

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第7560號

原告 悠旅生活事業股份有限公司

法定代理人 陳瑞堂

訴訟代理人 龔宸熹

賴日華

杜士杰

王紹宇

被告 福記產業股份有限公司

法定代理人 郭玉惠

訴訟代理人 洪文浚律師

上列當事人間請求返還履約保證金等事件，於中華民國110年3月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告為開設現烤烘焙特色店，於民國108年9月16日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號1樓全部及2樓部分房屋（下稱系爭房屋），租期自108年10月9日起至118年12月31日止（且108年10月9日至同年11月30日為免租裝潢期），每月租金新臺幣（下同）57萬元，原告已交付履約保證金180萬元，預計108年12月1日開幕營業。依約被告除提供系爭房屋供原告使用外，負有使原告得合法裝潢以達營業目的使用收益之狀態。詎原告於108年10月14日與被告點交系爭房屋時，始發現被告於締約前未告知系爭房屋有「1樓通往2樓之樓梯方向遭變更」、「2樓為一般事務所使用用

途，不得作為經營餐飲之用」及「陽台外推」之情形。因申請室內裝修需回復原樓梯方向；且2樓需先辦理「分戶」才可進行用途變更；另陽台無法合法使用。原告寄發存證信函要求被告提出作業時程，兩造於108年11月11日開會時，建築師預估約3至4個月時程，原告再寄發存證信函告知被告其作業時程將延宕原告預定計畫。因被告未盡其出租人保持系爭房屋合於約定使用收益狀態之義務，使原告無法取得裝修許可合法裝潢使用系爭房屋致無法達成契約目的。原告遂於108年12月27日寄發臺北逸仙郵局2747號存證信函（下稱系爭存證信函）作為解除系爭租約之意思表示，系爭存證信函於108年12月29日送達被告，且原告已於109年1月15日寄還系爭房屋鑰匙。

（二）本件被告違反民法第423條所定出租人義務，原告已依同法第226條、第227條第1項、第256條規定解除系爭租約，並依同法第259條規定，請求被告回復原狀，返還原告已支付之履約保證金180萬元，並依約每日賠償按押金總額1%計算之違約金。又被告明知原告承租系爭房屋係為經營連鎖咖啡飲料店之用，卻於締約時僅提出75年臺北市工務局核發之使用執照，未告知樓梯方向遭變更，造成原告需復原才能通過室內裝修審查，且「2樓僅可作為一般事務所使用」部分僅以「都可使用」迴避締約上重要資訊，致原告信任可供合法使用而簽訂系爭租約。依同法第260條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，原告因被告債務不履行受有下列支出之損害，包含：圖面設計費640,000元（計算式：美金20,000元×匯率32＝新臺幣640,000元）、丈量費14,700元及系爭租約公證費13,000元，合計667,700元。另原告自108年12月1日起至109年11月30日止（計1年）預估營業淨利額為2,125,035元。

（三）並聲明：1. 被告應返還原告1,800,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，每日賠償按押金總額1%計算之違約金，及按年息5%計算之利息；2. 被告應給付原告6

67,700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；3. 被告應給付原告2,125,035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；4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面

（一）系爭房屋先前出租予第三人作為經營服飾業使用，因原告
向被告表示欲承租系爭房屋經營咖啡連鎖店，並要求將內
部裝潢拆除後出租予原告。其後兩造簽訂系爭租約，於系
爭租約第5條第1項約定：「甲方（即被告）應於108年10
月9日前將租賃房屋拆空後點交乙方（即原告），乙方以
甲方交付之房屋現況作為承租標的，不得對甲方主張物之
瑕疵或請求任何補償、賠償」，因系爭租約並非以使用執
照上之屋內狀況為承租標的，故被告以拆空後之現況房屋
交予原告，即已履行系爭租約所約定之交付租賃物之義
務，並無違反民法第423條前段規定之情事。

（二）又系爭房屋1樓通往2樓之樓梯於簽約前已為現狀，兩造簽
約時，原告已知悉該樓梯方向，系爭租約亦附有使用執照
竣工圖，被告並未於簽約後變動屋內樓梯方向。且依系爭
租約第5條第6項後段約定，若有於系爭房屋進行變更使用
或改裝設備等之必要者，原告應於取得被告書面同意後，
始得於符合相關法規，以自己之費用自行裝設或除去。另
系爭租約所附竣工圖已標明系爭房屋2樓之使用用途為一
般事務所，屬可合法營業使用之房屋，依系爭租約第5條
第2項「甲方應擔保該房屋於簽約時能合法供乙方營業使
用」、第11條第1項後段「任何於本契約生效前經雙方協
議而無記載於本契約之本文或其附件之事項，對雙方均無
拘束力」之約定，被告給付租賃物之義務僅限於簽約時能
合法供原告營業使用，並將租賃物拆空後點交予原告，並
未約定被告有擔保2樓得以作為經營餐飲之特定營業使
用，原告內部所為營業之評估非系爭租約之一部，被告不
須為原告自行之規劃承擔契約責任。

01 (三) 被告並未參與108年11月11日之工程會議，而同年11月27
02 日會議係原告表示進行室內裝修時遇到困難，被告乃邀請
03 訴外人張政逸建築師與會提供意見，係善意協助，與被告
04 出租人義務無關，雙方間權利義務仍以系爭租約為準。本
05 件原告未證明系爭房屋無法供合法營業使用，被告未違反
06 出租人之義務，原告解除系爭租約無理由，則兩造間租賃
07 關係仍存在；且原告亦未證明確受有上開損害，原告不得
08 請求返還履約保證金及解除系爭租約後之損害賠償。

09 (四) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
10 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、原告主張兩造於108年9月16日簽訂系爭租約，由原告向被告
12 承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號1樓全部及2樓部分
13 之房屋及其座落基地，以建築竣工圖標示之範圍為準，租期
14 自108年10月9日起至118年12月31日止，其中自108年10月9
15 日至同年11月30日為搬遷裝潢期，免收租金，自108年12月1
16 日起至110年12月31日止每月租金57萬元，原告已給付履約
17 保證金180萬元予被告之事實，業據原告提出房屋租賃契約
18 書為證（見本院卷第33至44頁），並為被告所不爭執，堪信
19 為真實。

20 四、原告復主張被告出租人有違反民法第423條規定之情事，原
21 告依同法第226條、第227條第1項、第256條規定，以系爭存
22 證信函向被告解除系爭租約，被告於108年12月29日收受送
23 達，依同法第259條規定，請求被告回復原狀返還履約保證
24 金180萬元，並依約每日賠償按押金總額1%計算之違約金。
25 另依同法第260條規定，請求被告賠償原告已支出之費用66
26 7,700元（含圖面設計費640,000元、丈量費14,700元及系爭
27 租約公證費13,000元）及預估之1年營業淨利額2,125,035元
28 之事實。被告則否認其有違反民法第423條規定之情事，並
29 否認原告受有損害，而以前詞置辯。經查：

30 (一) 按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
31 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。又按「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」，民法第227條第1項定有明文。而民法第226條、第256條則規定：「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」、「債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約」。再按「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，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之」、「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」，同法第259條第1、2款、第260條分別定有明文。

(二) 本件依原告所舉證據，尚不足以認定被告出租人確有違反民法第423條規定之情事，茲分述如下：

1. 本件依系爭租約第1條第1項：「甲方（即被告）同意將其門牌號碼為台北市○○區○○路○段0號一樓全部及2號二樓部分之房屋及其座落基地，以建築竣工圖標示之範圍為準，出租予乙方（即原告）使用，由乙方依約支付租金加以承租」，第5條第1項：「甲方應於108年10月9日前將租賃房屋拆空點交乙方，乙方以甲方交付之房屋現況為承租標的，不得對甲方主張物之瑕疵或請求任何補償、賠償。交屋時之狀況，雙方應拍照作成紀錄並另行簽定協議書」、第5條第2項：「甲方應擔保該房屋於簽約時能合法供乙方營業使用，倘日後因法令變動而使房屋使用受到限制時，出租人不負擔保之責任」（見本院卷第37至38頁）之約定可知，被告出租人負有將系爭房屋（以建築竣工圖標示之範圍）交付原告使用，並於108年10月9日前將系爭房屋拆空，以房屋現況交付原告使用，暨擔保系爭房屋於簽約時能合法供原告

營業使用之義務。

2. 本件被告已將系爭房屋拆空，並以房屋現況交付原告使用之事實，為兩造所不爭執，洵堪認定。而原告固主張被告於締約前未告知系爭房屋有「1樓通往2樓之樓梯方向遭變更」、「2樓為一般事務所使用用途，不得作為經營餐飲之用」及「陽台外推」之情形，致原告無法申請室內裝修以供營業使用，且無法將2樓作為餐飲使用及無法使用陽台，據此主張被告違反民法第423條出租人之義務。惟查：

(1)系爭租約附有使用執照所附之竣工圖，且1樓通往2樓之樓梯方向於原告簽約時即已存在，被告於簽約後並未變更樓梯方向之事實，有系爭租約在卷可稽，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

(2)依系爭租約第5條第12項：「甲方應提供相關資料，供乙方自行辦理水電申請、室內裝修審查（含竣工會勘）、消防工程審查（含竣工會勘）及工商登記。乙方承租範圍之消防與公共安全申報由乙方負責」（見本院卷第38至39頁）之約定可知，系爭租約係約定由原告自行辦理室內裝修審查（含竣工會勘）、消防工程審查（含竣工會勘）及工商登記。本件原告固主張因樓梯方向與使用執照不符致無法申請室內裝修云云，然依原告之主張，其迄未向主管機關申請室內裝修，是否確因樓梯方向而無法申請室內裝修，尚乏證據證明。又依原告所舉之證人張政逸建築師到庭證述：伊不認識兩造，是福華飯店的吳副總找伊去現場，現場樓梯方向有改變，二樓有一部分作為診所，與原使用執照竣工圖的圖面不一致。伊去現場看過後隔幾天，原告公司人員請伊去討論此案如何辦理，並告知要作餐飲星巴克。依伊現場查看結果，該標的物可以辦理餐飲業使用，伊於108年11月11日去現場評估，因法令在108年11月1日修正，要辦理變更使用執

01 照才可以通過，在108年11月1日之前可用室內裝修執
02 照，裝修後用途為餐飲業或飲食業就可以通過。伊有
03 告知原告要辦理變更使用執照，標的物需要辦分戶，
04 把診所分開，其他只有辦理變更使用執照而已，縱使
05 樓梯不一樣，也可以通過。因為108年11月1日修法後
06 有一段時間很難通過，大概二、三個月後法令又修改
07 程序，本來需要辦理變更使用執照，改成只要綜理表
08 檢討法規就可以，綜理表需要建築師簽證，伊在108
09 年11月11日去看的時候一定要分戶。伊在現場時有聽
10 原告他們在討論，108年9、10月就已經在討論此標
11 的，伊有問原告為何沒有在108年11月1日前送件，原
12 告說他們現場要租有找人評估，但沒有回答為何不送
13 件。另樓梯變更位置，要多一道「一定規模免變更」
14 程序，這需要結構技師簽證，加上表格填寫，現場東
15 西都不用動，用文件補正，因為現場是毛胚屋，在裝
16 修時，將其裝修成符合規定即可，這是件很簡單的事
17 情，只要告訴跑執照的人，他們就會處理等語；另證
18 人陳志祥證述：配合之設計公司找伊於108年10月14
19 日前往系爭租賃物地點進行點交，並協助評估現場是
20 否可以做室內裝修。在現場拿到圖面伊才知道樓梯有
21 變更，評估結果可以做室內裝修，但是二樓有部分出
22 租給其他房客使用，二樓承租面積不完整，需要處理
23 分戶防火牆面的問題，伊建議原告請房東找他們的建
24 築師，因為房東與房客牙醫診所比較好溝通等語可
25 知，系爭房屋雖有樓梯方向與使用執照不符之情形，
26 仍得循一定程序（於108年11月1日修法前辦理室內裝
27 修執照，修法後則以變更使用執照之程序）辦理經營
28 餐飲業。

29 (3)又依系爭租約附有使用執照所附之竣工圖可知，2樓
30 登記為「一般事務所」使用（見本院卷第42頁），另
31 陽台外推部分，亦為簽約時之現狀，此均為原告簽約

01 時所得知悉。原告以此主張被告違反交付租賃物之契
02 約義務，亦無可採。至原告主張因其原訂於108年12
03 月1日開幕，而變更使用執照之程序至少逾3至4個
04 月，惟遍觀系爭租約，並未記載原告將於108年12月1
05 日開幕經營；且依系爭租約第2條第1項約定「…其中
06 自108年10月9日至同年11月30日，為原告搬遷裝潢
07 期，免收租金。若被告無法於108年10月9日前拆空交
08 屋予原告，則免租裝潢期順延」（見本院卷第37頁）
09 可知，若被告無法於108年10月9日前拆空交屋，則順
10 延免租裝潢期。是原告固主張申請變更相關執照流程
11 費時過久，不符原告營業計畫云云，惟系爭租約租賃
12 期間逾10年，而原告於108年12月1日開幕經營之事，
13 亦未經兩造約定明載於系爭租約，自難以此主張被告
14 違反出租人義務。

15 （三）又本件原告以被告未於締約前告知上述租賃物與使用執照
16 不符及使用用途不符問題為由，於108年12月27日以系爭
17 存證信函向被告為解除系爭租約之意思表示，固據其提出
18 系爭存證信函為證（見本院卷第57至58頁）。惟依上述說
19 明，本件依原告所舉證據，尚難認定被告確有違反民法第
20 423條規定之情事，則原告依同法第226條、第227條第1
21 項、第256條規定，以系爭存證信函向被告解除系爭租
22 約，即不生解除契約之效力，是原告依同法第259條規
23 定，請求被告回復原狀返還履約保證金180萬元，即非有
24 據。另依系爭租約第4條第2項約定：「本履約保證金（押
25 金），於雙方租賃關係消滅時，由甲方扣除乙方之各項欠
26 款、應付費用及各項賠償後之餘額，在乙方依約返還租賃
27 標的物同時無息退還，不得以任何理由藉詞拖延。如拖延
28 返還，甲方應自乙方交還房屋之日起，每日賠償乙方按押
29 金總額百分之一計算之違約金。若因乙方之違約且經甲方
30 終止租約時，甲方得沒收前項保證金，乙方不得異議」
31 （見本院卷第37頁）可知，於系爭租賃關係消滅時，被告

始負有返還履約保證金180萬元之義務，惟依上述說明，原告解除系爭租約並不合法，原告復未主張系爭租約已因其他事由而消滅，自難認被告已有返還履約保證金之義務，原告據此請求返還履約保證金及因延遲返還之違約金，尚非有據，不能准許。

（四）末按「民法第二百六十條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故因契約消滅所生之損害，並不包括在內，因此該條所規定之損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言」（最高法院55年台上字第2727號判例意旨參照）。本件依上述說明，尚難認定被告違反民法第423條規定而有債務不履行之情事，則原告依同法第260條規定，請求被告賠償原告已支出之費用667,700元（含圖面設計費640,000元、丈量費14,700元及系爭租約公證費13,000元）及預估之1年營業淨利額2,125,035元，即於法未合，亦不能准許。

五、從而，原告依系爭租約第4條第2項及民法第259條規定，請求被告回復原狀返還履約保證金180萬元，並賠償每日按押金總額1%計算之違約金；另依同法第260條規定，請求被告賠償原告已支出之費用667,700元及預估之1年營業淨利額2,125,035元，並加計法定遲延利息，均為無理由，應予駁回之。原告之訴既業經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，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 110 年 4 月 9 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
02 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
03 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 4 月 9 日
05 書記官 陳怡如