臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第476號

原　　告　余雅婷
訴訟代理人　賴安國律師
複　代理人　沈泰宏律師
訴訟代理人　李恬野律師
被　　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
被　　告　林明成
訴訟代理人　王宏志

上列當事人間請求租賃損害賠償等事件，本院於民國111年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告寶雅國際股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一百零九年十二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告寶雅國際股份有限公司負擔十分之一，餘由原告負擔。

四、本判決命被告寶雅國際股份有限公司給付部分，於原告以新臺幣參拾肆萬元為被告寶雅國際股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告寶雅國際股份有限公司如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴聲明如附表所示（見北簡卷第

7-8頁），嗣於民國110年9月9日以民事撤回部分起訴狀撤回前開起訴聲明第一、二項部分（見本院卷第107-108頁），核原告所為，係基於原訴請求被告賠償原告因本件租賃糾紛所受損害之同一原因事實，核屬在社會生活上具有共通關連性之紛爭內容，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，即應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告林明成為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00○00○00號建物所有權人，與被告寶雅國際股份有限公司（下稱寶雅公司）於108年3月間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭被告間租約），將前開建物出租予寶雅公司使用。伊為承租前開建物4樓至7樓（下稱系爭建物）以開設視聽歌唱事業之用，乃於108年間向寶雅公司接洽表示欲承租系爭建物使用，惟寶雅公司明知其按系爭被告間租約，需事先經林明成同意始得轉租系爭建物，卻於未取得林明成同意之下，向伊表示其有權轉租系爭建物，致伊誤認寶雅公司確有轉租權限，且林明成亦已知悉並同意寶雅公司將系爭建物轉租予伊，以及伊欲將系爭建物作為視聽歌唱使用。伊基於上開認知，始於108年12月下旬與寶雅公司簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），並投入資金進行事業開發。詎臺北市政府於109年4月間要求林明成再次出具系爭建物使用權同意書、公寓大廈管理條例切結書以辦理系爭建物使用執照之變更及室內裝修申請時，林明成竟拒絕簽署前開文件，更於109年5月21日寄發通知表示不同意寶雅公司轉租系爭建物（下稱系爭拒絕函），致伊無法依約使用系爭建物。

（二）寶雅公司於未取得林明成同意前即與伊簽訂系爭租約，而林明成明確表示拒絕轉租，則寶雅公司顯然未能提供合於約定使用收益之租賃物予伊，為可歸責於寶雅公司之事由

致給付不能，且寶雅公司刻意隱匿其應取得林明成同意卻始終未能得其同意之重要交易事實，致伊誤信而簽訂系爭租約，亦該當於詐術之行使。又林明成至遲於108年12月13日收到寶雅公司告知轉租事宜時，即應知悉系爭租約存在，況依系爭被告間租約之約定，林明成本得隨時命寶雅公司提出系爭租約以供確認，其復曾於109年3月20日簽署「建築物使用權同意書E1-3」、「建築物使用權同意書（無產權登記）」、「公寓大廈管理條例切結書」（下合稱系爭同意書）以供申請變更系爭建物使用執照之用，可見其原先有同意轉租卻事後反悔，顯係故意加損害於伊，而與寶雅公司合謀所為，是被告應負共同侵權之責。伊因此受有為進行系爭建物設計、裝潢及設備添購等開業準備工作而已支出之建築師酬金新臺幣（下同）120萬元、室內裝修工程簽約金200萬元、仲介費40萬元、商業軟體開發費用150萬元、其餘人事費用及其他支出300萬元之財產上損害，並因伊名譽、信用受損，再請求被告賠償100萬元之非財產上損害。爰對寶雅公司依民法第226條第1項、第231條第1項、第184條第1項、第227條之1、第195條規定，對林明成依同法第184條第1項後段、第185條、第195條規定，請求被告賠償上開損害等語。

（三）並聲明：1.寶雅公司應給付原告910萬元本息；2.林明成應給付原告910萬元本息；3.前二項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務；4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）寶雅公司辯以：依系爭租約之約定，伊並無負有將系爭建物使用目的變更為視聽歌唱類組之義務，亦未約定或保證可供原告作為視聽歌唱事業使用，既然伊已交付物理上完整之系爭建物予原告使用，自無不完全給付情事。縱然依原告之主張，伊若有違反轉租約定，亦僅係出租人即林明成取得終止系爭被告間租約之權利，並不影響系爭租約之

履行，伊仍可將系爭建物交付原告使用，故無給付不能之情事。又伊從未保證已取得林明成同意或出具轉租同意書，證人即原告方仲介洪忠仁之證述亦僅能證明伊曾告知有轉租權而非已取得林明成同意。林明成於109年5月間明確拒絕同意轉租後，伊遂催告原告應合法使用建物並應依約交付12張租金支票，原告拒不履行，此為可歸責原告之事由，伊已於109年8月7日合法終止系爭租約。退步言之，系爭租約係因嗣後臺北市政府額外之用印要求始無法履行，應屬不可歸責於雙方之事由。至於損害賠償範圍部分：原告主張其因開業準備工作而業已支出之費用，均非因伊遲延給付所致。依原告所提建築師委託契約書之約定，僅有其中60萬元之給付條件成就；室內裝修工程支出部分，原告所約定之裝修時程為109年5月15日起至同年7月30日，亦與當初申請變更使用執照是同年4月9日才遞件之期程不合；而仲介費為原告委託仲介簽訂系爭租約所為之對價，系爭租約既曾簽訂生效，原告給付仲介報酬並無損害可言；如原告確有開發商業軟體，仍可再為利用，亦無損害可言；且前開項目及其餘費用支出均未據原告提出單據、明細等相關證據證明。又系爭租約既於109年8月7日始終止，伊自得以原告依約應給付自109年5月1日起算之租金共132萬3,520元主張抵銷等語。

（二）林明成辯以：依系爭被告間租約之約定，伊對寶雅公司擬轉租之第三人有同意權限，伊從未同意寶雅公司將系爭建物轉租予原告使用。寶雅公司固於108年12月13日發函請求伊同意轉租系爭建物予原告，惟該函所稱轉租用途為「商務旅館」，顯非原告欲營之視聽歌唱事業，而伊於收受前開函文後調查原告背景，基於管理及公共安全考量，遂於109年5月21日寄發系爭拒絕函，並無原告所主張之事後悔約之情。且寶雅公司嗣後亦未依系爭被告間租約之約定將系爭租約及公證書送交予伊，伊自無從同意轉租。況洪忠仁之證述亦僅能證明寶雅公司簽約時係謂其有轉租

權，而非已經取得伊同意，本件應係原告疏未確認伊究竟是否已同意轉租，即率爾與寶雅公司簽立系爭租約，因此所生之損失自與伊無關。至於系爭同意書則係伊提供予寶雅公司供辦理使用執照變更及室內裝修之用，與原告無涉。是伊自始未曾同意轉租或將系爭建物使用執照用途變更為視聽歌唱，難謂有何故意以背於善良風俗之方法加損害於原告之情等語。

（三）並均聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第23、33-35、75頁）

（一）林明成為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00○00○00號建物所有權人，與寶雅公司於108年3月5日簽訂系爭被告間租約，將前開建物出租予寶雅公司使用。

（二）原告與寶雅公司於108年12月間簽訂系爭租約，由原告承租系爭建物使用，約定租賃期間為109年1月1日起至118年8月31日止。

四、得心證之理由

原告主張寶雅公司未能交付並保持合於約定使用收益之系爭建物，並隱瞞林明成尚未同意轉租之重要交易事實，而林明成事後無故悔約，係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，被告應就本件原告之損失負賠償責任等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：

（一）寶雅公司未能提供合於並保持系爭租約所約定使用、收益之系爭建物供原告承租使用，系爭租約係可歸責於寶雅公司而給付不能：

1.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；承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，民法第423條、第443條第1項分別定有明文。本件寶雅公司將系爭建物出租予原告使用，倘寶雅公司未能交付合於系爭租約所約定之使用、收益目的之租賃物並保持其

狀態，自應負擔債務不履行之契約責任。

2. 經查，原告與寶雅公司於108年12月間簽訂系爭租約，由原告向寶雅公司承租系爭建物使用，而系爭租約第8條第5、8項約定：「交還房屋時乙方（按即原告）應將設立於租賃物之所有營業上之稅籍辦理撤銷完畢」、「乙方4樓變更使用執照為視聽歌唱，依現有電梯及樓梯位置，甲（按即寶雅公司）乙雙方配合辦理變更使用執照及室內裝修」（見北簡卷第40頁），是寶雅公司自應提供可令原告合於上開營業使用，且系爭建物4樓部分得以經營視聽歌唱事業使用收益之租賃物，始稱符合債之本旨所為之給付。惟查，系爭被告間租約第7條第1項約定：「租賃物係供乙方（按即寶雅公司）作合法開設賣場及相關之辦公室使用，乙方知悉租賃物各樓層使用執照用途，不得將租賃物移作其他用途…除租賃標的肆至柒樓（按即系爭建物）得轉租予甲方（按即林明成）認可之第三人外，非經甲方同意，不得為全部或一部轉租…轉租時乙方應事先以書面檢附第三人身分證明文件、聯絡資料等予甲方，並說明轉租用途、轉租期間，經甲方認可後，乙方應與第三人訂立租賃契約（下稱轉租契約）辦理公證…乙方應於轉租契約簽訂後五日內檢附公證書、轉租契約影本等文件送交甲方」（見北簡卷第128頁），可見寶雅公司如欲轉租系爭建物予他人，依約應向林明成說明轉租用途並取得其同意。然寶雅公司於本件審理中始終未就林明成是否確曾同意轉租一節為主張或舉證，而林明成既於109年5月21日以系爭拒絕函明確告知寶雅公司不同意轉租系爭建物予原告經營商務旅館（見北簡卷第137頁），林明成復將系爭建物4樓至6樓同意出租予他人使用，此有被告間房屋轉租協議書2份在卷可參（見本院卷第29、31頁），足見寶雅公司於未經確實取得林明成轉租同意之下率爾簽訂系爭租約，嗣於林明成拒絕同意後，無從交付並保持合於系爭租約所約定使用、收益之系爭建物予原告使用，自屬可歸責

於寶雅公司之事由致給付不能，此尚不因系爭租約第8條第6項原告使用系爭建物如涉及使照變更或室內裝修許可應經林明成同意（見北簡卷第40頁）之約定而有異，蓋此約款與林明成是否同意轉租，實屬二事。是原告主張寶雅公司就系爭租約應負給付不能之債務不履行賠償責任，應屬有據。

3. 寶雅公司雖辯稱其將系爭建物現實點交予原告使用即完成主要給付義務，縱有違法轉租，亦僅係林明成得終止系爭被告間租約等語，顯未慮及林明成已明確表示反對原告使用系爭建物，進而主張權利並將系爭建物同意轉租予第三人之情，自難謂寶雅公司僅提出現實交付之給付即符合於系爭租約債之本旨。寶雅公司復辯稱自林明成於109年5月間明確拒絕轉租後，寶雅公司已於同年7月31日寄發存證信函催告原告應合法使用系爭建物，並應依約補正交付12張租金支票以給付租金，原告未依限補正屬可歸責於原告之事由，其乃於同年8月12日通知系爭租約終止等語，並提出前開存證信函為證（見北簡卷第163-177頁）。惟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，如出租人未盡此項義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務（最高法院92年度台上字第2640號判決意旨參照）。查林明成既以系爭拒絕函表示不同意寶雅公司將系爭建物轉租予原告使用，顯見原告即無從依系爭租約合法使用、收益系爭建物之全部，而此係因寶雅公司始終無法取得林明成同意轉租之非因原告之事由，依上開判決意旨，原告於得合法使用、收益系爭建物前本可免其支付全部租金之義務，自無給付租金之遲延可言，則寶雅公司以原告拒未補正而已陷於租金給付之遲延為由，以前開存證信函催告並終止系爭租約，即非適法，其進而主張系爭租約係因可歸責於原告

而終止，自難採憑。至寶雅公司再辯稱系爭租約係因臺北市政府額外補件用印之要求致不能履行，為不可歸責於雙方之事由等語，然系爭租約不能履行之原因為寶雅公司終究未能取得林明成之轉租同意，已如前述，與臺北市政府前開補件通知自無關聯，是其所辯亦非可採。

4. 至原告另主張寶雅公司明知其無權轉租，卻佯稱有轉租權限，並刻意隱匿林明成尚未同意之重要交易事實而簽訂系爭租約，屬詐欺行為而應負侵權行為損害賠償責任等語。惟查，洪忠仁雖證稱：寶雅公司那邊的仲介羅士華並沒有特別告知我們轉租要先得林明成同意，我們也沒有特別問過是否要經林明成的同意，後來對方是跟我們說林明成有同意轉租，如果寶雅公司沒有事先取得同意，也就不會跟我們協商，勢必被告間的租約有允許寶雅公司轉租等語（見本院卷第159、170頁），然經本院向洪忠仁確認其真意後，洪忠仁證稱：（你剛剛說對方給的答案是指寶雅公司回覆說他有轉租權，還是寶雅公司已經取得林明成的同意？）他們回答是有轉租權，是羅士華說的等語（見本院卷第160、167頁），堪認寶雅公司辯稱其未曾向原告保證已經取得林明成轉租之同意等情，應非子虛。且寶雅公司依據系爭被告間租約第7條第1項約定，確實就系爭建物有轉租權限，惟僅附有應得林明成之同意且辦理公證等條件，是寶雅公司稱其有轉租權限，亦未與事實相悖。且於系爭租約簽訂前，寶雅公司確有於108年12月13日以寶資政字第1081213-01號函（下稱系爭徵詢函）請求林明成同意轉租，有系爭徵詢函暨原告身分證影本、轉租同意書在卷（見北簡卷第131-135頁），而寶雅公司承辦人林景平復於同年月24日傳送訊息予羅士華表示：「我們房東（按即林明成）說你們不能經營分租套房」，羅士華隨後即將前開訊息截圖轉傳予洪忠仁（見本院卷第195、197頁），堪認寶雅公司於簽訂系爭租約前確曾向林明成徵詢同意，且原告透過洪忠仁亦應知悉林明成對於系爭建物轉租事宜

具有決定權限，否則雙方仲介即不會待林明成回覆後始洽談簽約。林明成固於斯時並未明確表達同意或拒絕轉租，然原告與寶雅公司均係基於前開訊息之相同認知上簽訂系爭租約，自難謂寶雅公司有何故意示以不實之事或刻意隱瞞林明成尚未同意之事實而致原告陷於錯誤。是原告主張本件寶雅公司有詐欺原告之情，應負侵權行為責任等語，並非可採。

5. 從而，原告主張本件寶雅公司應負給付不能之債務不履行賠償責任，為有理由。至原告主張寶雅公司應負侵權行為責任部分，則非有據。

（二）林明成並無故意以背於善良風俗之方法加損害於原告：

1. 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。所謂背於善良風俗，係指違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反社會根本倫理之公序良俗（最高法院109年度台上字第535號判決意旨參照）。

2. 原告雖主張林明成自始知悉寶雅公司欲將系爭建物轉租予原告作視聽歌唱使用，並曾於109年3月間簽署系爭同意書，顯然本係同意轉租，卻於同年5月間以系爭拒絕函反悔拒絕轉租，惡意隱瞞曾經同意轉租之事實，與寶雅公司合謀詐欺原告等語。惟查，依系爭被告間租約第7條第1項約定（見前㈠、2.），林明成對於寶雅公司擬轉租之第三人本有審核及同意權限，並非寶雅公司提出轉租之請求即必須同意，且林明成亦未曾出具轉租同意書（如北簡卷第135頁）或房屋轉租協議書（如本院卷第29、31頁）等同意書面，則林明成是否確曾同意轉租，已非無疑。且寶雅公司於系爭徵詢函係記載轉租用途為商務旅館（見北簡卷第131頁），斯時並未將系爭租約作為系爭徵詢函之附件併寄予林明成，復觀諸林明成所簽署之系爭同意書內容亦未顯現原告名義或視聽歌唱事業相關文字（見北簡卷第51-55頁），益徵林明成辯稱其自始未曾同意轉租系爭建物

予原告作視聽歌唱營業使用等語，似非無據。況縱然林明成於系爭租約簽訂後始明確表態拒絕轉租，亦係其本於系爭建物所有權人之地位所為合法管理、使用所有物之行為，與法並無相悖，難謂有何違背倫理等背於善良風俗之情。原告復未就林明成有何故意加損害於原告之主觀意思舉證以實其說，是原告此部分之主張，自非可採。

（三）關於本件損害賠償範圍：

按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；債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；不法侵害他人之名譽、信用或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第226條第1項、第227條之1、第195條第1項前段分別定有明文。查系爭租約係因可歸責於寶雅公司之事由致給付不能，已如前述，原告自得依上開規定請求寶雅公司負損害賠償責任。

1. 原告主張其因系爭租約而與陳志宏建築師事務所簽訂委託契約，支出建築師酬金費用120萬元，並提出前開委託契約為證（見本院卷第41-49頁）。查前開委託契約第2條約定：「…其酬金給付辦法依左列規定：（甲）建築師酬金共計：新台幣壹佰貳拾萬元整。（乙）其給付辦法為：（一）簽約時給付總酬金百分之十。（二）變更使用送審圖說完成後掛號前給付總酬金百分之四十。（三）核發變更使用許可（變使准）副本及室內裝修施工許可證時給付總報酬金百分之二十…」（見本院卷第44頁），而本件原告與寶雅公司已於系爭租約簽訂後之109年4月間向臺北市政府都市發展局提出變更使用執照之申請，此有變更使用執照申請表格資料在卷（見本院卷第85-91頁），可認原告按前開委託契約已達給付第一、二期款之條件，寶雅公司亦陳明應以60萬元為準（見本院卷第379頁），是原告此部分請求，於60萬元之範圍內應屬有據；逾此範圍則未

見原告提出相關單據證明，自難准許。

2.原告復主張其為承租系爭建物而支出仲介費用40萬元，業據其提出看見資產服務費確認單為證（見本院卷第63頁），寶雅公司復不爭執其形式上真正（見本院卷第104頁），足認原告請求寶雅公司應賠償此部分支出費用40萬元為可取。寶雅公司雖抗辯系爭租約既曾經雙方簽訂生效，原告本應給付委任報酬，故無損害可言等語，然原告支出前開費用之目的非僅係簽訂租約即足，更為取得合於約定使用、收益之租賃物營利使用。系爭租約既嗣因可歸責於寶雅公司而不能履行，寶雅公司自應賠償原告上開支出，其前揭抗辯實屬無稽。

3.至原告其餘主張支付室內裝修工程簽約金200萬元、商業軟體開發費用150萬元，以及人事費用支出300萬元等語，固據其提出日昌室內裝修有限公司工程合約書及軟體開發使用授權合約書為證（見本院卷第51-62、65-68頁），然上開項目均未見原告提出任何支出憑證、單據，或提出其因前開款項遭債權人索賠之相關證據以實其說，自難認原告確有此部分支出費用或增加債務之損失，此部分請求應非可採。原告雖再主張寶雅公司因未能取得林明成同意轉租系爭建物，致其投入資金難以回收、已簽約項目無法繼續履行，更對於融資借款、投資之友人難以交代，致其在業界累積之名譽及信用受有損害等語，惟原告迄未對此提出任何證據以供本院參酌，自難僅以寶雅公司有本件可歸責之債務不履行情事，即遽認原告名譽、信用權確實因此受有侵害，故原告請求寶雅公司應賠償100萬元慰撫金等語，即非有據。

4.寶雅公司固抗辯原告依系爭租約仍應自109年5月1日起給付租金，計至同年8月7日止尚應給付租金132萬3,520元，應予抵銷等語。惟寶雅公司於林明成拒絕轉租系爭建物予原告使用後，陷於系爭租約之給付不能，原告既不能使用系爭建物，本應免其支付租金義務，寶雅公司嗣以原告給

付租金遲延為由終止系爭租約並不合法等情，業如前㈠、3.所述，則林明成既已拒絕原告使用系爭建物，寶雅公司復稱原告斯時最快可合法進場施工之日期應為109年9月底（見本院卷第295頁），則依前開說明，自難認原告於上開期間仍有依系爭租約支付原定租金之義務。況原告嗣於109年8月18日因寶雅公司未能取得林明成同意原告使用並簽署使用執照變更程序所需文件，已函告寶雅公司行使同時履行抗辯權，有109年8月18日巨群律字第20200818-3號函暨回執在卷（見本院卷第363-369頁），原告縱有遲延責任亦因而溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照）。故寶雅公司上開抵銷抗辯，尚非可採。

5.從而，本件原告得請求寶雅公司賠償之損失應為100萬元（計算式：建築師酬金60萬元＋仲介費用40萬元）。

（四）原告上開得向寶雅公司請求之賠償金額，為無確定期限之給付，原告請求加計自起訴狀繕本送達翌日起（即自109年12月26日起，見北簡卷第63頁送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，以給付不能之債務不履行法律關係，請求寶雅公司給付100萬元，及自109年12月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　30　　日

民事第二庭　審判長法　官　林鈺琅

法　官　林修平

法　官　郭子彰

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　　6　　月　　30　　日

書記官　陳嬿舒

附表：原告起訴聲明

項次	
一	被告寶雅國際股份有限公司應就坐落門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○○○○○○號建物，依附件一所示變更使用執照申請書、變更使用說明書及變更使用執照概要表之內容，向臺北市政府申請變更使用執照為視聽歌唱事業用途及申請室內裝修許可後，交付予原告使用收益。
二	被告林明成應就前項申請，出具同意如附件二所示之建築物使用權同意書及公寓大廈管理條例切結書予被告寶雅國際股份有限公司，並由原告代位受領。
三	被告寶雅國際股份有限公司應給付原告新臺幣玖佰壹拾萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
四	被告林明成應給付原告新臺幣玖佰壹拾萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
五	第三、四項所命給付，如有任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其履行之範圍內，同免給付義務。

（續上頁）

六	願供擔保，請准宣告假執行。