臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1957號

原　　告　寶雅國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳建造

訴訟代理人　陳美汐

　　陳全正律師

　　林永麒律師

　　張媛筑律師

被　　告　王志雲

　　王志民

　　王志娟

000000000000000000

　　王志萍

共　　同

訴訟代理人　陳明欽律師

　　鄭書暐律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國111年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於民國109年7月31日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向被告承租臺北市○○區○○路0段000號、同路段339巷2、4、6、8號房屋（下稱系爭房屋）整棟，預計設立台北內湖分公司，作為經營寶雅生活館賣場之用，租期自109年8月6日至124年11月5日止，109年8月6日起三個月為免租裝修期。詎原告進場裝修施工，陸續將前承租人遺留之裝潢拆除後，發現系爭房屋地板有嚴重高低落差，經原告委由土木技師進行量測後，確認系爭房屋

傾斜量已達建築危害標準1/200，建物本身主體結構柱亦呈現下陷狀態，有危害員工、消費者人身安全之虞。兩造協調補強措施未能達成共識，原告遂於109年11月9日寄發台南永樂郵局第252號存證信函催告被告於函到後三日內交付合於約定使用收益之租賃物，未獲置理，原告再於109年11月20日以台南永樂郵局第258號存證信函終止系爭租約，並請求被告於函到後三日內退還保證金及賠償原告所受損害，該存證信函已於109年11月23日送達被告。為此，爰依系爭租約第3條第4項約定，請求被告按渠等應有部分比例返還保證金新臺幣（下同）130萬元；並依民法不完全給付之法律關係，請求被告賠償發包臨時水電工程費用37萬5,900元、拆除前手裝潢工程費用218萬1,585元、委請土木技師現場量測費用2萬元、將已進貨之磁磚退回之運費1萬1,510元等語，並聲明：㈠被告王志雲應給付原告155萬5,598元，及自109年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告王志民應給付原告77萬7,799元，及自109年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告王志萍應給付原告77萬7,799元，及自109年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被告王志娟應給付原告7,7萬7,799元，及自109年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭租約第4條、第6條約定，被告係以現況出租方式交予原告使用，點交前原告多次偕同專業人員到現場仔細履勘評估，原告對於租賃建物均充分掌握後方願意正式簽約，被告並無疏於提醒或有誤導、欺瞞租賃建物狀況之舉，反而攸關租賃建物主體安全之分戶牆係遭原告破壞，甚至部分區域僅以簡陋鐵柱支撐，造成房屋之結構強度受損甚鉅，故被告給付內容無違系爭租約之本旨。又系爭房屋縱有些微傾斜，亦不代表即有危害安全，或有礙使用而應予補強，此業經鑑定在案，原告不得徒以建物傾斜即單方終止系爭租約，或逕依不完全給付規定向被告求償。另系爭租約第

2條、第3條約定，原告在裝修期間經過後，應自109年11月6日起，於每月6日將租金匯入被告帳戶，然迨至109年12月間，原告未支付二期租金共130萬元，迭經催討未果，被告已發函終止系爭租約，保證金抵充後，已無任何餘額，原告不得請求返還。再者，原告請求之臨時水電工程、拆除工程等費用，無論被告有無原告所主張之遲延給付，原告均會支出上開費用；量測費用及退回磁磚之運費等，均係原告主張被告遲延責任發生前所支付，難認其支出之費用與責任之原因間有何因果關係等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠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。次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，民法第227條第1項、第226條第1項亦分別定有明文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民法第227條規定參照）。是以，不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任。至債務人如欲免責，則須就不完全給付債務不履行，係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責任（107年度台上字第1678號判決意旨參照），則債權人請求債務人負不完全給付之債務不履行責任，須因可歸責於債務

人之事由致提出不符合債務本旨之給付始足當之。是原告主張被告所為給付有瑕疵，據以主張不完全給付之效果者，自應由原告就被告交付之物確有瑕疵之事實負舉證責任。

㈡經查，兩造於109年7月31日簽訂系爭租約，並做成公證書。系爭租約約定由原告向被告承租系爭房屋，租期自109年8月6日起至124年11月5日止，共15年3月，前三個月為裝修期間，不計收租金，自109年11月6日起至112年11月5日止，每月租金65萬元，其後每三年調漲租金3%等情，有公證書、系爭租約在卷可稽（見本院卷第15頁至第27頁），堪以認定。原告主張系爭房屋傾斜率大於1/200，有建築結構安全之瑕疵，系爭房屋無法作為商場使用，被告未交付「合於所約定使用收益之租賃物」而為不完全給付等語，雖提出訴外人陳寶駿所製作之建物現況傾斜量量測成果報告書為據（見本院卷第31頁至第35頁），並以財團法人中華民國建築技術學會111年5月13日（111）鑑字第296號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）為憑。然本院囑託社團法人中華民國建築技術學會鑑定，經該會出具系爭鑑定報告結論內容謂以：標的建物傾斜率有大於1/200，惟建築物現況傾斜率不應是建築物無法作為通常使用之認定依據；目前建築現況傾斜率無關應作結構修復或修補之依據等語（見外放鑑定報告第6頁），可知系爭房屋雖有傾斜率大於1/200之情事，但此並非判斷系爭房屋得否作通常使用之基準，顯無法僅以原告所主張之傾斜率大於1/200乙情即認系爭房屋確有無法供作營業使用之瑕疵。又系爭鑑定報告就系爭房屋結構安全性能有無疑慮乙節進行鑑定，結果認為：標的建物現況可能為拆除工程致牆量減少後之現場，進行建築物結構安全性能分析，評估標的建物不符合現行耐震建築規範標準，為耐震能力有疑慮之建物，應進行修復或補強等語，（見外放鑑定報告第5頁），固堪認定系爭房屋有結構安全疑慮，然系爭鑑定報告明確指出系爭房屋現況可能因拆除工程致現場牆量減少，並參以被告點交系爭房屋予原告後，原告隨即進行拆除及裝修工程，

原告於他案（本院110年度2865號損害賠償案件）中亦於準備程序中自陳確認拆除前後之對照圖後，二面牆確實為其施工後拆除的等語，此有該案準備程序筆錄可稽（見本院卷第335頁至第336頁），則結構安全性不足而未能合於原告承租系爭房屋作為商場使用之使用收益狀態，是否肇因於原告拆除工程所致、瑕疵之發生是否屬可歸責於被告，已非無疑，尚難遽認系爭房屋之結構安全瑕疵於被告交付系爭房屋時即已存在。是原告無由以被告未交付合於約定使用收益狀態之租賃物為由，主張終止租約，請求被告返還保證金，亦無從依民法第227條規定請求被告負不完全給付之損害賠償責任。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第4項約定，請求被告按渠等應有部分比例返還保證金130萬元，併依民法不完全給付之法律關係，請求被告賠償損害258萬8,995元，及自109年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　13　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　9　　月　　13　　日

書記官　林怡秀