臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北訴字第38號

原　　告　津見坊股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張守中

訴訟代理人　吳啟玄律師

被　　告　張秋雲

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張睿文律師

複　代理人　鄭詠芯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一〇七年九月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告之法定代理人原為陳暐琳，嗣於本件訴訟繫屬中變更為張守中，張守中具狀聲明承受訴訟，此有民事承受訴訟狀及經濟部商工登記公示資料查詢服務等在卷可稽（見本院卷㈠第383頁；卷㈡第13頁），核與民事訴訟法第170條及第176條規定相符，應予准許。

二、按因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執之訴訟，如案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾民事訴訟法第427條第1項所定額數（即其標的之金額或價額在新臺幣

50萬元）10倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。民事訴訟法第427條第2項第1款、第5項亦定有明文。查本件訴訟案情繁雜，原告於108年12月2日聲請改用通常訴訟程序，且被告亦表示無意見（見本院卷㈡第19頁），本院爰依上揭規定，裁定改用通常訴訟程序。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張： 原告於民國105年11月30日向被告承租坐落於臺北市○○區○○○路000號地下一樓之房屋（ 下稱系爭房屋 ）， 並由被告委託其女婿即訴外人賴柏豪為代理人與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年1月1日起至110年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）10萬元，應於每年12月1日以前繳納，每次應繳12個月租金支票， 押租金30萬元。原告簽訂系爭租約時再三向賴柏豪確認系爭房屋面積105坪是否均可作為餐廳使用，賴柏豪多次明確告知原告系爭房屋面積105坪均可作為餐廳使用， 原告不疑有他乃簽立系爭租約。詎料，原告於106年12月間申請辦理公司登記， 經臺北市政府以107年1月10日府產業商字第10661915510 號函（下稱北市府系爭函文）通知原告系爭房屋作為餐廳使用，不符土地使用分區管制與建築管理有關飲食業於第三種住宅區營業樓地板面積不得超過150平方公尺之規定， 原告始知悉遭被告詐騙。因被告遲未交付能合法使用之系爭房屋予原告使用，經原告於107年6月15日委託律師以臺北公館郵局第000139號存證信函（下稱系爭A存證信函）催告被告應於同年6月29日前補正， 然被告遲未補正， 原告復於107年6月30日以臺北吳興郵局第000564號存證信函（下稱系爭B存證信函）解除系爭租約。原告因被告債務不履行計受有支出裝修工程費294萬元、追加工程款26萬0,400元、消防工程費用16萬元、被迫搬遷費用3萬0,040元。另被告前已收取之押租金30萬元，扣除原告107年6月應繳之租金10萬元後被告尚應返還原告20萬元，為此爰依

民法第423條、第227條、184條及系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告359萬0,400元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約之「租屋位置範圍圖說標示」本已載明「100坪（粉紅色區塊範圍內）」，該粉紅色區塊範圍內，除標明1F店面1.5坪及梯間19.5坪外，尚有「現有電器室及儲藏室」、「既有用餐區」、「既有廚房」、「既有男廁」、「既有女廁」、「既有設備機房」等，租賃面積100坪為前開各區域面積總和，並非原告主張用餐區應有105坪，被告簽約時未保證系爭房屋105坪均可作為餐廳使用，且系爭租約亦未明文約定，另依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，系爭房屋本即得為飲食業使用，僅其營業樓地板面積規模需小於150平方公尺，故被告之前任法定代理人在系爭房屋內經營麵食店，惟原告於租期中擬擴大其原本之營業樓地板面積到150平方公尺以上，經臺北市政府主動審查後原告仍決定續行辦理公司登記事宜，亦經臺北市政府核准公司登記在案，足見被告已提供合於約定使用之系爭房屋予原告。又因原告業績不佳，原告早在107年5月18日即準備搬遷到德行東路店營業，故原告於107年6月15日以系爭A存證信函催告被告提供「得供餐廳使用之105坪租賃物」，顯無理由。再原告於107年7月3日委託其會計林雅臻與賴伯豪辦理合意終止租約結算，雙方同意以押租金抵償原告所欠租金，原告並將系爭房屋遙控器、水電費單據交還被告，並未聲明保留相關賠償請求權，是系爭租約已經兩造共同辦理終止，原告業已拋棄租期屆滿時及提前搬遷時對被告之賠償請求權，不得事後請求不完全給付之損害賠償，故原告請求被告賠償裝潢損失3,20萬0,400元、消防工程支出16萬元、搬家費3萬0,040元及返還押租金均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於105年11月30日簽立系爭租約，由原告承租系爭房屋， 約定租金每月10萬元， 於每年12月1日以前繳納12個月租金支票，迄105年4月已收租金231萬元(含稅），原告並給付被告押租金30萬元。又原告前收受107年1月10日北市府函文通知系爭房屋不符飲食業於第三種住宅區營業樓地板面積不得超過150平方公尺之規定等情，此有系爭租約、系爭房屋外觀照片及系爭函復等件在卷可證（見本院卷㈠第15至29頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張其承租系爭房屋係作為餐廳使用，惟系爭房屋不符飲食業營業樓地板面積不得超過150平方公尺之規定，故前以系爭B存函解除系爭租約並提起本件訴訟請求被告賠償原告所受之損害等語；惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本院之判斷說明如下：

（一）原告主張解除系爭租約並依據民法不完全給付及侵權行為法律關係請求被告賠償其支付工程及追加工程之損害320萬0,400元、施作消防工程之損害16萬元、支付搬遷費用之損害3萬0,040元，有無理由？

1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。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421條第1項及第423條分別定有明文。而民法第423條所謂「合於所約定使用收益之租賃物」，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態。又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。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，前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限

內不履行時，得解除其契約。民法第227條第1項、第226條及第254條亦分別定有明文。

2、原告主張其承租系爭房屋擬作為餐廳使用，因被告張貼之紅色招租布條及招租廣告均稱系爭房屋105坪可作為餐廳使用，且原告於簽約前亦再三向被告之代理人賴柏豪確認，賴柏豪亦多次明確告知系爭房屋105坪均可作為餐廳使用，原告乃與被告簽立系爭租約，詎料事後原告接獲系爭北市府函文始知系爭房屋係屬第三種住宅區，飲食業營業樓地板面積不得超過150平方公尺，故被告並未提供合於約定使用之租賃物於原告云云，固據提出紅色招租布條、招租廣告及兩造間通訊軟體紀錄等件為證（見本院卷㈠第27頁、第297頁），並聲請本院傳喚證人楊臨昌及賴品嘉到庭作證。查原告主張被告係委託其女婿賴柏豪為代理人，出面與原告接洽、簽訂系爭租約，為被告所不爭執，堪認賴柏豪為被告之代理人。又原告之紅色招租布條固標示：「租100坪餐廳B1F0000-000000」（見本院卷㈠第27頁）」及招租廣告標示：「實際：105坪（地下一樓）…可登記：餐飲業、超市」（見本院卷㈡第297頁），然核其性質屬要約之引誘，是上開標示內容是否屬系爭租約之一部，應視兩造於系爭租約磋商簽立之過程是否仍以上開標示內容為據而使之成為具體之要約。又證人楊臨昌固到庭證稱：當初我朋友即原告公司股東張守中、賴品嘉跟我弟弟要開合開牛肉麵餐廳，因為我在管理方面有點經驗，所以邀請我一起去看系爭房屋，之前我們看了5、6間，有些因為油煙問題不願租給餐飲業，所以我們對可否作為餐廳使用之條件會特別注意，後來我們在延平南路看到招租布條及海報，上面寫可使用面積105坪，可登記做餐飲業，我們覺得適合，就打上面的電話約屋主看房子，本院卷第27頁及原證12就是布條及海報，且在布條旁邊有一個海報，海報寫的更詳細，寫著實際可使用面積105坪，可登記餐飲業，我們覺得適合就打電話約房東看房

子，房東當時委託賴伯豪先生來，賴先生當時有說電話是他的，他是房東的女婿，有關出租的事情，由他全權處理，原告方面去見面的有我、張守中、預備擔任店長的江國榮，因為系爭房屋裡面有廚房跟餐廳的格局，我們有詢問賴伯豪，他說系爭房屋以前就是一直租給做餐廳的，賴伯豪也有問我們說要做什麼，我們說要賣牛肉麵，我還特別問賴伯豪說105坪去登記餐廳有無問題，他說之前都是做餐廳的，沒有問題，之前有做爭鮮迴轉涮涮鍋，還花了好幾百萬做消防設備，所以是可以合法登記，我們也很慶幸找到了物件，就決定要租系爭房屋等語（見本院卷㈠第285至286頁），然因與證人賴柏豪到庭證稱：105年11月我沒有跟楊臨昌洽談過系爭租約事宜，且與我洽談系爭租約事宜一直都是賴先生，記憶中洽談3次以上，都是賴先生來當面洽談，我是在原告營業的牛肉麵店有看過楊臨昌，因為我那時去消費等語（見本院卷㈠第289頁），並不相符，且因證人楊臨昌亦證稱：我們當天第一次看完承租物件後，就覺得可用，回去之後，就委託股東賴品嘉就租金、租期、押金這些問題跟房東洽談，因為賴先生本身從事不動產業，對於租賃部分比較有經驗及常識，所以後來簽約的過程就委託賴先生，我就不了解等語（見本院卷㈠第286頁），是系爭租約既非由證人楊臨昌出面磋商及簽立，則證人楊臨昌於尋找租賃物件時所探詢之相關租屋訊息，難認屬系爭租約合意內容之一部。而參諸證人賴品嘉到庭證稱：有代理原告與被告簽訂系爭租約，當時是被告的女婿賴柏豪來簽系爭租約，還沒簽訂系爭租約前，我是先跟賴柏豪洽談租約的內容，談完後，我們再擬定租約後，請賴柏豪拿給被告簽約，賴柏豪在跟我簽訂系爭租約時合約上賴柏豪有以紅線畫租賃範圍，與賴柏豪簽約是先約在咖啡廳談細節，談完確定OK後，賴柏豪才另外一天把有寫內容的租約提供給我們，我們看完後有再約時間調整租約內容，再約時間把租約給賴先生，賴柏豪最後跟被告

確認後，我們才又約一個時間在賴柏豪的工地把已經蓋好原告章的租約給賴柏豪轉交給被告，當時被告尚未蓋章，後來被告蓋好兩份後，之後我們又有一天就去工地拿被告蓋好的其中一份，擬定租約及調整租約主體是以賴柏豪的版本為主，我們再去調整，調整的部分賴柏豪也有同意，調整的部分內容很多，我沒有辦法記得賴先生先前的版本是什麼內容，租賃契約的內容我回去後有再與當時原告的負責人楊俊民討論，所以才有調整的內容等語（見本院卷㈠第345至347頁），是系爭租約既係經由兩造磋商、調整後所合意之內容，則被告所交付之系爭房屋是否合於約定之用益狀態，自應以系爭租約合意之內容為據。稽諸兩造簽立之系爭租約第1條約定：「甲方房屋所在地及使用範圍：臺北市○○區○○○路000號地下室租屋位置範圍圖說標示：100坪（粉紅色區塊範圍內）」及該條文下方所標示之出租範圍平面圖載明各區域尚包含：「既有電器室及儲藏室」、「既有用餐區」、「既有男廁」、「既有女廁」、「既有設備機房」、「既有廚房」（下合稱既有電器室等），且系爭租約其他約定事項亦約定：「…2.消防設備、冷氣空調、廚房截油槽設備、男廁所及女廁所設備、排煙排氣設備、廚房廢水池抽水設備、照明設備、電力設備（雙電表設施）、強波器設備等已經由甲方安裝完成…」及系爭租約並有檢附系爭房屋租賃前之現況照片（見本院卷㈠第16至25頁）；又參以證人賴品嘉到庭證稱：當時承租的系爭房屋就是爭鮮火鍋的營業場所，該營業場所外面有吧台，裡面有小隔間，我不知道那是不是辦公室，承租範圍室內用的到的都包括在內，包括排風機房，是設置在樓梯的上面，是違章的部分，男女廁所都在紅線裡面，裡面有很多隔間，有無包括儲藏室，我不知道那些隔間的定義，我只能說紅線內就是我們承租的範圍，紅線範圍我們當時就是要做餐飲飲食等語（見本院卷㈠第347至348頁），堪認兩造於系爭租約所合意之租賃範圍應

為100坪，而非原告主張招租廣告上之105坪，且兩造均認知該100坪係為作餐廳使用，然非純為用餐區，尚包含既有電器室等。再證人賴品嘉固證稱：其與賴柏豪洽談時，賴柏豪曾經以爭鮮及千福樓都在這裡使用100坪，保證系爭房屋確實100坪都可作為餐廳使用等語（見本院卷㈠350頁），然賴柏豪並非保證100坪均可登記餐飲業；又遍觀最後兩造簽立之系爭租約內容，並無任何原告擬於系爭房屋申請餐飲業登記之相關文字或約定；且參以原告係於105年11月30日簽立系爭租約後，事隔1年之106年12月26日始向臺北市政府申請將系爭房屋所在地登記為原告之營業場所及申請將「1.F102030菸酒批發業」、「2.F501060餐館業」、「3.F201030水產品零售業」登記為營業場所之主要營業項目（見本院卷㈠第101頁），而臺北市政府於107年1月10日以北市府系爭函文函告知：「…主旨：貴公司之營業場所（臺北市○○區○○○路000號地下室）及登記之主要營業項目F501060餐館業，經本府『營業場所協助查詢服務櫃臺』主動協助查詢，不符土地使用分區管制與建築管理相關規定，為保障貴公司的權益，建議另擇其他合法營業場所，…說明：…三、本案是否仍以旨揭營業場所繼續辦理公司登記，惠請於申請案件處理時限內（107年1月18日前），檢附本文或撤件申請書1份，俾憑續處；逾期未為，將續行辦理公司登記事宜。…」等語（見本院卷㈠第29頁）後，原告除未立即向被告反應系爭房屋申請餐館業登記經告知不符規定，甚而遲至107年6月15日始以系爭A存證信函告知被告上情外，亦未於107年1月18日撤件，仍於107年1月23日補正資料中勾選不同意臺北市政府「營業場所協助查詢服務櫃臺」審查，續行辦理公司登記事宜，而臺北市政府亦於107年1月24日核准原告申請於系爭房屋登記主營業項目F501060餐館業（見本院卷㈡第99頁），惟表示：「…說明…公司登記核准，與土地及建物是否合法使用係屬二事，貴公司實際經營業務之

營業場所應符合都計、建管、消防等法令規定，違反者，應受上開法令之處罰。…」等語（見本院卷㈠第105頁），是於系爭房屋為主營業項目登記與系爭房屋得否合法使用，核屬二事，堪認兩造於洽談系爭租約時並非以招租廣告揭示之餐飲業登記為據，否則兩造應以之為重要事項並詳列於系爭租約內容，故系爭房屋得否為餐飲業登記應非屬系爭租約合意內容之一部，況事後原告亦已於系爭房屋辦理F501060餐館業登記，而依據中華民國經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表檢索系統」，「F501060餐館業-從事中西各式餐食供應點叫立即在現場食用之行業。如中西式餐館業、日式餐館業、泰國餐廳、越南餐廳、印度餐廳、鐵板燒店、韓國烤肉店、飯館、食堂、小吃店等。包括餐盒。」（見本院卷㈠第361頁），可認F501060餐館業應包括經濟部商業司行業代碼所稱「餐飲業」即包含面積小於150平方公尺「飲食業」（第21組）及面積大於150平方公尺「餐飲業」（第22組），是系爭房屋亦無不得申請登記餐飲業之情形。此外，兩造雖均認知原告承租系爭房屋係為作餐廳使用，已如前述，而系爭房屋雖屬第三種住宅區，臨接12.73公尺寬計畫道路，系爭房屋所在址僅得附條件允許作面積小於150平方公尺之「餐飲業」（第21組）（核准條件：1.設置地點應臨接寬度8公尺以上之道路。2.限於建築物第一層及地下一層使用。），而不得允許作面積大於150平方公尺之「餐飲業」（第22組），否則即違反臺北市土地使用分區管制自治條例之規定，此有臺北市都市發展局108年1月14日北市都規字第1083002708號函在卷可稽（見本院卷㈠第237頁），然民法第423條所謂「合於所約定使用收益之租賃物」，乃指租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態，而被告主張原告於105年11月30日交付系爭房屋於原告使用後，原告即實際經營餐廳至其107年6月25日自行貼出公告開始暫停營業止（見本院卷㈡第125頁），原告對此並

未爭執，且原告亦未舉證說明餐廳營業期間有遭主管機關認定原告違法使用系爭房屋而遭裁罰或勒令停業之情形，是原告以系爭A、B存證信函請求被告補正及解除系爭租約之時，難認被告有未提供合於約定使用之系爭房屋於原告之情形，則原告依據民法不完全給付法律關係據以主張解除系爭租約，並請求被告賠償不完全給付所生之支付工程及追加工程之損害320萬0,400元、施作消防工程之損害16萬元、支付搬遷費用之損害3萬0,040元，均難認有據。至原告另依據侵權行為法律關係為上開損害賠償之請求，然按侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之。是原告為上開請求亦屬無據。

（二）原告請求被告返還押租金20萬元，有無理由？

按系爭租約第5條約定：「乙方已於第1年度訂約時，應交於甲方30萬元作為押租保證金（即期支票），乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空（保留原出租前之各項設備功能性並測試完成及各項水電、瓦斯費等相關費用結清），交還房屋後無息退還押租保證金。」（見本院卷㈠第17頁）。原告主張依系爭租約被告已收取押租金30萬元，扣除107年6月份租金10萬元後，被告尚應返還押租金20萬元等語。被告雖不否認收受押租金30萬元，惟辯稱係原告自行提前搬遷系爭房屋，依系爭租約第15條約定，原告自應賠償被告1個月租金，且原告係使用系爭房屋至107年7月份，故扣除107年6、7月份租金及1個月賠償金後，被告已無返還押租金於原告之義務等語。查原告以系爭B存證信函解除契約並非合法，已如前述，而參諸證人林雅臻到庭證稱：系爭B存證信函有提及在107年6月30日要拿遙控器給被告，但被告不在，後來我又打給賴柏豪，因為合約中寫聯絡人可以找賴柏豪，我就跟賴柏豪改時間在107年7月

3日，我就將遙控器交給他。本院卷㈠第373頁文件上打字部分都是我打的，手寫的部分是把遙控器拿給賴柏豪千收後，上面的1至5點都是賴柏豪寫的，他寫完後我有看了一下，關於第3點租金要扣押金，因存證信函有說同意扣除6月租金，交鑰匙給賴柏豪那天，系爭房屋我們已經撤了，且已經打掃乾淨，且被告表示說要扣7月份租金要從押租金一併扣，我有跟被告說沒有辦法等語（見本院卷㈡第84至85頁），堪認原告已於107年7月3日交還系爭房屋鑰匙予被告，並已搬遷系爭房屋；又參以被告辯稱107年7月3日賴柏豪係與原告委託之會計林雅臻辦理合意終止系爭租約之結算等語（見本院卷㈠第353頁），堪認兩造間系爭租約已合意於107年6月30日終止。是被告辯稱押租金應扣除107年7月份租金及原告自行提前搬遷之1個月賠償金，難認有據。從而，原告請求被告返還押租金20萬元，應屬有據。

五、綜上所述，原告依據系爭租約法律關係請求被告給付20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年9月21日（見本院卷㈠第75頁）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 。逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、就原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行。被告就之聲請供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　24　　日

民事庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　109　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　蘇炫綺