

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第786號

112年8月29日辯論終結

原告 盧碧珠兼陳清輝之承受訴訟人

即反訴被告

陳幸偵即陳清輝之承受訴訟人

陳建雄即陳清輝之承受訴訟人

陳翰陞即陳清輝之承受訴訟人

共同

訴訟代理人 鍾永盛律師

鍾佩潔律師

被告 凡曦股份有限公司

即反訴原告

兼法定代理人 李佳穎

共同

訴訟代理人 宋立文律師

藍珮綾律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣296,666元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

01 四、本判決第1項於原告以新臺幣10萬元為被告供擔保後，得假
02 執行，但被告如以新臺幣296,666元為原告預供擔保，得免
03 為假執行。

04 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序部分

09 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
10 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
11 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
12 為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定
13 有明文。本件原告陳清輝於起訴後之民國112年4月16日死
14 亡，其繼承人盧碧珠、陳幸偵、陳建雄、陳翰陞（下稱盧碧
15 珠等4人）未向法院聲明拋棄繼承，並於同年5月8日向本院
16 聲明承受訴訟等情，有民事承受訴訟狀及所附死亡證明書、
17 戶籍謄本、繼承系統表可參（見本院卷第231至239、275
18 頁），是渠等聲明承受訴訟，經核與上開規定相符，應予准
19 許。

20 二、次按，被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於
21 原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標
22 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相
23 牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分
24 別定有明文。本件原告主張被告於兩造間房屋租賃契約書
25 （下稱系爭契約）終止後，無權占有附表一所示不動產（下
26 合稱系爭房屋），致原告受有損害，故請求被告騰空遷讓返
27 還系爭房屋予原告，以及給付原告租金、違約金及相當於租
28 金之不當得利；被告則抗辯原告交付不合契約使用目的之標
29 的物，亦違反告知義務、誠信原則，而有給付不能、不完全
30 給付情事，其已對原告解除系爭契約，原告不得請求其遷讓
31 返還系爭房屋，暨請求給付租金、違約金及相當於租金之不

01 當得利等語（見本院卷第180至181、452至453頁），並提起
02 反訴先位主張反訴被告提供之系爭房屋不符合系爭契約目的
03 及用途，請求反訴被告連帶返還租金、押租金及賠償損害，
04 備位主張反訴被告構成不作為詐欺之侵權行為，反訴原告得
05 撤銷就系爭契約所為之意思表示，故請求反訴被告連帶返還
06 租金、押租金及賠償損害。經核反訴訴訟標的與被告作為本
07 訴防禦方法所主張之法律關係，在法律上、事實上關係密
08 切，且資料具有共通性，揆諸上開說明，二者自相互牽連，
09 被告提起反訴，要屬合法。

10 貳、實體部分

11 一、本訴部分

- 12 (一)、原告起訴主張：原告於111年9月14日與被告李佳穎簽立房屋
13 租賃契約書（下稱A契約），約定李佳穎以每月新臺幣（下
14 同）10萬元，向原告承租渠等所有之系爭房屋，租賃期間自
15 111年9月14日起至114年9月30日止。嗣原告復於同年月21日
16 與被告凡曦股份有限公司（下稱凡曦公司）簽立房屋租賃契
17 約書（下稱系爭契約），約定更換A契約，將承租人更改為
18 凡曦公司、連帶保證人更改為李佳穎，其他租賃契約條件與
19 A契約相同。詎被告於111年10月11日，通知原告欲終止系爭
20 契約，依系爭契約第13條約定，系爭契約即於同年11月10日
21 終止，被告繼續無權占有系爭房屋，且未給付積欠之租金及
22 違約金，原告並受有相當於租金之損害，爰依附表二所示之
23 請求權基礎，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，及給付附表
24 二編號2所示項目及金額等語，並聲明：(一)、被告應將系爭
25 房屋騰空遷讓返還原告；(二)、被告應給付原告133,333元，
26 及自111年11月11日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
27 付原告10萬元；(三)、願供擔保請准宣告假執行。
- 28 (二)、被告則以：兩造簽立A契約、系爭契約時，就被告承租系爭
29 房屋供複合式餐廳、輕食餐飲業使用，不致遭鄰居抗議已有
30 合意，原告故意隱匿鄰居不歡迎餐飲業進駐之重要資訊，致
31 被告受騙而簽立A契約、系爭契約，原告自係交付不合約定

01 使用收益目的之標的物，且違反告知義務、誠信原則，而有
02 給付不能、不完全給付之情事，則被告於111年10月12日對
03 原告解除系爭契約，要屬合法，原告自不得請求被告給付附
04 表二編號2-1-1所示租金，以及終止契約後如附表編號2-1-2
05 所示違約金、2-2所示相當於租金之不當得利或違約金。又
06 被告於解除系爭契約前，尚未實際使用系爭房屋，且被告於
07 111年10月13日、同年11月3日以通訊軟體詢問如何歸還系爭
08 房屋鑰匙，於112年3月27日、同年4月18日言詞辯論期日當
09 場提出系爭房屋鑰匙，均遭原告拒絕，依民法第234條規
10 定，原告構成受領遲延，故原告請求被告騰空遷讓返還系爭
11 房屋，洵無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴駁
12 回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 二、反訴部分

14 (一)、反訴原告凡曦公司主張：兩造已合意反訴被告應提供包含不
15 受其他住戶反對干擾之「輕食餐飲業」營業租賃標的物之義
16 務，反訴被告盧碧珠竟故意隱匿系爭房屋所屬國永華廈（下
17 稱系爭大廈）2樓至7樓住戶反對餐廳進駐，以及其已與住戶
18 達成不出租予餐廳之協議，仍與反訴原告簽立系爭契約，嗣
19 住戶懸掛抗議白布條，堅決反對餐廳入駐，致反訴原告無法
20 圓滿使用系爭房屋作為餐廳使用，故反訴被告因可歸責於己
21 之事由，提供之系爭房屋存有瑕疵而不能達租賃之目的及用
22 途，有給付不能、不完全給付、物之瑕疵之情事，經反訴原
23 告於111年10月12日向反訴被告解除或終止系爭契約；又反
24 訴被告所為亦構成不作為詐欺，反訴原告自得撤銷系爭契
25 約，爰依附表三所示請求權基礎，先、備位請求反訴被告返
26 還附表三所示項目及金額等語，並為下列先、備位聲明：

- 27 1. 先位聲明：(一)、盧碧珠應給付反訴原告977,445元，及自112
28 年4月18日民事反訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利
29 息；(二)、盧碧珠等4人應於繼承被繼承人陳清輝之遺產範圍
30 內，連帶給付反訴原告977,445元，及自112年4月18日民事
31 反訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；(三)、反訴

01 原告願供擔保請准宣告假執行。

02 2. 備位聲明：(一)、盧碧珠應給付反訴原告143,945元，及自112
03 年5月5日民事反訴準備、更正訴之聲明暨聲請調查證據狀繕
04 本送達翌日起，按年息5%計算之利息；(二)、盧碧珠等4人應
05 於繼承被繼承人陳清輝之遺產範圍內，連帶給付反訴原告
06 143,945元，及自112年5月5日民事反訴準備、更正訴之聲明
07 暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利
08 息；(三)、盧碧珠等4人應連帶給付反訴原告1,667,000元，及
09 自112年5月5日民事反訴準備、更正訴之聲明暨聲請調查證
10 據狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；(四)、願供擔
11 保請准宣告假執行。

12 (二)、反訴被告則以：反訴原告係提前終止系爭契約，系爭契約自
13 始有效成立，非無法律上原因而受利益。又系爭房屋符合臺
14 北市土地使用分區管制自治條例及臺北市土地使用分區附條
15 件允許使用標準規定，無不得開設餐飲業之給付不能情形，
16 反訴原告解除系爭契約並非合法，故反訴原告依附表三所示
17 請求權基礎，請求反訴被告給付附表三所示項目及金額，均
18 無理由等語置辯，並聲明：(一)、反訴原告之訴駁回；(二)、如
19 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事實（見本院卷第149頁）：

21 (一)、原告盧碧珠、陳清輝為系爭房屋之所有權人，權利範圍如附
22 表一所示。

23 (二)、原告於111年9月14日與被告李佳穎簽立A契約，約定李佳穎
24 以每月10萬元，向原告承租系爭房屋，租賃期間自111年9月
25 14日起至114年9月30日止，並由訴外人蕭凱仁擔任連帶保證
26 人，原告則已收取押租金20萬元（見本院卷第15至23頁）。

27 (三)、原告復於111年9月21日與凡曦公司簽立系爭契約，約定更換
28 A契約，承租人更改為凡曦公司、連帶保證人更改為李佳
29 穎，其他租賃契約條件與A契約均相同（見本院卷第25至35
30 頁）。

31 (四)、被告迄今僅給付111年10月份租金10萬元及押租金20萬元，

其中租金10萬元因系爭契約約定由承租人代為扣繳營業用租金、二代健保補充保費，故扣除上開代繳費用後，被告實際僅匯款87,890元予原告（見本院卷第111至117頁）。

(五)、被告於111年10月12日，通知原告終止系爭契約（見本院卷第123頁）。

四、本件爭點：

(一)、反訴原告得否為附表三先位部分之請求？（系爭契約是否經被告合法解除？原告有無給付不能、不完全給付之情事？系爭房屋有無物之瑕疵？）

(二)、反訴原告得否為附表三備位部分之請求？（被告得否撤銷受詐欺而為之意思表示？原告有無不作為之詐欺行為？）

(三)、系爭契約是否終止？於何時終止？

(四)、原告得否請求被告遷讓返還系爭房屋？

(五)、原告得否請求被告給付附表二編號2所示項目及金額？

五、本院之判斷：

(一)、原告無給付不能、不完全給付之情事，系爭房屋亦無物之瑕疵，被告不得以此為由解除或終止系爭契約：

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，民法第423條定有明文。次按，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；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；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第227條第1項、第256條亦有明文。

2. 復按，「契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益」，最高法院98年度台上字第78號判決參照。又本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用

之。但為其契約性質所不許者，不在此限，民法第347條定有明文。另按，買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條規定甚明。

3. 觀諸系爭契約內容，僅約定原告租賃標的為系爭房屋全部（第1條），且租賃標的僅供營業使用，承租人不得變更用途（第7條第1項前段），出租人則應以合於所約定居住使用之租賃房屋，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於使用之狀態（第10條第1項），堪認原告與凡曦公司並未約定原告應提供系爭房屋供特定營業使用，亦未約定芳鄰間之友好關係為凡曦公司承租系爭房屋之前提，故尚難認定原告有提供不受其他住戶反對干擾之輕食餐飲業營業租賃標的物之義務。
4. 被告雖以原告刊登於591網站之招租廣告為據，抗辯原告與凡曦公司有約定應提供系爭房屋供輕食餐飲業使用，且不致遭鄰居抗議云云。惟原告前於591網站刊登安和景觀店面之租屋訊息，屋況說明記載：「……輕食餐飲可接受」等語，有數字科技股份有限公司112年6月1日數字（法）字第1120601002號函及所附591房屋交易網會員資料、租屋訊息、訊息修改紀錄可按（見本院卷第293至299頁），顯見原告於兩造成立租賃契約前，僅係表明系爭房屋「可」經營餐飲業，未約定原告有提供不受其他住戶干擾、供特定營業使用之租賃標的物之給付義務，此亦非基於誠信原則而生之附隨義務。
5. 佐以系爭房屋坐落之臺北市○○區○○段0○段000地號土地，屬於「住4（第四種住宅區）」乙節，有建物查詢資料、都市計畫使用分區圖在卷可按（見個資卷、本院卷第257頁），而依臺北市土地使用分區管制自治條例第9條第2款第6目規定，「第21組飲食業」在第四種住宅區內得為附條件允許使用，該組別及使用項目依臺北市土地使用分區附

01 條件允許使用標準第2條附表，限於「營業樓地板面積150平
02 方公尺以下之冰果店、點心店、飲食店、麵食店、自助餐
03 廳、泡沫紅茶店、餐廳（館）、咖啡館、茶藝館」之使用項
04 目，允許使用條件為「一、設置地點應臨接寬度8公尺以上
05 之道路。二、限於建築物第一層及地下一層使用」。系爭房
06 屋位於第1層及地下1層，第1層面積為117.08平方公尺，有
07 建物查詢資料可佐，依上開規定，系爭房屋於符合允許使用
08 條件限制下，自得經營包含飲食店、餐廳（館）在內之飲食
09 業，足徵原告於591網站刊登可接受輕食餐飲業之租屋訊
10 息，並非以不實之訊息詐欺凡曦公司。

11 6. 復觀諸原告代理人鄭卉淇與凡曦公司法定代理人李佳穎間之
12 LINE對話紀錄，原告與凡曦公司於111年9月21日簽立系爭契
13 約後，李佳穎於同年10月10日傳送：「鄭小姐，今天去現場
14 發現樓上鄰居掛了這個布條」之訊息予鄭卉淇，於同日並表
15 示：「我們會先做好餐廳介紹及說明書，以及準備同意書請
16 每一戶去簽名」、「到時我會一戶一戶去拜訪～」、「但想
17 請您們這邊幫忙，是否樓上鄰居有哪戶您們比較熟悉的，先
18 幫我詢問看看狀況跟意見，看是哪一戶他們態度較強硬，那
19 戶我會再更費心去好好談～」，經鄭卉淇詢問是否需要陪同
20 李佳穎前往，李佳穎亦答覆：「沒關係唷」、「只需要幫我
21 問問跟您們家較好的鄰居，看他們的想法態度、以及哪戶最
22 強烈反對～我再注意」、「先幫我探聽一下」、「看能否今
23 天幫我詢問，明天開始我就去拜訪」等語（見本院卷第253
24 頁），可見被告對於系爭大廈住戶對餐飲業進駐有所反彈乙
25 事，不僅未特別質疑契約約定內容及契約效力，甚且表明無
26 須出租人協助，自行處理與芳鄰間之關係，由此足徵兩造確
27 未約定原告有提供不受其他住戶干擾、供特定營業使用之租
28 賃標的物之給付義務，至為明確。

29 7. 原告與凡曦公司既未約定原告有提供系爭房屋供輕食餐飲業
30 使用，且不致遭鄰居抗議之契約給付義務，該義務亦非基於
31 誠信原則而生之附隨義務，則原告未對凡曦公司提供上開給

01 付，自不構成給付不能或不完全給付，系爭房屋亦不因此具
02 有物之瑕疵，故被告不得以此為由對原告主張解除或終止系
03 爭契約。是以，反訴原告以附表三先位部分之請求權基礎，
04 請求反訴被告給付附表三所示項目及金額，洵無理由，應予
05 駁回。

06 (二)、被告得否撤銷受詐欺而為之意思表示（原告有無不作為之詐
07 欺行為？）？

08 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
09 表示，民法第92條第1項前段定有明文。被告雖抗辯原告有
10 隱匿系爭大廈住戶反對餐廳進駐，以及原告已與住戶達成不
11 出租予餐廳之協議，構成不作為之詐欺云云。然關於系爭大
12 廈住戶是否反對餐廳進駐，並非屬於契約必要之點之主給付
13 義務、從給付義務，亦非源自於誠信原則之附隨義務，業經
14 本院詳述如前，則無論系爭大廈住戶實際上有無反對餐廳進
15 駐、原告是否與住戶達成不出租予餐廳之協議，原告未告知
16 被告該部分訊息，仍不構成不作為之詐欺行為。是被告主張
17 原告構成不作為詐欺，凡曦公司得撤銷系爭契約云云，難認
18 有據，反訴原告不得依附表三備位部分之請求權基礎，請求
19 反訴被告為附表三所示項目及金額。

20 (三)、系爭契約於111年10月11日經凡曦公司法定代理人通知提前
21 終止，於同年11月10日生終止契約之效力：

- 22 1. 稽之系爭契約第3條、第13條第1項分別載明：「承租人每月
23 租金為10萬元整，每期應繳納1個月租金，並於每月1日前支
24 付，不得藉任何理由拖延或拒絕，…」、「（提前終止租約
25 之約定）本契約於期限屆滿前得終止租約，租賃之一方應於
26 1個月前通知他方，並賠償他方1個月租金額之違約金」。又
27 系爭契約第19條約明：「（履行本契約之通知）除本契約另
28 有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本
29 契約所記載之地址為準；…。前項之通知得經租賃雙方約定
30 以手機簡訊、即時通訊軟體以文字顯示方式為之」。復按，
31 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民

01 法第767條第1項前段定有明文。

02 2. 細繹原告代理人鄭卉淇與凡曦公司法定代理人李佳穎間之
03 LINE對話紀錄，李佳穎於111年10月11日傳送訊息予鄭卉
04 淇，陳稱：「鄭小姐，昨天我跟合夥人討論後，他認為目前
05 住戶已經有先入為主的偏見，或是不管怎樣的餐廳入駐，他
06 們都是反對的，…所以最後決定無法承租此店面了」（見本
07 院卷第254頁），依上開文義及內容，堪信凡曦公司於系爭
08 契約期限屆至前之111年10月11日向原告終止系爭契約，則
09 依系爭契約第13條約定，系爭契約應於1個月期間屆滿即111
10 年11月10日終止，故被告自翌（11）日起，無占有系爭房屋
11 之正當權源，構成無權占有。

12 (四)、原告不得請求被告遷讓返還系爭房屋：

13 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
14 民法第767條第1項前段規定甚明。復參諸系爭契約第14條，
15 載明：「租期屆滿或租賃契約終止時，出租人應結算承租人
16 第5條約定之相關費用，承租人應即將租賃房屋返還出租
17 人，並遷出公司登記、商業登記、營利事業登記或其他登記
18 （第1項）。前項租賃房屋之返還，應由租賃雙方共同完成
19 屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他
20 方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交（第2項）。
21 承租人未依第1項規定返還租賃房屋時，出租人除按日向承
22 租人請求未返還租賃房屋期間之相當月租金額外，並得請求
23 相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折
24 算）至返還為止」。

25 2. 原告於111年12月21日以立法院郵局第42號存證信函，通知
26 凡曦公司系爭契約已於111年11月10日終止，請凡曦公司於
27 函到7日內與原告約定共同完成屋況、設備點交返還房屋之
28 時間，如置之不理，視為已完成點交等語，有上開存證信函
29 可稽（見臺灣臺北地方檢察署112年度偵字第6819號偵查卷
30 第121頁），而凡曦公司陳稱依上開存證信函，系爭房屋於
31 111年12月29日已經完成點交等情（見本院卷第145頁），原

告就此亦未爭執，堪信原告以上開存證信函催告凡曦公司會同點交系爭房屋，該存證信函並於111年12月22日送達凡曦公司，而因凡曦公司未與原告約定點交時間，依系爭契約第14條第2項約定，原告與凡曦公司自同年月29日起，視為完成點交系爭房屋，即凡曦公司已完成返還系爭房屋之義務。

3. 原告既主張被告無權占有其所有之系爭房屋，原告即應就被告自111年12月29日起，仍有繼續占有系爭房屋之事實，負舉證責任。原告未提出其他證據證明被告仍有占有系爭房屋之事實，被告復抗辯未曾實際使用系爭房屋，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告，自屬無據，應予駁回。

(五)、原告僅得請求被告給付附表二編號2-1所示金額，不得請求附表編號2-2所示違約金：

1. 再按，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條規定甚明。又無權占用他人之物，係侵害他人對該物之所有權，可能獲得相當於使用該物之租金利益，所有權人即因此受有相當於租金之損害。復依系爭契約第13條第1項、第14條第3項、第20條：「（提前終止租約之約定）本契約於期限屆滿前得終止租約，租賃之一方應於1個月前通知他方，並賠償他方1個月租金額之違約金」、「承租人未依第1項規定返還租賃房屋時，出租人除按日向承租人請求未返還租賃房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止」、「承租人如有保證人者，與承租人負連帶保證責任」。
2. 查，原告與凡曦公司間之系爭契約於111年11月10日合法終止，且雙方自111年12月29日起，視為完成點交系爭房屋，業經本院認定如前，足見凡曦公司於111年11月11日至同年12月29日間，無權占有系爭房屋甚明。又凡曦公司迄今僅給付111年10月份租金10萬元，為兩造所不爭執（見不爭執事

實(四))，故凡曦公司尚積欠系爭契約終止前如附表二編號2-1-1所示111年11月1日至同年10月10日之租金33,333元。復因系爭契約係凡曦公司於租賃期限屆滿前終止，依系爭契約第13條第1項約定，凡曦公司即應賠償原告如附表二編號2-1-2所示1個月租金額之違約金。另凡曦公司於111年11月11日至同年12月29日間，無權占有系爭房屋，依上開說明，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告自得依附表二編號2-2所示請求權基礎，請求凡曦公司給付該段期間相當於租金之不當得利或違約金163,333元（計算式： $100,000/30 \times [20 + 29] = 163,333$ ，小數點以下四捨五入）；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

3. 基上，原告得依附表二編號2-1-1、2-1-2所示請求權基礎，請求凡曦公司給付附表二編號2-1所示金額133,333元，以及依附表二編號2-2所示請求權基礎，請求凡曦公司給付163,333元，合計原告得請求凡曦公司給付296,666元。又李佳穎為系爭契約之保證人，依系爭契約第20條，李佳穎應負連帶保證責任，故原告請求被告給付296,666元，洵有理由；逾此部分，則無理由，應予駁回。

六、結論：

原告與凡曦公司未約定原告有提供系爭房屋供輕食餐飲業使用，且不致遭鄰居抗議之契約給付義務，該義務亦非基於誠信原則而生之附隨義務，且系爭房屋於符合允許使用條件限制下，亦得經營飲食業，故原告無給付不能、不完全給付或不作為詐欺之情事，系爭房屋亦無物之瑕疵，被告不得以此為由解除或終止系爭契約，亦不得請求解除或終止契約後如附表三所示之項目及金額。又凡曦公司於111年10月11日向原告終止系爭契約，依約系爭契約於同年11月10日終止，嗣原告催告凡曦公司點交系爭房屋，因凡曦公司不予置理，依約自111年12月29日起，視為雙方完成點交系爭房屋，故被告已無繼續占有系爭房屋，原告僅得請求被告給付附表二編號2-1所示尚未給付之租金、附表二編號2-2所示違約金、

111年11月11日至同年12月29日相當於租金之不當得利或違約金。從而，原告依附表二編號2-1、2-2所示請求權基礎，請求被告給付296,666元，洵有理由；逾此部分，即無理由，應予駁回。反訴原告依附表三所示請求權基礎，先、備位請求反訴被告給付附表三所示項目及金額，則均無理由，應予駁回。

七、本訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告；至原告敗訴部分及反訴部分之假執行聲請，則因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中華民國 112 年 9 月 15 日
民事第八庭 法官 吳佳樺

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 112 年 9 月 15 日
書記官 黃湘茹

附表一：

編號	不動產名稱	權利範圍	
		原告	權利範圍
1	臺北市○○區○○路0段000巷00號1樓房屋（即臺北市○○區○○段0○段0000○號建物，下稱A屋）	盧碧珠	2分之1
		陳清輝	2分之1
2	臺北市○○區○○路0段000巷00號地下層房屋（即臺北市○○區○○段0○段0000○號建物，下稱B屋）	盧碧珠	20,000分之563
		陳清輝	20,000分之563

01 附表二（本訴部分）：

02

編號	請求權基礎			請求項目	請求金額 (新臺幣)
1	民法第767條第1項前段			將系爭房屋騰空遷讓返還原告	
2	2-1	2-1-1	系爭契約第3條	自民國111年11月1日起至同年月10日止之租金	33,333元（計算式： $100,000/30 \times 10$ ，小數點以下四捨五入）
		2-1-2	系爭契約第13條第1項	違約金	10萬元
		小計			133,333元
	2-2	民法第179條、系爭契約第14條第3項		相當於租金之不當得利、違約金	自民國111年11月11日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告10萬元

03 附表三（反訴部分）：

04

聲明	編號	請求權基礎	請求項目	請求金額 (新臺幣)
先位（解約、終止契約）	1	民法第179條、第271條、第1153條第1項	（解約）已給付之租金及押租金	287,890元（計算式： $87,890 + 200,000 = 287,890$ ）
			（終止）終止契約後111年10月12日起至同年月31日止之租金	264,516元（計算式： $10萬/31 \times 20 + 20萬 = 264,516$ ）
	2	（解約）民法第226條第1項、第227條第1項準用第226條第1項、第347條準用第360條、第271條、第1153條第1項	（解約、終止）已支付之建築師簽證費用、設計費	86,750元（計算式： $36,750 + 50,000 = 86,750$ ）
		（終止）類推適用民法第226條第1項、第227條第1項準用第226條第1項、第271條、第1153條第1項		
	3	（解約）民法第226條第1項、第227條第1項準用第226條第1項、第347條準用第360條、第271條、第1153條第1項	重新承租店面遲延3個半月所受之所失利益	1. 按營業額35%計算每月淨利：1,580,250元（計算式： $1,290,000 \times 35\% \times 3.5 = 1,580,250$ ）。
				2. 按同業利潤標準淨利計算：730,034元。

(續上頁)

01

		(終止)類推適用 民法第226條第1 項、民法第227條第 1項準用第226條第1 項、第271條、第 1153條第1項		3. 按稅前淨利計算：423,273 元。 4. 民事訴訟法第222條，審酌 一切情況，依所得心證定 其數額。
	(解約)合計			1,954,890元
	(終止)合計			1,931,516元
	解約	民法第1148條、第 1153條	反訴被告每人	977,445元(計算式： $1,954,890 \div 2 = 977,445$)
	終止	民法第1148條、第 1153條	反訴被告每人	965,758元(計算式： $1,931,516 \div 2 = 965,758$)
備位	1	民法第179條、第 271條、第1148條、 第1153條第1項	撤銷受詐欺而為之意思 表示，返還已給付之租 金及押租金	143,945元(計算式： $287,890 \div 2 = 143,945$)
	2	民法第184條第1項 前段、後段、第185 條第1項前段	已支付之設計費、建築 師簽證費用、重新租店 面遲延3個半月之所失利 益	(連帶)1,667,000元