

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第833號

原告 財團法人土地改革紀念館

法定代理人 蕭經

原告 財團法人中國地政研究所

法定代理人 蕭復

前二人共同

訴訟代理人 李後政律師

被告 李妍慧

訴訟代理人 米承文律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國113年9月30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、程序方面：

一、原告財團法人中國地政研究所起訴時之法定代理人原為蕭勝，嗣變更為蕭復，由其聲明承受訴訟，有民事陳報狀可憑（見卷一第381頁），核與民事訴訟法第175條第1項、176條規定相符，應予准許。又原告原起訴不老強健康事業有限公司籌備處（下稱不老強籌備處）、李妍慧為被告，本院於民國112年12月11日裁定命兩造具狀補正不老強籌備處之組織型態或符合非法人團體之要件（見卷二第185-186頁），因不老強籌備處本為籌備中公司，迄未辦理公司設立登記，不具一定之組織，並無事務所或營業所，亦無獨立財產，非屬民事訴訟法第40條第3項規定之非法人團體，本院於113年6月4日裁定駁回關於不老強籌備處部分之訴（見卷二第369-370頁），此部分即非本案審理範圍。

01 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應
02 以書狀為之，民事訴訟法第262條第1項前段、第2項定有明
03 文。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但
04 請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
05 不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有
06 明文。原告起訴時聲明：(一)被告應將臺北市○○區○○路
07 0段0號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）回復原狀返還原告財團
08 法人土地改革紀念館（下稱土改館）。(二)被告應將臺北市○
09 ○區○○路0段0號2樓房屋（下稱系爭2樓房屋）回復原狀
10 返還原告財團法人中國地政研究所（下稱地政所）。(三)被告
11 應連帶給付土改館新臺幣（下同）11,651,225元，並自110
12 年6月1日起至系爭1樓房屋返還土改館之日止，按月給付土
13 改館821,700元。(四)被告應連帶給付地政所3,806,946元，並
14 自110年6月1日起至系爭2樓房屋返還地政所之日止，按月給
15 付地政所244,800元。嗣兩造因訴外和解，承租人不老強籌
16 備處已將系爭1樓、2樓房屋交還原告，原告具狀撤回上開聲
17 明(一)、(二)部分（見卷一第237-239頁），不再請求積欠租
18 金，改為請求閒置期間租金損失、仲介報酬，並變更聲明
19 為：(一)被告應給付原告土改館14,131,151元，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應
21 給付原告地政所5,107,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按年息5%計算之利息。經核上開訴之變更係基
23 於同一基礎事實所為擴張或減縮應受判決聲明，核與上開規
24 定相符，應予准許，被告不同意原告追加租金損失等，並非
25 有據。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：原告土改館、地政所各自與承租人不老強籌備
28 處、被告即連帶保證人李妍慧均於109年12月9日各簽訂房屋
29 租賃契約書（下合稱系爭租約）並經公證，由不老強籌備處
30 分別向土改館承租系爭1樓房屋（240坪）、向地政所承租系
31 爭2樓房屋（162.82坪；前開1、2樓房屋合稱系爭租賃物）

01 作為養生館營業處所，租期為10年，原告於109年12月9日將
02 系爭租賃物交付不老強籌備處進行整修，不老強籌備處則交
03 付訴外人手舞足道創業投資股份有限公司（下稱手舞足道公
04 司）簽發之支票作為押金及租金。嗣不老強籌備處認系爭租
05 賃物有違建、未設2座直通樓梯等違法情形，無法請領建物
06 變更使用執照，不能達租賃目的，就租金行使同時履行抗辯
07 權，另手舞足道公司對原告聲請假處分，經本院核准命手舞
08 足道公司供擔保後於本案訴訟判決確定前禁止原告就租金支
09 票（110年4月至同年12月租金）為付款提示；嗣110年9月2
10 日租賃雙方就系爭租賃物進行點交，並合意終止租約。又系
11 爭租賃物興建於55年間，不能適用85年間建築技術規則建築
12 設計施工編（下稱建築技術規則施工編）第95條規定，縱有
13 適用，原告未曾接獲臺北市政府通知不合法或要求補正；又
14 系爭租賃物先前出租土地銀行30餘年，該銀行於靠近大門附
15 近增設1、2樓樓梯（下稱系爭增設樓梯），使第2座逃生梯
16 得連接至地面層，已符合建築施工規則第95條規定，系爭增
17 設樓梯、2樓後陽台實係1樓屋頂平台，與陽台下方管理員
18 室、車道均為興建當時即存在，未曾遭市政府認定為違建而
19 要求拆除；被告並未向市政府申請變更使用執照，且要求原
20 告提出土地使用同意書並無依據，自無系爭租約第5條第3項
21 第4款因標的物條件無法取得變更執照之情形。爰依附表1-
22 1、1-2所示請求權基礎請求被告給付回復原狀費用、租約終
23 止後閒置期間租金短收之損失、仲介報酬損失、110年3月至
24 9月攤費及水電費等語。並聲明：(一)被告應給付原告土改館1
25 4,131,151元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
26 年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告地政所5,107,458
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
28 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則以：原告交付系爭租賃物後，伊委託勝弘工程顧問有
30 限公司（下稱勝弘公司）進行裝修，為符合建築技術規則施
31 工編第95條規定關於2座直通樓梯之要求，系爭租賃物需額

01 外興建1座2樓至1樓之逃生梯，始可辦理變更使用執照，原
02 告雖表示可增設室內梯，惟此舉將嚴重影響伊經營，如何容
03 忍無關之樓上住戶使用逃生梯進入2樓營業區域，尚且需規
04 劃樓梯面積、出入通道、逃生門，將使營業面積大幅縮減，
05 故無法接受室內梯之提議；又設置室外梯需檢附土地使用同
06 意書，原告卻以地主不願提供，系爭租賃物無法達成租賃契
07 約約定使用目的，不老強籌備處發函就租金主張同時履行抗
08 辯，並請原告配合補正無果，不老強籌備處承租房屋係為合
09 法經營按摩業，需辦理變更使用執照，系爭租約五.(三). 4.約
10 定甚明，苟無法取得變更使用執照，將無法營業使用，此為
11 原告身為出租人之保持義務；另系爭租賃物存有諸多違建
12 (1、2樓間內梯、管理員室、車道)及欠缺1座逃生梯之瑕
13 疵，可認系爭租賃物不符合用以經營健身業之約定使用狀
14 態，伊主張同時履行抗辯拒付租金及攤費；兩造於110年9月
15 2日合意以系爭租賃物現況點交，原告並未支付任何回復原
16 狀費用，且於111年1月1日將系爭租賃物出租第三人，原告
17 請求回復原狀費用、租金損失及仲介報酬、攤費及水電費均
18 於法無據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
19 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執之事項（見卷一第392-393頁，並依判決格式調
21 整及修正文字）：

22 (一)土改館、地政所於109年12月9日分別與不老強籌備處簽訂系
23 爭租約，並經公證在案（見卷一第23-69頁）。

24 (二)原告於109年12月9日將系爭租賃物點交予不老強籌備處，系
25 爭租賃物隨即委託勝弘公司進行整修，並拆除內部裝潢如原
26 證2照片所示（卷一第71-87頁）。

27 (三)系爭租賃物所在之建物（下稱系爭建物）只有1座逃生梯到
28 達地面層或避難層，另1座逃生梯只有到達2樓。

29 (四)勝弘公司於110年2月18日通知原告，為辦理變更使用執照，
30 需檢附土地使用同意書。地主土地銀行於同年3月10日發函
31 表示拒絕出具土地使用同意書予原告。

01 (五)不老強籌備處於110年3月19日、同年月30日、同年4月1日寄
02 發存證信函予原告，要求原告交付合於約定使用收益之租賃
03 物，並行使同時履行抗辯權拒絕給付租金，有110年3月19日
04 台北興安郵局第244號、同年月30日台北興安郵局第287號、
05 同年4月1日台北興安郵局第294號存證信函（見卷一第89-11
06 9、第137-141、275-299頁）。

07 (六)原告於110年3月31日、同年4月12日寄發存證信函予不老強
08 籌備處，承諾願意配合修建逃生梯，費用由原告負擔，惟不
09 老強籌備處應於110年4月30日前完成，110年4月30日前暫不
10 兌現租金支票，有110年3月31日台北南海郵局第275、279
11 號、同年4月12日台北南海郵局第317 號存證信函（見卷一
12 第121-135、143-153頁）。

13 (七)手舞足道公司於110年4月間獲准本院假處分（110年度全字
14 第106號，下稱106號裁定），於本案訴訟判決確定前禁止原
15 告就租金支票（110年4月至同年12月租金）為付款提示或轉
16 讓予第三人，手舞足道公司持以向本院聲請強制執行，本院
17 民事執行處於110年5月7日以北院忠110年度司執全丙第211
18 號函核發禁止命令（見卷一第155-175）；嗣原告聲請獲准
19 本院命手舞足道公司限期起訴，手舞足道公司未遵期起訴，
20 本院因而撤銷106號假處分裁定，且106號裁定亦經臺灣高等
21 法院以110年度抗字第723號裁定廢棄。嗣原告於110年10
22 月、11月陸續提示兌現110年4月至同年8月之租金支票，連
23 同先前提示兌現之押金支票，原告合計取得7,465,500元
24 （見卷二第153-157、298頁）。

25 (八)不老強籌備處與原告於110年9月2日簽署房屋返還點交確認
26 書（見卷一第333頁），不老強籌備處已將系爭租賃物點交
27 予原告，點交時狀態如被證12照片（見卷一第363-380頁）
28 所示。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告依系爭租約第5條第2項第2款請求附表1-1編號1、附表1
31 -2編號2所示回復原狀費用部分：

- 01 1.查不老強籌備處於110年9月2日已將系爭租賃物點交返還原
02 告，已如前述，原告與不老強籌備處、被告李妍慧於同日合
03 意終止系爭租約一節，為兩造所不爭執（見卷二第57-58
04 頁），堪認系爭租約已於110年9月2日合意終止至明。
- 05 2.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
06 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
07 要依據。查系爭租約第5條第2項維修義務第2款租客義務約
08 定：「甲方（按即原告）交付房屋予乙方（按即不老強籌備
09 處）時，乙方已確認租賃附屬設備為堪用後，應盡其保持義
10 務，並於租賃契約期間屆滿或終止後返還房屋時，須將設備
11 維持堪用狀態返還甲方（屋況及提供設備如設備點交清單所
12 示）。固定物及甲方提供之設備若非自然損壞時則由乙方修
13 復獲負全部賠償責任」；第3條第4項保證金約定：「保證金
14 為月租金額2個月，…。乙方同意於契約屆滿、終止或解
15 除，乙方遷空後以現況交屋（無須復原），本項保證金由甲
16 方扣除乙方應負擔之費用或債務後，無息退還乙方」；第4
17 條租賃標的物之使用及其他限制第2項約定：「租賃期間乙
18 方如需內部重新裝潢，在不損害原有建築之結構安全應先徵
19 得甲方同意始得為之。裝潢設計及材料均需符合消防安檢之
20 規定，並不得違反建築相關法令。租賃屆期、終止或解除
21 時，甲方同意固著物按現況返還，非固著物則需淨空並清掃
22 乾淨，…（前開「固著物/非固著物」，應於返還、點交標
23 的物時，由雙方會同確認，始得認定之」；第7條返還租賃
24 標的物約定：「如到期乙方不願續租或本約提前終止、解除
25 時，乙方應將租賃物依現狀並遷空後交還予甲方，並將公司
26 設立登記辦理遷移或註銷，…」（見卷一第33-37、61-65
27 頁）。
- 28 3.依系爭租約所附之附圖器具設備，固可認原告交付系爭租賃
29 物予不老強籌備處時，係提供1樓、2樓冷氣設備為附屬設備
30 （見卷一第35、49、69頁），然系爭租約第5條第2項維修義
31 務第2款既已言明，不老強籌備處如確認租賃附屬設備為堪

01 用，則有保持義務，並於返還房屋時將設備維持堪用狀態返
02 還，依字義上反面解釋，不老強籌備處如認附屬設備不堪
03 用，則無保持義務。關於系爭租約第7條約定不老強籌備處
04 應將租賃物「依現狀」並遷空後交還予原告一節，兩造固有
05 不同解釋，然遍觀系爭租約所有文字，並無任何承租人返還
06 租賃物時需回復原狀或簽約時租賃物原狀描述之相關約定，
07 再者，系爭租約第3條第4項既已明文約定於契約終止後，承
08 租人以現況交屋（無須復原），顯然承租人並無回復原狀之
09 義務至明。原告主張現況交屋之情形，僅限於重新裝潢完
10 成，不包括內部全部拆除變成毛胚屋之情形云云，其主張已
11 跳脫租約明文約定之內容，並非可採。又依系爭租約第4條
12 第2項約定，於不損害原有建築之結構安全，徵得原告同意
13 後，不老強籌備處得進行內部重新裝潢，此觀系爭租約第11
14 條第2項免收租金裝潢期之約定甚明，佐以租約第4條第2條
15 約定於租賃終止時，內部重新裝潢後之固著物，需按現況返
16 還，且需雙方於點交時會同確認固著物/非固著物範圍，以
17 及免收租金裝潢期之約定，依系爭租約前後文義，所謂租賃
18 物「依現狀」並遷空後交還，應認係指租約提前終止或解除
19 時之租賃物現狀，而非指簽約時之租賃物現狀，至為明酌，
20 則原告依系爭租約第5條第2項第2款或援引民法第431條第2
21 項規定請求被告給付附表1-1編號1、附表1-2編號2所示回復
22 原狀費用，均難認有據。另原告請求租賃物回復原狀費用，
23 固提出室內裝修公司報價單為證（見卷一第177-183頁），
24 然其自承係依110年9月點交時之房屋現狀，逕交付予新租客
25 等語（見卷二第161頁），實難認原告提供之固定物或設備
26 有修復之必要，亦難謂原告因固定物或設備損壞而受有損
27 害，原告自不得依系爭租約第5條第2項第2款請求被告賠
28 償。

29 (二)原告依民法第184條第1項前段請求附表1-1編號1、2、附表1
30 -2編號1、2所示回復原狀費用、租金損失、仲介報酬部分：

31 1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權

01 利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為
02 與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償
03 請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高
04 法院100年度台上字第328號判決要旨參照）。

- 05 2.原告主張不老強籌備處故意不申請使用執照變更、故意不履
06 約，侵害其對系爭租賃物所有權云云。惟查，系爭租約第5
07 條第3項乙方要求特別條款第4款約定：「雙方認知，乙方承
08 租標的物目的係特定營業，須依法申請標的物變更使用執照
09 為健身服務業（按摩業），故若因標的物條件無法取得變更
10 執照，本租賃契約應自乙方知悉（最遲110年3月31日）無法
11 取得變更執照之日終止，乙方可於終止日後一個月內騰空返
12 還標的物完畢，但甲方得以向乙方請求交屋返還日前租金之
13 半數」（見卷一第35、63頁）。系爭租約既已明定承租人不
14 老強籌備處租賃目的在於經營特定營業項目即健身服務業
15 （按摩業），且須依法向臺北市政府建築管理工程處（下稱
16 建管處）辦理建築物變更使用執照，事涉系爭租賃物本身客
17 觀條件是否符合臺北市政府掌管之都市計劃、建築管理等相
18 關法令規定，臺北市政府商業處、建管處、都市發展局否准
19 之結果，不老強籌備處顯然無法自行決定，況且系爭租約已
20 明定如無法順利取得變更執照，承租人至遲得於110年3月31
21 日之前，於知悉無法取得變更執照之日得終止租約，顯然對
22 於不老強籌備處能否順利取得變更使用執照尚有變數一節契
23 約雙方均有共識，而被告依臺北市營業場所協助查詢服務作
24 業須知取得營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢
25 表（預查）（見卷二第91-95頁），並非毫無作為，難認不
26 老強籌備處或被告有何故意或過失不法侵害原告所有權之不
27 法行為，自與侵權行為之成立要件不符。至原告另主張系爭
28 租賃物遭承租人僱工拆除成為毛胚屋情狀，固提出拆除前後
29 對比照片為證（見卷一第71-87頁）。惟查，依系爭租約第4
30 條第2項重新裝潢、第11條第2項免收租金裝潢期之約定，原
31 告對於承租人將對系爭租賃物進行室內裝修以利經營健身服

01 務業（按摩業），知之甚詳，原告甚至同意支付承租人拆除
02 補償費30萬元（見卷一第39頁），益徵不老強籌備處僱工拆
03 除租賃物內部之行為，係基於承租人地位所為不具可歸責
04 性、違法性。原告既以110年9月2日點交租賃物時之現況交
05 付予下一位承租人（吉品海鮮餐廳，見卷二第289頁），亦
06 難認原告受有損害，則原告依民法第184條第1項請求被告給
07 付請求附表1-1編號1、附表1-2編號1所示之回復原狀費用，
08 並非有據。不老強籌備處或被告既無故意或過失之不法行
09 為，縱認原告於終止租約後之111年1月1日始將系爭租賃物
10 出租予吉品海鮮餐廳，並給予該餐廳3個月裝潢免租期，於
11 閒置期間短收7個月租金，並支出仲介報酬（即附表1-1編號
12 2、附表1-2編號2），亦非屬因侵權行為所受損害，原告此
13 部分請求亦屬無據。

14 (三)原告依租約第3條第5項請求附表1-1編號3所示攤費及水電費
15 部分：

16 1.依系爭租約第3條第5項約定：「大樓公共管理費用：依實際
17 支出由各使用戶依使用面積比例分擔之，每月由甲方統籌收
18 支（此項費用包括：(1)水電費，依照水電使用總度數核算。
19 (2)電梯使用保養費。(3)大樓公共清潔費。(4)警衛人員及大樓
20 公共管理費。）乙方應於收到攤費通知後次月5日前將管理
21 費逕匯入...」（見卷一第33、61頁）。再按出租人應以合
22 於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存
23 續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定
24 有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保
25 持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此
26 有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於
27 約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租
28 人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法
29 院99年度台上字第526號判決意旨參照）。

30 2.原告主張其就110年3月至9月攤費及水電費已通知不老強籌
31 備處繳納一節，固提出附表及通知掛號號碼為證（見卷二第

343-345頁），但為被告所否認，原告既未提出各次掛號回執為證，無從認定原告已依系爭租約第3條第5項寄送攤費通知予不老強籌備處。惟原告既以歷次書狀表明攤費及水電費數額，亦屬通知方法，不老強籌備處及被告自難諉為不知。

3.關於被告就攤費及水電費提出同時履行抗辯部分：

(1)查系爭建物為10層，1層面積825.98m²，2層面積538.24m²，有臺北市○○區○○段○○段0000○0000○號建物謄本可參（見卷一第403頁）。按建築技術規則施工編第1條第39款規定：「直通樓梯：建築物地面以上或以下任一樓層可直接通達避難層或地面之樓梯（包括坡道）」。第95條第1項第1款規定：「八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面：一.主要構造屬防火構造或使用不燃材料所建造之建築物在避難層以外之樓層供下列使用，或地下層樓地板面積在二百平方公尺以上者。(一)建築物使用類組為 A-1 組者。(二)建築物使用類組為 F-1 組樓層，其病房之樓地板面積超過一○○平方公尺者。(三)建築物使用類組為 H-1、B-4 組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過二四○平方公尺者。(四)供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在避難層直上層超過四○○平方公尺，其他任一層超過二四○平方公尺者」（見卷二第87頁）。依上開規定，可知系爭租賃物所在之建物依法應設置2座直達樓梯。再依內政部109年12月28日內授營建管字第1090821973號函揭示：「三.原僅設置1座直通樓梯之建築物，辦理變更使用應設置2座以上直通樓梯者，檢討上開第95條規定增設之直通樓梯應通達之樓層，依下列方式辦理：(一)建築物層數為8層以上之建築物，依同編第95條規定各樓層應設置2座以上直通樓梯，故增設之直通樓梯應通達各樓層。...」（見卷一第405頁）。而系爭建物只有1座逃生梯到達地面層或避難層，另1座逃生梯只有到達2樓一節，為兩造所不爭執，已如前述，因系爭租賃物使用執照原核准類組為「紀念館」，如要變更營業項目為按摩業、餐館業、瘦身美容業、其他休

閒服務業，依建管處預查結果，均不符合規定，不老強籌備處需先辦理建築物變更使用執照等情，有營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表（預查）可稽（見卷二第91-93頁）。依臺北市政府都發局113年1月18日函，揭示於辦理建築物變更使用執照時，建管處將重新檢討系爭建物是否符合設置2座直通樓梯之限制等語（見卷二第217-218頁），可知如不能符合，勢必無法通過變更使用執照，此可觀下一位承租人吉品海鮮股份有限公司承租後申請變更使用執照，於1、2樓增設1座室內梯自明（見卷二第257-258頁），則被告抗辯系爭建物依現行法令檢討不符各樓層應設置2座直通樓梯之規定，應非無稽。

- (2)查被告委任之勝弘公司於110年2月18日通知原告，為辦理變更使用執照，因原戶外梯只通達2層，必須延續至地面層始符合規定，故需檢附土地使用同意書等語（見卷一第269頁），惟地主土地銀行於同年3月10日發函表示出租之基地限於現狀使用，拒絕出具土地使用同意書予原告等語（見卷一第273頁）。不老強籌備處遂於110年3月19日、同年4月30日、同年4月1日寄發存證信函予原告，要求原告交付合於約定使用收益之租賃物，並行使同時履行抗辯權拒絕給付租金（見卷一第89-119、第137-141、275-299頁），原告則於110年3月31日、同年4月12日寄發存證信函予不老強籌備處，承諾願意於1樓內部適當位置設置2樓至1樓逃生梯，費用由原告負擔，且應於110年4月30日前完成，110年4月30日前暫不兌現租金支票等語（見卷一第121-135、143-153頁），益徵系爭建物應設置2樓至1樓逃生梯以符合現行法令規定，該部分雖非租賃關係之給付義務，卻有利於承租人達成特定營業之承租目的，使承租人利益獲得最大滿足，應屬出租人之附隨義務。然原告與不老強籌備處就2樓至1樓逃生梯設置位置應設於室內或室外，各有現實及利益考量，無關對錯，惟審酌不老強籌備處最終確實未向臺北市政府申請變更使用執照，亦未依系爭租約第5條第2項第3款第4點約定於110年3

月31日之前終止系爭租約，縱認原告未履行附隨義務，不老強籌備處亦僅得就租金行使同時履行抗辯權，就附表1-1編號3所示攤費及水電費，基於使用者付費原則，不老強籌備處仍應給付系爭租約終止前之攤費及水電費329,767元，應堪認定。

(3)依系爭租約第3條第4項約定（見卷一第33頁），原告土改館本得以保證金扣除不老強籌備處應負擔之攤費及水電費329,767元，原告土改館於109年12月15日已提示兌現1,643,400元保證金支票，扣除攤費及水電費329,767元之後尚有餘額，原告自不得依租約第3條第5項另請求被告再給付附表1-1編號3所示攤費及水電費。

五、綜上所述，原告基於附表1-1、1-2所示請求權基礎請求被告給付原告土改館14,131,151元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；請求被告給付原告地政所5,107,458元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，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，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
民事第八庭 法 官 張瓊華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 11 月 5 日
書記官 邱美榕

附表1-1：土改館部分（以下金額均為新臺幣）

編號	項目	原告請求金額	請求權基礎
1	回復原狀	7,896,100元	依民法第184條第1項前

(續上頁)

01

			段、213、214、租約第5條第2項第2款
2	110.9-111.4 租金損失 仲介報酬	租金損失： 5,451,900元 仲介報酬： 153,384元	依民法184條第1項前段
3	110年3月至9月 攤費及水電費	329,767元	依租約第3條第5項約定
	共計：	14,131,151元	

02

03

附表1-2：地研所部分（以下金額均為新臺幣）

編號	項目	原告請求金額	請求權基礎
1	回復原狀	3,317,346元	依民法第184條第1項前段、213、214、租約第5條第2項第2款
2	110.9-111.4 租金損失 仲介報酬	租金損失： 1,713,000元 仲介報酬： 77,112元	依民法184條第1項前段
	共計	5,107,458元	