臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5399號

原　　告　阿才的店一九九三餐飲有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉家彰
訴訟代理人　陳君沛律師
　　陳柔蓉律師
　　陳立曄律師
被　　告　鄧任鈞
000000000000000000
000000000000000000
　　鄧任妤
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳怡彤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年3月1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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）2,099,422元，及自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。」（見本院110年度北司調字第654號卷第7頁）。嗣於民國110年9月9日以民事擴

張聲明狀變更請求金額為2,867,804元（見本院卷第37頁），復於110年9月15日具狀變更聲明為：「被告應給付原告2,867,804元，及其中2,099,422元自起訴狀繕本送達之翌日起，其中768,382元自民事擴張聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第68頁），經核原告所為前開變更係基於同一借款事實，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告於107年6月4日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓房屋及地下室（下稱系爭房屋），租期自107年3月20日起至113年5月4日止，租金自107年5月5日起至109年5月4日止，每月120,000元，自109年5月5日起至111年5月4日止，每月135,000元，自111年5月5日起至113年5月4日止，每月140,000元，原告並於簽約日交付保證金360,000元予被告。原告當時之負責人楊怡欣於締約前已向被告委託之仲介表明承租系爭房屋係作為餐廳使用，經該名仲介表示沒問題後始簽訂系爭租約。詎料，被告未告知系爭房屋一樓後方含有增建部分係既存違建，原告於不知情下將違建部分設置廚房，經臺北市政府建管處通知拆除違建，原告始知悉上情，至違建拆除前，不斷與被告溝通，未獲被告正面回應，原告遂於110年3月尋求建築師協助解決問題。然經建築師調閱系爭房屋竣工圖時，發現系爭房屋內有大面積部分為公共區域，而無其他空間可供原告增設廚房使用，原告迫於無奈選擇結束營業，故被告未提供合於約定使用收益之租賃物，已違反出租人之主給付義務，而陷於給付不能，原告爰以起訴狀送達終止系爭租約，並依民法第227條第1項、第226條第1項、第216條、第179條規定，請求被告賠償下列金額：1.營業損失：以原告109年度每月平均營業額170,358元及109年度餐館之同行標準規定淨利率13%計算，原告37個月

不能營業之損失為819,422元（計算式：170,358元/月×13%×37月＝819,422元）；2.超收租金部分：系爭房屋有1/3面積為公共區域，無法使用，原告如知悉，定無承租意願，此部分難認兩造有租賃關係存在，則自107年5月5日起至110年1月5日止，共32個月，被告每月超收40,000元，共1,280,000元，就此部分，被告受有利益無法律上原因；3.裝潢殘值：原告花費1,500,000元裝潢系爭房屋，裝潢之耐用年數為10年，截至110年4月止，已使用2年又11個月，殘值為768,382元等語，並聲明：㈠被告應給付原告2,867,804元，及其中2,099,422元自起訴狀繕本送達之翌日起，其中768,382元自民事擴張聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告自110年2月起，遲付租金達二個月，被告於110年3月12日寄發存證信函催告原告給付，再於110年4月6日發函催告被告清償積欠租金，逾期即終止系爭租約，故系爭租約已於110年4月6日終止，此係可歸責於原告之原因致租約終止，原告未繳納租金時即可預見，並無任何預期可得之利益，不得請求110年4月起至租賃期限屆滿時之營業損失。又依系爭租約第9條約定，原告承租時已知悉系爭房屋增建部分不得作為廚房使用，被告就系爭房屋之現況交付予原告使用，亦無屋內存有公共區域而無法使用之情形，故無債務不履行或不當得利之情事。再者，依系爭租約第9條約定，原告於交還租賃物時應回復原狀，並由兩造完成屋況點交手續，則原告本應負擔回復被告交付租賃物時原狀之義務，不得請求裝修費。況原告未支付裝修費用予他人，而是與承攬人轉為借貸債務，自無由請求被告代付借款之理等語，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：

經查，兩造於107年6月4日簽訂系爭租約並經公證，由原告向被告承租系爭房屋，約定租期自107年3月20日起至113年5

月4日止，租金自107年5月5日起至109年5月4日止，每月120,000元，自109年5月5日起至111年5月4日止，每月135,000元，自111年5月5日起至113年5月4日止，每月140,000元，原告並於簽約日交付保證金360,000元予被告。嗣臺北市都發局於109年10月30日以北市都建字第1093222579號函通知原告前負責人楊怡欣限期於109年11月13日前改善拆除系爭房屋後方違建。又被告於110年3月12日寄發台北北門郵局第750號存證信函請求原告給付110年2月、3月租金，再於110年4月6日以台北長春路390號存證信函催告被告清償積欠之110年2月、3月、4月租金，逾期未付即終止系爭租約；原告則於110年4月14日寄發台北仁杭郵局第105號存證信函予被告表示系爭房屋違建遭拆除，被告未交付合於約定使用收益之租賃物，拒絕給付租金等情，有公證書、房屋租賃契約書、上開函文、存證信函及收件回執在卷可稽（見本院110年度北司調字第654號卷第19頁至第35頁、本院卷第83頁至第86頁、第129頁至第137頁、第149頁、第151頁），此部分事實，堪以認定。本件原告主張：系爭房屋存有違建，且內部有部分面積屬公共區域，致原告無其他空間可以設置廚房，被告並未交付伊合於營業使用、收益之租賃物，係未依債之本旨為交付，為不完全給付，請求被告賠償營業損失、裝潢殘值，並返還超收租金，被告則以前詞置辯，是本件所應審究者，被告提供之系爭房屋是否為合於系爭租約所約定合於使用、收益之租賃物？被告是否應負債務不履行之損害賠償責任？原告請求被告賠償損害及返還不當得利，是否有據？茲分述如下。

㈠被告就出租予原告系爭房屋並無未合於兩造約定使用收益之情形：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；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421條第1項、第423條定有明

文。而民法第423條所謂「合於所約定使用、收益之租賃物」，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態（最高法院108年度台上字第1631號判決意旨參照）。

2.查原告承租系爭房屋既係為開設餐廳使用，而有改裝設置廚房之必要，以系爭租約所訂之高額租金、租賃期限長達6年之久觀之，原告於締約前自應詳盡調查系爭房屋之使用執照內容，及現場查看系爭房屋、了解增設合於餐廳使用設備之相關法規，作為是否承租之依據考量。而觀諸系爭租約第7條約定：「本房屋係供營業之使用。乙方（即原告）之營業應自行查明符合建物及營業之管制法規，甲方（即被告）不保證房屋適於乙方之營業。」；第9條之約定：「甲方以現況交屋，乙方如擬在租賃房屋上裝設及加工者，應事先徵得甲方之同意，乙方得依相關法令自行裝設……。」等語，可知兩造明文約定系爭房屋僅供營業使用，未特別約定專供餐廳使用，被告亦不擔保系爭房屋適於開設餐廳使用，則被告依約僅需以合於供營業用途之房屋，以系爭房屋當時之現況交付予原告使用，即應屬交付合於所約定使用收益之租賃物。是被告既依現況將系爭房屋交付原告使用收益，應已符合債務本旨。又參酌原告所檢附餐廳內部照片（見本院110年度北司調字第654號卷第85頁），可見餐廳內部均有擺設盆栽、冰箱、壁掛裝飾、電扇、桌椅等，原告所指公共區域部分，更設置櫃台、長方型木桌，難認系爭房屋內部有何不能使用之情事。從而，原告主張系爭房屋有不符約定之使用收益狀態，要屬無據。

㈡原告不得依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任：

1.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。又不完全給付責任之成立，除須以有可歸責於債務人之事由為要件，

其損害發生與給付不完全間，依損害賠償之債之共通成立要件，須具有相當因果關係。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院105年度台上字第475號、48年台上字第481號判決意旨參照）。復按民法第423條規定出租人之租賃物保持義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知租賃物之一部為違章建築，出租人又未保證該違章建築部分無拆除之危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，自為承租人於訂約時所得預期，即難謂係可歸責於出租人之不完全給付，最高法院著有103年度台簡上字第7號判決意旨可參。

2.承前所述，原告向被告所承租之系爭房屋，並無不符合兩造所約定之使用收益情形，被告未違反租賃契約義務之履行，並無不完全給付之情形。再查，代表原告簽訂系爭租約之前負責人楊怡欣於107年7月間即已知曉有關系爭店面之明火營業爐具建置於系爭房屋違章增建部分違反建築法規，但仍指示裝潢業者將廚具設置於違規處等情，經本院108年度訴字第2613號判決認定屬實，並經本院調取該案卷宗核閱無訛，足徵原告自始即已知悉系爭房屋有部分係屬違建，揆諸前開說明，縱因系爭房屋違建部分遭拆除而無法設置廚房，此亦非可歸責於被告。準此，原告依民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，亦屬無據。

㈣另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查原告所指公共區域部分均得有效利用，做為餐廳之一部使用，並未有不能使用、收益該部分區域之情形，已如前述，原告以此遽指就該公共區域部分無租賃關係存在，顯屬無稽。是兩造簽訂系爭租約，由被告將系爭房屋出租予原告，被告自原告處受領租金，係基於渠等所

訂之系爭租約，自非無法律上原因，則原告就公共區域部分之租金依民法第179條規定請求被告返還，洵屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第216條、第179條規定，請求被告賠償營業損失、裝潢殘值，並返還超收租金，為無理由，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　　3　　月　　29　　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　　3　　月　　29　　日

書記官　林怡秀