

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第3681號

原告 歐買尬小吃有限公司

法定代理人 林一泓

訴訟代理人 張珉瑄律師

被告 李敏華

訴訟代理人 李昆霖

楊瀚瑋律師

廖于清律師

上 一 人

複代理人 楊詠誼律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於中華民國109年9月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造於民國108年10月18日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租坐落臺北市○○區○○○路0段0號建物（下稱系爭建物），租期自108年10月19日起至114年1月31日止，原告並支付押金新臺幣（下同）80萬元及半年租金105萬7,080元，共185萬7,080元。嗣原告向臺北市政府申請設立公司，經臺北市政府以108年10月23日府產業商字第10855525200號函覆（下稱系爭函文）：系爭建物不符營業使用之規定，應辦理變更建物使用執照等旨，原告始知系爭建物不得作為餐飲營業用途。因系爭建物1樓室內通往地下室之樓梯，是被告自行非法設置，

01 需拆除並回復原狀，始得申請室內裝修執照，原告請求被
02 告改善或辦理變更，並增設停車位，惟被告無意為變更使
03 用及依規定繳納代金，且辦理變更建物使用執照需8個
04 月，致原告無法立即使用為營業。原告乃於108年11月27
05 日以臺北市敦南郵局第1119號存證信函向被告表示解除系
06 爭租約，要求返還押金及半年租金，詎被告竟主張依系爭
07 租約第11條第4項規定扣除1個月租金20萬元。本件係因被
08 告自始無法提供符合債之本旨之租賃物予原告，又無意改
09 善，原告既因不可歸責於己之事由未續租，被告自不得依
10 系爭租約第11條第4項約定要求原告支付20萬元，爰依民
11 法第179條規定請求被告返還20萬元。若鈞院認被告已合
12 法交付系爭建物予原告，原告不得解除系爭租約，則原告
13 主張終止租約，被告仍應返還上述20萬元。

14 (二) 另依系爭租約第1條第3項約定，被告有義務提供得設立公
15 司、合法經營餐廳之系爭建物，被告無法提供符合債之本
16 旨之租賃物予原告，有可歸責事由，而為不完全給付，爰
17 依民法第227條第1項、第226條第1項、第423條、第259條
18 第1款及第270條規定，請求被告賠償下列損害：1. 原告透
19 過凌陽有限公司仲介而承租系爭建物，支付仲介費20萬
20 元；2. 因系爭建物有漏水及瓦斯外洩之虞，原告請澈蔚室
21 內裝修設計有限公司維修及設計規劃，支付設計費36萬
22 元、漏水修繕及臨時水電費4萬4,787元，合計40萬4,787
23 元；3. 原告因無法展店受有營業損失，以原告所屬集團經
24 營歐買尬日式海鮮燒烤市民一店，每月營收約300萬元，
25 依107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，餐館、
26 餐廳之淨利率為13%，原告營業損失為30萬元，以上合計
27 90萬4,787元。

28 (三) 並聲明：被告應給付原告110萬4,787元，及自起訴狀繕本
29 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔
30 保，請准宣告假執行。

31 二、被告方面

01 (一) 系爭租約第1條第3項約定，乙方僅得作公司及餐廳店面使
02 用，係承租人即原告應盡之義務，如承租人未履行，出租
03 人即被告得對承租人為權利主張，該條項並未約定被告負
04 有使被告得經營餐廳之維持義務，被告並未違反民法第42
05 3條規定。系爭租約於108年10月18日簽訂，原告於同年月
06 23日始設立登記，原告雖以「歐買尬小吃有限公司籌備
07 處」之名義簽約，然被告於簽約時並不知原告實際欲經營
08 之項目為何，且無權干涉，則原告要求被告於簽約時即知
09 悉被告公司登記營業項目，並要求系爭建物須符合被告自
10 行決定之營業項目顯無理由。

11 (二) 依系爭函文所示，系爭建物得經營食品什貨、飲料零售、
12 飲料店、餐館業、飲料批發業，僅食品什貨批發業須辦理
13 回饋後始得設置，則系爭建物並無不得作為飲食相關事業
14 之情形。被告於108年10月15日即以通訊軟體Line告知原
15 告，系爭建物坐落土地屬「住3-2」之特定專用區，原告
16 明知前情仍與被告簽約，代表原告評估過確認得經營餐飲
17 業；而系爭建物使用分區屬住宅區，任何人均可從網路或
18 向主管機關查詢，原告於簽約前得自行評估系爭建物可否
19 作為餐飲業使用。另依臺北市土地使用分區管制自治條例
20 第8條第2款第9目規定，系爭建物所屬之第三種住宅區規
21 定得允許作為飲食業使用，原告無不得使用系爭建物經營
22 飲食業之情形；縱有不符分區管制之情形，依同條例第9
23 3、94條規定，屬第三類之情形，仍得繼續使用至新建
24 止。又原告並未提出不得營業或須停止營業之規定及處
25 分，則原告主張被告未履行提供原告得於系爭建物經營餐
26 飲、小吃之義務，並非事實。況被告於102年間即將系爭
27 建物出租他人使用，長久以來亦有經營餐飲業之事實，被
28 告從未接獲該處不得作為經營餐廳使用之通知。綜上，土
29 地使用分區乃主管機關公告周知之事實，且被告亦有提供
30 原告系爭建物使用執照，原告於承租前自應調查清楚，始
31 與被告簽約，則原告簽約後稱系爭建物無法經營餐飲業，

並以此為由終止租約，顯無理由。

(三) 原告於108年11月28日要求終止系爭租約，其已承租系爭建物約1個月期間，被告自得收受1個月租金20萬元；且原告提前終止租約，被告得依系爭租約第11條第4項約定，收取1個月租金作為違約金。因被告未違反民法第423條規定，且系爭租約第11條第4項亦無可歸責於一方或兩造始得計罰之約定，原告主張其終止租約係不可歸責，被告不得收取違約金，並無理由。

(四) 縱認系爭建物須增設停車位始得經營餐廳，然該費用為原告經營餐廳所需，應由原告自行負擔，系爭租約並無約定被告須負擔或替原告墊付費用之約定。而系爭同意書就本件爭議，除其中20萬元以外，其餘部分已達成和解，原告不應另向被告求償90萬4,787元。另原告未透過仲介亦得向被告承租，仲介費非必要費用；而設計費等屬原告自行決定支出之費用，與被告無關；又系爭建物未實際經營餐飲，且適逢防疫期間，餐飲業經營困難，原告主張每月營收300萬元及淨利13%，並不可採，且該等費用屬原告自行支出之費用，與系爭租約無關。

(五) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一) 兩造於108年10月18日簽訂系爭租約，由原告向被告承租坐落臺北市○○區○○○路0段0號1樓（含地下1樓）建物，租期自108年10月19日起至114年1月31日止，每月租金20萬元，原告於簽約時給付被告押金80萬元，及半年租金105萬7,080元。

(二) 原告於108年11月27日寄發臺北市敦南郵局第1119號存證信函，向被告表示解除系爭租約，並要求返還押金及半年租金，被告於同年月28日收受該存證信函。

(三) 兩造於108年12月9日簽署同意書，除爭議款月租金20萬元外，被告已返還原告其餘款項165萬7,080元。

01 四、本院得心證之理由

02 （一）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
03 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。
04 又出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人
05 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之
06 狀態，民法第423條定有明文，此項義務，為出租人之主
07 給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目
08 的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態
09 者，即與債之本旨不符（最高法院98年度台上字第222號
10 判決意旨參照），故出租人之主要給付義務乃提供合於約
11 定使用、收益之租賃物予承租人使用、受益，若所交付之
12 租賃物，不合約定之使用目的，其給付內容即不符合債務
13 本旨，反之，出租人所交付之租賃物如能使承租人依約為
14 有效之用益者，即可謂出租人此部分之主給付義務（提供
15 義務）業已履行。

16 （二）查兩造於108年10月18日簽訂系爭租約後，被告於翌日即
17 已交付系爭建物予原告使用，此為原告所自承。又依系爭
18 租約第1條第3款之約定，兩造就系爭建物之用途僅約定
19 「乙方僅得作公司及作餐廳店面使用」。本件原告係以系
20 爭建物無法供原告為營業使用為由，主張被告未依約提供
21 合於所約定使用、收益之租賃物交付原告云云。惟依臺北
22 市政府108年10月23日府產業商字第10855525200號函文所
23 載：「貴公司（填載查詢）之營業場所（臺北市○○區○
24 ○○路0段0號1樓）及營業項目F102040飲料批發業、F102
25 170食品什貨批發業、F203010食品什貨、飲料零售業、F5
26 01030飲料店業、F501060餐館業，經本府『營業場所協助
27 查詢服務櫃檯』協助查詢結果：（一）都市發展局回復意
28 見：F203010食品什貨、飲料零售業、F501030飲料店業、
29 F501060餐館業符合規定，惟僅限1樓使用，不得占用騎樓
30 及其他樓層，樓地板面積限於227.48平方公尺以下，F102
31 040飲料批發業、F102170食品什貨批發業不符規定，須辦

理回饋後始得設置；（二）建築管理工程處回復意見：F203010食品什貨、飲料零售業依『臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法』，免辦理變更建物使用執照，營業面積不得超過227.48平方公尺，不得占用騎樓，F501030飲料店業、F501060餐館業不符規定，應辦理變更建物使用執照，F102040飲料批發業、F102170食品什貨批發業不符規定，同都市發展局意見辦理。上開未符合規定部分，本府業以108年10月23日府產業商字第10855525201號函給予宣導在案，請勿於該址作前開營業使用，以免受罰」等旨（見本院卷第27頁）可知，系爭建物得作為食品什貨、飲料零售業之營業場所。又原告雖以「歐買尬小吃有限公司籌備處」之名義簽約，然其於簽約時實際欲經營之項目為何，尚屬不明，自難認兩造已就系爭建物所得經營之項目有何特別之約定。據此，系爭建物既得為食品什貨、飲料零售業之營業場所使用，而兩造就用途僅約定「乙方僅得作公司及作餐廳店面使用」，自難認被告所提供之系爭建物未合於系爭租約之約定。

（三）綜上，原告主張被告有違反出租人之給付義務而有債務不履行之情事云云，為無可採。原告以此為由，以臺北市敦南郵局第1119號存證信函向被告解除租約，自不生解除效力。另原告主張終止租約部分，依兩造所簽訂之同意書所載：「甲方（指原告公司）已於11/28向乙方（指被告李敏華）提出終止租約一案，經雙方同意，扣除爭議款項月租金20萬元由乙方保留外，其餘全數款項1,657,080元由乙方於12/10下午三點前，匯入甲方於玉山銀行南港分行開立帳戶：0000-000-000000，戶名：歐買尬小吃有限公司。甲方於確認收款後即同意乙方出租他人。」（見本院卷第87頁）可知，原告於108年11月28日向被告終止租約。依系爭租約第11條第4項約定：「本契約租賃期限未滿，乙方（指原告公司）擬終止租約時，應提前貳個月書面通知甲方（指被告李敏華），並賠償壹個月租金（新臺

幣貳拾萬元)作為違約金;除法定事由或乙方於租期當中有違約情事外,甲方不得任意提前終止租約。」(見本院卷第23頁),被告自得請求原告賠償1個月租金即20萬元之違約金。

(四)綜上,原告主張解除系爭租約,要屬無據;另系爭租約係原告提前終止,依約應賠償1個月租金即20萬元作為違約金,則被告據此扣抵押金20萬元,並無不合。是被告受領該押租金,即非無法律上原因,原告本於不當得利法律關係請求被告返還押金,為無可採。

(五)另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;因不完全給付而生前項以外之損害者,債權人並得請求賠償。又契約解除時,當事人雙方回復原狀之義務,除法律另有規定或契約另有訂定外,由他方所受領之給付物,應返還之。民法第226條第1項、第227條、第259條第1款固分別定有明文。惟依上述說明,被告並無違反出租人之給付義務,且系爭租約並未經合法解除,原告據此請求被告賠償仲介費20萬元、設計費36萬元、漏水修繕及臨時水電費4萬4,787元及營業損失30萬元(合計90萬4,787元),亦無理由,不能准許。

五、從而,原告依民法第179條、第227條第1項、第226條第1項、第259條第1款之規定,請求被告給付原告110萬4,787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,為無理由,應予駁回。又原告之訴業經駁回,其假執行之聲請失所附麗,應併予駁回。

六、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法,於本判決結果不生影響,爰不一一論述,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 109 年 10 月 15 日
臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

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○○區○○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 10 月 15 日

書記官 陳怡如