故意不告知系爭5號房屋所有權狀之
25 申請有被駁回之情形。且衡以常情，倘真如國益公司所主
26 張，鄭雅云告知（劉儼樟或廖翠芬）所有權狀申請中，且
27 一定會下來，國益公司於110年4月14日寄發予雅文公司之
28 士林芝山000021號存證信函豈會記載「仲介趙先生告知尚
29 開二屋目前無建物所有權狀，但屋主鄭女士表示申請中，
30 並承諾會於簽約後交付建物所有權狀」？是國益公司主張
31 鄭雅云有表示已申請系爭房屋所有權狀且會下來，以供國

01 益公司申請室內裝修許可，難認有據。

02 ③況雅文公司出租系爭房屋之目的在於取得租金收益，除有
03 義務提供租賃標的物完整性、提供經約定之文件或約定之
04 協力義務外，並無義務為承租方提供營業所需相關法令之
05 協助，而系爭租約既無雅文公司應提供國益公司申請室內
06 裝修許可之協力義務，豈可要求雅文公司必須清楚知悉且
07 應提供系爭房屋所有權狀供國益公司申請室內裝修許可？
08 且查兩造於109年1月14日協商時，鄭雅云已告知系爭5號
09 房屋無所有權狀（此業據證人趙祐辰證述在卷，見本院卷
10 (一)第460頁），然國益公司仍提出系爭切結書要求鄭雅云
11 簽署，以供其申請室內裝修許可，而鄭雅云於109年1月16
12 日簽署該份切結書，內容為「本人鄭雅云所有座落臺北市
13 ○○區○○○路○段00巷0號建築物，無產權登記，確屬
14 鄭雅云等1人所有，並檢附108年房屋稅繳款書為憑，經鄭
15 雅云等1人同意劉儼樟申請室內裝修審查。如有任何產權
16 糾紛願負一切法律責任，特此具結。」（見本院卷(一)第
17 129頁），國益公司於同日亦出具一份切結書，內容為
18 「本人廖翠芬(甲方)國益餐飲事業有限公司要求鄭雅云
19 (乙方)雅文國際有限公司協助提供台北市○○區○○○
20 路○段00巷0號建築物使用權切結書供甲方申請裝修許可
21 之用，本人(甲方)如無法成功申請裝修許可或攸關於所有
22 餐飲各種法規及各種任何因素造成皆與乙方和乙方所出租
23 之標的物無關，甲方應立即取得租賃契約之契約解除權，
24 並於解除契約後，乙方應返還甲方所收受之押金及支票，
25 甲方應賠償乙方四個月之租金，亦願意無條件解除原契約
26 並放棄一切法律抗辯權。」（見本院卷(一)第49頁），更足
27 認鄭雅云於簽約時應未表示所有權狀申請（保證）會下
28 來，以供國益公司申請室內裝修許可。

29 ④綜上，雖足認鄭雅云雖曾向趙祐辰提及所有權狀申請中，
30 但其並未向劉儼樟、廖翠芬表示已申請系爭房屋所有權狀
31 且（保證）會下來，以供國益公司申請室內裝修許可，且

鄭雅云依其過往出租系爭房屋之經驗，在無所有權登記之情形下仍能順利出租供承租人使用系爭房屋營業，則縱其有未將先前申請系爭5號房屋建物第一次測量遭駁回之事告知劉儼樟、廖翠芬，亦難認其係出於詐欺之故意，是國益公司縱因鄭雅云曾提及權狀申請中，而誤認將來必有所有權狀得以申請室內裝修許可營業，亦與民法上之詐欺之法定要件不合。

⑤從而，國益公司主張其遭鄭雅云詐欺而依民法第92條第1項前段規定撤回承租之意思表示，為屬無據，其反訴依民法第114條、第113條規定，請求雅文公司返還押租金，為無理由。

3.國益公司依民法第179條規定請求返還押租金，為無理由：

查國益公司於110年4月14日寄發予雅文公司之士林芝山000021號存證信函另主張依民法第256條解除契約，係以雅文公司明知建物所有權狀（應指系爭房屋所有權狀）係本件交易（系爭租約）重要之點，國益公司因經營餐廳，無建物所有權狀無法合法裝潢及營業，卻仍無法交付系爭5號房屋之所有權狀，導致現系爭二屋為建部分恐遭拆除，為避免鄭雅云損失，不得已只能停業而遭受裝潢費用損害，此不完全給付係可歸責於雅文公司，依民法第227條第1項規定，本建物所有權狀之交負已屬給付不能為由。而民法第256條固規定「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」，然同法第226條第1項係規定「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。」，是國益公司主張依民法第256條解除契約，自以可歸責於雅文公司之事由為要件。然依前所述，系爭租約並未約定雅文公司應提供系爭房屋所有權狀，鄭雅云並未向劉儼樟、廖翠芬表示已申請系爭房屋所有權狀且（保證）會下來，以供國益公司申請室內裝修許可，且國益公司於109年1月14日兩造協商時明知系爭5號房屋無所有權狀（已有系爭7號房屋所有權狀），而仍要求鄭雅云出具切結書，繼續系爭租約關係，且出具切結書承

諾「如無法成功申請裝修許可或攸關於所有餐飲各種法規及各種任何因素造成皆與乙方和乙方所出租之標的物無關」，自不得事後再以雅文公司未取得系爭5號房屋所有權狀，使其無法繼續使用系爭房屋營業為由，主張係可歸責於雅文公司之事由所致，依民法第256條規定解除契約。從而，其主張已依民法第256條規定解除契約，依同法第179條之規定請求雅文公司返還押租金，為無理由。

五、綜上所述，雅文公司之本訴、國益公司之反訴均為無理由，應予駁回。又雅文公司之本訴、國益公司之反訴既經駁回，其假執行之聲請亦乏所據，爰均併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
民事第六庭 法 官 林春鈴

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
書記官 鍾尚勳

附表

編號	金額	利息起迄日	年利率
1	630,000	110年1月14日起至清償日止	5%
2	630,000	110年2月14日起至清償日止	5%
3	630,000	110年3月14日起至清償日止	5%
4	630,000	110年4月14日起至清償日止	5%
5	630,000	110年5月14日起至清償日止	5%