

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北訴字第50號

原告 國益餐飲事業有限公司

法定代理人 廖翠芬

訴訟代理人 劉儼樟

謝宏明律師

王韋竣律師

羅珮綺律師

被告 雅文國際有限公司

兼法定代理人 鄭雅云

上二人共同

訴訟代理人 洪貴叁律師

洪偉勝律師

胡珮琪律師

李燕俐律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月11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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明，不在此限。民事訴訟法第255條
第1項第3款定有明文。又適用民事訴訟法第427條第2項簡易
程序之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所
定額數10倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常

訴訟程序，並由原法官繼續審理。民事訴訟法第427條第5項亦定有明文。查原告起訴狀訴之聲明原為：「（一）被告雅文國際有限公司（下稱雅文公司）應給付原告新臺幣（下同）499萬1,179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）被告鄭雅云應給付原告499萬1,179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。（三）前二項所命給付，如其中一被告已為給付，另一被告於該給付之範圍內。免給付義務。（四）原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院111年度訴字第3172號卷〈下稱民四卷〉第9頁），嗣於112年4月18日具狀變更訴之聲明為：「（一）先位聲明：被告雅文公司及被告鄭雅云應連帶給付原告527萬8,144元，及其中499萬1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28萬6,965元自追加訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）備位聲明：1、被告雅文公司應給付原告527萬8,144元，及其中499萬1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28萬6,965元自追加訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、被告鄭雅云應給付原告527萬8,144元，及其中499萬1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28萬6,965元自追加訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3、前二項所命給付，如其中一被告已為給付，另一被告於該給付之範圍內。免給付義務。4、原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷(一)第653至655頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。又本件本應適用簡易訴訟程序，惟因案情繁雜，並經被告聲請改用通常訴訟程序（見本院卷(一)第26頁），核與上開規定相符，爰諭知改依通常訴訟程序審理（見本院卷(二)第89頁）。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告所有之門牌號碼臺北市○○區○○○路

01 0段00巷0號、7號1至3樓房屋（下稱系爭5號、7號房屋，下
02 合稱系爭房屋）前於107年透過訴外人傑盟不動產經紀有限
03 公司（下稱傑盟公司）對外招租，適原告為經營「瓦崎燒烤
04 火鍋」（下稱系爭餐廳）亦透過傑盟公司仲介而與被告雅文
05 公司之負責人即被告鄭雅云相約於108年11月15日就承租系
06 爭房屋事宜進行商談，嗣經原告向被告鄭雅云表明承租系爭
07 房屋之目的，且表示需進行裝修及詢問系爭房屋所有權狀之
08 事後，被告鄭雅云承諾可於108年12月1日提供系爭房屋之所有
09 權狀，故兩造乃約定於108年11月22日簽立租賃契約（下
10 稱系爭租約）並進行公證，且約定於被告雅文公司提供所有
11 權狀後一個月為免租金期日即108年12月1日起至108年12月3
12 1日，租賃期間則為109年1月1日起至113年12月31日，共5
13 年。詎料，被告鄭雅云於108年11月22日突向原告表示尚未
14 取得系爭房屋之所有權狀，故經雙方協議後，同意將免租期
15 及租期一併順延，調整為免租期為108年12月16日起至109年
16 1月15日，租期為109年1月16日起至114年1月15日。然因被
17 告雅文公司直至108年12月20日僅取得系爭7號房屋之所有權
18 狀而未取得系爭5號房屋之所有權狀，致原告無法依建築物
19 室內裝修管理辦法第23條規定，檢附建築物權利證明文件申
20 請室內裝修，原告遂向被告雅文公司請求調整租金或解除契
21 約。又原告與被告雅文公司於109年1月、2月間商討解約事
22 宜後，協議以被告雅文公司出具切結書之方式，暫時處理房
23 屋裝修之問題，然被告雅文公司仍應提出系爭5號房屋之所有
24 權狀，惟被告雅文公司卻於109年11月25日透過傑盟公司
25 向原告表示系爭5號房屋因屬違建，已遭主管機關勒令拆除，
26 故因被告雅文公司從未告知系爭房屋屬實質違章建築，
27 已違反出租人之附隨義務，亦違反保持租賃物合用之主給付
28 義務，則因原告前已就系爭房屋支出裝潢費用716萬0,042
29 元，且系爭租約之租期為5年，平均每月攤提費用為11萬9,3
30 34.03元（計算式：716萬0,042元/5年/12月＝11萬9,334.03
31 元），而本件係因可歸責於被告之事由，無法提供合於約定

01 使用、收益之租賃物予原告，致原告需提前於110年5月8日
02 結束營業，與原約定租期尚餘44.23月，故原告自得依民法
03 第226條、第227條及第216條第1項規定，請求被告雅文公司
04 賠償裝潢損害527萬8,144元（計算式：11萬9,334.03元×44.
05 23＝527萬8,144元，元以下4捨5入）。另被告鄭雅云於簽立
06 系爭租約前從未告知系爭房屋屬實質違章建築，致原告仍與
07 其簽立系爭租約，致原告受有527萬8,144元之損害及所失利
08 益，故被告鄭雅云民法第184條第1項規定，應賠償原告所受
09 損害。爰依民法第226條、第227條、第216條第1項及第184
10 條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）先位聲
11 明：被告雅文公司及被告鄭雅云應連帶給付原告527萬8,144
12 元，及其中499萬1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28
13 萬6,965元自追加訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均
14 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）備位聲
15 明：1、被告雅文公司應給付原告527萬8,144元，及其中499
16 萬1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28萬6,965元自追
17 加訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息。2、被告鄭雅云應給付原告527萬
19 8,144元，及其中499萬1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、
20 其中28萬6,965元自追加訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日
21 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3、前二項
22 所命給付，如其中一被告已為給付，另一被告於該給付之範
23 圍內。免給付義務。4、原告願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告於簽立系爭租約前即已知悉相關法規應由其
25 自行確認，且知悉系爭房屋不能有明火設施、為未辦理保存
26 登記之建物，僅有房屋稅單而無房屋所有權狀，而被告亦自
27 始未承諾提供系爭房屋之房屋所有權狀，或承諾得申請取得
28 所有權狀，亦未經原告告知被告其有室內裝修之需求，而原
29 告於公證時亦未就此部分提出疑義，顯見系爭房屋是否有所
30 有權狀並非系爭租約之重要之點，故因經公證之系爭租約並
31 未記載被告有出具房屋所有權狀之義務，原告仍同意以系爭

01 房屋之現況承租使用，足證被告對於原告將系爭房屋作為餐
02 廳使用、申請裝修許可是否符合法規乙節，均無協力之義
03 務。又原告曾於000年0月間寄發台北漢中街郵局第3號存證
04 信函，以被告並未提出系爭5號房屋之所有權狀為由，請求
05 解除系爭租約及返還支票及押租金，惟被告亦於109年1月10
06 日以台北古亭郵局第35號存證信函函覆原告，因原告於承租
07 系爭房屋前即已知悉系爭5號房屋之現況，故原告無法取得
08 室內裝修之許可應由原告自行負責，與被告無關，拒絕原告
09 上開請求，嗣原告為取得裝修許可，另於109年1月16日簽屬
10 切結書請求被告協助提供相關書面資料，並承諾如未取得室
11 內裝修許可或因其他法規及因素，致無法順利使用租賃物，
12 均與被告及系爭房屋無關，顯見兩造已約定相關法規應由原
13 告自行確認，且被告並無交付系爭5號房屋所有權狀之義
14 務，亦從未保證將提供所有權狀之事實。另被告於簽立系爭
15 租約後，有提供系爭7號房屋之所有權狀予原告，僅係因原
16 告要求後基於善意而提供，並無法逕以此認為被告有提出所
17 有權狀之義務。再者，原告係於順利申請室內裝修並營業1
18 年後，始因在系爭房屋內違法設置爐具及使用營業性廚房，
19 而經臺北市政府都市發展局於000年00月間通知，因違反臺
20 北市違章建築處理規則第25條，如不改善將拆除系爭房屋未
21 辦理保存登記部分，故被告遂於接獲通知後隨即通知原告改
22 善，惟原告均未置理，故被告乃於109年12月30日寄發台北
23 古亭郵局第1434號存證信函予原告，限期於7日內改善，如
24 未改善即終止系爭租約，嗣因原告遲未改善而經被告於110
25 年1月12日寄發文山木新郵局第11號存證信函向原告為終止
26 系爭租約之意思表示，顯見原告於承租系爭房屋後確實有完
27 成裝修並營業，卻因可歸責於原告之事由而致系爭租約終
28 止，則原告提起本件訴訟，並無理由。此外，原告前曾以本
29 件事實對被告鄭雅云提起詐欺之刑事告訴，業經臺灣臺北地
30 方檢察署檢察官以111年度偵字第572號、第573號為不起訴
31 處分（下稱系爭不起訴處分），嗣因原告不服系爭不起訴處

01 分，向臺灣高等檢察署聲請再議，業經臺灣高等檢察署以11
02 1年度上聲議字第2883號駁回再議在案，亦徵原告之主張均
03 非事實。況原告提出之證物並無法證明其確實有花費677萬
04 0,742元之裝潢費用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、經查，原告與被告雅文公司前於108年11月22日簽立系爭租
07 約，約定由原告向被告雅文公司承租系爭房屋，租賃期間自
08 109年1月16日起至114年1月15日止，共5年，108年12月16日
09 起至109年1月15日為免租金裝潢期，且經本院所屬民間公證
10 人信義聯合事務所以108年度北院民公載字第703號公證書
11 （下稱系爭公證書）公證在案。又被告鄭雅云曾於109年1月
12 8日簽立切結書予原告，原告曾於109年1月16日簽立切結書
13 （下稱系爭切結書）予被告鄭雅云等情，此有系爭公證書、
14 系爭租約、切結書及系爭切結書等件在卷可稽（見民事卷第
15 35至43頁；本院卷(一)第289頁），且為兩造所不爭執，均堪
16 信為真實。

17 四、得心證之理由：

18 （一）先位聲明部分：

19 1、按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租
20 人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益
21 之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項義務，為出租
22 人之主給付義務，而契約成立生效後，債務人除負有給付
23 義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義
24 務，以輔助債權人實現契約訂立之目的，惟是否應盡附隨
25 義務，尚應視契約當事人有無為達該締約目的而擔保債之
26 效果完全實現而為約定。又因故意或過失，不法侵害他人
27 之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方
28 法，加損害於他人者亦同。法人對於其董事或其他有代表
29 權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負
30 賠償之責任。民法第184條第1項及第28條分別定有明文。
31 另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。而侵權行為之成
02 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人
03 須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關
04 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
05 於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

06 2、原告主張其與被告雅文公司於簽立系爭租約前，原告已明
07 確告知被告雅文公司之負責人即被告鄭雅云，其承租系爭
08 房屋係為經營系爭餐廳，系爭餐廳需申請裝潢許可，且需
09 使用明火，故應提供系爭房屋之所有權狀始能合法完成上
10 開事項，嗣原告係在被告鄭雅云表示系爭房屋所有權狀已
11 申請中，日後可提供之條件下，原告始與被告雅文公司正
12 式簽立系爭租約等情。豈料，系爭5號房屋乃實質違建，
13 根本無法申請所有權狀，故被告雅文公司顯有不完全給付
14 之情事，而被告鄭雅云亦有欺瞞不法侵害之情事，被告雅
15 文公司自應依民法第227條、第226條第1項及第216條第1
16 項規定賠償原告裝潢系爭房屋所受之損失計527萬8,144元
17 及其利息，且被告鄭雅云依據民法第28條之規定亦應與被
18 告雅文公司負連帶賠償責任。然為被告所否認，並以前詞
19 置辯。是依前揭說明，原告應就其主張上開有利於其之事
20 實，先負舉證之責。經查：

21 (1)原告主張由被告雅文公司前申請系爭房屋所有權狀之時程
22 有所延誤，為避免日後影響原告申請許可裝修作業之時
23 程，故原告與被告雅文公司於正式簽立系爭租約時將原先
24 草擬之免租裝潢期由108年12月1日至108年12月31日合意
25 變更為108年12月16日至109年1月15日，可證原告與被告
26 雅文公司確實係在被告雅文公司之負責人即被告鄭雅云表
27 示日後可提供系爭房屋所有權狀之條件下始正式簽立系爭
28 租約，並提出公證書正本及系爭租約等件為憑（見民庭卷
29 第35至43頁），且聲請本院傳喚證人趙祐辰及證人劉儼樟
30 到庭作證。查本院稽諸系爭租約第2條第2項雖有將原先打
31 字之免租裝潢期間由原來之「108年12月1日起至108年12

月31日止」手寫塗改為「108年12月16日起至109年1月15日止」，並於塗改處蓋用被告鄭雅云之方形印文（見民事卷第37頁）；且證人趙祐辰到庭證稱：107年11月我是在傑盟顧問有限公司擔任營業員，做不動產店面租賃，原告向被告系爭房屋經營瓦崎燒烤火鍋之業務，是我負責的。我有在帶看的時候把瓦崎燒烤火鍋的營業內容是做燒烤火鍋的部分告知被告鄭雅云。被告鄭雅云在我們公司接案時，就有跟我們說系爭房屋沒有所有權狀。108年11月15日兩造商談租賃房屋細節時我有在場，當天兩造有討論到系爭5號房屋沒有所有權狀這件事，系爭5號房屋是有土地權狀，但房屋是未辦保存登記的房屋，房屋部分沒有所有權狀。簽約當下被告鄭雅云有針對系爭5號房屋沒有所有權狀一事有說要補辦，確切的時間點在簽約時被告鄭雅云有提到，但現在時間久了我忘記了。108年11月15日兩造有討論免租期，但時間點我可能要看合約才知道。兩造在108年11月22日正式簽訂系爭租約時，我有在場，無論是免租期或正式租期都往後推15天，是因為討論到權狀申請時間點的問題，當時是系爭房屋都沒有所有權狀，要去申請，所以時間往後延等語（見本院卷(二)第79頁、第81頁）、證人劉儼樟到庭證稱：原告是我跟我媽媽一起開的，我在原告擔任執行長，平常店內的運作，找什麼廠商都是我負責。原告在108年11月承租系爭房屋是我負責的。針對系爭5、7號房屋沒有權狀這件事，被告鄭雅云在簽約時是說12月中權狀會下來，所以那時針對我們的裝潢期有做延後的動作，因為在簽約前，我有詢問我的建築師設計師，要有權狀才能合法經營，所以我要合法申請要有權狀。而簽約當時因為都沒有權狀，當時聽到被告鄭雅云說權狀下來大約是12月中，裝潢期就訂12中開始等語（見本院卷(一)第85至86頁）。以上，固堪認被告鄭雅云於正式簽約前後曾向原告表示會去申請系爭房屋所有權狀，且原告與被告雅文公司正式簽立系爭租約時，亦因系爭房屋所

有權狀尚未申請下來，而就「免租裝潢期間」合意由原先草擬之「108年12月1日起至108年12月31日止」變更為「108年12月16日起至109年1月15日止」。

(2)然查，本院另參酌證人劉儼樟到庭證稱：仲介趙祐辰在帶看系爭房屋時，有跟我說系爭房屋沒有所有權狀等語（見本院卷(二)第85至86頁）、證人趙祐辰於臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）111年度偵字第572、573號案件（下稱系爭偵查案件）中另證稱：本件係劉儼樟與伊接洽，接洽時有表示想找坪數約40坪、租金約25萬元、坐落於臺北市公館附近，可做火鍋與燒烤之地點，伊後來與被告鄭雅云接洽時有提告原告有意承租經營火鍋、燒烤，被告鄭雅云聽聞後僅表示「可以介紹」、「相關法規要請承租人方自己確認清楚」，伊後來回報原告方時，伊有轉述被告鄭雅云上開說法，並請原告方進行確認，伊因為專門從事店面租賃仲介業務，因此知道系爭5、7號房屋並無建物所有權狀，所以不能有明火設施及洗手間，原告方在簽約前即已知悉系爭房屋並無建物所有權狀，…伊不清楚沒有建物所有權之房屋在何種情況下可申請取得建物所有權，伊雖沒有客觀事證可佐但仍相信被告所說權狀會申請下來之事，因此雙方有進行後續的洽談，“之所以不等權狀下來後再簽約”“係因為原告方急著遷入，伊也希望盡快完成”等語（見系爭偵查案件卷第345至353頁）、證人戴慧雯於系爭偵查案件中所證稱：房屋租賃之公證程序，只要確認承租人得使用收益即可，因此僅會確認出租人有無出租權源，至於標的房屋是否有保存登記，公證過程並不會刻意過問。本件系爭租約係「雅文國際有限公司」出租系爭房屋予原告，房屋稅單上所載之納稅義務人為被告，故公證時有要求被告當場出具同意書，表明同意「雅文國際有限公司」出租系爭房屋予原告，但雙方簽約過程有無提到系爭房屋保存登記與否、有無提及系爭房屋室內可否使用明火、有無任何人要求被告出具建物所有權狀等，伊已不負

01 記憶，但公證當時雙方有臨時修改契約之承租期間並手寫
02 更改於契約上等語（見系爭偵查案件卷第345至349頁）；
03 又參以原告民事起訴狀稱：「…原、被告雙方相約於108
04 年11月15日商談…被告鄭雅云表示房屋因道路拓寬原因，
05 故須重新申請所有權狀，…可於108年12月1日提供房屋
06 所有權狀後…於簽約當天，被鄭雅云到場後突然表示房屋
07 所有權狀仍在申請中，預計可在132月中旬取得…」等語
08 （見本院卷(一)第11至13頁）；另稽諸兩造正式簽立之系爭
09 租約第14條第4項約定：「乙方（即原告）同意依“房屋
10 現況”承租，不得有異議。」（見民事卷第41頁）；再參
11 以系爭租約簽立後，原告為申請裝修許可，於109年1月16
12 日所出具於被告之切結書內容記載：「本人廖翠芬（甲
13 方）國益公司（即原告）要求鄭雅云（乙方）雅文公司協
14 助提供臺北市○○區○○路0段00巷0號建築物使用權利
15 切結書供甲方申請裝修許可之用，本人（甲方）“如無法
16 成功申請裝修許可”或“攸關於所有餐飲各種法規”及各
17 種任何因素造成“皆與乙方和乙方所出租之標的物無
18 關”，甲方應立即取得租賃契約之契約解除權，並於解除
19 契約後，乙方應返還甲方所收受之押金及支票，“甲方應
20 賠償乙方4個月之租金”，亦願意無條件解除原契約並放
21 棄一切法律抗辯權。」等語（見本院卷(一)第67頁）。以
22 上，可認被告鄭雅云於正式簽立系爭租約之前，並無隱瞞
23 原告系爭房屋為未辦保存登記建物，且無所有權狀乙事，
24 又被告鄭雅云於知悉原告欲於系爭房屋經營餐廳時，亦曾
25 透過仲介告知原告經營火鍋、燒烤餐廳之相關經營法規應
26 由原告自行負責，且由兩造洽談承租迄至相約正式簽立系
27 爭租約時，系爭房屋所有權狀遲未申請下來，而原告於未
28 正式取得系爭房屋所有權狀前仍決定正式簽立系爭租約，
29 堪認原告應已認知系爭房屋得否順利申請取得所有權狀，
30 本須經過主管機關之審核通過始得核發，並非被告鄭雅云
31 所得預測、掌握及承諾之範圍，故原告於考量自身系爭餐

廳之實際營運需求下決定正式簽立系爭租約，因而於經公證之系爭租約第14條第4項僅約定被告雅文公司依系爭房屋之現況交屋，且無被告雅文公司負有使原告承租之系爭房屋可作為經營燒烤、火鍋餐廳合法使用目的之相關約定記載，亦無被告雅文公司負有提供系爭房屋所有權狀以供原告申請裝修可許或申請明火使用相關協力義務約定之記載，更無隻字片語提及被告雅文公司應提出系爭房屋所有權狀之相關時限約定，以及被告雅文公司若未依時限提出系爭房屋所有權狀之法律效果。甚且，於系爭租約簽立後原告為要求被告鄭雅云配合其申請裝修可許，反簽立切結書向被告鄭雅云重申得否合法申請裝修及經營系爭餐廳，與被告雅文公司出租之系爭房屋無涉，且承諾若無法順利申請合法裝修及經營系爭餐廳而解約時，更應賠償被告雅文公司4個月之租金。況由簽立系爭租約後，原告亦非不得以提供所有權狀以外之他項方法申請裝修許可，且參以原告自109年1月1日租賃系爭房屋之日起迄至原告所稱於109年11月25日遭主管機關通知勒令拆除之日止，該期間原告並無不得使用系爭房屋之情事。再稽諸臺北市政府都發局（下稱北市都發局）於109年11月19日所為拆除之函文，實有重申系爭房屋乃83年底前即存在之既存違建，係因系爭房屋現供作營業性廚房使用不符規定，且有新增違章建築之情形而查報拆除，此亦有109年11月19日北市都發局之北市都建字第1093228780號、第0000000000號、第0000000000號等函在卷可稽（見民事卷第45至67頁）。綜上，可認原告與被告雅文公司正式簽立系爭租約時縱有合意變更原訂之免租裝潢期間，亦難以此逕認被告雅文公司有合意應提供系爭房屋所有權狀以供原告申請裝修許可或合法經營系爭餐廳之用。亦即被告應否提供系爭房屋所有權狀或系爭餐廳得否合法經營餐廳使用，均非被告雅文公司依據系爭租約所應負擔之主給付義務或附隨義務。又北市都發局上開函文所示拆除事由，既非被告依系爭租約所

01 應負擔之主給付義務或附隨義務，則原告主張被告雅文公
02 司就系爭租約有不完全給付之情事，依據民法第227條、
03 第226條、第216條及第28條等規定請求被告連帶賠償其裝
04 潢所受之損害計527萬8,144元及其利息，即屬無據。

05 (3)另被告雅文公司之負責人即被告鄭雅云於正式簽立系爭租
06 約之前，並無隱瞞原告系爭房屋為未辦保存登記建物及無
07 所有權狀，且被告雅文公司亦無於系爭租約合意需提供系
08 爭房屋所有權狀以供原告申請裝修許可或合法經營系爭餐
09 廳之用，均如前述，是難單憑被告雅文公司事後無法順利
10 取得系爭5號所有權狀，即逕認被告於簽立系爭租約時即
11 有欺瞞系爭房屋為實質違建之不法侵害行為存在。況原告
12 前亦曾以被告鄭雅云向其謊稱系爭房屋之所有權狀現正申
13 請中、之後可以取得，以此欺瞞原告為由，向臺北地檢署
14 對被告鄭雅云提出涉犯詐欺取財之刑事告訴，業經臺北地
15 檢署以系爭偵查案件為不起訴處分，嗣原告不服申請再
16 議，亦經臺灣高檢署以111年度上聲議字第2883號處分書
17 駁回原告再議之聲請，此亦有上開不起訴處分書及處分書
18 等在卷可稽（見本院卷(一)第187至196頁），是原告主張被
19 告鄭雅云就系爭租約之簽立有不法侵害之行為存在，難認
20 有據。從而，原告依據民法第184條第1項及第28條之規定
21 請求被告連帶賠償其裝潢所受之損失計527萬8,144元及其
22 利息，亦屬無據。

23 (二) 備位聲明部分：

24 因被告雅文公司就系爭租約並無不完全給付之情事，且被
25 告鄭雅云亦無原告所指有隱瞞系爭房屋為實質違建之不法
26 侵害行為存在，均如前述，故不再贅述，則原告分別依據
27 民法第227條、第226條及第216條等規定請求被告雅文公
28 司賠償其裝潢所受之損失計527萬8,144元及其利息，並依
29 據民法第184條第1項規定請求被告鄭雅云賠償其裝潢所受
30 之損失計527萬8,144元及其利息，並主張兩者為不真正連
31 帶關係，均屬無據。

01 五、綜上所述，原告請求：（一）先位聲明：被告雅文公司及被
02 告鄭雅云應連帶給付原告527萬8,144元，及其中499萬1,179
03 元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28萬6,965元自追加訴之
04 聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利
05 率5%計算之利息。（二）備位聲明：1、被告雅文公司應給
06 付原告527萬8,144元，及其中499萬1,179元自起訴狀繕本送
07 達翌日起、其中28萬6,965元自追加訴之聲明暨準備二狀繕
08 本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息。2、被告鄭雅云應給付原告527萬8,144元，及其中499萬
10 1,179元自起訴狀繕本送達翌日起、其中28萬6,965元自追加
11 訴之聲明暨準備二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息。3、前2項所命給付，如其中一被告
13 已為給付，另一被告於該給付之範圍內。免給付義務。均無
14 理由，應予駁回。又原告之訴暨經駁回，其假執行之聲請亦
15 失所附麗，應併予駁回。

16 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
17 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
20 民事庭 法 官 陳家淳

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
23 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
26 書記官 蘇炫綺