臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第608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

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國111年3月11日臺灣臺北地方法院110年度北訴字第52號第一審判決提起上訴，本院於111年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊因經營餐廳之需求，透過仲介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），於磋商過程伊已告知承租目的在開設餐廳，透過仲介詢問被上訴人系爭建物有無違建或其他違法問題，被上訴人回應先前承租人均使用系爭房屋經營餐廳，並無違建且可合法作為餐廳使用，兩造遂於民國110年3月23日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），伊並給付被上訴人押租保證金新臺幣（下同）105萬元、第1個月租金35萬元，共計140萬元。承租後伊委請室內裝修業者會同消防技師至現場勘查，發現系爭房屋使用執照之用途未變更成「餐廳」，若要合法變更為餐廳使用需增設排煙及自動撒水設備，始符合消防法規；又自動撒水設備所需幫浦及電動機極重，只能設置於社區大樓地下室，然該地下室業經社區管理委員會（下稱社區管委會）出租予同路段112號2樓之欣葉餐廳置放消防撒

水幫浦、發電機，無其他空間可置放新的撒水幫浦，伊嘗試與欣葉餐廳協調無果，多次請被上訴人、社區管委會協助均未獲解決。而系爭房屋無法設置自動撒水設備，不能合法變更使用執照之用途，致系爭房屋不能合法營業，此部分妨害，被上訴人當有義務加以排除，伊分別於110年5月31日、同年6月4日寄發存證信函催告被上訴人出面協商並提供合於約定可經營餐廳使用收益之租賃物；惟被上訴人推託系爭租約第10條非約定供餐廳使用，並要求伊給付110年6月租金；被上訴人怠於排除妨害，未交付合於約定使用收益之租賃物予伊，自屬可歸責之債務不履行事由，該債務不履行之情形應可補正，應適用給付遲延之規定，伊遂於110年6月15日以存證信函解除系爭租約，系爭租約業經解除而消滅，被上訴人受領締約時給付押租金105萬元、第1個月租金35萬元，合計140萬元，即無法律上之原因，爰依民法第179條或第259條規定，擇一請求被上訴人如數返還，並附加自受領時即110年3月23日起之法定遲延利息等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人140萬元，及自110年3月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：雙方並未約定系爭房屋供經營餐廳使用，伊已交付合於約定使用收益之租賃物予上訴人，依系爭租約第10條約定系爭房屋僅供「店面、辦公」用途，而非約定供「餐廳」使用，伊雖然知悉上訴人承租房屋經營餐廳，但並未保證系爭房屋可作餐廳使用，且仲介是向上訴人表示物件沒有增建，所以全部合法之意，亦非保證可作餐廳使用，上訴人欲經營餐廳，僅係其向伊承租房屋之動機，伊依約並無將系爭房屋變更合於餐廳使用狀態之義務；且系爭租約亦未約定伊應於系爭房屋安裝消防撒水設備，伊並不負於系爭房屋安裝消防撒水設備之義務；況系爭房屋現承租人自行安裝消防撒水設備後，業經臺北市政府消防局（下稱消防局）複查合格，並繼續經營珍寶南洋小廚餐廳，顯見系爭房屋不僅

可供餐廳使用，亦可安裝消防撒水設備，故上訴人主張系爭房屋無法安裝消防撒水設備以供餐廳使用云云，並非事實。另系爭租約第9條約定系爭房屋有改裝設施必要時，得於出租人同意後自行裝設，可證排煙及自動撒水設備應由上訴人自行裝設，且締約前上訴人應詳盡調查使用執照內容，是否合於餐廳使用之設備，卻捨此不為，因疫情之故，國內自110年5月19日全國疫情警戒至第三級，餐飲業大受影響，上訴人不願續租，藉故以伊未設置排煙及自動撒水設備為由解除契約，實無理由；況且系爭租約約定免租裝潢期為110年4月1日至同年4月30日，上訴人有至少1個月期間進行裝潢且免收租金，上訴人遲於110年5月31日始寄送存證信函催告應設置排煙及自動撒水設備，顯見上訴人未從速檢查房屋，怠於行使其權利。又系爭租約性質上屬繼續性契約，租約於110年3月23日成立，伊亦將系爭房屋交付上訴人使用收益，除有終止之原因外，上訴人不得以解除之意思表示使租約消滅，上訴人以存證信函解除租約，不生合法解除效力，應解為終止租約之意思表示，且依系爭租約第14條約定，租約終止應於6個月前以書面通知他方，上訴人於110年6月16日通知，應於110年12月15日發生終止效力，其於110年12月15日前仍有給付租金之義務，伊受領押租金105萬元、110年5月份租金35萬元非無法律上利益，上訴人請求顯屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於110年3月23日以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26-34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35至42、47至52頁存證信函），被上訴人於110年6月16日收受。

㈢被上訴人事後將系爭房屋出租他人，承租人經營「珍寶南洋小廚」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。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，系爭房屋所經營珍寶南洋小廚，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95頁公文）。

㈣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號事件執行無著，已在系爭公證書註記執行情形結案（見本院111年度上易字第187號〈下稱前案〉民事判決理由）。

四、兩造爭執事項：

㈠上訴人認系爭房屋不符合契約本旨，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，是否合法而生解約效果?

㈡上訴人以系爭租約經合法解除為由，依民法第179條或第259條規定，擇一請求被上訴人返還押租金105萬元、第1個月租金35萬元，合計140萬元，是否有理?

五、本院之判斷：

㈠就爭點㈠部分：

1.按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院99年度台上字第781號裁定意旨參照）。

2.經查，上訴人於前案以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，上訴人在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月租金債權可言為由，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，經一、二審就被上訴人所提供系爭房屋是否符合系爭租約本旨，及上訴人於110年6月15日發函解除租約是否合法等節為實質審理，認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；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，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，並不合法，自不生解約效果，此有前案確定判決可稽（見本院卷第175至181頁）。揆諸前揭說明，前案判決本於兩造辯論之結果而為前開判斷，兩造均不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之認定。本件上訴人再事主張：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，而生解約效果云云，均與前案判決之判斷顯然相悖，自不足取，本院亦不得據上訴人此一主張，與前案判決作相反之判斷。

3.上訴人於本件訴訟中再就同一爭點為爭執，卻未舉證證明前案就該爭點所為之判斷，有何顯然違背法令之情事；而其固提出勘查及設計消防撒水設備報告書影本、臺北市政府消防局回覆之電子郵件、Google查詢資料、建築物室內裝修合格證號之查詢流程、室內裝修合格證明之存根、系爭房屋使用執照存根、臺北市建築管理工程處-臺北市網

際網路執照存根影像查詢系統之查詢流程及67使字第1703號使用執照存根等件為證（本院卷第57至66頁、第117至134頁），然查，依消防局111年10月6日北市消大二字第11113029108號函檢送系爭房屋消防安全檢查紀錄表所示（見本院卷第144至155頁），足見消防局自111年3月3日起7次派員前往系爭房屋執行消防安全設備檢查，已複查合格，且現承租人於系爭房屋有安裝消防撒水設備，並作為餐廳使用等情，而上訴人所提上開證據資料則不足以推翻前案判決所為認定，本院自應受前案訴訟爭點效判斷之拘束。是上訴人主張系爭房屋不符合契約本旨，其在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，其已合法解除系爭租約云云，即非可採。

4.又上訴人於準備程序終結後，再提出內政部105年4月19日內授消字第1050023196號函釋要旨及內政部消防署96年7月16日消署預字第0960500439號函釋（見本院卷第197、201至202頁），主張系爭房屋裝設自動撒水設備需搭配水箱、發電機並連接管線，均需設置於該大樓之共用部分，依上開函釋，係以區分所有權建築物之所有權人為管理人，課予其設置並維護消防安全設備之義務，於本件即被上訴人應安裝自動撒水設備云云。查上訴人之上開主張，係準備程序終結後行言詞辯論時所提出，並無民事訴訟法第276條第1項各款之除外情形，依法不得主張，併此說明。

㈡就爭點㈡部分：

承前所述，前案確定判決認上訴人於110年6月15日解除系爭租約，並不合法一情，基於爭點效，本件訴訟亦應受此拘束，故上訴人再行主張系爭租約業經解除而消滅，被上訴人受有締約時給付押租金105萬元、第1個月租金35萬元，共計140萬元之不當得利，進而依民法第179條、第259條規定，請求被上訴人返還140萬元並加計法定遲延利息，為無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第259條規定，請求被上訴人給付140萬元，及自110年3月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　潘進柳

法　官　郭佳瑛

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　黃麗玲