臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北訴字第12號

原　　告　韓老大有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖家銘

訴訟代理人　郭蕙蘭律師

複代理人　　施芸婷律師

被　　告　鄒宛臻

000000000000000000

訴訟代理人　郭上維律師

上列當事人間請求租賃損害賠償事件，本院於民國110年1月18日言詞辯論終結，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、原告起訴主張略以：原告於民國105年1月30日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向被告承租坐落於臺北市○○區○○路○段00巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），使用面積為1樓全部（即前業者皇廷石頭火鍋使用範圍），供原告餐廳合法營業使用，租期自105年3月1日起至115年2月28日止共10年，租金第1至3年為每月新臺幣（下同）22萬元，原告於簽約日交付押租金60萬元予被告，兩造於105年6月24日持系爭租約進行公證。惟原告自105年5月起陸續接獲臺北市政府都市發展局（下稱都發局）通知系爭房屋：①1樓正面及側懸型招牌廣告含構架、②1樓前方鋼骨架與鐵皮、③1樓前方櫥窗、④1樓後方磚牆、⑤1樓後方金屬雨遮等為違章建築並限期拆除，原告始發現被告於簽訂系爭租約時，竟未告知系爭房屋上存有違章建築等重要事實，造成原告受有自費拆除違建40萬5,913元之損失。而原告於承租時支出裝潢成本為612萬3,506元，預計使用10年，惟原告拆除

違建後，可用面積已不符合系爭租約約定內容，其所剩部分繼續營運為持續虧損，致使原告不得不於107年9月30日提前終止契爭租約，與原告預計裝潢成本得使用10年相距甚遠，是原告自得請求被告請求該所失利益共454萬1600元【計算式：612萬3506元×（120個月-31個月）／120個月＝454萬1600元】。又系爭房屋經列管拆除後，內用桌數自17桌減少為12桌，原告自得請求比例酌減已收13個月租金並請求返還共84萬1,176元【計算式：22萬元×（17桌-12桌）／17桌×13個月＝84萬1,176元】，以上合計578萬8,689元，爰依民法第227條、第226條、第184條第1項、第435條及系爭租約第7條第5款約定請求等語，並聲明：被告應給付原告578萬8,689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。

二、被告則以：被告於102年8月11日向前手即訴外人何英哲購買系爭房屋，何英哲於出售前將系爭房屋出租予訴外人鄭毓明經營知味房小吃店使用，故被告於購買系爭房屋後即承受上開租賃契約。嗣訴外人皇廷餐飲事業股份有限公司（下稱皇廷公司）概括承受鄭毓明之營業，鄭毓明與被告協議終止租約，由被告於103年7月23日與皇廷公司簽訂新租約，約定租賃期間至108年5月22日止。嗣原告與皇廷公司討論概括承受皇廷公司之營業，由原告向皇廷公司價購系爭房屋內之裝潢設備，與被告簽訂系爭租約。其後，因系爭房屋樓上住戶即訴外人簡秀鳳認兩造興建違建，對兩造提起竊占告訴，被告方知原告為營業竟於系爭房屋興建違建，原告並於該案抗辯系爭違建均非原告所為，係向前手頂讓所取得，經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵查後認被告對此不知情而為不起訴處分。是系爭違建不論為原告營業所為，或原告自皇廷公司頂讓取得，均非如原告起訴所稱被告簽約時未告知原告之重要事項。又兩造係於107年9月27日簽訂終止租約協議書，合意於同年月30日為租約終止日期，並於點交房屋後簽有「租賃房屋遷出交屋完成確認書」，均無約定或合意原

告得另向被告請求損害賠償。又原告提出自費拆除之收據，被告均否認其形式上真正，退步言之，縱該收據為真正，原告仍應證明該費用與系爭房屋瑕疵有因果關係。又所謂裝潢總成本與被告所失利益之因果關係為何，原告仍應就若系爭違建未被拆除，原告即可獲利乙節負舉證之責，且債務不履行與侵權行為不得併用，原告除未說明依給付不能請求之理由外，亦未說明係何種權利受侵害，其主張依債務不履行、侵權行為請求賠償損害，並無理由。至請求減少租金部分，請求減少租金之時點應在租賃關係存續中，兩造租約已經終止，原告自不得再請求被告減少租金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、查，被告於102年8月11日向訴外人何英哲購買系爭房屋，嗣出租予皇廷公司，皇廷公司於租約存續期間將對被告之租賃權及系爭房屋內之裝潢設備頂讓予馬辣國際餐飲有限公司（下稱馬辣公司），並由原告與被告於105年1月20日簽訂系爭租約，承租範圍為一樓全部即原皇廷公司使用範圍，作為原告餐廳合法營業使用，租賃期間自105年3月1日起至115年2月28日止共10年，每月租金第1至3年為22萬元，於同年6月24日持系爭租約進行公證。嗣原告原法定代理人洪欣欣、訴外人沈一平、何英哲、被告分別自105年5月間起收受都發局寄發之函文及公告通知系爭房屋之正面型及側懸型招牌廣告（含購架）、1樓前違建（面積約40平方公尺、高度約2.6公尺）、1樓後違建（高度約3公尺、長度約4公尺）、1樓後違建（面積約9平方公尺、高度約2.5公尺）、系爭房屋4樓頂構造物等為違章建築，應予改善拆除，原告於106年8月30日以前配合拆除。原告於107年5月14日以存證信函通知被告於該存證信函送達後3個月期滿即終止系爭租約，並請求被告返還106年9月起至107年7月逾收之租金，嗣原告又以通訊軟體通知被告於8月底前不會退場，兩造於107年9月27日協議確認終止系爭租約日為107年9月30日，並於同年10月1日點交系爭房屋完成等情，有公證書、105年6月24日租約（含交

屋現況照片、交屋確認書、頂讓約定書、105年1月30日租約）、都發局函、存證信函、不動產契約書、頂讓同意書、終止房屋租賃契約書、房屋租賃契約書、頂讓約定書、通訊軟體對話紀錄、終止租約協議書、租賃房屋遷出交屋完成確認書等件影本可稽（卷第23至85頁、第339至365頁、第371至377頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告於簽訂系爭租約時，未告知系爭房屋上存有違章建築，造成原告受有自費拆除違建40萬5,913元、裝潢預計使用10年成本之所失利益454萬1600元等損害共計494萬7,513元，被告應負賠償責任等情，固據其提出違建拆除之費用單據、裝潢費用單據、費用表、統一發票、證明書影本等（卷第87至299頁、第593至623頁）為證，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1、按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。另按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決要旨參照）。

2、原告主張被告未告知系爭房屋存在違章建築，惡意隱瞞而簽約云云，惟查本件原告係經由馬辣公司向皇廷公司頂讓對被告之租賃權而與被告簽訂系爭租約，由皇廷公司直接將系爭房屋交付原告之代表人，完成交屋手續，並有現況照片為系爭契約之附件，而觀之現況照片，系爭房屋1樓前方已可見正面型及側懸型招牌廣告（卷第33頁），另由原告提出之資

料，可看出系爭房屋前、後方在承租前、拆除前、後之現況（卷第51、65頁），在承租前法定空地上已有該違建，而系爭租約約定承租範圍即原皇廷公司使用範圍；又由馬辣公司與皇廷公司間之頂讓約定書，頂讓之裝潢含有店面招牌、燈箱及頂樓冷卻水塔和飲用水塔（卷第37頁），足認原告當能知悉其承租範圍係包含法定空地及頂樓之違建。又原告係為經營餐廳而向皇廷公司頂讓租賃權並承租系爭房屋，故兩造於105年1月30日租約附註條款約定待原告於租賃標的物之新公司登記完竣後，始以新登記公司換約公證（卷第45頁），嗣後兩造於同年6月24日公證該租約，足證原告於系爭房屋有辦理公司之營業登記，已達成系爭租約約定之營業目的使用，此與系爭房屋是否有含違建無涉。且系爭租約並無約定保證系爭房屋未有違建，此由系爭租約約定承租之面積約45坪，與系爭房屋之登記面積123.28平方公尺即約37.29坪（卷第521頁）有異，亦能推知；又都發局105年5月6日函將招牌廣告列為違建並於同年月27日公告樓頂構造物為違建後，原告仍於同年6月24日與被告為系爭租約之公證，則由兩造訂立系爭租約之過程、及系爭租約第7條第3款約定在不影響安全原則下，原告得視實際需要增減裝修或拆遷隔間等內容觀之，探求兩造當事人真意，可見系爭租約關於系爭房屋使用範圍有包含違建一情，兩造均屬知情，且並未將此列為被告保證不被拆除之契約重要事項。是原告主張被告故意不告知系爭房屋有違建云云，不足採信。

3、按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條之規定自明。此項出租人之租賃物保持義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知租賃物之一部為違章建築，出租人又未保證該違章建築部分無拆除之危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持租賃物合於約定使用、收益之狀態，自為承租人於訂約時所得預期，即難謂

係可歸責於出租人之不完全給付，而令其負民法第227條第2項規定之加害給付賠償責任（參最高法院103年度台簡上字第7號判決意旨）。本件原告既於訂約時知悉系爭房屋一部屬違建，業經認定如上，揆諸前揭判決意旨，該違章建築遭拆除應為原告於承租時所得預見，自難謂可歸責於被告，則原告主張依民法第226條、第227條可歸責於債務人之給付不能、給付不完全規定請求損害賠償，洵屬無據。

4、原告復以民法第184條第1項規定為請求權基礎，而請求被告賠償上開494萬7,513元之損害云云。惟按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言。本件被告並無故意或過失未告知原告關於違建之事，且原告亦無證明被告有侵害其何等權利之情形，是原告主張依侵權行為法律關係請求，亦無理由。

(二)原告另主張系爭房屋之違建遭拆除後，與系爭租約所訂債之本旨不符，就遭拆除部分，得依民法第435條或系爭租約第7條第5款請求按比例減少租金並返還之等情。經查：

1、民法第435條第1項規定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。」既明定以承租人之請求為減租效力發生之要件，則在承租人未為減租之請求前，出租人仍有全部租金請求權，如承租人已按原定租額全部履行，不得依不當得利之規定請求返還（參最高法院85年度台上字第808號判決意旨）。

2、查本件原告係於每年3月1日一次交付1年份12張逐月兌現之支票以給付租金，觀之系爭租約第3條第4款規定自明，則此時原告尚未向被告請求減少租金，且兩造合意於107年9月30日終止系爭租約，於點交房屋時，有就租金支票為結算並由被告將107年10月至108年2月之5紙支票交還原告（卷第377頁），是依前開說明，原告既已按原定租額給付完畢，自不得主張該等租金為溢收而請求返還，是原告此部分主張亦屬

無據，尚難採認。

五、綜上，原告主張依民法第226條、第227條、第184條第1項、第435條規定及系爭租約第7條第5款約定請求被告給付578萬8,689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。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影響，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　　2　　月　　19　　日

臺灣臺北地方法院民事庭

法　官　蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並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　　110　　年　　2　　月　　19　　日

書記官　陳黎諭