

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第975號

上訴人 揚發開發有限公司

法定代理人 李榮發

訴訟代理人 蘇誌明律師

被上訴人 芝鑫國際有限公司

法定代理人 李彥霈

訴訟代理人 姜至軒律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年4月20日臺灣新北地方法院109年度訴字第2700號第一審判決提起上訴，本院於111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命：(一)上訴人給付被上訴人新臺幣壹佰肆拾壹萬玖仟壹佰柒拾柒元，及自民國一零九年九月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)上訴人應將附表所示之支票返還被上訴人部分，及各該部分假執行之宣告暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審(除確定部分外)及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國108年9月24日向上訴人承租其所有之新北市○○區○○○路0段000號店面（下稱系爭店面），做為經營泡菜專賣店及餐廳使用，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期為108年12月1日起至111年11月31日，共計3年，每月租金新臺幣（下同）6萬3,000元，押租金為12萬元，伊並開立發票日為自108年12月1日起至109年11月1日止之每月1日、票面金額均為6萬3,000元之遠期支票12紙予上訴人以繳納租金。伊承租系爭店面後，委請訴外人

01 敦月設計有限公司（下稱敦月公司）進行裝潢花費155萬
02 元，詎於109年7月28日新北市政府違章建築拆除大隊（下稱
03 拆除大隊）通知系爭店面後方約定專用部分所搭建之採光罩
04 （下稱系爭採光罩）為違建，將於109年8月3日執行拆除。然
05 伊係將約定專用部分作為廚房使用，系爭採光罩一旦遭拆除
06 伊即無法烹調、製作所販賣之食物，不能達租賃之目的，且
07 上訴人隱匿未告知系爭採光罩為違章建築，未交付合於租約
08 使用目的之房屋，具有可歸責事由，而有不完全給付或給付
09 不能之情事，伊已於109年8月4日以存證信函（下稱109年8
10 月4日存證信函）向上訴人為終止租約之意思表示，並於109
11 年9月22日遷出騰空返還系爭店面予上訴人。上訴人應依民
12 法第227條、第226條第1、2項規定賠償裝潢費用119萬3,500
13 元本息，依系爭租約第2條第4項約定返還押租金12萬元本
14 息，依民法第179條規定返還已收取之109年8月6日起至109
15 年9月30日止租金10萬5,677元，合計141萬9,177元，及加計
16 法定遲延利息，並返還如附表所示支票（被上訴人逾上開請
17 求部分，經原審判決駁回後，未據其聲明不服，不在本院審
18 理範圍）。

19 二、上訴人則以：伊於出租時已告知被上訴人系爭採光罩係違
20 建，有隨時遭拆除之風險；系爭店面與後方約定專用部分間
21 有圍牆區隔，外觀即可知悉約定專用部分非屬系爭店面之室
22 內空間，被上訴人於締約時顯已知悉系爭採光罩屬違建；
23 107年12月30日立軒CMBD公寓大廈（下稱立軒大廈）第1次區
24 分所有權人會議決議約定專用部分得另行增建施作採光罩，
25 被上訴人之法定代理人李彥需為區分所有權人之一，且當選
26 為第1屆監委、第2屆主任委員，當知系爭採光罩屬違建；又
27 依系爭租約第1條約定，兩造約定作為店面使用之範圍僅限
28 於系爭店面及地下第B1層39號停車位，而不及於約定專用部
29 分。另依系爭租約第2條第5項約定及附件照片，可知兩造約
30 定之系爭店面租賃目的僅限於販賣泡菜，而不包括烹調及生
31 產食品，縱認系爭租約目的包含烹調及生產食品，然系爭採

01 光罩遭拆除後，被上訴人仍得使用系爭店面一樓後段空間、
02 二樓室內空間做為廚房，並無不能達租賃目的之情形，被上
03 訴人至多僅得請求減少租金，不得主張終止系爭租約；另被
04 上訴人109年8月4日寄發存證信函時，系爭採光罩尚未拆
05 除，伊並未給付不能，被上訴人不得提前終止系爭租約。若
06 認被上訴人終止租約有理由，惟依系爭租約第7條第1項、第
07 3條第2項約定，被上訴人應將系爭店面回復原狀後交還，伊
08 本無需賠償被上訴人裝潢費用，縱認伊應就裝潢費負賠償責
09 任，然裝潢費用中之空調設備、燈具工程、代購抽風機、瞬
10 間熱水器等項目，費用共計41萬0,620元，拆除後得再為使
11 用，被上訴人未受有損害，應予扣除，且裝潢費用中之假設
12 工程、地坪貼磚工資、吧檯及衛浴設備代工安裝、搬運工
13 資、玻璃搬運工資、燈具安裝工資、壁紙貼工，費用共計11
14 萬9,060元部分，均屬工資，亦應予以扣除。即便被上訴人
15 於109年8月4日合法終止系爭租約，惟被上訴人遲未將系爭
16 店面回復原狀，至109年9月22日始交還系爭店面之鑰匙、至
17 110年1月12日始取得伊同意免拆除衛浴設備、至110年2月8
18 日始取得伊同意免拆除前台區地坪泥作墊高部分、至110年3
19 月12日始拆除招牌，如認被上訴人係於上開4個時點之任一
20 時點騰空返還系爭店面，則依系爭租約第13條約定，伊得依
21 序對被上訴人主張相當於6個月、20個月、24個月、28個月
22 租金之違約金，扣除伊應返還之12萬元押租金後，伊對被上
23 訴人之違約金債權依序尚餘25萬2,000元、113萬4,000元、
24 138萬6,000元、163萬8,000元，伊自得以上開債權與本件債
25 務為抵銷，伊毋庸賠償裝潢費用、返還押租金、返還已收取
26 租金、返還如附表所示支票等語置辯。

27 三、原審判決上訴人應給付被上訴人141萬9,177元，及自109年9
28 月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨返還
29 如附表所示支票，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴
30 部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
31 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲

01 請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

02 四、經查，兩造於108年9月24日簽訂系爭租約，系爭租賃契約第
03 1條約定：「一、房屋座落：承租新北市○○區○○○路○
04 段000號（立軒Cash-H），店面之使用範圍。二、車位標
05 示：地下第B1層39號汽車位。三、附屬設備：依現狀交屋，
06 詳如附件。」，租期為108年12月1日起至111年11月31日，
07 共計3年，上訴人同意108年10月、11月為裝潢期不收租金，
08 每月租金為6萬3,000元，被上訴人繳納12萬元押租金，被上
09 訴人於承租時即預先簽發自108年12月1日起至109年11月1日
10 之每月1日、金額6萬3,000元之支票12紙交予上訴人，作為
11 繳納租金之用；被上訴人於108年10月23日與敦月公司簽立
12 工程承攬合約書，議價後之工程費用共計155萬元；系爭店
13 面後方之法定空地為約定專用部分，107年12月30日立軒大
14 廈區分所有權人會議就十、臨時動議及決議議題一：店面約
15 定專用空間施作系爭採光罩案，決議：經出席區分所有權人
16 全數同意店面得於約定專用空間施作系爭採光罩顏色與窗框
17 形式需統一，同日選出芝程科技有限公司之法定代理人李彥
18 需為監察委員；拆除大隊於108年5月31日以新北拆認一字第
19 1083191718號違章建築認定通知書說明系爭採光罩屬違建，
20 系爭採光罩面積約45平方公尺，該通知書於108年6月4日送
21 達上訴人，上訴人法定代理人李榮發於108年7月12日簽立違
22 章建築自拆切結書，然未自行拆除系爭採光罩，拆除大隊再
23 於109年7月23日以新北拆拆一字第1093260658號違章建築拆
24 除時間通知單告知訂於109年8月3日執行拆除，被上訴人於
25 109年7月28日發現該通知書張貼於系爭店面牆壁上，並於
26 109年8月4日以新北市林口郵局000485號存證信函通知上訴
27 人終止系爭租約，該存證信函並附被上訴人公司109年8月3
28 日函文、拆除大隊109年7月23日新北拆拆一字第1093260658
29 號違章建築拆除時間通知單，上訴人於109年8月5日收受485
30 號存證信函，上訴人自行於109年11月20日拆除系爭採光
31 罩，拆除大隊核發結案通知單之事實，為兩造所不爭執（見

01 本院卷第96至97頁），並有系爭租約、12紙支票照片、工程
02 承攬合約書、統一發票、裝潢完成照片、109年8月4日存證
03 信函暨附件拆除大隊109年7月23日通知書、立軒大廈區分所
04 有權人會議紀錄、第一屆第一次管理委員會會議紀錄、拆除大
05 隊108年5月31日通知書、勘查紀錄表、拆除大隊函覆資料、
06 房地買契約書、拆除大隊109年11月30日通知單可稽（見原
07 審卷第17至23頁、第27至37頁、第41至45頁、第89至99頁、
08 第133至135頁、第149至165頁，本院卷第103至119頁），堪
09 認上開事實為真。

10 五、被上訴人主張上訴人未告知系爭採光罩屬違建，系爭採光罩
11 遭拆除後其無場所可供烹調、製作所販賣之食物，不能達租
12 賃之目的，上訴人具有可歸責事由，而有不完全給付或給付
13 不能之情事，其得終止系爭租約等情，上訴人固不否認系爭
14 採光罩屬違建，惟否認被上訴人得終止系爭租約，並以前揭
15 情詞置辯。故本件應探討者厥為：(一)被上訴人終止系爭租約
16 是否有理由？(二)被上訴人請求上訴人賠償裝潢費用、返還押
17 租金、返還已收取租金及返還如附表所示支票，是否有理
18 由？分述如下：

19 (一)被上訴人終止系爭租約並無理由：

20 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
21 人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益
22 之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項出租人之租賃
23 物保持義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就
24 租賃物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已
25 知租賃物之一部為違章建築，出租人又未保證該違章建築
26 部分無拆除之危險，則就該違章建築遭拆除而無法保持租
27 賃物合於約定使用、收益之狀態，自為承租人於訂約時所
28 得預期，即難謂係可歸責於出租人之不完全給付（最高法
29 院103年度台簡上字第7號判決意旨參照）。又因可歸責於
30 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；
31 前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權

01 人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行
02 之損害賠償，民法第226條定有明文。所謂給付不能，係
03 指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之
04 債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。

05 2. 查被上訴人主張上訴人隱匿系爭採光罩為違章建築一節，
06 為上訴人所否認，並抗辯系爭採光罩係安裝於系爭店面後
07 方之約定專用部分，而該約定專用部分雖經系爭店面所在
08 之立軒大廈區分所有權人共同約定由上訴人使用，惟其上
09 方之系爭採光罩係依系爭大廈區分所有權人於107年12月3
10 0日召開會議，當日決議通過「店面得於約定專用空間施
11 作系爭採光罩」後，始另外安裝者，乃違建物，有遭拆除
12 之風險，而被上訴人之法定代理人李彥需亦於該次會議經
13 選任為第一屆監察委員，故對於系爭採光罩係事後加裝之
14 違建物乃知之甚稔等語，核與上訴人提出之立軒大廈區分
15 所有權人會議紀錄、第一屆第一次管理委員會會議紀錄大致
16 相符，李彥需既知悉系爭店面後方之系爭採光罩係事後施
17 作，並非建商於建築時所搭設，則被上訴人自亦知悉系爭
18 採光罩屬違建。況且，系爭店面後方之系爭採光罩遮蔽整
19 個約定專用部分，僅與系爭店面相通，與室內空間之構造
20 幾近無異，有系爭租約所附現況照片可佐（見原審卷第23
21 頁照片編號8），依一般日常經驗法則，可知此系爭採光
22 罩之搭建已違反共有物本來之用法，自非合法（最高法院
23 82年台上字第102號判決意旨參照），被上訴人之法定代
24 理人李彥需為有經驗之社會人士，亦當知搭設於約定專用
25 之共有部分之系爭採光罩應屬違建。故被上訴人主張其不
26 知系爭採光罩係違建云云，自難信取。

27 3. 次查證人陳銘鴻於本院審理時證稱：被上訴人法定代理人
28 李彥需想向李榮發承租一樓開店面經營泡菜生意，透過伊
29 請李榮發少收一點租金，伊於108年6月間帶李彥需到李榮
30 發的公司商談，李彥需說店面前方要作門市，店面後方要
31 放一些設備，違建的地方要堆置雜物、原料備品，李榮發

當時有說拆除大隊通知要拆除後面增建部分，李彥霈表示增建部分拆除不會影響營運，如果真的要拆除，就再復原使用就好等語（見本院卷第146至149頁），而證人陳銘鴻與兩造法定代理人均有業務往來，且認識相當期間，復係受被上訴人法定代理人李彥霈之託，向上訴人法定代理人洽詢租屋事項（見本院卷第146頁），在客觀上並無偏頗任何一方之情事，被上訴人復不能舉證證明陳銘鴻上開證詞有何不實之處，則應認其此部分證詞為可取。故堪認上訴人於出租前確實已將系爭採光罩屬違建且可能拆除乙情告知被上訴人，並無隱匿情事。

4.系爭採光罩係違建且有可能遭拆除一事，既經上訴人告知且為被上訴人於訂約時所得預期，即難謂係可歸責於上訴人之不完全給付。而被上訴人於簽約前既已表明約定專用部分係用以堆置雜物、原料備品，系爭採光罩遭拆除不會影響營運，可認上訴人交付系爭採光罩可能遭拆除之系爭店面係合於租約使用之目的，已依債務本旨為給付，上訴人未違反出租人之義務，是被上訴人主張上訴人具有可歸責事由，而有不完全給付或給付不能之情事，並據以主張終止租約，並無理由。

(二)被上訴人既不得終止系爭租約，其依民法第227條、第226條第1、2項規定，請求上訴人賠償裝潢費用119萬3500元，即非有據。又系爭租約既未經合法終止，被上訴人自不得依系爭租約第2條第4項約定，請求上訴人返還押租金12萬元。上訴人依據系爭租約約定收取109年8月6日起至109年9月30日止租金10萬5,677元，並持有如附表所示支票以取得109年10月、11月之租金，亦有法律上原因，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還租金10萬5,677元、如附表所示支票，亦屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第227條、第226條第1項、第179條規定及系爭租約第2條第4項約定，請求上訴人賠償裝潢費用、返還押租金、返還已收取租金，合計141萬9177元及自

109年9月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨返還如附表所示支票，均非有據，不應准許。從而，原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有未合。上訴意旨摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 林俊廷

法 官 楊惠如

附表：

支票號碼	發票人	票面金額 (新臺幣)	發票日 (民國)	受款人	付款人
XV0000000	芝鑫國際 有限公司	63,000元	109年10月1日	揚發開發 有限公司	合作金庫商業 銀行林口分行
XV0000000	芝鑫國際 有限公司	63,000元	109年11月1日	揚發開發 有限公司	合作金庫商業 銀行林口分行

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 4 月 13 日
書記官 張永中