

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北簡字第6117號

原告 猓獬苑有限公司

法定代理人 蘇志翔

訴訟代理人 林品慈律師

被告 丁翠蘭

游鎮宇

陳牙邑

黃壽男

上四人共同

訴訟代理人 宋重和律師

複代理人 盧德聲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國115年3月24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：被告丁翠蘭為驛成資產管理有限公司（下稱驛成公司）之實際負責人，而驛成公司之營業項目有包含「住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業」等事項，則被告丁翠蘭就租賃物出租作為酒吧或得飲酒之餐廳應具備相關專業知識與處理經驗。又被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男於民國114年3月12日委託被告丁翠蘭與原告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男承租由門牌號碼臺北市松山區市○○道0段000號2樓、131號2樓、133號2樓（下分別稱系爭129號2樓、系爭131號2樓、系爭133號2樓，並合稱系爭房屋）打通、無隔閡之整體運營

01 空間，以供作為得合法營業登記為餐館業與飲酒店業之餐廳
02 及餐酒館使用，並約定租賃期間為114年3月12日起至115年3
03 月11日止，每月租金分別為系爭129號2樓新臺幣（下同）16
04 萬元、系爭131號2樓2萬元、系爭133號2樓2萬元，共20萬元
05 （均未含稅、二代健保），保證金為40萬元。另系爭房屋於
06 原告租賃前係供「老胖東北燒烤店」使用，並已設置大型飲
07 酒吧檯及向酒商租賃之冰箱等裝潢與設備，頗具餐館業及飲
08 酒店業之外觀，且被告丁翠蘭亦於簽立系爭租約前告知系爭
09 房屋曾出租予「克樂亞國際股份有限公司」經營酒吧與夜店
10 （下稱COYA），並有成功登記等語，且曾提供COYA成功於系
11 爭129號2樓為餐館業之營業登記及商業登記，並告知依過往
12 經驗僅需其中之1門牌為營業登記即可。詎料，原告於承租
13 系爭房屋後，系爭129號2樓、系爭131號2樓均未通過臺北市
14 政府建築管理工程處（下稱建管處）及臺北市政府都市發展
15 局（下稱都發局）之預查，且原告亦發現被告丁翠蘭有刻意
16 隱瞞COYA於承租系爭房屋期間曾遭臺北市政府稽查並列管追
17 蹤之情形，而經原告聯繫被告丁翠蘭後，被告丁翠蘭竟表示
18 系爭房屋為違章建築，不可能申請房屋使用執照等語，故因
19 被告丁翠蘭為具備房地產租賃專業之人員，且其曾以上述行
20 為使原告誤信系爭房屋得取得營業登記及商業登記合法開設
21 餐廳、餐酒館，故被告丁翠蘭顯有詐欺原告之情事，則原告
22 於114年5月14日寄發存證信函予被告，依據民法第92條規定
23 向被告為撤銷簽立系爭租約之意思表示，並於114年5月27日
24 依據系爭租約第10條第3項將系爭房屋清掃完畢，然被告丁
25 翠蘭於114年5月28日拒絕受領系爭房屋之鑰匙，故原告即通
26 知被告丁翠蘭，原告已將系爭房屋之鑰匙留置於1樓入口木
27 門之密碼鎖內，並設置密碼1292上鎖，及再次於同日寄發存
28 證信函向被告表示系爭租約具有無效、解除及撤銷意思表示
29 等情形。再者，因原告已依據民法第92條規定撤銷簽立系爭
30 租約之意思表示，故依據民法第114條、第179條規定，被告
31 游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男應返還原告前已給付之27

2萬0,750元（包含保證金40萬元、114年3月租金20萬元、114年4月租金20萬元、裝潢費12萬0,750元及向前手即「老胖東北燒烤店」之頂讓金180萬元）；而被告丁翠蘭因故意不法侵害原告意思表示之自由權，且故意以詐欺手段作為背於善良風俗之方法，加損害於原告，則被告丁翠蘭自應賠償原告272萬0,750元（包含保證金40萬元、114年3月租金20萬元、114年4月租金20萬元、裝潢費12萬0,750元及向前手即「老胖東北燒烤店」之頂讓金180萬元）。此外，被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男於原告簽立系爭租約時均明知系爭房屋為違章建築，無法申請房屋使用執照且無從補正，則本件自有客觀給付不能之情形，故被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男自應依民法第113條、第246條規定，負擔回復原狀或損害賠償責任，給付原告已支付之272萬0,750元，爰依民法第92條、第179條、第184條、第113條及第246條等規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）先位聲明：1、被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男應連帶給付原告272萬0,750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。2、被告丁翠蘭應給付原告272萬0,750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。3、上開2項聲明，如任一項為給付時，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。（二）備位聲明：被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男應連帶給付原告272萬0,750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）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：（一）有關原告主張之先位聲明部分：被告並未刻意隱瞞系爭房屋曾遭臺北市政府稽查及遭列管之事實，且COYA所營事業與原告經營項目不同，被告自無主動告知之必要。又依系爭租約第14條「其他特約事項」第2項、第5項、第7項及第8項可知，被告已明確告知系爭房屋為違章建築且無使用執照，並已如實告知原告系爭房屋可能面臨之潛在風

險，故原告自可預知將可能發生無法經營之情形。另原告既陳稱被告曾主動提供都發局令、臺北市政府公文函等文件予原告，則此更可證明被告並無隱瞞系爭房屋之相關資訊，況原告明知暫時無法通過預查，且亦相信依被告之過往經驗，則原告顯已有暫時無法通過預查之認知，原告自未受任何詐欺或陷於錯誤之情形。再者，依原證11之市容會報會議紀錄可知，系爭房屋遭臺北市政府稽查列管係因噪音擾鄰等問題，與經營餐飲業無關，且該會議記錄亦記載COYA係因「娛樂服務業(十一)飲酒店」相關問題遭裁罰，故因原告承租系爭房屋係供作「餐館業、餐酒業」使用，則被告亦無須將COYA因經營娛樂服務業飲酒店而遭裁罰之情形告知原告。基上，被告自無隱瞞事實之消極詐欺，更無使原告陷於錯誤之故意，被告明顯欠缺主觀詐欺故意，故原告主張其得依民法第92條第1項撤銷簽立系爭租約之意思表示，並無理由。而系爭租約不因原告主張撤銷而受影響，則被告游鎮宇、被告陳牙邑、被告黃壽男收受原告所支付之租金，自非屬不當得利。此外，有關原告請求被告賠償頂讓費用180萬元及裝潢費用12萬0,750元部分，因原告與「老胖東北燒烤店」間之頂讓協議與被告無關，故原告自不得請求被告賠償頂讓費用180萬元，且原告主張撤銷系爭租約並無理由，故被告亦不得請求被告賠償裝潢費用12萬0,750元。(二)有關原告主張之備位聲明部分：依原告之店長與被告間之對話紀錄可知，兩造簽立系爭租約後，被告皆積極處理原告所遭遇之問題，並最終於114年7月7日收受臺北市營業場所協助查詢服務櫃檯所發之營業場所土地使用區分管制與建築管理規定查詢表，而上開查詢表已清楚標示臺北市松山區市○○道0段000號1樓、2樓均屬合餐館業或飲酒店業，且建管處之審查意見亦標示符合規定，故本件自無客觀給付不能之情形等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一) 先位之訴部分：

- 01 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
02 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。具體而言，主張
03 權利存在者，應就權利發生之要件事實負舉證責任，主張
04 權利不存在或消滅者，則應就權利之消滅、排除、障礙等
05 要件事實負舉證責任，此為舉證責任分配之一般原則。又
06 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
07 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
08 可得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條定有明文。由
09 此可知，詐欺行為之存在，為表意人撤銷權之發生事由，
10 於原告主張受詐欺而撤銷意思表示之情形，即應由原告就
11 詐欺事由之存在負舉證之責。而民法第92條第1項所謂詐
12 欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法
13 律上、契紙上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者
14 外，其緘默並無違法性，即與本條項之所謂詐欺不合。另
15 民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，
16 致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。
17 倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之
18 意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條
19 第1項規定撤銷意思表示之餘地。
- 20 2、次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
21 責任。是侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害
22 他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行
23 為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害
24 賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
25 任。
- 26 3、原告主張其承租系爭房屋係以能合法營業登記為餐館業及
27 飲酒店業之餐廳、餐酒館使用，此租賃目的為處理房地產
28 租賃經驗豐富之被告丁翠蘭所明知，且原告於承租前系爭
29 房屋之內部已設有吧台及向酒商租賃冰箱之外觀，被告丁
30 翠蘭亦提供諸多資料告知前租客COYA係於系爭房屋經營酒
31 吧及夜店，並成功為登記，又原告於搜尋google網頁「老

01 胖東北燒烤」之相關資訊及照片，系爭房屋之外牆確曾出
02 現「COYA TAIPEI」、「CRAFT BEER & RESTAURANT」之
03 店家招牌與廣告，故被告對於原告簽立系爭租約時，系爭
04 房屋自任何角度觀之，均具備餐館業及飲酒店業店家之外
05 觀應知之甚明，又被告丁翠蘭於簽立系爭租約時僅特別約
06 定系爭133號2樓未能通過預查，藉此告知原告其餘系爭12
07 9號2樓及系爭131號2樓無此情形，且未告知前租客COYA於
08 111年1月至113年1月間曾遭臺北市政府包含建管處及都發
09 局等相關單位聯合稽查，並遭持續列管達2年之久，故被
10 告丁翠蘭顯以誤導欺瞞方式始詐欺原告，使原告陷於錯誤
11 而簽立系爭租約，而被告丁翠蘭既為被告游鎮宇、被告陳
12 牙邑、被告黃壽男之代理人，原告自得撤銷簽立系爭租約
13 之意思表示，被告丁翠蘭亦應負起侵權行為損害賠償之責
14 等語，並提出系爭租約、網路搜尋資料及照片、營業場所
15 土地使用分區管制與建築管理規定查詢表【預查】（下稱
16 系爭預查表）、臺北市都發局104年11月21日北市都建字
17 第10480888000號函（下稱系爭104年都發局函文）、臺北市
18 政府110年2月5日府產業商字第11045726610號函、臺北市
19 松山區111年1月份市容會報會議紀錄（下稱系爭111年1月
20 會報紀錄）及臺北市松山區113年1月份市容會報會議紀錄
21 （下稱系爭113年1月會報紀錄）等件為憑（見本院卷第87至1
22 11頁、第131至150頁、第153至163頁），且聲請本院傳喚
23 證人黃筱潼到庭作證。經查：

- 24 (1)稽諸系爭租約第14條第2項已約定：「臺北市市○○道0段
25 000號2樓頂（夾層違建）為既存違建，但營業上使用需依
26 商業司規定管理，若涉及違反都市計畫法之裁處書將由乙
27 方（即原告）全權負責。」、同條第5項約定「…※2樓營
28 業面積若有超過都發局、商業司的法規限制面積，導致不
29 能營業，乙方不得向甲方要求營業損失之賠償金。」、同
30 條第7項約定：「本房屋建築完成日期為50年，經市府回
31 函，無使用執照。」、同條第8項約定：「市○○道0段00

01 0號2樓外牆（依據104年11月2日北市都建字第1048088800
02 0如附件），乙方已接甲方告知，日後如有建管處來函要
03 求改善拆除，相關拆除費用由甲方負擔，裝修費及修繕費
04 則由乙方自行負擔，乙方不得請求裝修費及修繕費。如因
05 拆除違建部分造成使用面積減少，乙方不得向甲方要求降
06 低租金。如政府強制拆除致影響營業，甲乙雙方同意處理
07 方式同本契約第8條本文。」（見本院卷第97頁），原告
08 並於系爭租約尾業所載：「上開條件均為雙方所同意，恐
09 口無憑爰立本契約書貳份，甲方、乙方各執乙份存執。」
10 等語後方簽名用印（見本院卷第97至98頁）；又參以被告
11 提供並檢附於系爭租約之系爭104年都發局函文內容：

12 「受文者：陳牙邑、丁英仁…主旨：臺端所有坐落本市松
13 山區市○○道0段000號1、2樓外牆及1樓頂板之構造物已
14 違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆除，請
15 查照。…」等語（見本院卷第111頁），已明白揭示系爭
16 房屋有違建之事實；另參以證人黃筱潼雖到庭證稱：我們
17 要承租系爭標的認為可以做餐酒館使用，是因為被告丁翠
18 蘭有提供他們之前所有的預查及營業登記有成功使用的證
19 明，就是COYA的營業登記等語（見本院卷第404頁），然
20 因證人黃筱潼亦有證稱：系爭租約簽約時我有在場，我在
21 簽約時有看到系爭租約第14條第2項有提到129號2樓是既
22 存的違建，同條第5項有說2樓的面積如果超過法規限制，
23 無法營業的話，出租人不賠償，及同條第7項系爭建築沒
24 有使用執照等條款，被告丁翠蘭一開始有給我們她的租賃
25 契約，是比較利於出租人，而我們後來拿到後有調整過，
26 拿給丁小姐，丁小姐又微調過，我們現場也有看過就簽
27 約。我們並不是因為被告丁翠蘭說她有能力和人脈處理預
28 查相關事項才付錢，是因為被告丁翠蘭沒有積極處理這件
29 事情，所以我們才依據合約告知我們要終止合約等語（見
30 本院卷第398至404頁），互核原告於本院自承被告於簽立
31 系爭租約前或於系爭租約中並無保證系爭房屋得以通過餐

廳及餐酒館之預查或申請合法營業登記等語（見本院卷第371頁）。以上，堪認兩造簽立系爭租約時，被告丁翠蘭已將系爭房屋無使用執照、系爭129號2樓頂樓係屬違建、系爭131號2樓外牆前已有建管處來函要求拆除及樓營業面積有法規限制等，於系爭房屋經營餐廳可能遭遇之風險等事項揭露於原告知悉，而原告於知悉上開承租風險，以及明知被告丁翠蘭並無保證系爭房屋得以通過餐廳及餐酒館之預查或申請合法營業登記之情況下，仍同意於系爭租約上簽名用印，自難認定被告丁翠蘭有以刻意隱瞞系爭房屋無法合法申請預查或營業登記之手段使原告陷於錯誤而簽立系爭租約之情事。

(2)又稽諸原告所提出之系爭111年1月會報紀錄記載：「案由：松山區敦化里COYA酒吧夜間噪音擾鄰」（見本院卷第155頁）及系爭113年1月會報紀錄記載：「案由：松山區敦化里COYA酒吧夜間噪音擾鄰」（見本院卷第157頁），可知COYA係因該店周界外有明顯擴音設備造成夜間噪音擾鄰而遭列管；又參以系爭113年1月會報紀錄記載：「113年1月5日北市都秘字第1123085188號一、一、案址屬『第三之一種住宅區{特}』，臨18公尺寬計畫道路，前經COYA飲酒店於112年3月2日檢具檢討資料向本局報備營業樓地板面積小於150平方公尺，營業樣態經商業處認定屬飲酒店業。依本府97年9月30日公告都市計畫及『臺北市土地使用分區管制自治條例』規定，附條件允許『第22組：餐館業(二)飲酒店(營業樓地板面積150平方公尺以下者)』使用。後依商業處112年8月17日函送同年8月13日營業態樣認定訪視表所示，案址實際營業樓地板面積加上夾層面積合計超過150平方公尺，因案址不允許作『第32組：娛樂服務業(十一)飲酒店(營業樓地板面積超過150平方公尺者)』，本局業於112年8月29日依『臺北市政府處理建築物及其基地違反都市計畫法第79條第1項事件查處作業程序』發函行政指導請COYA飲酒店限期改善…」等語（見本

院卷第159頁)，可知COYA係因於系爭房屋經營娛樂服務業之飲酒店始遭主管機關稽查、列管及裁罰，並非係因COYA於系爭房屋經營餐館業及餐酒業而遭稽查、列管及裁罰。是COYA遭主管機關稽查、列管及裁罰之事實，既與原告於系爭房屋所申請之餐廳及餐酒館之預查或營業登記無涉，則原告主張被告丁翠蘭以刻意隱瞞前租客COYA遭稽查、列管及裁罰之事實，致原告陷於系爭房屋得以通過餐廳及餐酒館之預查或申請合法營業登記之錯誤而簽立系爭租約，即不足採。

(3)另原告雖稱承租前系爭房屋之內部已設有吧台及向酒商租賃冰箱之外觀等語，然參諸證人黃筱潼到庭證稱：簽約前的裝潢有U型大吧台、兩台冰箱、1台租賃冰箱、兩台65吋的電視螢幕、桌椅等，當初就是因為還有這些設備及裝潢的考量，所以我們有支付頂讓金給老胖東北燒烤店等語（見本院卷第399頁），僅堪認系爭房屋內部之吧台及向酒商租賃冰箱等設備，為原告考量頂讓「老胖東北燒烤」之因素之一，且吧台及向酒商租賃之冰箱既非被告丁翠蘭所設置，自難認被告丁翠蘭有以上開設備誤導原告系爭房屋得以通過餐廳及餐酒館之預查或申請合法營業登記。

(4)基上，尚難認定原告已就被告丁翠蘭有刻意隱瞞或誤導原告系爭房屋得以通過餐廳及餐酒館之預查或申請合法營業登記等不法侵害行為舉證說明，則原告依據民法第92條第1項規定主張撤銷簽立系爭租約之意思表示，並依據民法第179條或民法第184條之規定，為先位之訴請求，即屬無據。

(二) 備位之訴部分：

按一般所謂給付不能，係指依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之意。又給付不能乃以債權人得向債務人為請求，債務人有應其請求而為履行之義務為前提。查原告主張系爭房屋除系爭133號2樓外，其餘系爭129號2樓及系爭131號2樓亦未能通過建管處與都發局之

01 預查，遑論得繼續正式申辦餐廳及餐酒館之合法營業登
02 記，又被告丁翠蘭於原告申請預查未果後，亦向原告表示
03 系爭房屋係屬違建，故不可能申請房屋使用執照，故被告
04 顯以不能之給付為系爭租約之租賃標的，依民法第246條
05 規定，系爭租約應屬無效，被告自應依民法第113條規定
06 負損害賠償責任等語。查被告對於知悉原告租賃系爭房屋
07 之目的係為經營餐廳及餐酒館乙節雖未爭執，然原告既自
08 承被告於簽立系爭租約前或於系爭租約中並無保證系爭房
09 屋得以通過餐廳及餐酒館之預查或申請合法營業登記等語
10 （見本院卷第371頁），是系爭房屋是否能通過餐廳及餐
11 酒館之預查或申請合法營業登記，既非被告依系爭租約應
12 為之給付義務，則縱系爭房屋無法通過餐廳及餐酒館之預
13 查或申請合法營業登記，被告亦無自始給付不能之情事。
14 又兩造於114年3月12日簽立系爭租約後，系爭129號2樓已
15 有通過都市計畫審查有條件符合「F501060餐館業」及「F
16 501050飲酒店業」，並經建管處審查符合規定，此有114
17 年7月7日營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢
18 表【預查】在卷可稽（見本院卷第361頁），是系爭房屋
19 是否嗣後均無法通過餐廳及餐酒館之預查或申請合法營業
20 登記，亦非無疑。從而，原告主張因被告交付之系爭房屋
21 有自始給付不能之情事，故系爭租約應為無效，即難認有
22 據。從而，原告為備位之訴之請求，亦屬無據。

23 四、綜上所述，原告請求（一）先位聲明：1、被告游鎮宇、被
24 告陳牙邑、被告黃壽男應連帶給付原告272萬0,750元，及自
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息。2、被告丁翠蘭應給付原告272萬0,750元，及自起訴
27 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。3、上開2項聲明，如任一項為給付時，其餘被告於給付
29 範圍內，免除給付責任。（二）備位聲明：被告游鎮宇、被
30 告陳牙邑、被告黃壽男應連帶給付原告272萬0,750元，及自
31 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之

01 利息，均無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
03 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

06 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

07 以上為正本係照原本作成

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

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日

12 書記官 蘇炫綺