

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第1079號

原告 騰駿股份有限公司

法定代理人 盧柏均

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 曹家銘律師

被告 金運國際股份有限公司

法定代理人 陳銘智

被告 葉陳綉霞

上二人共同

訴訟代理人 吳仲立律師

鄧瑞玲

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年10月3日言詞  
辯論終結，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、原告起訴主張：原告於民國110年7月15日與被告金運國際股份有限公司（下稱金運公司）簽立房屋租賃契約（下稱系爭①租約），約定由原告向被告金運公司承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號2樓、2樓之1房屋（下合稱系爭2樓）及地下2樓3號車位，並於同日與被告葉陳綉霞簽立房屋租賃契約（下稱系爭②租約），約定由原告向被告葉陳綉霞承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號（下稱系爭1樓）作為營業使用，惟原告於承租系爭1、2樓後，委請訴外人沃禾室內裝修設計有限公司（下稱沃禾公司）進行室內設計繪圖完成，並於110年9月8日準備進行施工時，發現系爭1、2樓有室內分隔牆拆之違建，並因被告迄未提供前次核准使用執

照平面圖予原告，導致原告無法合法申請室內裝修許可，將系爭1、2樓作為營業使用，是被告未提供合於使用目的之租賃物予原告，依民法第227條第1項、第226條第1項及第179條規定，被告金運公司自應賠償原告押租金新臺幣（下同）24萬元、設計費13萬8,000元及管理費2萬2,711元，共計40萬0,711元；被告葉陳綉霞自應賠償原告押租金3萬元及管理費8,496元，共計3萬8,496元。又原告於110年9月8日發現系爭1、2樓陽臺有大量糞水流出後，原告隨即通知被告上情，然被告迄未修繕，顯已嚴重危害原告之健康安全，且因糞水流出之原因為管線設計不良，無法補正，故原告以起訴狀繕本之送達向被告為終止系爭①、②租約之意思表示，並依民法第277條第1項及第226條第1項規定，請求被告金運公司返還40萬0,700元；請求被告葉陳綉霞返還3萬8,496元等語。並聲明：（一）被告金運公司應給付原告40萬0,711元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告葉陳綉霞應給付原告3萬8,496元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告並不否認兩造就系爭1、2樓所簽立之租賃契約是作為營業使用，然系爭1、2樓曾於106年12月6日經前承租人即沈家企業股份有限公司（下稱沈家公司）委託王復國建築師事務所進行室內裝修，並取得臺北市政府都市發展局核發之106裝修(使)第3651號室內裝修合格證明章，故原告僅單憑沃禾公司之指述而未曾向主管機關申請或調取相關資料，即主張系爭1、2樓為違建，顯無理由。又被告係於110年7月15日將系爭1、2樓交付原告，兩造並約定110年7月15日起至110年8月14日為免租裝潢期，於此期間內原告須負善良管理人之注意義務，然系爭1、2樓出現大量糞水，係因上景大廈住戶共用之主力汗水幹管（下稱系爭管線）發生嚴重阻塞，且原告未於發生當下立即通報上景大廈管理委員會及被告，亦不配合由被告委託水電師傅至現場處理，始導致系

01 爭1、2樓遭大量糞水污損，顯見系爭1、2樓係因原告怠於管  
02 理、維護始發生前開狀況，與被告無涉。另系爭管線已於11  
03 0年10月18日完成疏通，並非如原告主張屬於無法補正或危  
04 及原告或其同居人安全或健康之瑕疵，且原告提出之對話紀  
05 錄僅能證明原告有通知被告系爭1、2樓出現污損之狀況，並  
06 未定相當期限催告被告修繕，故未達成終止系爭①、②租約  
07 之條件。再者，被告以民事答辯狀之送達，催告原告於送達  
08 翌日起至10日內各給付被告金運公司、被告葉陳綉霞如附件  
09 A及附件B之租金，如逾期不理，則以民事答辯狀之送達為終  
10 止系爭A、B租約之意思表示等語，資為抗辯。並聲明：原告  
11 之訴駁回。

12 三、經查，原告於110年7月15日分別與被告金運公司及被告葉陳  
13 綉霞簽立系爭①、②租約，租賃期間均自110年7月15日起至  
14 115年7月14日止，並約定110年7月15日起至110年8月14日為  
15 免租裝潢期，系爭①租約約定每月租金為8萬元、保證金為1  
16 6萬元；系爭②租約約定每月租金為1萬元、保證金為2萬元  
17 等情，此有鍾振光事務所公證書及系爭①、②租約等件在卷  
18 可稽（見本院卷第45至59頁），且為兩造所不爭執，均堪信  
19 為真實。

#### 20 四、得心證之理由：

21 （一）有關原告主張系爭1、2樓有分隔牆拆除之違建及被告未提  
22 供系爭1、2樓前次核准使用執照平面圖部分：

23 1、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
24 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸  
25 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損  
26 害。民法第227條及第226條分別定有明文。又債務人負有  
27 依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬  
28 不完全給付，為瑕疵之給付，債務人如主張其已為給付，  
29 當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給  
30 付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之  
31 點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸

01 責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完  
02 全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由  
03 債務人證明之。故若債務人所提出債務給付未符合債務本  
04 旨，自應構成不完全給付，債權人自得依民法第227條規  
05 定遲延給付行使權利，倘債務人經催告仍未為補正給付，  
06 應自受催告期限屆滿時起，負遲延責任。

07 2、原告主張其向被告葉陳綉霞、被告金運公司分別承租系爭  
08 1、2樓作為經營機車配件銷售之用，惟經原告委託沃禾公  
09 司進行室內設計繪圖完成後，於110年9月8日欲進場進行  
10 施工時，始發現系爭1、2樓均有未經許可變更室內分間牆  
11 之情形，此情形因屬違建，導致原告無法合法申請室內修  
12 許可，且無法補正，進而造成原告無法重新裝潢以達成承  
13 租系爭1、2樓作為營業使用之目的云云，固據提出系爭  
14 ①、②租約、系爭1、2樓建物登記謄本及照片等件為憑  
15 （見本院卷第45至59頁、第63頁、第69至85頁）。然查，  
16 參諸被告辯稱系爭1、2樓前於106年12月6日即經先前之承  
17 租人即沈家公司委託王復國建築師事務所進行室內裝修，  
18 斯時除於系爭1、2樓新設室內樓梯1座外，並有將分戶牆  
19 拆除，且已取得臺北市都發局核發之合格證明章，此有10  
20 6年12月6日臺北市政府都市發展局核發之106裝修（使）  
21 第3651號室內裝修合約證明章在卷可稽（見本院卷第237  
22 頁），核屬相符，堪認被告所辯為真實。是原告既未提出  
23 其他證據證明系爭1、2樓分隔牆之拆除有何違建之情事，  
24 則原告以此主張被告未提出合於系爭①、②租約約定使用  
25 之系爭1、2樓予原告使用，即難憑採。

26 3、原告又主張系爭①、②租約均有約定系爭1、2樓係作為營  
27 業使用，且約定110年7月15日至同年8月14日計1個月之免  
28 租裝潢期，足徵被告有提供相關文件供原告申請室內裝修  
29 許可之協力義務，惟原告多次催促被告提供系爭1、2樓之  
30 前次核准使用執照平面圖，然被告拒不提供，致原告無法  
31 向主管機關申請室內裝修許可，顯係可歸責於被告之事由

01 致原告無達成系爭①、②租約之使用目的云云。按依建築  
02 物室內裝修管理辦法第22條第1項規定：「供公眾使用建  
03 築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，  
04 建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）  
05 主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得  
06 直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得  
07 施工」、第23條規定：「申請室內裝修審核時，應檢附下  
08 列圖說文件：一、申請書。二、建築物權利證明文件。  
09 三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建  
10 築執照之平面圖。但經直轄市、縣（市）主管建築機關查  
11 明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面  
12 圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代  
13 之。四、室內裝修圖說。…」是可知，申請室內裝修，  
14 需先申請審核圖說，經審核合格並領得許可文件後，始得  
15 施工。而申請審核需檢附前次核准室內裝修平面圖，如  
16 無，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。查  
17 稽諸系爭①、②租約第2條「租期」均約定：「…甲方  
18 （即被告）同意給予乙方（即原告）免租裝潢期，期間為  
19 110年7月15日至110年8月14日…」（見本院卷第48頁、第  
20 56頁）、第7條「使用房屋之限制」均約定：「1.、本房  
21 屋係供營業之使用。…」（見本院卷第49頁、第57頁），  
22 可認被告知悉原告承租系爭1、2樓之目的係為作為營業使  
23 用，且被告亦同意給予原告免租裝潢期，是被告既已同意  
24 原告於系爭1、2樓進行營業目的之室內裝修，則關於原告  
25 申請室內裝修所需檢附之文件當中，若涉及被告所持有之  
26 文件，被告即負有協力之義務。然而，原告除未就其確實  
27 已向主管機關申請室內裝修許可，但因欠缺前次核准使用  
28 執照平面圖而遭主管機關駁回申請之情形舉證說明外，縱  
29 被告確實持有前次核准使用執照平面圖，惟因被告提供前  
30 次核准使用執照平面圖乙節，並非不能補正，且參以被告  
31 於110年7月15日即將系爭1、2樓交付原告進行裝潢，而原

01 告自承其迄至110年9月8日進入系爭1、2樓施工時始發現  
02 有分隔牆拆除而需前次核准使用執照平面圖之情形（見本  
03 院卷第17頁），併參以兩造間之通訊軟體內容：「9/9  
04 （原告訴訟理人）：等等方便跟您通個電話嗎？（被告訴  
05 訟代理人）：好的。盧先生您好，您剛剛提到的文件已轉  
06 告老闆，正在調閱資料中，找到立即提供跟您。」、「9/  
07 10（原告訴訟代理人）：您好，我們有去向我們的律師請  
08 教意見，他認為我們提早結束合約比較好，第一是樓梯加  
09 蓋，廁所改建，AB棟打通目前看來當初都沒有取得合法文  
10 件，所以連累到我們現在也無法順利取得室內裝修許可，  
11 要裝潢基本上是不可能的事了。…。整體來說這個店面一  
12 開始就不是一個可以讓人承租的狀態，房東應該先修繕好  
13 水管，和取得合法的裝修文件，才來公開招租。我們這邊  
14 希望你們可以退還我們一個月租金，兩個月押金和管理  
15 費，我們額外付出的仲介費，幾十萬的設計費我認賠，您  
16 再看如何跟我們說。」、「9/13（原告訴訟代理人）：  
17 早，可以今天麻煩幫我確定要約何時處理解約事宜嗎？」  
18 （見本院卷第123至125頁、第129頁），可知原告遲至110  
19 年9月9日始向被告索取室內裝修所需之文件，並於隔日隨  
20 即向被告表示要終止系爭①、②租約。基上，原告既未就  
21 被告可補正之事項定相當之期限催告被告補正，則縱被告  
22 未提供前次核准使用執照平面圖，亦難認有可歸責於被告  
23 之事由致給付不能之情事。從而，原告依據民法第227條  
24 第1項、第226條第1項及第179條規定請求被告金運公司返  
25 還押租金24萬元、設計費13萬8,000元及管理費2萬2,711  
26 元；被告葉陳繡霞返還押租金3萬元及管理費8,496元，均  
27 難認有據。

28 （二）有關原告主張系爭1、2樓陽臺糞水溢出之部分：

- 29 1、按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租  
30 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之  
31 狀態。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出

01 租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如  
02 出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行  
03 修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第  
04 423條及第430條分別定有明文。準此，租賃物須修繕時，  
05 依民法第430條之規定，租賃關係並不當然消滅，必承租  
06 人定相當期限催告負擔修繕義務之出租人修繕，而出租人  
07 於其期限內不為修繕者，承租人始得終止契約，更須承租  
08 人為終止契約之意思表示，其租賃關係始歸消滅。

09 2、原告主張其於110年9月8日進入系爭1、2樓時發現陽臺冒  
10 出大量糞水，嚴重危急原告之健康安全，經原告於110年9  
11 月8日催告被告修繕後，迄未修繕，且糞水溢出乃系爭1、  
12 2樓管線設計不良，自屬無法補正，故原告依系爭①、②  
13 租約第16條第1、3款及民法第424條、第430條規定，以起  
14 訴狀繕本之送達向被告為終止系爭①、②租約之意思表示  
15 云云，固據提出系爭1、2樓照片為憑(見本院卷第87至117  
16 頁)。惟查，參諸兩造間通訊軟體內容：「9/8(原告訴訟  
17 代理人)：傳送照片…你們這個水管都堵住不通，而且排  
18 出來很臭，你們可以請人來通一下嗎我們這邊無法作業，  
19 儘快回覆怎麼處理，謝謝，你們可以派個人來看一下  
20 嗎…」、「9/9(原告訴訟代理人)：…。就算有這些合  
21 法文件，二樓水管堵塞的問題也很難解決，這是以前就有  
22 的問題，而且只會越來越嚴重，如果要檢修水管勢必要牽  
23 連到管委會和要求大樓住戶配合，這個困難重重。整體來  
24 說這個店面一開始就不是一個可以讓人承租的狀態，房東  
25 應該先修繕好水管，和取得合法的裝修文件，才來公開招  
26 租。我們這邊希望你們可以退還我們一個月租金，兩個月  
27 押金和管理費，我們額外付出的仲介費，幾十萬的設計費  
28 我認賠，您再看如何跟我們說。…」、「9/10(原告訴訟  
29 代理人)：傳送『0000000終止房屋租賃契約書(v金運國  
30 際股…限公司).docx』、傳送『0000000終止房屋租賃契  
31 約書(v葉陳綉霞受…產專戶).docx』」(見本院卷第12

1頁、第125至127頁、第131頁），可知原告於110年7月15日被告交付系爭1、2樓後，遲至110年9月8日進入系爭1、2樓始發現陽臺有糞水溢出之情形，且原告雖於110年9月8日通知被告進行修繕，然原告隨即於110年9月10日即向被告為終止系爭①、②租約之意思表示，並於110年9月13日傳送終止系爭①、②租約之文件予被告，故難認原告已定相當期限催告被告修繕系爭1、2樓。況參諸兩造間通訊軟體內容：「9/24(被告訴訟代理人)：盧先生您好：…1. 水管堵塞問題我們會儘快請水電處理，並延長施工1個月的時間免收租金。…」（見本院卷第247頁），可知被告110年9月24日曾向原告表示欲找水電儘快處理，再參以系爭1、2樓所屬上景大廈管理委員會於111年1月19日函覆被告訴訟代理人之存證信函內容表示：「…二、茲據前開當事人委稱：『（一）門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號1樓及282號2樓、2樓之1房屋…漏水一事，經社區住戶於社區群組反應後，本管委會先於110年10月4日告知本件房屋所有權人應儘速處理漏水，因本件房屋所有權人置之不理，本管委會遂再於同年9月9日發函通知已通報主管機關處置。嗣後經鍾佩玲議員邀集臺北市政府相關單位於110年10月15日現場會勘後，本管委會依據該日會勘結論。已委請廠商於110年10月18日至2樓房屋陽臺疏通公共污水管線，並已完成疏通。…」等語（見本院卷第243至245頁），堪認被告辯稱系爭1、2樓陽臺所生糞水溢出問題，乃系爭1、2樓所屬上景大廈住戶共用之主力污水幹管發生嚴重阻塞所導致，且被告前已透過上景大廈管理委員會進行處理，並經上景大廈管理委員會於110年10月18日修復完畢等情，並非無據。從而，原告既未舉證說明前已定相當期限催告被告進行糞水修繕，且亦未舉證系爭1、2樓陽臺迄今仍有糞水溢出之情形，則原告依據民法第430條之規定主張終止系爭①、②租約，進而依據民法第227條第1項、第226條第1項及第179條規定請求被告金運公司返還

01 押租金24萬元、設計費13萬8,000元及管理費2萬2,711  
02 元；被告葉陳繡霞返還押租金3萬元及管理費8,496元，均  
03 難認有據。

04 3、原告另辯稱依據兩造110年9月10日通訊軟體內容：「（原  
05 告訴訟代理人）：您好，我們有去向我們的律師請教意  
06 見，他認為我們提早結束合約比較好，…。我們這邊希望  
07 你們可以退還我們一個月租金，兩個月押金和管理費，我  
08 們額外付出的仲介費，幾十萬的設計費我認賠，您再看如  
09 何跟我們說。 …（被告訴訟代理人）：盧先生，以上您  
10 要求的1個月租金＋兩個月押金＋管理費，老闆確定全額  
11 退還，我已轉告仲介張先生，他會再跟您約時間處理解約  
12 事宜，真的很不好意思。」，亦可認兩造已合意終止系爭  
13 ①、②租約云云，固據提出兩造間通訊軟體紀錄為憑（見  
14 本院卷第127至129頁）。惟為被告所否認。查參諸被告於  
15 上開110年9月10日通訊軟體內表示嗣後再跟原告相約處理  
16 系爭①、②租約終止事宜，且參以兩造於110年9月13日通  
17 訊軟體內容：「（原告訴訟代理人）：早，可以今天麻煩  
18 幫我確定要約何時處理解約事宜嗎。…（被告訴訟代理  
19 人）：盧先生您好：能不能麻煩您幫我們書面寫一下（為  
20 什麼要解約、誰跟您說了什麼事情）請幫我詳述，謝謝！  
21 （原告訴訟代理人）：傳送『0000000終止房屋租賃契約  
22 書（v金運國際股…限公司）.docx』、傳送『0000000終  
23 止房屋租賃契約書（v葉陳繡霞受…產專戶）.docx』，我  
24 用我的解約書OK嗎，這是請律師提供的。（被告訴訟代理  
25 人）：盧先生，因為管理費的部分並不是交給我們，我們  
26 沒辦法退還所以契約書的部分還請您做修改，謝謝！…」  
27 （見本院卷第129至131頁）。基上，可認被告上開所為老  
28 闆同意退還1個月租金、兩個月押金及管理費等情，僅係  
29 兩造就擬終止系爭①、②租約之條件所為之磋商，尚難逕  
30 認兩造已就終止系爭①、②租約達成合意。是原告主張兩  
31 造已合意終止系爭①、②租約，並合意返還原告兩個月押

01 金及管理費等，亦難認有據。

02 五、綜上所述，原告請求（一）被告金運公司應給付原告40萬0,  
03 711元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
04 率5%計算之利息。（二）被告葉陳綉霞應給付原告3萬8,49  
05 6元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
06 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本  
08 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

11 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路  
14 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 11 月 3 日

17 書記官 蘇炫綺