

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3688號

原告 昕芹投資股份有限公司

法定代理人 薛乃維

訴訟代理人 張軒豪律師

莊鎔瑋律師

被告 元邑國際有限公司

法定代理人 王瑋

訴訟代理人 游弘誠律師

伍經翰律師

黃仕翰律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣660,000元，及自民國111年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣230,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣660,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告昕芹投資股份有限公司為設立醫療診所之目的，洽詢可受讓作為醫療診所之營業處所，遂於111年12月25日與被告元邑國際有限公司簽訂店面頂讓合約書(下稱系爭合約)，頂讓位於台北市○○路0段00巷00號1樓及地下室之房屋(下稱系爭房屋)，並交付頂讓金新台幣(下同)66萬元予被告代理人遊馥瑜。

(二)被告代理人遊馥瑜明知原告頂讓系爭房屋係為設立醫療診所使用，原告於簽訂系爭合約前後多次向遊馥瑜要求提供系爭

01 房屋之使用執照及建築執照，惟均經遊馥瑜拒絕提供，而於  
02 兩造簽訂系爭合約，原告給付頂讓金後，經原告委請室內設  
03 計公司查調系爭房屋相關執照時，始得知系爭房屋之地下室  
04 全部屬於防空避難空間，1樓平面更有1/2以上面積為違章建  
05 築，依診所及醫事機構開業及遷址登記之相關法令規定，完  
06 全不得作為醫事機構使用。

07 (三)被告惡意隱瞞系爭房屋有相當面積無法作為醫事機構使用，  
08 故原告於112年1月7日向被告為解除契約之意思表示。被告  
09 及代理人遊馥瑜收受原告解除系爭合約之意思表示後，竟未  
10 退還系爭合約價金，又逕自與訴外人宏恩醫療財團法人宏恩  
11 綜合醫院簽訂頂讓合約並收取價金，被告並於112年4月13日  
12 就本件爭議委任德益法律事務所寄發律師函(惟誤寄發予訴  
13 外人黃雯琪)，原告則於112年5月5日委任宇達法律事務所寄  
14 發律師函予被告，函請被告於10日內出面協商、返還66萬元  
15 之價金，被告至今仍置之不理。

16 (四)實務上認頂讓契約係屬買賣契約，「頂讓」與「買賣」間僅  
17 係用詞之差異，本件兩造簽立原證1之店面頂讓合約書約定  
18 「甲方同意以新台幣66萬元將下列頂讓給乙方，並讓以方於  
19 此有營業之權力(應為：利)」，屬民法第345條第1項所稱之  
20 買賣契約，而應適用民法買賣之規定。被告雖辯稱依系爭契  
21 約第1條第3項記載之內容「協助乙方與房東簽立房屋租賃契  
22 約…」等語，而應屬於委任性質，但是，系爭契約第1條第3  
23 項之前方兩造並未勾選，可知此並非兩造達成契約合意之  
24 一部，並無法以此認定系爭契約有委任之性質。且被告亦未  
25 提出任何實務見解認定頂讓契約有民法委任之性質，而可類  
26 推適用委任之規定，更遑論所謂「協助」之性質近似於民法  
27 之委任，被告所辯已超出契約文義解釋之範圍，顯不可採。

28 (五)又依建築法第25條第1項規定「建築物非經申請直轄市、縣  
29 (市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建  
30 造或使用或拆除」，被告所頂讓系爭房屋有違章建築存在，  
31 影響建物使用甚鉅，依上開建築法規定違章建築不得使用，

01 被告不爭執兩造簽立系爭契約後原告才知悉系爭房屋有違章  
02 建築之事實，亦不爭執違章建築不得使用、更無法作為診所  
03 使用之法規。

04 (六)被告明知原告頂讓系爭房屋係為設立醫療診所使用，惟系爭  
05 房屋之地下室及1樓1/2以上面積依法均不得作為醫療診所使  
06 用，原證8之臺北市診所及醫事機構開業及遷址登記申辦說  
07 明即載明「3.請先行檢視診所設立所在地之…(2)建築物使用  
08 執照用途是否符合建築相關規定辦理。…(6)房屋違建、增  
09 建、花台、陽台、平台、露台、騎樓、天井、登載用途為停  
10 車場或防空避難室不得申請為機構面積使用。(7)面積未達50  
11 0m<sup>2</sup>之診所及醫事機構，如有公共安全疑慮等或醫療機構申  
12 請使用面積無法由衛生局判定不得占用之相對位置及面積等  
13 之情形，須會同建管處、消防局現場會勘。(8)建築物室內辦  
14 理裝修，請依建築物施內裝修管理辦法取得建築物室內裝修  
15 合格證明」等語，可證系爭房屋有違建存在即無法設立診  
16 所，被告所為之給付自屬「非依債務本旨提出給付」，並不  
17 生提出之效力，原告自得拒絕受領，而不負受領遲延之責。

18 (七)且被告於得知其給付未符債之本旨後，並未反對原告解除契  
19 約，卻另行與訴外人宏恩醫療財團法人宏恩綜合醫院簽訂頂  
20 讓契約，並將系爭合約所載之買賣標的物交付與訴外人宏恩  
21 醫療財團法人宏恩綜合醫院，並拒絕返還原告所給付之頂讓  
22 金，原告自得依第226條、第256條規定解除契約。

23 (八)因此，被告無法依債之本旨提出給付，係屬民法第226條之  
24 可歸責於債務人之給付不能，依民法第256條規定原告自得  
25 解除契約，原告已於112年1月7日向被告代理人發出解除契  
26 約之意思表示，被告即應依民法第259條第1款、第2款或不  
27 當得利等規定，返還原告66萬元及自111年12月25日起至清  
28 償日止，按年息5%計算之利息。

29 (九)而被告雖辯稱系爭房屋現為宏恩綜合醫院使用等語，惟此與  
30 原告是否得主張解除契約並無直接關聯，亦無法推論原告主  
31 張解除無理由，查訴外人宏恩綜合醫院其目前正在使用系爭

01 房屋做為醫療院所，並不代表訴外人宏恩綜合醫院為「合  
02 法」使用，且被告亦無法證明訴外人宏恩綜合醫院係於其簽  
03 立租約前已得知系爭房屋有違章建築之事實，自不得以此推  
04 論原告主張無理由。

05 (十)被告復辯稱其已將系爭房屋騰空，並將設備、器具完成點交  
06 等語，惟查原證1第3頁雖有原告法定代理人薛乃維之配偶黃  
07 雯琪之簽名，然此並無法證明被告有將系爭房屋及設備、器  
08 具完成點交，若點交已完成被告自不可能將系爭房屋及設  
09 備、器具另為頂讓，且被告又主張得依民法第231條受領遲  
10 延之規定請求損害賠償，可證被告並未完成系爭房屋及設  
11 備、器具之點交。

12 □被告雖又辯稱其對系爭房屋有違建存在一事並不知悉，不可  
13 歸責於被告等語，惟查被告並未依債之本旨提出給付，當屬  
14 可歸責於債務人之給付不能，且被告原為系爭房屋之承租  
15 人，依法可向行政機關調取圖面，系爭房屋有無違建存在為  
16 其可得而知，且被告更於本件審理時自承有至系爭房屋看過  
17 即可知該處有違建(參113年1月17日言詞辯論筆錄第2頁第21  
18 -26行)，卻又辯稱其對系爭房屋有違建存在一事並不知悉，  
19 說詞反覆顯不可採。

20 □並聲明：被告應給付原告66萬元，及自111年12月25日起至  
21 清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保請准宣告假執  
22 行。

23 二、被告答辯意旨略以：

24 (一)兩造間系爭店面頂讓合約書第1條約定「甲方同意以新台幣6  
25 6萬元將下列頂讓給乙方，並讓乙方於此有營業之權力(應為  
26 權利)第1項：店面(不含房地產所有權)第2項：包括器具(設  
27 備器具清單另附之，點交時由乙方簽收)第3項：協助乙方與  
28 房東簽立房屋租賃契約，或將現有未到期之契約權力(應為  
29 權利)轉移與乙方。」等語，而上開條文第1項、第2項之合  
30 約內容為被告轉讓系爭房屋營業之權利、系爭房屋內設備及  
31 器具予原告，自契約內涵觀之，其性質當屬買賣契約，應適

01 用民法上買賣之相關規定。另系爭頂讓合約書第1條第3項之  
02 內容為被告協助原告與房東簽訂房屋租賃契約或將現有未到  
03 期之契約權利移轉予原告，核其契約內涵與民法上委任規定  
04 相似，則該合約書第3項應適用民法委任之相關規定。

05 (二)合約書第1條第3項「協助乙方與房東簽立房屋租賃契約，或  
06 將現有未到期之契約權力(應為權利)轉移與乙方。」之部分  
07 並未於兩造簽訂之契約書中勾選，若依文義解釋判斷，則被  
08 告之給付義務應僅包含合約書第1條第1項及第2項，而就第3  
09 項之內容即關於與房東簽立房屋租賃契約，或將現有未到期  
10 之契約權利移轉與乙方之部分，乃未見於系爭合約書文義。

11 (三)本件兩造於111年12月6日開始就臺北市○○區○○路○段00  
12 巷00號1樓及地下室之店面頂讓事宜進行協商，原告與設計  
13 師分別於12月8日、14日至現場進行丈量，並於12月16日、1  
14 7日匯款總計新台幣10萬元斡旋金作為系爭店面頂讓合約之  
15 訂金。兩造於12月19日簽訂系爭房屋頂讓合約書，於簽訂契  
16 約後，被告依原告要求將美容床、美髮椅留於店面供原告營  
17 業使用、傳送設備及器具清單業經原告確認並完成點交，後  
18 續亦將店面及後巷進行清理並結清水電，於12月25日被告將  
19 剩餘款項新台幣56萬元結清。從而，被告既已將店面整理至  
20 可供原告隨時營業之狀態且依約與原告將店內設備及器具進  
21 行確認並完成點交(頂讓合約書於111年12月25日經黃雯琪簽  
22 收)，被告已履行系爭店面頂讓合約第1條第1項、第2項之給  
23 付義務，故依系爭店面頂讓合約之規定，則受領原告給付66  
24 萬元價金自屬有據。

25 (四)兩造於111年12月17日就頂讓事宜協商，原告曾透過Line詢  
26 問被告：「房東那邊，我們再談談看，看有沒有寬限期，樓  
27 上手術房需要施工，又剛好過年。」等語，被告於12月18日  
28 即向原告表示房東已同意減免租金一個月優待供其裝潢，並  
29 持續協助原告與房東簽訂房屋租賃契約，包含告知房屋租約  
30 之保證人及公證事項、傳送房屋租賃契約供原告先行審酌並  
31 協助回答房屋租賃契約疑義，且為便於原告與房東間能直接

01 溝通，被告12月19日於Line創建成員包含被告、原告及房東  
02 之群組，群組名稱「仁愛路店面」，由上述可知被告確已協  
03 助原告與房東簽訂房屋租賃契約，並已完成系爭店面頂讓合  
04 約第1條第3項之給付義務。

05 (五)因此，原告於簽訂系爭店面頂讓合約後，經被告屢次協助其  
06 向房東洽談租約事宜，仍遲不向房東締結房屋租賃契約，並  
07 於112年1月7日向被告表示不欲頂讓，縱事後原告因自己之  
08 原因而拒絕與房東簽訂房屋租賃契約，仍不影響被告已確實  
09 履行系爭店面頂讓合約第1條第3項之給付義務，既被告業已  
10 依約提出給付，或依系爭店面頂讓合約及民法委任之規定，  
11 原告自有給付價金66萬元之義務。

12 (六)依系爭店面頂讓合約第6條「若有違上述任一條均屬違約，  
13 乙方有拿回頂讓金之權力(應為權利)甲方不得有任何意義  
14 (應為異議)。」之規定，被告既已依約提出給付並協助原告  
15 與房東簽訂租賃契約之事宜，惟原告於簽訂系爭店面頂讓合  
16 約並經點交完成後，遲未受領物品，又於111年12月28日於  
17 被告、原告及房東之Line群組中擅自以自己事由，拒絕與房  
18 東簽訂房屋租賃契約，復於112年1月7日向被告表示「我們  
19 決定不頂了」等語，顯因自己之事由而陷於給付遲延，依系  
20 爭店面頂讓合約第6條反面解釋，被告既無違約，則無需返  
21 還頂讓金66萬元予原告。

22 (七)原告並曾向被告表示「若您有認識相關行業的，再麻煩介紹  
23 我一下，我再頂出去」等語，請求被告持續幫忙找人頂讓，  
24 足見被告已將上開店面之營業權讓與原告。惟原告與房東並  
25 無租賃契約存在，為避免店面隔間遭拆除而不易使原告將店  
26 面再次頂讓出去，被告因而持續代原告負擔112年1月至3月  
27 份之房屋租金、二代健保等稅費共計473,085元，是以，無  
28 論依民法第231條第1項、第546條第1項及第3項等規定，被  
29 告非但無須返還66萬元予原告，且原告應賠償被告473,085  
30 元之損害。

31 (八)而頂讓契約本即為無名契約，參酌司法實務對契約解釋之方

01 式即可知，於判斷我國法無明文之契約性質時應視當事人之  
02 真意、締約之脈絡，並依其契約之內容實質認定之。換言  
03 之，所謂頂讓契約並非僅具有唯一固定之契約性質，而係應  
04 就契約各條項進行實質判斷並適用法律相關之規定，原告僅  
05 引用關鍵字包含「頂讓」之一判決即草率認定本件合約書全  
06 部適用買賣之規定，卻未見原告對於其所引用之判決與本件  
07 合約書第1條第3項之規定有何相似之處進行說明，而逕謂：  
08 「查現行實務見解均認定頂讓契約係屬買賣契約，『頂讓』  
09 與『買賣』間僅係用詞之差異，所謂頂讓即係買賣」等語，  
10 是原告仍未就其所引用判決與本件系爭合約書有任何具體論  
11 證，而僅空言以相同具「頂讓」之二不相干合約即輕率為契  
12 約之解釋，此顯非探求當事人真意、正確解釋契約性質之基  
13 本原則。因此，本件系爭合約書應依各條項分別探求當事人  
14 真意，當契約係具有兩個以上契約應有之內容合併為單一之  
15 契約時，則應分別適用各該權利義務所屬類型之法律規定，  
16 原告逕謂「所謂頂讓即係買賣」等語，而未探求各條項之具  
17 體意思，不足為採。

18 (九)又本件原告於簽立系爭合約書後，復因自己原因反悔不與房  
19 東簽立房屋租賃契約直至提起本件民事訴訟之時，仍對於系  
20 爭店面是否確實不得作為其診所營業使用不甚清楚，是原告  
21 之起訴不具絲毫端緒，且所欲證明之待證事實，充其量僅為  
22 其個人主觀上之臆測，尤其，原告聲請向臺北市都發局建管  
23 處及衛生局函調系爭店面之「平面圖」、「室內裝修竣工平  
24 面圖」及「建築物使用執照」調查之證據，核係無法充分掌  
25 握其主張之必要事實與證據，並企圖藉由法院函調大量資  
26 料，從中獲取新事實或新證據，藉以支持其主張，乃屬摸索  
27 證明，自屬不合法。

28 (十)況系爭店面現為宏恩綜合醫院作為醫療場所之事實，足見原  
29 告在與被告簽立系爭合約書後，又反悔不向房東締結房屋租  
30 賃契約而對被告提起本件民事訴訟之時，並未有任何實質上  
31 得以證明「不得作為醫療營業場所」之證據以支持原告之主

01 張，而原告僅憑自己之原因拒絕與房東締結房屋租賃契約，  
02 自非可歸責於被告，反應屬可歸責於原告。尤其，系爭店面  
03 既已作為宏恩綜合醫院醫療場所營業使用，是原告聲請調查  
04 證據之待證事實與本件原告之請求間欠缺關聯性，亦不具任  
05 何必要性。

06 □甚且，被告仍好意協助原告尋找欲頂讓之下家，實已仁至義  
07 盡。然原告卻欲函詢臺北市政府衛生局系爭店面得否全部作  
08 為診所使用，實則已非被告依系爭合約書所應負之義務。

09 □再者，系爭店面是否確實無法為營業登記乃本件起訴之重要  
10 前提事實，此乃攸關本件原告之起訴是否具有任何端緒，然此  
11 前提應先由原告負舉證之責，原告迄今始終無法就系爭店面  
12 是否確實不得作為診所營業登記使用為舉證說明，反而僅以  
13 陳報狀表示系爭店面存有「違建」，然得否為「營業登記」  
14 與存有「違建」係屬兩事，原告顯然未盡其舉證責任。因  
15 此，原告因自己之個人原因於締結店面頂讓合約書後，逕自  
16 反悔不與訴外人羅一峯(房東)簽定房屋租賃契約，實與被告  
17 毫無干係。

18 □而被告原先僅為頂讓系爭店面進行營業之前手，且於系爭店  
19 面營業期間均得正常營運，並無遭相關主管機關取締之紀錄  
20 錄，對於系爭店面是否存有違建，自始毫不知情，自無「向  
21 原告說明系爭店面建築存有違建」之可能。原告所訴者，顯  
22 然不可歸責於被告，被告自不應負返還價金之責。一、被告  
23 原先僅為頂讓系爭店面進行營業之前手，且於系爭店面營業  
24 期間均得正常營運，並無遭相關主管機關取締之紀錄，對於  
25 系爭店面是否存有違建，自始毫不知情，自無「向原告說明  
26 系爭店面建築存有違建」之可能。原告之主張顯然不可歸責  
27 於被告，被告自不應負返還價金之責。

28 □又基於債之相對性原則，訴外人羅一峯並非系爭合約之當事  
29 人，則訴外人羅一峯究有無告知原告系爭店面存有違建，實  
30 與被告無涉，況被告對此亦無從得知且毫不知悉，自無向原  
31 告說明系爭店面有違建可能，依此「是否存有違建」與「得

01 否為營業登記」顯係二事，原告竟將二事混為一談，顯然原  
02 告起訴所稱「無法作為營業登記」云云僅為其主觀上之臆  
03 測，而非有何具體之法律上主張或依據。

04 □並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告  
05 免為假執行。

### 06 三、得心證之理由：

07 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭店面頂讓合約書、  
08 LINE對話紀錄截圖、律師函、台北市建築管理工程處網站說  
09 明及市民複印建築執照原圖暨縮影申請書等文件為證(卷1第  
10 23-97、301-315、339-343頁)；被告則否認原告之主張，而  
11 以前詞茲為抗辯，並提出LINE對話紀錄截圖等文件為證(卷1  
12 第135-279頁)；是本件所應審究者為：系爭店面頂讓合約之  
13 法律性質為何？原告依民法第226條、第256條規定解除契  
14 約，並請求被告返還頂讓金66萬元及法定遲延利息，有無理  
15 由？以下分別論述之。

16 (二)就系爭店面頂讓合約性質部分：

17 (1)按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之  
18 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人  
19 所訂定契約之定性，應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀  
20 其所訂立契約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之  
21 法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成  
22 要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約  
23 (有名契約、無名契約、混合契約，或契約之聯立)，或何種  
24 法律關係，俾選擇適用適當之法規，以解決當事人之糾紛  
25 (最高法院108年度台上字第346號)。又混合契約係以二個以  
26 上契約應有之內容合併為其內容之單一契約，當事人負有數  
27 個不同類型權利義務，應分別適用各該權利義務所屬契約之  
28 類型之法律規定，以判斷其效力(最高法院107年度台上字第  
29 1428號)。

30 (2)查本件兩造間於111年12月19日簽訂之系爭店面頂讓合約書  
31 前言及第1條約定：「甲方就坐落台北市○○區○○路○段0

01 0巷00號1樓及地下室。甲乙雙方茲因店面轉讓事宜，雙方達  
02 成下列協議如下：」、「店名為White Spa & Salon，招牌  
03 名稱為White Spa & Salon，使用範圍：一樓及地下室。甲  
04 方(即本件被告)同意以66萬元將下列頂讓給乙方(即本件原  
05 告)，並讓乙方於此有營業之權利。1.店面(不含房地產所有  
06 權)。2.包括器具(設備器具清單另附之，點交時由乙方簽  
07 收)3.協助乙方與房東簽立房屋租賃契約，或將現有未到期  
08 之契約權利轉移與乙方」等語，有系爭店面頂讓合約書在卷  
09 可按(卷1第23-25頁)，且為兩造不予爭執，勘予確定。

10 (3)因此，觀諸上開約定，被告係將其營業使用之「台北市○○  
11 區○○路○段00巷00號1樓及地下室」、「店名為White Spa  
12 & Salon，招牌名稱為White Spa & Salon」，而將其中「1.  
13 店面(不含房地產所有權)。2.包括器具(設備器具清單另附  
14 之，點交時由乙方簽收)」轉讓予原告，核其性質與買賣契  
15 約無異，自應適用民法上買賣之相關規定，此部分亦為雙方  
16 不予爭執，亦堪確定。

17 (4)但是就系爭店面頂讓合約書第1條第3項「3.協助乙方與房東  
18 簽立房屋租賃契約，或將現有未到期之契約權利轉移與乙  
19 方」之部分，被告雖答辯主張：未於兩造簽訂之契約書中勾  
20 選，依文義解釋判斷，則被告之給付義務僅包含合約書第1  
21 條第1、2項等語，並主張此部分為委任關係，以為答辯，雙  
22 方所簽訂之系爭店面頂讓合約書，除上述被告所有之物品轉  
23 讓予原告之賣賣關係外，尚且包含被告將其與房東之租賃關  
24 係轉讓予原告，亦即被告需終止其與房東之租賃關係，同時  
25 並達成原告與房東間之租賃關係，否則原告根本無法取得系  
26 爭店面之經營權利，因此必須全部完成上揭租賃關係之終止  
27 與建立，如此方能完成店面頂讓合約書之目的，應可確定；  
28 據此若原告若僅買受被告「White Spa & Salon」店面之營  
29 業及設備，而未與系爭房屋之所有權人簽訂新租賃契約，抑  
30 或承受原承租人即被告與房屋所有權人之租賃契約，將使買  
31 受被告店面之原告，根本無法繼續使用系爭房屋，即非兩造

01 所簽訂店面頂讓合約之目的，因此，審酌上情後應認雙方間  
02 之系爭合約應包含合約書第1條第3項「協助乙方與房東簽立  
03 房屋租賃契約，或將現有未到期之契約權利轉移與乙方」之  
04 部分，自應確定。

05 (5)況且，在雙方就系爭店面頂讓之商討過程中，兩造間之對話  
06 紀錄記載略以：「(被告：請提供我您的公司名稱，我請會  
07 計做收據)原告：昕芹股份有限公司00000000(以後是用這公  
08 司跟房東簽約嗎?)…可以用法人承租嗎，如果可以，會用  
09 這間公司…有一些租賃的問題，下診再問您」、「房東那  
10 邊，我們再談談看，看有沒有寬限期，樓上手術房需要施  
11 工，又剛好過年(明白、我幫您問問…您希望多久的施工  
12 期？我幫您問問房東?)2-3個月方便嗎…(一般都是1個月左  
13 右、姐盡全力跟他溝通看看好嗎)好，一個月也很棒了(盡量  
14 要求1.6個月)」、「(薛醫師早安！目前房東已同意免租金  
15 一個月裝修期及用您個人簽租賃合約，但需要一位保證人，  
16 另外租約需要公證！如果您同意，再麻煩將您及保證人的身  
17 分證傳給我，房東要約公證律師，希望在月底前完成，我的  
18 部分也可以提前將房屋交給您！再看薛醫師的詩間?)…未  
19 來診所掛牌院長會是我太太黃醫師，所以租約應該會用我太  
20 太的名字簽約。(好的、那您做她的保人…今天會將頂讓合  
21 約傳給您！房東問您們有用支票嗎？租金部分可以開支票  
22 嗎？…會請房東的律師準備好公證合約給您參考)」、「(新  
23 租約供薛醫師審閱)…這部分有點不太明白…我看診回的  
24 慢，所以同不同意現狀返還，是要怎麼確立呢？(他是指如  
25 果你同意承租時，用現況交屋是可以不用我拆空隔間淨空給  
26 您，我明天會回仁愛路將目前屋況重新拍照片給您！OK  
27 嗎?)但如果我樓上有部分改造成手術室，歸還時需要把隔  
28 間打掉嗎(我問問房東)可以開群組討論」、「(房東只到3/1  
29 5、不然得把整間隔間拆除還他)他不敢的，因為拆除，要連  
30 所有的違建，前面，還有後面佔用逃生空間都要歸還，他不  
31 會願意的，拆完只剩30幾坪(唉~昨天還約我在店裡續半個月

01 的約、還付了半個月租金！你應該有看到內容吧)」等語，  
02 有上開對話紀錄在卷可憑(卷1第37、135-173頁)，足見雙方  
03 在簽訂系爭合約前，已就原告承接被告與房屋所有權人間之  
04 租賃契約為商討，被告並協助原告與房屋所有權人簽訂承接  
05 之租賃契約，在原告尚未與房屋所有權人簽訂承接之租賃契  
06 約前，被告尚且與房屋所有權人續約，因此，被告主張：系  
07 爭合約不包含第1條第3項之約定等語，即非有據，亦可確  
08 定。

09 (6)準此，依系爭合約條文及兩造間就系爭合約討論過程，則系  
10 爭合約即包括：①原告買受被告於系爭店面設備、②被告協  
11 助原告「與房東簽立房屋租賃契約，或將現有未到期之契約  
12 權利轉移」，即堪確認，從而，系爭合約為買賣及承接原承  
13 租人地位之混合契約，即可確定。

14 (三)就原告依民法第226條、第256條規定解除契約之部分：

15 (1)按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為  
16 給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，債務人如主張其已  
17 為給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債  
18 務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完  
19 全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可  
20 歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完  
21 全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債  
22 務人證明之，故若債務人所提出債務給付未符合債務本旨，  
23 自應構成不完全給付。又因可歸責於債務人之事由，致給付  
24 不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能  
25 者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕  
26 該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。債務人非依債務  
27 本旨實行提出給付者，不生提出之效力。債權人於有第226  
28 條之情形時，得解除其契約。民法第423條、第226條第1  
29 項、第235條、第256條分別定有明文。

30 (2)本件系爭合約為買賣店面設備及承接原承租人地位之混合契  
31 約，已如前述，而原告契約目的係為經營醫療診所使用，此

01 亦有兩造間LINE對話紀錄略以：「(薛醫師：請問仁愛路的  
02 店有進一步的消息嗎?)早安，我們還會再跟設計師約一次  
03 看一下防火是否可以設置診所喔」、「今早設計師會去詢問  
04 地下室相關法規是否合規，晚一點會再跟您做確認喔」、「  
05 「您好，方便週二設計師再去丈量確認一次嗎?謝謝您(可  
06 以啊、可以中午前嗎?)」、「(薛醫師：今天上午設計師有  
07 來現場很仔細的丈量過了、不知道您這邊的決定?)有喔，  
08 我再等設計師畫圖，確認完跟您說(明天會確認嗎?因為你  
09 確認我就不接另一組客人。還是你明天可以先點付握權  
10 金?)我問一下…我先付個斡旋金，然後約時間聊」、「(這  
11 是能登記診所的…土地使用分區：第四種住宅區 第7組醫  
12 療保健服務業診所 允許使用…建物使用目的：1.病床數應  
13 該未達10床吧? 2.這1樓面積應該低於200平方公尺?如果  
14 是，此時診所分類再G3。雖然建物被歸類在G2若建物面積低  
15 於200平方公尺，免變更建物使用用途。所以只要符合上述  
16 的1.跟2.就允許使用。上面是我會計師查詢的供您參考)好  
17 叻好叻。請問頂讓部分器具可以列清單嗎，然後頂讓的部分  
18 是否可以用公司頂讓，然後租約用個人」、「想請問姐，妳  
19 們是哪一年度接手的。(應該是109年的12月。109/12/15)再  
20 前一手您認識嗎?(不認識、我是從網路上看到過來頂讓  
21 的…)好的，但妳們之前有簽合約嗎?頂讓的部分(有)所以  
22 後來違建的部分，就是您接手了，目前狀況有一點麻  
23 煩。」、「2.恢復室內的大廁所空間，根據105年申請的版  
24 本並沒有淋浴及馬桶設備，這部份我們再坐視裝申請的時候  
25 可能要先拆除。3.器械室空間，根據105年版本，因涉及含  
26 蓋違建部分，這個區塊我們要再重新修正平面配置。整個後  
27 面都無法動，佔用公共逃生用地…室內違建的部分，佔用公  
28 共空間逃生安全的部分，設計師已經拍照」等語(卷1第31-3  
29 3、135-231頁)。

30 (3)另就原告法定代理人、配偶黃雯琪、及系爭房屋所有權人間  
31 之對話紀錄亦略以：「@羅一峯Wilson(房東)請問有最新的

01 房屋稅單嗎？登記診所需要用到…(羅一峯Wilson(房東)：  
02 我將會提供桂芳一切市政/衛生單位所需的文件…建議你們  
03 可以先準備文件，需要屋主簽的文件例如裝修許可申請書還  
04 是台北市政府衛生局的同意書，簽約當天我們現場簽名蓋  
05 章，幫你們省時間)…早安，羅房東先生，設計師有要調  
06 圖，請問方便跟您要身分證影本，上面註記僅供調圖用，台  
07 北市政府建管處…」、「黃雯琪：房東先生午安，我們合約  
08 裡有提到合約結束要拆除隔間返還，但是現在有一個問題，  
09 就是房屋現況是有外推的，而且現場有很多的浴室廁所。拆  
10 除返還是連廁所都拆光，還是說房屋原狀是有部分廁所的，  
11 這個部分是否可以明確界定一下？因為如果承租當下現場不  
12 存在的東西，例如管線管道或原始廁所，屆時要返還可能也  
13 會有爭議」、「(羅一峯Wilson(房東)：黃醫生，貴方付出  
14 頂讓金係指頂讓屋況為貴方認可的現狀屋況，故恢復原狀為  
15 當初我方交往時的屋況。但是我們星期五上午再共同會勘現  
16 狀。…現在沒有電梯了)」、「黃雯琪：這兩個是目前屋況  
17 跟原始屋況差最多的地方，到時候是要還原成這樣嗎(羅一  
18 峯Wilson(房東)：我不清楚另一個圈目前是何狀況。我們星  
19 期五上午再共同會勘現狀好嗎?)還有現在有一個比較大的  
20 問題是前後都有面積很大的違建。我方擔心裝修的時候會產  
21 生嚴重的問題。(羅一峯Wilson(房東)：不要擔心，我們星  
22 期五上午再共同會勘現狀好嗎?)很可能我們一報裝修就被  
23 市政府列管拆除。(羅一峯Wilson(房東)：原來妳是對這方  
24 面有擔憂，那設計師怎麼說呢？設計師有經驗會處理的，而  
25 且我們沒有跟鄰居結怨…所以沒碰過這問題。與鄰居為善，  
26 敦親睦鄰是很重要的，我原本星期五見面就有一個小故事要  
27 跟你們說的，見面再講。倒是補充一下…違建處不要動外觀  
28 就不會被舉報。設計師要合法裝潢就要申請室內裝修許可  
29 證。我不是設計師所以不專業，我只知道天花板裝潢，隔間  
30 牆拆除與建造，地板結構體更鄧，如泥坐墊高或者是挖洞都  
31 需要申請，室內裝修許可申請範圍，需要請設計師查詢內政

01 部營建署，要將圖送審，至於沒有動到的結構就不用申請。  
02 黃醫師有提到錢後違建的部分，我知道市政府規定既有增建  
03 部分只要不要拆掉重蓋，就不用擔心被舉報。難不成你是想  
04 將前、後兩的違建全部拆掉重做？萬萬不可有如此這般的作  
05 為！)黃雯琪：因為公會一直有通知我們明年1/1號起，需要  
06 修復(包含重新裝潢)的違建會被報拆，之前選舉所以一直沒  
07 有公告下來。這是設計師說的。…先稍等好了，我先把所有  
08 狀況釐清，再決定要不要租。如果實坪只有30多坪，還要冒  
09 著被檢舉市府拆除的風險，醫療單位也常常要面臨衛生局的  
10 挑戰。今天不是要凹租金，但我同樣租金，可以去租個合法  
11 合規的地方」、「原告法定代理人：早安，我是薛醫師，跟  
12 設計師與律師討論過後，我們要先跟市府申請上一手經營者  
13 申請到的室內裝修許可竣工圖，因為市政府沒有掃描到雲  
14 端，跨年關係，所以調閱紙本要等到1/5號。確認上一手經  
15 營者申請裝修的合法範圍為參考，作為本次裝修依據。所以  
16 我們暫定拿到竣工圖後，再來討論如何裝修，以及討論如何  
17 簽訂合約租約。我經營診所已經第八年了，診所可能發生的  
18 眉眉角角我很清楚。商場。誠信也。醫療美容風險已經很  
19 高，我們不想在有更多行政上，以及未來可能跟房東或seli  
20 na姐產生不必要的民事糾紛。講清楚說明白，大家心安理得  
21 賺該賺的錢。我想的就這樣而已。謝謝。」等語(卷1第249-  
22 279頁)。

23 (4)依照對話紀錄，系爭房屋因存在違建，於雙方簽訂店面頂讓  
24 合約書前，原告並不知悉，且被告及房東均未曾告知原告有  
25 違建之情形，亦未交付竣工圖，直到簽訂店面頂讓合約書之  
26 後，原告再取得房東身份證影本，方能申請取得竣工圖，而  
27 與此時原告才知悉有違建情形，而且亦因為違建情形，致原  
28 告無法依照原先規劃建置診所，並無法以之申請室內裝修許  
29 可證，此亦為兩造未為爭執，應可確定；其次，被告答辯主  
30 張：原告就系爭店面不得作為診所營業登記使用未為舉證說  
31 明，未盡其舉證責任，原告因個人原因於締結店面頂讓合約

01 書後，逕自反悔不與訴外人羅一峯(房東)簽訂房屋租賃契  
02 約，實與被告毫無干係等語，但是，被告原經營之店面「Wh  
03 ite Spa & Salon」並非醫療診所，原告頂讓系爭房屋後即  
04 必須重新進行室內裝潢改建，而且兩造於簽訂系爭合約時，  
05 被告業已知悉原告頂讓之目的乃為經營醫療診所使用，若無  
06 從合法申請室內裝修許可證進行改建，原告自無從為合法經  
07 營醫療診所，亦將使原告無法向衛生主管機關申請醫療診所  
08 之營業登記，則被告前揭答辯，即非有據；再者，宏恩醫療  
09 財團法人宏恩綜合醫院(下稱宏恩醫院)能否取得醫療單位之  
10 許可，乃主管機關與宏恩醫院間之關係，並無從以此即可認  
11 為該址符合臺北市診所及醫事機構之相關規定，因此，原告  
12 主張：宏恩醫院目前使用系爭房屋做為醫療院所，並不代表  
13 為「合法」使用，且被告亦無法證明宏恩醫院於簽立租約前  
14 已得知系爭房屋有違章建築，亦無從以此比附援引而推認兩  
15 造契約效力，被告未依債務本旨為給付等語，即非無據，可  
16 以確定。

17 (5)被告既未依兩造間系爭合約交付足以合法經營醫療診所之房  
18 屋，自屬因可歸責於被告之原因致不完全給付，原告本得依  
19 不完全給付之規定請求被告賠償損害；而系爭房屋業經被告  
20 與宏恩醫院另行簽訂店面頂讓合約，並將系爭房屋交付宏恩  
21 醫院占有使用，亦有對話紀錄在卷可按(卷1第65-73頁)，則  
22 原告即無從再就系爭房屋為占有或使用，已屬給付不能，原  
23 告自得依民法第226、256條規定解除契約，被告即應返還其  
24 已受領之頂讓金660,000元，而被告亦未提出其他證據證明  
25 其繼續保有頂讓金660,000元係有法律上原因，因此，原告  
26 主張：原告業已於112年1月7日向被告代理人為解除契約之  
27 意思表示，並於112年5月2日以宏達法律事務所函催告請求  
28 被告返還受領之頂讓金660,000元等語，即非無據，應予准  
29 許。

30 (四)末按契約解除時，當事人雙方應回復原狀，其受領之給付為  
31 金錢者，應附加自受領時之利息償還之。給付無確定期限

01 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，  
02 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，  
03 或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催  
04 告有同一之效力。又遲延之債務以支付金錢為標的者，債權  
05 人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條、第233  
06 條第1項分別定有明文。民法第259條第2款、第229條、第23  
07 3條第1項分別定有明文。本件原告依民法第226條、第256  
08 條、第179條等規定解除兩造間之系爭合約，並請求被告返  
09 還已受領之頂讓金660,000元為有理由，已如前述，因此，  
10 揆諸前揭規定，原告請求自被告受領時(即111年12月25日)  
11 起至清償日止之法定遲延利息，亦為有據，亦應准許。

12 四、綜上所述，原告請求被告給付660,000元，及自111年12月25  
13 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准  
14 許。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
16 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，  
17 附此敘明。

18 六、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，  
19 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

20 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第  
21 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日  
23 民事第一庭 法官 蘇嘉豐

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 13 日  
28 書記官 陳亭諭