臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第187號

上　訴　人　天頂餐廳股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　青山三郎

訴訟代理人　林錦輝律師

　　林家綾律師

被　上訴人　林文煌

000000000000000000

訴訟代理人　盧威綸律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國111年1月3日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6306號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於111年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴人變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者」，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，並依同法第446條第1項適用於第二審程序。經查：

⑴上訴人於原審依據強制執行法第14條第1項之規定，請求「被上訴人不得執原法院所屬民間公證人重慶聯合事務所110年度北院民公滋字第000098號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，聲請對上訴人為強制執行」（省略未上訴部分）。原審駁回上訴人前開請求，上訴人就此部分提起上訴。

⑵上訴人嗣於本院民國111年10月13日言詞辯論狀，以被上

訴人租金債權不存在為由而變更聲明：「確認兩造間系爭公證書所載被上訴人對上訴人之110年6、7、8月共新臺幣（下同）105萬元租金債權不存在」（見本院卷第241頁）。被上訴人則反對其變更（見同卷第225-226頁）。因上訴人變更之訴與原訴均係本於系爭公證書所載租賃關係，已合於前開規定，應予准許，合先說明。

㈡其次，上訴人前於本院111年6月7日追加狀為訴之追加（見本院卷第137頁），遭被上訴人反對（見同卷第224-225頁）；嗣上訴人於111年10月18日撤回前開追加，被上訴人亦同意撤回（均見同卷第255-256頁筆錄），併此說明。

㈢又按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者」，民事訴訟法第447條第1項第5款定有明文，再按「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者」，同法第276條第1項第3款定有明文，並依同法第463條準用於第二審程序。經查，上訴人於111年9月7日具狀提出建築物裝修查詢等資料（見本院卷第189-196、199-206頁）。被上訴人則反對其提出新攻擊資料（見同卷第259頁）。上訴人已釋明臺北市政府消防局（下稱消防局）係在準備程序終結後即111年8月9日回函本院，不可歸責其於準備程序終結後始提出上開資料；依前開規定，亦應准許。

㈣再按前後兩訴是否同一事件，應依前後兩訴之當事人是否相同，前後兩訴之訴訟標的是否相同，前後兩訴之聲明是否相同、相反或可以代用等三個因素決定之（最高法院73年度台抗字第518號裁定意旨參照）。經查，上訴人對被上訴人提起原法院110年度北訴字第52號返還押租金事件，請求返還押租金與110年5月份租金，訴訟標的為民法第179條、第259條（見本院卷第69-75頁判決書）；本件訴訟標的則為確認被上訴人110年6、7、8月租金債權不存在，已如前述，可知

二案訴訟標的顯不相同。是被上訴人辯稱本件與原法院110年度北訴字第52號為同一事件，上訴人重複起訴云云（見本院卷第175頁），實無可採。

二、上訴人變更之訴主張：兩造於110年3月23日以系爭公證書訂立租約，由伊向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號2樓之1房屋（下稱系爭房屋），租期自110年4月1日起至115年3月31日止，每月租金為35萬元（下稱系爭租約）；簽約時，伊交付押租金105萬元與第1個月租金予被上訴人。兩造約定系爭房屋專供餐廳使用，故系爭房屋應具有經營餐廳所需結構與設施。依消防法規，該處必須設置自動撒水設備始可經營餐廳；但是系爭房屋無法安裝自動撒水設備，且被上訴人並未提供必要協助，顯未依契約本旨提供租賃物。伊在110年5月31日發函催告改善未果，遂於110年6月15日發函解除租約，故被上訴人並無110年6、7、8月租金債權可言。爰訴請：確認兩造間系爭公證書所載被上訴人對上訴人之110年6、7、8月共105萬元租金債權不存在之判決。

三、被上訴人則以：兩造並未約定系爭房屋專供經營餐廳使用。其次，系爭房屋得安裝自動撒水設備，至於上訴人與管委會、其他業者間關於安裝之協調工作，與伊無涉。伊並未違約，故上訴人110年6月15日信函不生解約效力，該信函應解釋為上訴人依系爭租約第14條終止契約，於6個月後即110年12月15日發生終止租約效力，故110年6月至8月共105萬元租金債權已發生。再其次，伊事後將系爭房屋出租他人，承租人所經營○○○○○○餐廳業已在111年6月30日通過消防安檢，益證上訴人所述並非可採。並答辯聲明：變更之訴駁回等語。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第121-122、134頁）

㈠兩造於110年3月23日以系爭公證書訂立系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租期自110年4月1日起至115年3月31日止，租金每月35萬元。簽約時，上訴人交付押租金105萬元及第1個月租金35萬元予被上訴人。（見原審卷第21-3

0頁公證書與租約）

㈡上訴人以系爭房屋不能合法作為餐廳營業使用，於110年5月31日寄發存證信函予被上訴人，要求被上訴人交付合於約定使用收益之租賃物，並行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金。後於110年6月15日發函向被上訴人表示解除租約（見原審卷第31至38、43至48頁存證信函）。

㈢被上訴人依系爭租約及系爭公證書，聲請強制執行110年6月份至110年8月份計3個月租金共計105萬元，經原法院110年度司執字第83538號事件（下稱系爭執行事件）執行無著，已在系爭公證書註記執行情形結案（見原審卷第83-85頁執行命令、本院卷第134、257頁筆錄）。

㈣被上訴人事後將系爭房屋出租他人，承租人經營「○○○○○○」餐廳。民眾檢舉該處消防設備不合格，消防局於111年4月21日檢查，發現缺失並限期改善。111年7月間，○○○○○○已恢復營業。（見本院卷第174-175頁筆錄）

㈤消防局111年8月9日北市消大二字第1113031935號函（下稱消防局111年8月9日公函）記載，系爭房屋所經營○○○○○○，已於111年6月30日複查合格。兩造不爭執公文形式為真正（見本院卷第183頁公文、第235、245頁）。

五、按「確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之」，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。次按確認之訴，若係就為訴訟標的之權利或法律關係之成立或存在與否不明確而有爭執，認為有求確認判決之必要，亦所謂有即受確認判決之法律上利益時，即得提起。至有無即受確認判決之法律上利益，則應依現實狀態而為判斷（最高法院76年度台上字第242號判決意旨參照）。經查，上訴人主張兩造間系爭公證書所載被上訴人110年6、7、8月共105萬元租金債權不存在；為被上訴人所否認。是以兩造針對前開租金債權確有爭執，且該法律關係存否並不明確，致上訴人私法上之地位有受侵害之危險，該危險得以消極確認判決予以除去。依首揭說明，上訴人訴請確認前開租金債

權不存在，應有即受確認判決之法律上利益。核先說明。

六、上訴人主張兩造約定系爭房屋係專供經營餐廳使用云云（見本院卷第242-243頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，民法第98條定有明文。又按所謂探求真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度台上字第38號判決意旨參照）。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責（最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參照）。上訴人主張兩造約定系爭房屋專為餐廳使用，依前開說明，應由上訴人就此負舉證責任。

㈡綜觀系爭公證書與系爭租約（見原審卷第21-30頁公證書與租約），並無隻字片語記載系爭房屋專供承租人經營餐廳。至於系爭租約第2條約定租期5年，以及第10條約定：「本房屋僅供店面、辦公用途，且不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全」（見原審卷第24-25頁），僅係言明以系爭房屋做為店面與辦公使用，為期5年，尚無從解為兩造約定系爭房屋僅做為餐廳使用。又系爭租約第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方（指上訴人）取得甲方（指被上訴人）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築結構…」（見同卷第24頁），核屬有關承租人改裝、裝潢之限制，仍無從憑此推論兩造約定系爭房屋專做餐廳使用。

㈢被上訴人於110年3月3日與仲介業者以Line對話：「5年後如房客餐廳生意興隆賺大錢，…賺錢調漲點房租，房客應該也ok」等語（見原審卷第19頁截圖），純係被上訴人描述租期屆滿後規畫。迨兩造發生爭論後，被上訴人固然建議上訴人「申請餐廳營利登記成立公司」、「當時的年代這店舖就是可以完全合法做餐廳意思餐廳去使用」、「再言之我這個2樓的房子…一直以來每家都是在做餐廳的業種」、「但是此

地點之前做了20年都是餐廳我歷任每一家都是合法從此地去擴展連鎖分店」（見原審卷第118、119、124頁Line截圖），並提供先前房客經營餐廳資訊（見同卷第128頁）；綜觀上述對話，被上訴人係表達系爭房屋具有多種用途，以往承租人均順利經營餐廳。則上訴人遽然推論兩造約定系爭房屋專供餐廳使用云云，尚與被上訴人發言真意不符，故為本院所不採。

㈣綜上，上訴人主張兩造約定系爭房屋專供餐廳使用一節，尚非可取。又依臺北市政府64年使字第11703號使用執照記載系爭房屋用途為「店舖」（見原審卷第87頁），已合於系爭租約第10條所載用途，併此說明。

七、上訴人主張，依據消防法規，系爭房屋必須設置自動撒水設備始可經營餐廳。但是系爭房屋無從安裝自動撒水設備，且被上訴人並未提供必要協助云云（見本院卷第243-245頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠系爭房屋經登記為新肴台灣餐飲股份有限公司，招牌為○○○○○○，前由消防局在111年4月21日檢查，發現自動撒水設備不符規定，經開立限期改善通知單，後於111年6月30日複查，已符合規定，此有消防局111年8月9日公函在卷可稽，且兩造不爭執前開公文形式真正（見不爭執事項㈣）。○○○○○○經營者既在系爭房屋安裝自動撒水設備，嗣經消防局複查合格；足見承租人並無不能於系爭房屋自行裝設自動撒水設備以符合餐廳場所之消防法令之情形。

㈡上訴人固然謂系爭房屋之建築物室內裝修合格證明，備註欄記載建造執照號碼〔65建字(雙園)(汕)第0014號〕、使用執照號碼（67使字第1703號），並非系爭房屋資料—62建字(大安)(信)第022號、64使字第1703號，並舉建築物裝修查詢等資料為證（見本院卷第245、189-196、199-206頁）。惟室內裝修合格證明與消防安檢係二事，消防局人員既於前述時間實地複查，始判斷自動撒水設備合格，則室內裝修縱使資料有誤，亦無礙於消防局人員判定消防設備合格之正確性

與效力；是上訴人此部分主張，洵非可採。至上訴人所舉消防設備師許德川出具勘查及設計消防撒水設備報告書（見本院卷第151-155頁），僅為許德川個人意見，且涉及個人專業能力、經驗與協調作業，消防局人員並不受其拘束。是上訴人憑此否認系爭房屋通過消防複檢，亦無足採。

㈢承前所述，系爭房屋符合系爭租約所約定用途，且承租人得於系爭房屋自行安裝自動撒水設備以符合消防法令；應認被上訴人所提供系爭房屋符合系爭租約本旨。上訴人認系爭房屋不符合契約本旨，遂在110年5月31日發函催告改善，再於110年6月15日發函解除租約（見不爭執事項㈡），並不合法，自不生解約效果；此外，上訴人就兩造系爭租約租賃關係已於110年8月前消滅一節，並不能舉證以實其說，是被上訴人抗辯其對於上訴人110年6、7、8月租金債權105萬元仍屬存在，應屬可信。上訴人空言否認。洵無可採。

八、綜上所述，上訴人於本院為訴之變更，請求「確認兩造間系爭公證書所載被上訴人對上訴人之110年6、7、8月共105萬元租金債權不存在」，為無理由，應駁回變更之訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十、據上論結，本件變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　1　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　莊雅萍