

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第379號

上訴人 華揚國際展覽有限公司

法定代理人 黃培峻

訴訟代理人 宋重和律師

複代理人 盧德聲律師

訴訟代理人 廖修譽律師

複代理人 劉嘉瑜律師

訴訟代理人 翁敬翔律師

被上訴人 陳玉珍

訴訟代理人 姜曉彤

上列當事人間請求返還押租保證金等事件，上訴人對於民國112年5月25日本院臺北簡易庭110年度北簡字第19905號第一審判決提起上訴，本院於民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按簡易事件在第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審本訴部分，請求被上訴人給付上訴人新臺幣（下同）88萬元本息，其中28萬元部分，原依兩造簽定之房屋租賃契約（下稱系爭租約）第5條為請求權基礎，嗣於本院追加主張系爭租約違反公寓大廈管理條例第16條第2項，依民法第71條規定應為無效，故先位依民法第179條請求被上訴人返還28萬元，原主張系爭租約業經終止，而依系爭租約第5條約定為請求返還28萬元則改列為備位主張（見

01 本院卷(一)第508頁)，核上訴人所為，係就同一租賃契約，
02 未提供合於租賃目的而可營業用之房屋，違反系爭租約情
03 形，本於同一基礎事實而為訴之追加，核與前揭規定相符，
04 應予准許。

05 乙、實體部分：

06 壹、本訴部分：

07 一、上訴人主張：

08 兩造於民國110年2月2日簽訂系爭租約，並經公證，約定由
09 上訴人向被上訴人承租臺北市○○區○○路○段00巷00號
10 （下稱系爭房屋），及其地下室（下稱系爭地下室），租賃
11 期間自110年2月3日起至115年3月31日止，租金每月14萬
12 元，保證金28萬元（下稱系爭保證金），並約定系爭房屋係
13 供營業之使用。詎料，系爭地下室為防空避難室，依公寓大
14 廈管理條例第16條第2項之規定，不得作為營業使用，則依
15 民法第71條之規定，系爭租約違反公寓大廈管理條例第16條
16 第2項之強制規定，應為無效，其自得先位依民法第179條之
17 規定請求返還保證金28萬元。倘認系爭租約有效，上訴人租
18 用系爭房屋及地下室係為做為舞蹈教室營業用，然上訴人係
19 於委請設計師丈量繪圖並自行調閱竣工圖時，始知悉系爭房
20 屋無法裝潢，有「建築物內不可以設置廚房，如申請室內裝
21 修，此部分須全部拆除，樓梯不可以更動，且原始樓梯之位
22 置需做防火區規劃」等違法，且系爭地下室為防空避難室無
23 法使用，非被上訴人所有，不能申請室內裝修、營業登記等
24 事項（下稱系爭事項），被上訴人於簽立系爭租約時就系爭
25 事項有所隱瞞，系爭房屋及地下室之狀況並未合於系爭租約
26 約定使用收益目的，上訴人即提出終止租約，被上訴人同意
27 因情事變更而合意終止租約，兩造並於110年4月8日簽立終
28 止房屋租賃契約（下稱系爭終止契約），合意系爭租約提前
29 於110年3月30日終止。系爭租約既經終止，上訴人自得備位
30 依系爭租約第5條之約定，請求返還系爭保證金28萬元。又
31 上訴人因委請設計師設計並為丈量繪圖支出60萬元費用（下

稱系爭設計費），惟被上訴人所交付之租賃標的未合於系爭租約約定使用收益目的，系爭設計費自屬因被上訴人之行為所致上訴人之損害，上訴人得依系爭租約第18條、民法第227條、第216條規定，請求被上訴人賠償60萬元。爰先位依民法第179條之規定，備位依系爭租約第5條約定請求被上訴人返還系爭保證金28萬元，及依系爭租約第18條、民法第227條、第216條，請求被上訴人賠償上訴人委請設計師支出之系爭設計費60萬元，共88萬元，求為命被上訴人應給付上訴人88萬元，及其中28萬元部分，自110年4月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及其中60萬元部分，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。

二、被上訴人則以下列情詞資為抗辯：

(一)上訴人法定代理人黃培峻與其姊黃筱嫻稱租屋動機是為了給其子女學習舞蹈的地方，暫無對外營業的計畫。黃筱嫻於簽約時已知悉系爭地下室為防空避難室，並於詢問公證人經回覆防空避難室不可以營業後，黃筱嫻表明系爭地下室不會對外營業，並經公證處職員協助增訂關於系爭地下室之系爭租約第19條第1項約定，系爭租約並非被上訴人詐騙簽立。系爭租約第1條租賃範圍為系爭房屋，並不包含系爭地下室，系爭地下室為系爭房屋附屬建物，被上訴人未因系爭地下室而增加租金，系爭房屋扣除系爭地下室面積之租金行情與該區域其他1樓店面租金行情相差無幾，且被上訴人有系爭地下室部分產權以及約定專用處分權。

(二)系爭租約第7條約定是用來規範承租人之租屋用途而非出租人的擔保義務，更非履約的條件。本件並無系爭租約第19條第1項約定等情形，上訴人無權提前終止租約。被上訴人於商談系爭租約前就系爭房屋之屋況及產權等相關事宜，業已如實告知及說明，並表示將以系爭房屋之現況出租，至於是否符合上訴人所需，已於系爭租約第19條第10項請上訴人自行確認及斟酌。系爭租約並無任何擔保系爭房屋必須符合上訴人希望作為舞蹈教室之營業用途的記載，反而是於系爭租

約第19條第11項約定：本租賃物現況是否符合營業所必須受規範之行政法規、消防法規等，均由上訴人自行審酌辦理與被上訴人無涉。

(三)系爭租約係上訴人無正當理由期前終止租約，縱因而受有損害，依系爭租約第19條第1款、第10款約定，亦非可歸責被上訴人，且上訴人是否確有支付系爭設計費，亦非無疑，又系爭保證金扣除被上訴人請求上訴人給付期前終止賠償、免租裝潢期間之租金、系爭房屋管理費共547,141元後已無剩餘等語。

貳、反訴部分：

一、被上訴人主張：系爭租約第2條約定免租裝潢期為110年2月3日起至110年3月31日（下稱系爭免租裝潢期），租賃期間所生之水、電、管理費等相關之使用費由上訴人負擔。另依系爭租約第11條約定，上訴人無正當理由期前終止租約，依約即須賠償被上訴人二個月租金，以及給付系爭免租裝潢期之租金，系爭租約既經上訴人無正當理由期前終止，被上訴人自得請求上訴人賠償二個月租金28萬元、系爭免租裝潢之租金265,483元及管理費1,658元，共計547,141元，及自111年1月7日起算之法定遲延利息。

二、上訴人公司則以：上訴人因被上訴人所交付系爭房屋並非合於系爭租約目的，未能合法裝潢並營業使用舞蹈教室之收益，且系爭地下室無法使用等事由，被上訴人同意因情事變更終止租約，並返還支票。該合意終止並非屬系爭租約第11條約定之終止，故被上訴人主張依系爭租約第11條約定反訴請求上訴人賠償，顯有錯誤等語，資為抗辯。

參、原審就本訴部分為上訴人敗訴之判決。就反訴部分判命上訴人給付被上訴人267,141元，及自111年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其本訴及反訴敗訴部分均不服，提起上訴。上訴人上訴聲明：(一)本訴部分：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人88萬元，及其中28萬元部分，自110年4月9日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息；及其中60萬元部分，及自起訴狀
02 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。(二)
03 反訴部分：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部
04 分，被上訴人於第一審反訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴
05 駁回。（至被上訴人反訴請求超逾上開部分，未據其聲明不
06 服，不在本院審理範圍。）

07 肆、兩造不爭執之事項：

08 兩造於110年2月2日簽訂系爭租約，並經公證，租賃期間自1
09 10年2月3日起至115年3月31日止，租金每月14萬元，保證金
10 28萬元，兩造並於110年4月8日因情事變更合意終止系爭租
11 約等事實，有公證書暨房屋租賃契約、終止房屋租賃契約在
12 卷可稽（見原審訴字卷第15頁至第47頁、第61頁）。

13 伍、得心證之理由：

14 一、本訴部分：

15 上訴人主張：兩造簽訂系爭租約，並經公證，租賃範圍為系
16 爭房屋，及系爭地下室，並約定係供營業之使用。惟系爭地
17 下室為防空避難室，依公寓大廈管理條例第16條第2項之規
18 定，不得作為營業使用，則依民法第71條之規定，系爭租約
19 違反公寓大廈管理條例第16條第2項之強制規定，應為無
20 效，上訴人自得先位依民法第179條之規定，請求返還保證
21 金28萬元，又系爭租約已於110年3月30日合意終止，上訴人
22 自得備位請求依系爭租約第5條之約定，請求返還保證金28
23 萬元。又上訴人受被上訴人欺騙，明知系爭地下室諸多違
24 法，地下室非其產權，仍騙上訴人與其簽約，致上訴人委請
25 設計師丈量畫圖，支出系爭設計費60萬元，上訴人得依系爭
26 租約第18條、民法第227條、第216條之規定，請求被上訴人
27 賠償系爭設計費60萬元等語，惟為被上訴人所否認，並以前
28 詞置辯，經查：

29 (一)系爭租約第1條約定：「房屋標示及租賃範圍：臺北市○○
30 區○○路○段00巷00號（全部）」，第7條第1項約定：

31 「使用房屋之限制：一、本房屋係供營業之使用。」，第19

條第1項約定：「甲方（即被上訴人）提供地下室一戶供乙方（即上訴人）使用，如因管委會或其他住戶反映等事由，致乙方無法使用地下室之空間，乙方有權提前終止租約，不受本約第11條之限制。」（見原審訴字卷第21頁至第27頁），細繹系爭租約第1條之約定條文明載租賃範圍為：「臺北市○○區○○路○段00巷00號（全部）」，此之「全部」應係指系爭房屋一樓全部，並不及於「地下室」，此由系爭租約第1條並未註明含地下室，反而於系爭租約第19條第1項特別另外載明被上訴人提供地下室一戶供上訴人使用即明，且於管委會或其他住戶反應等事由致上訴人無法使用地下室之空間時，上訴人得提前終止租約，足徵系爭地下室係被上訴人另外提供上訴人使用，惟得否持續使用取決於管委會或其他住戶日後有無異議，顯將系爭地下室與系爭房屋分別視之，系爭租約第1條所載「全部」二字，自未包含系爭地下室，惟被上訴人另外提供系爭地下室供上訴人使用甚明。再由系爭租約係於第7條第1項約定房屋供營業使用，依系爭租約約定條款順序之脈絡，更徵兩造約定供營業使用之範圍僅有系爭房屋，而未及於系爭地下室。系爭地下室既未約定供營業使用，則上訴人主張系爭地下室為防空避難室，不得供營業使用，系爭租約違反公寓大廈管理條例第16條第2項之強制規定應為無效云云，要無可採。是上訴人先位依民法第179條規定，請求被上訴人返還系爭保證金28萬元，自屬無據。

(二)兩造係依系爭契約第11條約定，合意於110年3月30日終止系爭租約，依系爭租約第11條約定，上訴人需賠償被上訴人二個月租金，及免租裝潢期間之租金，則扣除上開租金後，上訴人備位依系爭租約第5條之約定，請求返還系爭保證金28萬元，已無餘額可退還款：

1. 按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之

01 租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人
02 應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應
03 至少於一星期、半個月或一個月前通知之。民法第453條、
04 第450條第3項定有明文。另依系爭租約第11條約定：「乙方
05 （即上訴人）得期前終止租約，應於貳個月前通知甲方（即
06 被上訴人），並需賠償對方貳個月租金，以及給付免租裝潢
07 期之租金。」（見原審訴字卷第23頁）。另稽之兩造以情事變
08 更為由，合意於兩造租約屆滿前之110年3月30日終止系爭租
09 約，並於同年4月8日簽立系爭終止契約等情，有系爭終止契
10 約1份附卷可參（見原審訴字卷第61頁），是兩造間之系爭租
11 約應可認係依系爭租約第11條有關期限屆滿前之相關約定而
12 合意終止。上訴人主張：終止契約之依據並非系爭租約第11
13 條之約定，而是類推民法第227條之2的法律效果，應適用民
14 法第153條規定合意終止契約云云（見本院卷(二)第83頁），
15 要無可採。

16 2. 依系爭租約第5條約定，系爭保證金於系爭租約終止扣除積
17 欠之債務後由被上訴人無息返還（見原審訴字卷第21頁），系
18 爭租約業經兩造合意依系爭租約第11條終止乙節，已如前
19 述，則上訴人依系爭租約第5條約定請求被上訴人返還系爭
20 保證金28萬元，自須先扣除積欠之債務。上訴人依系爭租約
21 第11條約定應賠償被上訴人2個月租金28萬元及給付免租裝
22 潢期間之租金（110年2月3日起至110年3月30日）計265,483
23 元。另依系爭租約第2條約定租賃期間之管理費由上訴人負
24 擔，上開期間管理費合計1,658元等情，有收支財務報表1份
25 在卷可參（見原審卷(一)第143-145頁），則扣除上開債務後，
26 上訴人已無餘額可退還款。

27 (三) 上訴人固主張被上訴人隱瞞系爭房屋及地下室之系爭事項，
28 被上訴人所交付系爭房屋及地下室並未符合系爭租約使用收
29 益目的，上訴人為此與被上訴人合意終止系爭租約，並依系
30 爭租約第18條、民法第227條、第216條，請求被上訴人賠償
31 上訴人委請設計師支出之設計費60萬元云云，惟查：

01 1.系爭租約第18條約定：「本契約如有未盡事宜，依有關法
02 令、習慣及誠實信用原則公平解決之。」（見原審訴字卷第
03 25頁），民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，
04 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
05 規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債
06 權人並得請求賠償。」，又按當事人主張有利於己之事實，
07 就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明
08 文。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生
09 原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責
10 任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明
11 之責任，此為舉證責任分擔之原則。若原告先不能舉證，以
12 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
13 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
14 法院103年度台上字第610號判決意旨參照）。經查，證人黃
15 筱嫻於原審111年6月2日言詞辯論期日具結證稱：「我不覺
16 得我應該跟被告（即被上訴人）說我未來的計畫是什麼，當
17 初是說小孩要練舞。」、「（法官問：承租系爭房屋時，是
18 否知悉系爭房屋地下室為防空避難室？）我不清楚，是到公
19 證處的時候，我才知道。」等語（見原審卷(一)第285頁），
20 可知被上訴人辯稱：上訴人法定代理人黃培竣與其姊黃筱嫻
21 稱租屋動機是為了給其子女學習舞蹈的地方，暫無對外營業
22 的計畫。黃筱嫻於簽約時已知悉系爭地下室為防空避難室，
23 並詢問公證人是否可以營業，經告知不可以營業，黃筱嫻即
24 表明系爭地下室不會對外營業，並另請公證處職員協助增訂
25 關於系爭地下室之系爭租約第19條第4項之約定等語，尚非
26 全然無據。可知上訴人於系爭租約公證時應知悉系爭地下室
27 為防空避難室，並表明暫無對外營業之計畫。且系爭地下室
28 並未約定供上訴人營業使用，前已敘明，加以系爭租約第19
29 條第10項約定：「本租賃物其是否可供為乙方（即上訴人）
30 營業所需之立案登記、及本租賃物現況是否符合乙方營業所
31 必須受規範之行政法、消防法規等，均由乙方自行審酌辦理

01 與甲方無涉，乙方將來亦不得執此理由主張得遲付租金、減
02 租或解除契約等。」，綜以證人李群文亦到庭證述：系爭租
03 約第19條內容是簽立系爭租約時當場擬定，當場逐條議定，
04 雙方逐條磋商經雙方同意後才簽立系爭租約，當時我也在場
05 等語(見原審卷(一)第277-279頁)。足徵兩造業已約定就系爭
06 房屋之現況簽立系爭租約，系爭房屋是否符合上訴人訂約動
07 機之使用收益，應由上訴人負責。上訴人主張被上訴人隱瞞
08 系爭房屋及地下室之系爭事項，系爭房屋並未符合系爭租約
09 之使用收益目的，系爭地下室無法使用，可歸責於被上訴人
10 云云，委無可採。

11 2.再按建築物室內裝修管理辦法第2條：「供公眾使用建築物
12 及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修
13 應依本辦法之規定辦理。」及第3條：「所稱室內裝修，指
14 除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺
15 設外之下列行為：1. 固著於建築物構造體之天花板裝修。2.
16 內部牆面裝修。3. 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔
17 屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。4. 分間牆變更。」，已明定
18 室內裝修適用範疇。個案裝修情形倘涉及上開規定，應檢附
19 依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章
20 負責之室內裝修圖說向審查機構(臺北市建築師公會)申報
21 施工並領得「施工許可證」後，始准予進行施工。於工程完
22 竣後，檢附申請書、建築物權利證明文件及經營造業專任工
23 程人員或室內裝修業專業施工技術人員竣工查驗合格簽章負
24 責之檢查表，向審查機構申請竣工查驗，經該機構審核其申
25 請文件齊全後，送請臺北市政府都市發展局核發「室內裝修
26 合格證明」等節，有臺北市政府都市發展局函1份在卷可佐
27 (見原審卷(一)第297-298頁)。而證人褚世宇即上訴人委請之
28 室內設計師固到庭證述系爭房屋設計圖製作之過程，經建築
29 師告知系爭房屋無法申請室內裝修許可等語。此外，益鵬建
30 築師事務所函覆內容，亦僅說明系爭房屋現況無法申請室內
31 裝修許可之緣由(見原審卷(一)第469-471頁)。然兩造既以系

01 爭租約第19條第10項約定系爭房屋現況是否符合上訴人營業
02 所必須受規範之行政法等，均由上訴人自行審酌辦理，而與
03 被上訴人無涉，則系爭房屋是否得申請室內裝修許可？原因
04 為何？均未可歸咎於被上訴人。

05 3.況系爭房屋曾於96年3月20日取得096裝修使字第0374號室內
06 裝修許可等情，有臺北市政府都市發展局函1份附卷可稽(見
07 原審卷(一)第461頁)，是建築物依法是否能取得室內裝修許
08 可，法定原因諸多，尚無由僅依建築物現況認定。縱系爭房
09 屋是否得申請室內裝修許可之現狀不明，然本於契約自由之
10 精神，上訴人亦非不得於簽立系爭租約前審慎評估、規劃是
11 否簽約？或另行議定可控制容許風險之契約條款內容，惟系
12 爭租約既經兩造議定後簽立並經公證，則系爭房屋現況是否
13 符合上訴人營業所必須受規範之行政法令，依約即由上訴人
14 負擔。

15 4.綜上，本件尚難認上訴人租賃系爭房屋及地下室無法營業係
16 因可歸責被上訴人之事由所致，亦難認被上訴人有何違返系
17 爭租約第18條所載之誠實信用等，則上訴人依系爭租約第18
18 條及民法第227條、第216條規定，請求被上訴賠償其支出系
19 爭設計費60萬元，顯屬無據。

20 二、反訴部分：

21 被上訴人主張：兩造依系爭租約第11條約定，合意自110年3
22 月30日終止系爭租約，業經認定如前，則被上訴人依系爭租
23 約第11條及第2條約定得請求上訴人給付二個月租金28萬
24 元、系爭免租裝潢之租金265,483元及管理費1,658元，共計
25 547,141元，及自111年1月7日起算之法定遲延利息，自屬有
26 據，業如前述。又依系爭租約第5條約定，系爭保證金於系
27 爭租約終止扣除積欠之債務後返還(見原審訴字卷第21頁)。
28 從而被上訴人請求上訴人賠償2個月租金、免租裝潢期間之
29 租金及管理費共計547,141元，扣除系爭保證金28萬元，於2
30 67,141元之範圍內，洵屬有據。

31 三、綜上所述，上訴人本訴請求被上訴人給付88萬元，及其中28

萬元部分，自110年4月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及其中60萬元部分，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，為無理由，不應准許。被上訴人反訴請求上訴人給付被上訴人267,141元，及自111年1月7日起至清償日止，按年息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，不應准許。原審就上開本訴部分，為上訴人敗訴之判決，就反訴部分，判令上訴人給付被上訴人267,141元，及自111年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為假執行及免假執行之宣告，核無違誤，上訴人上訴意旨就此部分，仍執前詞，指摘原判決上開部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

四、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出之證據，經本院斟酌後，認為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。

五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

法官 謝宜伶

法官 宣玉華

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

書記官 林怡秀