

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1658號

上訴人 曾智雄

訴訟代理人 鄭皓軒律師

陳士綱律師

複代理人 吳郁婷律師

被上訴人 祥盛生技有限公司

法定代理人 羅文政

訴訟代理人 吳聖欽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年11月16日臺灣新竹地方法院110年度訴字第980號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人在原審起訴主張：伊為經營寵物寄宿業，於民國108年11月9日向被上訴人承租其所有門牌號碼新竹市○區○○街00號3、4樓房屋（下稱系爭房屋），簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），交付押租金新臺幣（下同）3萬2,000元，約定租賃期間自108年11月15日起至111年12月14日止，108年11月15日至同年12月14日為裝潢期間免付租金，自108年12月15日起至110年12月14日止每月租金1萬6,000元，自110年12月15日起至111年12月14日止每月租金1萬6,800元，均加計5%營業稅，租賃用途為營業用。詎系爭房屋僅得作住家使用，且被上訴人僅提供系爭房屋建物使用執照（下稱系爭使用執照）手抄本，致伊於109年12月間及110年3月間先後向新竹市政府申請核發特定寵物業許可證（下稱系爭許可證）時未獲核准，亦無法辦理使用執照用途變更。被上訴人未交付合於使用目的之房屋，具可歸責事由，伊依民法第

227條第1項準用同法第256條，於110年8月5日以存證信函解除系爭租約，被上訴人應依民法第259條第1、2款規定返還租金31萬400元（計算如附表編號1所示）、押租金3萬2,000元，並依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，賠償伊如附表編號3、4、5費用支出之損害。爰提起本件訴訟，求為命被上訴人給付153萬7,024元本息之判決等語。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，另就訴請給付押租金部分，追加系爭租約第5條之請求權基礎，請求擇一為有利判決。上訴及追加之訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人153萬7,024元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭使用執照手抄本載明系爭房屋得作為店舖及住房使用，上訴人持以申請在系爭房屋設立無限轉動工作室（下稱系爭工作室）營業，於108年11月28日登記完畢，伊已依系爭租約約定，提供得作為營業使用之租賃物。伊在簽立系爭租約前，即交付系爭使用執照手抄本予上訴人，不知上訴人租賃系爭房屋目的係為經營寵物寄宿業，不負有使系爭房屋符合得申請系爭許可證之義務。況伊嗣配合調閱系爭房屋使用執照竣工圖檔，新竹市政府因火災滅失無法提供，伊無可歸責事由。上訴人解除系爭租約不合法，且上訴人積欠110年7月、8月之租金未付，經伊催告後仍未給付，伊已於110年9月13日終止系爭租約等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於108年11月9日簽立系爭租約，約定由被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，租賃用途為營業用，租賃期間為108年11月15日至111年12月14日，108年11月15日至同年12月14日為裝潢期間免付租金，自108年12月15日起至110年12月14日止每月租金1萬6,000元，自110年12月15日起至111年12月14日止每月租金1萬6,800元，均加計5%營業稅，上訴

人並交付押租金3萬2,000元。上訴人欲經營寵物寄宿之特許
寵物業，於110年3月26日向新竹市政府申請核發系爭許可
證，經新竹市政府以110年4月29日府授產動字第1100072824
號函（下稱系爭110年4月29日函）覆稱「台端申請（無限轉
動工作室）特定寵物業許可證，經會簽本府相關單位，新竹
市○○街00號3樓申請營業使用乙節，該申請樓層得為辦
公、儲藏等類似行為使用，但原用途應為店鋪使用，否則應
申請變更使用執照許可；請於文到後7日內補件複審，屆時
未辦理者，退件辦理，請查照」之事實，均為兩造所不爭
執，並有系爭租約影本（見原審卷第27至31頁）、系爭110
年4月29日函影本（見原審卷第89頁）可稽，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)被上訴人無提供具備經營寵物寄宿等特許寵物業使用目的租
賃物之義務：

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人
外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
態，此觀民法第423條規定自明。此項義務，為出租人之主
給付義務，而契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包
括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務，以輔助債
權人實現契約訂立之目的，惟是否應盡附隨義務，尚應視契
約當事人有無為達該締約目的而擔保債之效果完全實現而為
約定。

2.訴外人即上訴人聘僱員工萬乃夫（下以姓名稱之）於締約前
之108年10月9日曾以LINE傳送「新竹市特定寵物業許可證申
請須知」（下稱系爭申請須知）中關於「(3)營利性寵物買
賣、寄養、繁殖場所土地使用分區證明。(4)建物、土地登記
簿謄本及建物使用執照影印本。(5)建物使用執照核准平面配
置圖（竣工平面圖）及建物測量成果圖向工務處（建管科）
及地政事務所申請」之截圖予訴外人即被上訴人委任之仲介
邱梓宸（下以姓名稱之），請其配合提供相關資料等情，固
有上訴人提出萬乃夫與邱梓宸LINE對話截圖可據（見原審卷

01 第202頁)。然萬乃夫傳送系爭申請須知截圖，未同時表明
02 係申請系爭許可證之應備文件，無從憑以證明被上訴人知悉
03 上訴人租賃系爭房屋，係欲從事須取得系爭許可證方得經營
04 之寵物寄宿業。

05 3.依證人邱梓宸於原審證稱：萬乃夫與伊接洽時，曾告知欲從
06 事寵物用品買賣、寄宿之經營，伊告知被上訴人法定代理人
07 羅文政，承租人係從事寵物相關行業，羅文政僅要求承租人
08 合法經營、按時繳納房租，並未提供任何保證等語（見原審
09 卷第327至328頁），可知被上訴人於簽訂系爭租約時，僅知
10 悉上訴人租賃系爭房屋係欲經營寵物相關事業，對於上訴人
11 實際規劃從事寵物相關行業，係屬於必須取得系爭許可證之
12 事業，毫無知悉，遑論保證系爭房屋具備可供經營寵物寄宿
13 等特定寵物業之用途。徵以系爭租約僅表示承租目的係營業
14 用，未明訂租賃用途係經營寵物寄宿業，而遍閱系爭租約全
15 文，亦未見任何被上訴人有配合使上訴人取得系爭許可證之
16 義務，自難僅憑萬乃夫單方告知邱梓宸租賃目的，推論兩造
17 約定系爭房屋可用於經營寵物寄宿等特定寵物業。上訴人固
18 聲請傳喚萬乃夫，欲證明兩造就經營寵物寄宿業之租賃用途
19 有所約定，惟上訴人自陳萬乃夫代上訴人締結系爭租約時，
20 僅與邱梓宸接洽（見本院卷第61頁），而依前開事證，足認
21 兩造未曾約定租賃目的係欲經營寵物寄宿等特定寵物業，上
22 訴人此部分證據調查聲請，核無必要。

23 4.上訴人另以系爭租約第1條、第13條約定為據，主張被上訴
24 人應提供可經營特定寵物業之租賃物云云。惟觀諸系爭租約
25 第1條約定：「租賃用途：營業用」，僅可認被上訴人有義
26 務提供可作為營業使用之租賃物。又系爭租約第13條約定：
27 「乙方（即上訴人，下同）向甲方（即被上訴人，下同）承
28 租之營業場所非經甲方書面同意不能經營原約定承租項目外
29 之任何營業項目，否則視為違約」（見原審卷第27至29
30 頁），觀以被上訴人於108年間出具之同意書（見原審卷第3
31 3頁），僅記載「茲同意無限轉動工作室商業登記使用」，

未表示同意上訴人以系爭房屋申請經營寵物寄宿特許業，而上訴人持以申請設立系爭工作室之營業登記，新竹市政府於108年11月28日核准設立，當時登記營業項目為「F106060寵物食品及其用品批發業」、「F206050寵物食品及其用品零售業」等，上訴人係迄至110年代表系爭工作室申請變更所營事業，增加「A101031特定寵物服務業」，經新竹市政府於110年3月24日核准，有商業登記基本資料可據（見原審卷第71、184頁），可見系爭租約成立時，上訴人尚無在系爭房屋經營特定寵物業之計畫，上開第13條所謂「原約定承租項目」係指系爭工作室設立時之登記所營事業，足徵上訴人負有不將系爭房屋作原約定營業項目以外（包括特定寵物業）使用之義務。準此，被上訴人已依系爭租約第1條約定，提供符合系爭工作室營業使用之租賃物予上訴人，被上訴人已依債務本旨為給付，未違反出租人之義務，堪予認定。

5.上訴人不爭執被上訴人簽訂系爭租約前，已交付系爭使用執照手抄本予伊（見本院卷第139頁），系爭使用執照手抄本載明「建築用途：店鋪及住房」，且上訴人業於108年11月28日順利設立系爭工作室，是被上訴人未能提供系爭使用執照影印本，無違約可言。又上訴人於110年間增加特定寵物業為系爭工作室所營事業，揆之前開(一)4.說明，被上訴人本無協力上訴人取得系爭許可證之義務。

6.況且，被上訴人曾依上訴人所請，授權萬乃夫於110年3月8日向新竹市政府申請系爭使用執照竣工圖檔，經新竹市政府以110年3月10日府都建字第1100045212號函（下稱系爭110年3月10日函）覆稱「二、本案（57）新縣建字第515號，因本府都市發展處（建築管理科）檔案室於民國82年業遭逢火災，致相關檔案焚毀；故臺端申請調閱之案件，本府已無案可稽，尚請諒查。」，有系爭110年3月10日函影本可參（見原審卷第85頁），足見被上訴人不可能提供系爭使用執照影印本、竣工圖檔予上訴人，且非可歸責於被上訴人。

01 7.綜上，兩造約定系爭房屋供系爭工作室於設立當時登記所營
02 事業之用，不包括申辦系爭許可證經營寵物寄宿等特定寵物
03 業，且被上訴人業已提供合於約定使用、收益之租賃物予上
04 訴人。上訴人主張被上訴人違反民法第423條規定，洵非可
05 採。

06 (二)被上訴人既未違反出租人之義務，上訴人主張被上訴人有不
07 完全給付之情事，依據民法第227條第1項準用同法第256條
08 規定解除系爭租約，即無理由。從而，上訴人依民法第259
09 條第1、2款規定，請求被上訴人返還如附表編號1、2所示租
10 金、押租金，並依民法第227條第1項準用第226條第1項規
11 定，請求賠償如附表編號3、4、5所示費用損害，均屬無
12 據。

13 (三)上訴人不得依系爭租約第5條請求被上訴人返還押租金：

14 1.按「乙方如不繼續承租，甲方應於確認乙方並無積欠任何應
15 付款項及遷空房屋且經雙方勘驗無誤後，無息退還押租保證
16 金」、「乙方如未按契約內容之繳款日繳納租金超過二個月
17 時，視同違約，經定期催告仍未繳納者，甲方有權終止契
18 約」，系爭租約第5條後段、第20條分別定有明文。又按押
19 租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
20 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，出租人自得
21 以其所交付之押租金抵充之。於抵充後，猶有餘額，始生返
22 還押租金之問題。

23 2.被上訴人主張上訴人自110年7月1日起迄伊於110年9月13日
24 以存證信函通知上訴人終止租約止，均未給付租金等語，核
25 與上訴人自陳其給付租金至110年6月30日等語（見原審卷第
26 16頁）相符。依前開(二)所述，上訴人解除系爭租約並無理
27 由，而被上訴人以上訴人未繳納租金逾2個月為由，以竹北
28 嘉豐郵局251號存證信函催告上訴人給付，經於110年9月2日
29 送達上訴人仍未獲給付後，再以竹北嘉豐郵局251號存證信
30 函為終止系爭租約之意思表示，於110年9月13日送達上訴人
31 等節，有上揭存證信函暨收件回執影本可憑（見原審卷第31

01 0至318頁），依系爭租約第20條約定，應生系爭租約終止之
02 效力。上訴人積欠110年7月1日至110年9月12日期間之租金
03 共4萬320元未付【計算式： $16,800 \times 2 + 16,800 (12/30) = 4$
04 $0,320$ 】，依前開(三)1.之說明，被上訴人以該3萬2,000元押
05 租金抵充之，並無不合。經抵充後，押租金已無餘額，上訴
06 人無權依系爭租約第5條約定，請求被上訴人返還押租金。

07 五、綜上所述，上訴人依民法第259條第1、2款請求34萬2,400元
08 本息（即附表編號1、2所示租金、押租金），依民法第227
09 條第1項準用第226條第1項請求120萬4,624元本息（即附表
10 編號3、4、5所示費用），為無理由，應予駁回。原審為上
11 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求
12 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院追加
13 系爭租約第5條之請求權基礎，請求被上訴人給付押租金3萬
14 2,000元本息部分，亦無理由，應予駁回。其假執行之聲
15 請，失所附麗，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確及兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
20 第449條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日
22 民事第二十一庭

23 審判長法 官 翁昭蓉

24 法 官 羅惠雯

25 法 官 廖珮伶

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 （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
30 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
31 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 112 年 7 月 11 日

書記官 陳永訓

附表：

編號	項目	金額(新臺幣)	計算依據	
1	租金	31萬0,400元	上訴人自108年12月15日起至110年6月30日期間，支出租金31萬0,400元【計算式：8,000元+1萬6,800元（含5%稅）×18月】	
2	押租金	3萬2,000元		
3	仲介費	8,000元	上訴人支付邱梓宸之仲介費8,000元。	
4	裝潢、施工及設備費用	70萬6,229元	支出細項	金額(新臺幣)
			拆除工程	3萬8,000元
			粉刷工程	4萬9,000元
			鋁門窗安裝	13萬3,300元
			攝影棚裝潢	17萬8,500元
			木工隔間(小貓房)	11萬4,650元
			冷氣機2台	4萬1,580元
			燈具1組	3萬6,120元
			泥作、水電工程	8萬2,480元

			地磚工程	2萬9,700元
			開關插座*5	1,495元
			消防設備1組	1,404元
			合計	70萬6,229元
5	人事費用 、寵物公會入會費 、年費、 營業物品	49萬0,395元	支出細項	金額(新臺幣)
			人事費用 (2萬5,000 元×19)	47萬5,000元
			寵物公會入 會費	6,000元
			年費	3,000元
			營業物品 (營業用瓷碗 、吸塵器)	1,400元、 4,995元
			合計	49萬0,395元
	總計	153萬7,024元	【實際加總應為154萬7,024元】	