臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北訴字第52號

原　　告　天頂餐廳股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　青山三郎

訴訟代理人　林錦輝律師

　　林家綾律師

被　　告　林文煌

000000000000000000

訴訟代理人　李宗瀚律師

複代理人　　盧威綸律師

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國111年1月24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。

訴訟費用新臺幣14,860元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊因經營餐廳之需求，透過仲介向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號2樓之1房屋（下稱系爭房屋），磋商過程伊已告知承租目的在開設餐廳，透過仲介詢問被告系爭建物有無違建或其他違法問題，被告回應先前承租人均使用系爭房屋經營餐廳，並無違建且可合法作為餐廳使用，兩造遂於民國110年3月23日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），伊並給付被告押租保證金新臺幣（下同）105萬元、第1個月租金35萬元，共計140萬元。承租後伊委請室內裝修業者會同消防技師會同至現場勘查，發現系爭房屋使用執照之用途未變更成「餐廳」，若要合法變更為餐廳使用需增設排煙及自動撒水設備，始符合消防法規；又自動撒水設備所需幫浦及電動機極重，只能設置於社區大樓地下室，然該地下室業經社區管委會出租同路段112號2樓欣葉餐廳置放所有之消防撒水幫浦、發電機，無其他空間可置放新的撒水

幫浦，伊嘗試與欣葉餐廳協調無果，多次請被告、社區管委會協助均未獲合法解決，致伊迄今無法進行裝修並經營餐廳，伊分別於110年5月31日、同年6月4日寄發存證信函催告被告出面協商並提供合於約定可經營餐廳使用收益之租賃物，主張同時履行抗辯，拒絕給付租金，被告則推託系爭租約第10條非約定供餐廳使用，並要求伊給付110年6月租金，伊不得已於110年6月15日以存證信函解除系爭租約；依系爭租約第10條、民法第423條規定，系爭房屋所處大樓地下室原屬共用部分，卻由管委會出租其他餐廳業者占用，社區亦無其他空間可供設置新的撒水幫浦、發電機，導致系爭房屋無法設置自動撒水設備，不能合法變更使用執照之用途，迄今不能合法營業，此部分妨害，被告當有義務加以排除，被告怠於排除妨害，迄今未交付合於約定使用收益之租賃物予伊，自屬可歸責於被告之債務不履行，該債務不履行之情形應可補正，應適用給付遲延之規定，系爭租約業經解除而消滅，被告受有締約時給付押租金105萬元、第1個月租金35萬元，即無法律上原因，依民法第259條第2款回復原狀之規定，應附加自受領時即自110年3月23日起之利息，為此依民法第179條、第259條規定請求被告返還140萬元及遲延利息等語。並聲明：㈠被告應給付原告140萬元，及自110年3月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：雙方並未約定系爭房屋供經營餐廳使用，伊已交付合於約定使用收益之租賃物予原告，依系爭租約第10條約定系爭房屋僅供「店面、辦公」用途，而非約定供「餐廳」使用，伊雖然知悉原告承租房屋經營餐廳，但並不表示「保證」系爭房屋可作餐廳使用，且仲介是向原告表示物件沒有增建，所以全部合法之意，亦非保證可作餐廳使用，原告欲經營餐廳，僅係其向被告承租房屋之動機，不代表被告負有將房屋變更合於餐廳使用之狀態，另租約第9條約定房屋有改裝設施必要時，得於出租人同意後自行裝設，可證排煙及

自動撒水設備應由原告自行裝設，且締約前原告應詳盡調查使用執照內容，是否合於餐廳使用之設備，卻捨此不為，因疫情之故，國內自110年5月19日全國疫情警戒至第三級，餐飲業大受影響原告不願續租，藉故以伊未設置排煙及自動撒水設備為由解除契約，實無理由，況且租約約定免租裝潢期為110年4月1日至同年4月30日，原告至少1個月期間進行裝潢且免收租金，原告遲於110年5月31日始寄送存證信函催告應設置排煙及自動撒水設備，顯見原告未從速檢查房屋，怠於行使其權利；又系爭租約性質上屬繼續性契約，租約於110年3月23日成立，伊亦將系爭房屋交付原告使用收益，除有終止之原因外，原告不得以解除之意思表示使租約消滅，原告以存證信函解除租約，不生合法解除效力，應解為終止租約之意思表示，且依租約第14條約定，租約終止應於6個月前以書面通知他方，原告於110年6月16日通知，應於110年12月15日發生終止效力，其於110年12月15日前仍有給付租金之義務，伊受領押租金105萬元、110年5月份租金35萬元非無法律上利益，原告請求顯屬無據等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第246頁以下）：

㈠原告透過仲介居間覓得被告所有系爭房屋，兩造於110年3月23日簽訂系爭租約，並經公證，原告於簽約日依約給付押租保證金105萬元、第1月租金35萬元予被告。

㈡原告於110年6月15日寄發存證信函以被告未提供符合租賃契約目的之房屋為由，為解除租約之意思表示，該存證信函已送達被告。

㈢原告自110年6月起即未繳納租金，經被告催告後仍未繳納。

四、本院之判斷：

原告主張被告未交付合於約定使用收益之租賃物，已合法解除契約，並依不當得利、解約後回復原狀之規定請求被告返還押租金及第1個月租金等語，均為被告所否認，並以前詞

置辯。茲就兩造爭執爭點說明如下：

㈠系爭租約是否合法解除？原告主張被告未交付合於租賃目的之房屋，係可歸責於被告之債務不履行，有無理由？

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使用、收益之狀態，民法第423條固有明文。再按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文；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。查本件兩造就系爭租約有無約定應使承租人作為經營餐廳使用、收益之事實有所爭執，依上說明，即應由原告就系爭租約約定之使用目的負舉證之責。

2.依系爭租約第10條約定：「本房屋僅供店面、辦公用途，且不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全」（見本院卷第29頁），可見系爭租約並未明訂使用目的為設置餐廳。再依原告提出之原告公司總經理與仲介手機對話截圖、被告與仲介手機對話截圖，充其量僅能證明被告知悉原告承租系爭房屋有設置餐廳之計畫，尚不能證明兩造於簽訂租約之時，即有約定被告有義務使系爭房屋合於經營餐廳之使用目的。

3.關於使用分區、建築物使用用途方面，系爭房屋坐落土地之使用分區為「第四種商業區」，該建物登載面積為205.19平方公尺，依臺北市政府108年10月25日府都規字第10830977741好公告修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫內有關商業區變更回饋相關規定案（第二次修訂）計畫書及臺北市土地使用分區管制自治條例規定，該址允許作「第22組：餐飲業」使用，尚符合上開都市計畫及本市土地使用分區管制相關規定等語，經臺北市政府都市發展局函覆在卷（見本院卷第219頁）；另案址建物領有64使字第1703號使用執照，2樓原核准用途為「店舖G-3類組」，位於商業區。依建築物使用類組及變更使用辦法規定，面積300平方公尺以下

之餐廳亦歸屬G-3類組，本案為同類組使用，免辦理變更使用執照等語，經臺北市建築管理工程處函覆明確（見本院卷第207頁）。依上，系爭房屋之使用分區、使用用途確可作為設置餐廳。原告雖主張大樓地下室遭他人占用，無法設置發電機、撒水幫浦，以致無法連接設置自動撒水設備以符消防法規云云，依消防法、各類場所消防安全設備設置標準規定，系爭房屋如變更為餐廳用途，應設置自動撒水設備，倘未依規定設置消防安全設備，即違反消防法第6條第1項規定，應依消防法第35條、第37條查處。有關消防幫浦設置困難一事，得依各類場所消防安全設備設置標準第44條、第58條相關供水方式，檢討設置重力水箱或壓力水箱等語，經臺北市政府消防局函覆可憑（見本院卷第211頁）。系爭房屋倘作為餐廳使用，依上開說明，應依法設置自動撒水設備始符消防法規，關於重力水箱、壓力水箱，依各類場所消防安全設備設置標準第44條規定，非不得設置於屋頂，縱認欣葉餐廳已占用大樓地下室設置發電機，且不願與原告分享共用，原告亦得於大樓設置屋頂水箱以利安裝自動撒水設備，尚非毫無解決之道至明。

4.佐以兩造間手機對話紀錄原告公司總經理山下好彥提及：「...商量結果是消防可以過，但若被檢查到是會開罰單的...於是他們幫我們說服欣葉接他們的管線...，但總而言之我們好不容易讓裝潢的部分可以繼續下去。只是目前嚴峻的情況，再加上消防設備中的撒水系統是不在我們預期內金額，...所以想請林先生幫忙撒水系統工程的費用可否由林先生處理嗎？...」，足徵系爭房屋自動撒水設備之設置並無困難，僅係需額外支出費用，原告評估後不願支出前開費用而未設置自動撒水設備而無法營業，與系爭房屋之使用用途、無法設置自動撒水設備無關。原告以系爭房屋無法設置消防安全設備而無法經營餐廳為由，主張被告交付之租賃物不合於約定使用目的而有可歸責於被告之債務不履行云云，自非可取。原告既不能證明被告所交付之系爭房屋有不合於

約定使用收益之情事，則原告以此為由，於110年6月15日寄送存證信函表示解除租約，並非合法，至多僅發生原告單方表示終止租約之效果。

㈡原告依民法第179條、第259條第2款規定請求被告返還押租金、第1個月租金，有無理由？

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條定有明文。又按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，得請求返還；出租人於租賃關係消滅後，承租人清結抵償租賃債務後，始負返還之義務（最高法院109年度台上字第3210號、103年度台上字第2059號判決意旨參照）。縱認原告於110年6月15日單方表示終止系爭租約，惟依系爭租約第14條約定，租期屆滿前提前終止租約，應於6個月前以書面通知他方，並需支付相當於6個月租金額之違約金等語，兩造間就租約何時發生終止效力、租賃物返還、承租人有無債務不履行情事等各節，尚有不明，被告基於系爭租約受有押租金105萬元、第1個月（即5月份）租金35萬元之利益，並非無法律上原因，原告亦不得依解除契約後回復原狀規定請求返還。

五、綜上，原告依民法第179條、第259條規定請求被告給付140萬元，及自110年3月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額為14,860元（第一審裁判費），由敗訴之原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　11　　日

臺灣臺北地方法院民事庭

法　官　張瓊華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。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　　111　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　賴敏慧