

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第8號

上訴人

即被上訴人 雅文國際有限公司

法定代理人 鄭雅云

訴訟代理人 洪貴叁律師

洪偉勝律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

被上訴人

即上訴人 國益餐飲事業有限公司

法定代理人 廖翠芬

訴訟代理人 李建暉律師

劉儼樟

上列當事人間請求返還房屋等事件，兩造對於中華民國111年10月13日臺灣臺北地方法院110年度訴字第1612號第一審判決各自提起上訴，本院於114年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回被上訴人即上訴人國益餐飲事業有限公司（下稱國益公司）後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人即被上訴人雅文國際有限公司（下稱雅文公司）應給付國益公司新臺幣94萬5000元，及自民國110年7月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

雅文公司之上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用，由雅文公司負擔。

本判決第二項所命雅文公司給付部分，於國益公司以新臺幣31萬5000元供擔保後得假執行，但雅文公司如以新臺幣94萬5000元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、雅文公司主張：國益公司於民國108年間透過訴外人傑盟不動產經紀有限公司（下稱傑盟公司）向伊承租伊法定代理人鄭雅云所有之臺北市○○區○○○路0段00巷5號、7號房屋（下合稱系爭房屋，分稱5號、7號房屋），兩造於108年11月22日簽訂並公證房屋租賃契約（下稱系爭租約），公證人於簽約當日明確向國益公司說明系爭房屋僅有房屋稅單、沒有所有權狀，國益公司明知此情同意依房屋現況承租。嗣國益公司於109年1月間，以5號房屋無所有權狀而無法順利申請室內裝修許可為由主張解除系爭租約，伊則表示國益公司於租賃當時即已知悉系爭房屋之登記情形及使用現況，國益公司自知理屈，遂於109年1月16日簽署切結書予伊，由伊協助提供相關書面供其申請裝修許可，國益公司並承諾如因無法成功申請裝修許可或任何攸關餐飲法規或其他因素致無法使用租賃物，概與伊及出租標的物無關，且同意倘因前揭因素致契約有終止、解除之情事者，由伊返還所收之押金及支票，國益公司則願賠償伊4個月之租金。嗣伊於109年11月間接獲臺北市政府都市發展局（下稱都發局）函文告知系爭房屋因國益公司作營業性廚房使用，危害公共安全，違反臺北市違章建築處理規則，如不改善，將拆除系爭房屋中未辦理保存登記之建物部分。伊遂數次促請國益公司恢復系爭房屋合法使用之狀態、依約定方法使用，然其並未改善。伊乃於110年1月12日以文山木新郵局11號存證信函（下稱11號存證信函）終止系爭租約，經國益公司於110年1月13日收受而生終止效力，國益公司於110年5月8日返還系爭房屋，爰依系爭租約第9條約定請求國益公司賠償附表所示違約金新臺幣（下同）241萬4790元本息，依第11條約定請求賠償律師費用15萬元。就國益公司提起之反訴答辯略以：伊並無詐欺國益公司之情事，其主張撤回承租之意思表示及請求返還押租金，並無依據。又系爭房屋尚有多處未回復原狀，伊修繕房屋支出之費用高於押租金，自無須返還押租金等語。

01 二、國益公司則以：

02 (一)伊經營瓦崎燒烤、火鍋餐廳需使用明火，須租用有建物所有
03 權狀之房屋方能合法裝潢店面及營業，伊透過傑盟公司人員
04 趙祐辰仲介向雅文公司承租系爭房屋，鄭雅云透過趙祐辰告
05 知系爭房屋均無建物所有權狀，但已在申請中，可於108年1
06 2月初交付所有權狀，致伊認為系爭房屋可取得建物所有權
07 狀，遂決定承租。兩造簽約後，伊於108年12月20日經趙祐
08 辰告知7號房屋所有權狀已取得，但5號房屋仍申請中，嗣趙
09 祐辰於109年1月3日明確告知5號房屋無所有權狀，伊乃於10
10 9年1月8日發函予雅文公司表示解約，並請求返還租金支票
11 及押租金，但雅文公司函覆不同意。其後建築師建議可先由
12 房屋所有權人鄭雅云開立切結書以申請房屋裝修許可，之後
13 再補房屋所有權狀，兩造及趙祐辰遂於109年1月14日協商，
14 由鄭雅云簽立被證1切結書（下稱系爭切結書）。豈料，伊於
15 109年11月19日接獲都發局來函稱5號(含1層、2層及2層頂)
16 及7號2層頂為違建，將依法拆除，嗣經伊向臺北市古亭地政
17 事務所（下稱古亭地政）查詢始知5號房屋所有權狀申請案
18 早於108年8月23日被駁回在案，且後續並未再次申請。鄭雅
19 云明知系爭房屋為實質違章建築，依法並不能開設餐廳營業
20 使用，亦明知伊承租系爭房屋係為開設有明火之燒烤、火鍋
21 餐廳，且知5號房屋本為雜木造現為磚造（或鋼筋水泥），
22 依法無法申請建物第一次測量，並已被駁回3次申請，卻仍
23 告知趙祐辰及伊，稱其正在申請所有權狀，會申請下來，以
24 此詐術欺騙伊，致伊同意承租系爭房屋。伊係受詐欺而簽訂
25 系爭租約，且未違約，雅文公司終止系爭租約並不合法，無
26 權請求給付違約金及律師費等語，資為抗辯。

27 (二)並提起反訴主張：伊已於110年4月14日發函撤銷受前揭詐欺
28 所為締約意思表示，或依不完全給付規定解除系爭租約，雅
29 文公司於110年4月15日收受該函，伊已於110年5月8日將系
30 爭房屋返還雅文公司，雅文公司竟拒不返還押租金，爰依系
31 爭租約第3條第2項約定、民法第114條、第113條及第179條

01 規定，擇一請求雅文公司返還押租金94萬5000元。

02 三、原審駁回兩造之本訴及反訴，兩造均就其敗訴部分聲明不
03 服，雅文公司上訴聲明：(一)原判決關於駁回雅文公司本訴部
04 分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.國益公司應給付雅文公司241
05 萬4790元，及如附表所示之利息，2.國益公司應給付雅文公
06 司15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
07 5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。國益公司上
08 訴聲明：(一)原判決關於駁回國益公司反訴部分廢棄。(二)上開
09 廢棄部分，雅文公司應給付國益公司94萬5000元，及自反訴
10 起訴狀繕本送達翌日即110年7月31日起至清償日止，按年息
11 5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。兩造就對造
12 上訴均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
13 請准宣告免為假執行。

14 四、兩造不爭執事項（本院卷一第202頁至第206頁）：

15 (一)兩造於108年11月22日簽立系爭租約，約定租期自109年1月1
16 6日起至114年1月15日止，108年12月16日至109年1月15日為
17 免租金裝潢期，每月租金31萬5000元，第4年起調漲至32萬4
18 450元，並經原法院所屬民間公證人信義聯合事務所公證人
19 戴慧雯作成公證書（原審卷一第29頁至第33頁）。系爭房屋
20 於110年5月8日返還予雅文公司。

21 (二)7號房屋經鄭雅云於108年11月26日委託訴外人黃國冠向古亭
22 地政申請辦理所有權第一次登記，經古亭地政於108年12月1
23 9日為所有權第一次登記（臺北市○○區○○段○○段0000
24 建號）；5號房屋則無建物登記資料（原審卷一第169頁至第
25 194頁）。

26 (三)國益公司於109年1月8日寄發台北漢中街郵局000003號存證
27 信函（下稱3號存證信函）予雅文公司，主張解除系爭租約
28 （原審卷一第35頁至第40頁）。

29 (四)雅文公司於109年1月10日寄發台北古亭郵局000035號存證信
30 函（下稱35號存證信函）予國益公司，主張國益公司以3號
31 存證信函解除系爭租約與法不合（見原審卷一第41頁至第45

頁)。

(五)國益公司之劉儼樟、趙祐辰、國益公司法定代理人廖翠芬、鄭雅云及其配偶石文信於109年1月14日會面協商，國益公司於當日提出日期記載為109年1月8日之切結書（即系爭切結書）要求鄭雅云簽署，鄭雅云於109年1月16日在系爭切結書簽名（另書寫出生年月日、電話及戶籍地址），國益公司亦於同日出具原證4之切結書予雅文公司（原審卷二第463頁、卷一第49、129頁）。

(六)都發局以109年11月19日北市都建字第0000000000號、第0000000000號、第0000000000號函（下稱系爭行政處分）通知鄭雅云所有坐落臺北市○○區○○○路○段00巷5號第一層、5號第2層、7號及5號第2層頂之構造物已違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆除，3份函之附件即「違建認定範圍圖」之附註均記載「83年底以前存在之既存違建，惟供作營業性廚房使用不符規定」（原審卷一第51頁至第61頁）。

(七)雅文公司於109年12月30日寄發台北古亭001434號存證信函（下稱1434號存證信函）予國益公司，表示鄭雅云接獲北市都發局來電及函文，告知系爭房屋因遭國益公司裝置爐具，作營業性廚房使用，危害公共安全，已違反臺北市違章建築處理規則第25條之規定，如不改善，將依建築法第86條拆除系爭房屋其中未辦理保存登記之建物部分，並函催國益公司於文到7天內改善，將供營業性廚房使用之爐具及所有設備拆除，恢復系爭房屋合法使用之狀態，並不得再做營業性廚房或其他違法使用，否則即終止系爭租約收回系爭房屋等語（原審卷一第67頁至第71頁）。

(八)國益公司曾以鄭雅云明知系爭房屋僅有基地之所有權狀而無建物所有權狀，系爭房屋均無法合法裝潢及經營使用明火之餐廳對外營業，竟意圖為自己不法之所有，基於詐欺取財之犯意向劉儼樟謊稱：系爭房屋之建物所有權狀現正申請中、之後即可取得云云，致劉儼樟誤信為真，而由廖翠芬出面與

01 雅文公司簽訂系爭租約為由，向臺灣臺北地方檢察署對鄭雅
02 云提出詐欺告訴，經該署檢察官偵查後以111年度偵字第572
03 號、第573號為不起訴處分，國益公司不服向臺灣高等檢察
04 署聲請再議，業經111年度上聲議字第2883號處分書駁回在
05 案（原審卷二第145頁至第148頁、第161頁至第166頁）。

06 (九)國益公司於110年4月14日寄發臺北士林芝山郵局21號存證信
07 函（下稱21號存證信函）予雅文公司，並經雅文公司於同年
08 月15日收受（原審卷一第143頁至第151頁、本院卷三第388
09 頁）。

10 五、本院之判斷：

11 (一)本訴部分：

12 1.國益公司是否有違約使用系爭房屋之情事？

13 (1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
14 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
15 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
16 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
17 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
18 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
19 中一二語，任意推解致失其真意。又契約成立生效後，債務
20 人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚
21 有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事
22 人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之
23 義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益。且源自
24 誠實信用原則之非獨立性附隨義務一經當事人約定，為準
25 備、確定、支持及完全履行主給付義務，即具本身目的之獨
26 立性附隨義務而成為從給付義務（獨立性之附隨義務）（最
27 高法院98年度台上字第78號、93年度台上字第1185號、100
28 年度台上字第2號及104年度台上字第799號判決意旨參
29 照）。

30 (2)鄭雅云為辦理系爭房屋之建物所有權第一次登記，曾於103
31 年6月27日及107年2月13日向古亭地政申請系爭房屋之第一

01 次測量，古亭地政以「稅籍證明文件記載構造別為雜木造與
02 現況不符」為由，通知鄭雅云補正，因逾期均未補正，經古
03 亭地政分別於103年9月1日及107年4月30日駁回申請；鄭雅
04 云再於108年8月7日向古亭地政申請5號房屋之建物第一次測
05 量，古亭地政仍以上開理由通知補正，因逾期未補正再於10
06 8年8月22日駁回申請；嗣鄭雅云僅就7號房屋於108年11月4
07 日向古亭地政申請建物第一次測量，經古亭地政於同年月20
08 日派員至現場測量繪製7號房屋1、2樓建物測量成果圖後，
09 鄭雅文僅於108年11月26日就7號房屋1、2樓向古亭地政申請
10 建物所有權第一次登記，嗣鄭雅云亦未再申請5號房屋之所
11 有權第一次登記等情，有古亭地政110年9月29日函附建物測
12 量申請書、補正通知書、駁回通知書、土地登記申請書、古
13 亭地政單一陳情系統案件回復表在卷可參（原審卷一第135
14 頁、第175頁至第179頁、第253頁至第264頁），足見雅文公
15 司知悉5號房屋存在「稅籍證明文件記載構造別為雜木造與
16 現況不符」之問題，無法向地政申請建物第一次測量，且鄭
17 雅云於108年11月4日僅就7號房屋1、2樓申請上開登記，而
18 未同時就5號房屋及7號房屋頂層申請建物所有權第一次登
19 記。

20 (3)兩造於108年11月22日簽訂系爭租約由國益公司向雅文公司
21 承租系爭房屋後，劉儼樟多次以Line通訊軟體與趙祐辰商討
22 等待及向雅文公司取得系爭房屋所有權狀事宜，並表示「商
23 業區一定要等權狀」，古亭地政於108年12月19日完成7號房
24 屋建物所有權第一次登記並核發權狀後，趙祐丞即於翌日將
25 7號房屋權狀照片傳送予劉儼樟，並表示「目前是先有7號
26 的....5號還沒收到」等語，劉儼樟隨即回覆「5號權狀要
27 等?...沒有權狀我們不能申請室裝施工許可...7號下來
28 了，5號應該也差不多」等語，待至109年1月3日劉儼樟始再
29 向趙祐辰表示「房東一開始有跟你說5號權狀會沒有
30 嗎？」，趙祐辰對此回覆稱「我這邊跟你收到的資訊是一樣
31 的，所以我一開始也不知道會少一邊的權狀」等語，有Line

01 對話記錄及建物登記謄本在卷可稽（原審卷一第171頁、第4
02 21頁至第424頁，本院卷三第203頁、第211頁至第213頁、第
03 225頁至第226頁），足知兩造簽立系爭租約後，國益公司即
04 在等待雅文公司交付系爭房屋權狀，雅文公司於109年12月1
05 9日登記取得7號房屋權狀後，透過仲介趙祐辰交付國益公
06 司，國益公司仍繼續等待雅文公司提供5號房屋權狀，以一
07 併就系爭房屋申請室內裝修施工許可。則國益公司辯稱：伊
08 於免租金裝潢期間，屢次詢問仲介關於所有權狀事宜，伊相
09 信雅文公司可以交付系爭房屋全部所有權狀，僅是遲延等
10 語，尚非無據。

11 (4)嗣因國益公司未能取得5號房屋權狀，於109年1月8日寄發3
12 號存證信函主張解除契約及取回押租金，雅文公司收受後於
13 同年月10日回寄35號存證信函拒絕國益公司解約，雙方並於
14 同年月14日會面協商（以上見不爭執事項(三)~(五)），鄭雅
15 云於協商時當場表示「...在簽約的時候，我們就已經告訴
16 你說，目前是沒有房屋權狀的狀況，但是我們在申請，我有
17 這樣子講...我只有跟你講說，那我們可能要延後半個月來
18 簽約，我還在處理事情...」、「那本來1號不然到15號好不
19 好，我是有這樣說，所以你本來資料1號就開始，後來是延
20 後半個月，我是因為我在處理權狀的事情」、「因為事實
21 上，我一半的權狀，我事實上我還在處理中」，並稱裝潢期
22 前不要動系爭房屋的牆、因為在處理申請權狀的事情、在申
23 請權狀中、我現在還在處理、我有在辦等語（原審卷二第84
24 頁至第85頁、第89頁、第94頁至第95頁、第100頁、第133
25 頁、第240頁、第241頁、第246頁、第252頁至第253頁、第2
26 59頁、第306頁），於劉儼樟稱「權狀什麼時候下來...跟裝
27 潢期有關，那時候就是說快下來，而且先隔開叫我們先不要
28 動，因為這都申請兩戶的」等語時，鄭雅云未否認即稱「那
29 個是裝潢期前...裝潢期前你們不要動」等語（原審卷二第9
30 7頁、第255頁），並於趙祐辰稱「在處理，下來時間也還不
31 確定，有可能11月底或12月初，還不確定什麼時候下來」等

語時，鄭雅云回覆稱「對」（原審卷一第122頁、第291頁），有兩造當日協商之錄音譯文在卷可證，證人趙祐辰於原審亦證稱：簽約前有向鄭雅云詢問房屋權狀，鄭雅云說權狀還在申請，原先表示11月底會申請下來，又說大概會在12月，因簽約時權狀還沒取得，現場有討論時間點，才會修改契約上日期並延到12月中，沒有聽鄭雅云說過5號房屋所有權狀申請被駁回等語（原審卷一第453頁至第454頁、第457頁），核與兩造於108年11月21日簽立之定金收據記載「免租金裝潢期：108年12月1日至108年12月31日」及「租期自109年1月1日起至113年12月31日止」（原審卷二第61頁），及系爭租約將原記載之上開免租金裝潢期及租期逕行手寫變更為「108年12月16日起至109年1月15日止」及「109年1月16日起至114年1月15日」等情（原審卷一第30頁），悉相符合，參以系爭租約之標的為系爭房屋全部，雅文公司確有申請7號房屋1、2樓之所有權登記，且於登記完畢後告知及交付7號房屋所有權狀予國益公司等情，益認兩造簽立系爭租約時，國益公司有向雅文公司表示其承租之標的須為有辦理所有權登記並取得權狀之房屋，雅文公司依約負有提供系爭房屋權狀之從給付義務，且能否取得系爭房屋權狀，涉及國益公司評估能否實現其契約利益以決定是否承租系爭房屋，雅文公司基於誠信原則本負有如實說明申請系爭房屋權狀真實情況之附隨義務，惟其竟違反上開說明義務，於兩造締約及嗣後協商時均未如實說明其僅申請7號房屋所有權登記、5號房屋及7號房屋頂層尚未申請及5號房屋先前申請登記均已遭駁回等情形，僅告知其就系爭房屋全部向地政申請所有權狀，且將於11月底或12月初取得後交付，國益公司受此錯誤資訊誤導而評估系爭房屋合於經營需求下，方決定承租系爭房屋。從而，雅文公司辯稱：伊並無交付系爭房屋權狀之義務云云，自不可採。

- (5)雅文公司復主張：兩造協商時，劉儼樟稱「...因為我真的喜歡那個房子...可能我聽錯，或一開始沒有溝通好，可是

現在沒有權狀，需要你們幫我們的地方」、「...我們當初沒有說室裝...以常態來說都是要裝潢做生意，的確可能這部分沒有溝通好，這沒有關係」及「萬一不能過，有一個錯誤就是說，一開始簽約之前，我以為會有權狀，這是我的錯，沒有申請無所謂」等語，廖翠芬亦稱「現在權狀沒有也沒有關係，就看有沒有什麼解決辦法」及「現在你有沒有申請無所謂，沒有申請無所謂」等語，且國益公司於109年1月16日簽立切結書予伊，未再向雅文公司要求交付5號房屋所有權狀，可知國益公司始終知悉系爭房屋有未經辦理保存登記部分而願意承租，雅文公司並無提供權狀之義務云云。惟查：

①劉儼樟前開陳述，至多僅能證明國益公司係基於將取得系爭房屋權狀營業之錯誤認知而簽訂系爭租約，尚難據此認定雅文公司無提供房屋權狀之義務。國益公司雖於109年1月16日簽立切結書，內容略為：國益公司要求雅文公司提供5號房屋使用權切結書供國益公司申請裝修許可之用，國益公司如無法成功申請裝修許可或攸關於所有餐飲各種法規及任何因素造成皆與雅文公司及系爭房屋無關，國益公司應立即取得租賃房屋之契約解除權等語（原審卷一第49頁。下稱國益切結書），然對照雅文公司亦簽立內容略為：5號房屋無產權登記，確屬鄭雅云1人所有，同意劉儼樟申請室內裝修審查之系爭切結書（原審卷一第129頁），及嗣後國益公司即於109年1月20日申請取得室內裝修施工許可之情（原審卷一第364頁），足見兩造係針對取得權狀前由雅文公司提供系爭切結書，以使國益公司得先行申請室內裝修施工許可而為協商。

②又雅文公司雖稱其協商時主張解除系爭租約云云，惟鄭雅云於協商時係表示：「不然這樣...那個解約好了，就照你們解約，然後也不用賠到4個月，就兩個月，不要在那邊講那個，然後還有2個月以外。還有他們的仲介費...」等語（原審卷二第121頁、第289頁），足知雅文公司在違反上開附隨

01 義務及從給付義務之情況下，仍向國益公司索要2個月租金6
02 3萬元（計算式：31萬5000元×2）及仲介費14萬2600元（原
03 審卷二第63頁），始同意解約，衡情國益公司於此情況實無
04 可能同意認賠給付上開高達77萬2600元之款項（計算式：63
05 萬元+14萬2600元），惟如其選擇繼續履約，則又須面對系
06 爭租約之免租金裝潢期將於協商翌日即109年1月15日屆滿，
07 嗣後即須按月給付租金，而處於兩難之困境，國益公司為免
08 血本無歸，僅得透過協商請求鄭雅云簽立系爭切結書，儘速
09 申請裝潢許可並進行裝修，方能開始營業以減少損失。

- 10 ③復參酌卷附上開兩造協商之錄音譯文，國益公司方面之在場
11 人員李適秋協商時多次表示「那現在能不能拜託你們補救一
12 下這一段你們還沒下來這段期間，因為他急著要裝潢」（原
13 審卷一第109頁、第272頁）、「至少在你權狀還沒出來這段
14 期間」（原審卷一第110頁、第274頁）、「在這一段還沒有
15 申請出來的這一段時間」（本院卷一第111頁、第275頁）、
16 「在你的那個正式的權狀還沒出來，這個時間落差，你如果
17 能夠簽一個那個切結書，讓我們可以馬上...，就解套了」
18 等語（原審卷一第113頁、第279頁），以及證人即建築師吳
19 景民到庭證稱：「（問：當時有無告知劉儼樟，系爭房屋部
20 分屬於違建，若經營餐飲可能有拆除問題？）我應該有說
21 過，若5號房屋產權有下來，就沒有問題。」及「（問：你
22 提出這項建議後，被上訴人如何回應？）他有跟我說房東在
23 申請中，但還沒有申請到。」等語（本院卷一第394頁），
24 足認國益公司係選擇依吳景民建築師之建議，於鄭雅云將申
25 請取得5號房屋權狀之條件下，請求鄭雅云先簽立系爭切結
26 書，以儘速申請系爭房屋之室內裝修施工許可，其簽立國益
27 切結書及劉儼樟、廖翠芬之上開陳述，應僅有於申請裝修許
28 可之目的範圍內同意雅文公司以系爭切結書替代系爭房屋權
29 狀，並無拋棄其得請求雅文公司提供系爭房屋權狀權利之
30 意，自難遽認雅文公司嗣後即不負上開從給付義務。雅文公
31 司據此稱其並無提供系爭房屋權狀之義務云云，亦不可採。

01 (6)國益公司裝修完成並自109年4月1日起開始在系爭房屋營業
02 經營瓦崎燒烤火鍋餐廳（原審卷二第439頁至第441頁），而
03 在營業空間之餐桌擺設爐具供客人用餐使用，為燒烤火鍋餐
04 廳之一般營業方式，此為公眾所周知，亦為國益公司承租系
05 爭房屋之主要經濟目的，雅文公司實難委為不知，且劉儼樟
06 透過趙祐辰尋找臺北市公館附近適於開設餐廳之房屋，即已
07 告知係為經營瓦崎燒烤火鍋餐廳，與鄭雅云接洽簽約時，趙
08 祐辰亦已告知鄭雅云「關於劉儼樟他們公司的品牌及行業
09 別，我就說他們是瓦崎燒烤，大致上講解他們營業項目及內
10 容」等情，亦據證人趙祐辰證述在卷（原審卷一第452頁至
11 第453頁），足認雅文公司自始即知國益公司承租系爭房屋
12 之目的，且有設置營業性廚房之需求，則國益公司於系爭房
13 屋設置營業性廚房經營瓦崎燒烤火鍋餐廳，尚難認有違約使
14 用系爭房屋之情事。雅文公司辯稱：伊不知國益公司具體經
15 營方式，不知其在系爭房屋設置爐具使用云云，自不可採。

16 (7)嗣系爭房屋遭檢舉違建作為營業性廚房使用，致都發局依建
17 築法對鄭雅云作成系爭行政處分，表示將拆除5號房屋及7號
18 房屋頂層不得作為「營業性廚房」部分（不爭執事項六），
19 則由核定拆除部分均為系爭房屋未取得權狀部分，有辦理所
20 有權登記之7號1、2樓部分並未遭都發局命令拆除乙節，及
21 證人即建築師吳景民到庭證稱：若5號房屋後續取得保存登
22 記，視為合法建物，就不會遭到拆除等語（本院卷一第391
23 頁至第392頁），益證系爭房屋需辦理建物所有權登記方得
24 作為營業性廚房使用，國益公司為達其經營上開餐廳之契約
25 目的，實無可能免除雅文公司提供系爭房屋權狀之義務。則
26 雅文公司未履行前揭申請5號房屋及7號房屋頂層所有權登記
27 及提供所有權狀予國益公司之從給付義務，自己影響國益公
28 司於系爭房屋經營燒烤火鍋餐廳之契約目的及權利，核屬可
29 歸責於雅文公司之債務不履行，國益公司依系爭租約之本旨
30 既得於系爭房屋經營上開燒烤火鍋餐廳，縱遭檢舉致鄭雅云
31 受有系爭行政處分，仍在合於系爭租約約定之使用範圍內，

01 自非違約使用。則雅文公司主張：國益公司違反系爭租約第
02 4條第1款約定違法違約使用系爭房屋云云，亦不可採。

03 (8)綜上，雅文公司依約有申請系爭房屋所有權登記及提供系爭
04 房屋所有權狀予國益公司之從給付義務，國益公司在系爭房
05 屋經營瓦崎燒烤火鍋餐廳，係在系爭租約約定使用範圍內，
06 並無違約使用情事，雖系爭行政處分以「供作營業性廚房使
07 用」為由通知鄭雅云拆除5號房屋及7號房屋頂層，惟此係因
08 鄭雅云違反上開從給付義務所致，自難歸責於國益公司。

09 2.雅文公司請求國益公司給付違約金241萬4790元及律師費用1
10 5萬元，有無理由？

11 (1)雅文公司主張：伊以11號存證信函終止系爭租約，國益公司
12 於110年1月13日收受，系爭租約業於該日經伊合法終止，國
13 益公司遲至110年5月8日始返還系爭房屋，伊得依系爭租約
14 第9條約定請求國益公司賠償附表所示之違約金云云。惟查
15 系爭租約第9條係針對租期屆滿，雅文公司未同意繼續出
16 租，國益公司違約未即時遷讓房屋所為之違約金約定（原審
17 卷一第31頁）。惟國益公司並無違約使用系爭房屋，系爭行
18 政處分通知鄭雅云拆除5號房屋及7號房屋頂層，係因鄭雅云
19 違反上開從給付義務，業於前述，則雅文公司以1434號存證
20 信函函催國益公司於文到7天內改善，將供營業性廚房使用
21 之爐具及所有設備拆除，恢復系爭房屋合法使用之狀態，並
22 不得再做營業性廚房或其他違法使用等節，即屬無據，其復
23 以11號存證信函終止系爭租約，自不生終止之效力，則國益
24 公司依系爭租約第9條約定請求國益公司給付附表所示違約
25 金，為無理由。

26 (2)又系爭租約第11條係約定「乙方（即國益公司）若有違約情
27 事，致損害甲方（即雅文公司）之權益時願意聽從甲方請求
28 賠償損害費用，如甲方因涉及訟所繳納之訴訟費、律師費
29 用，均應由乙方負責賠償」（原審卷一第31頁），惟國益公
30 司並無違約情事，亦經本院認定於前，則雅文公司依上開約
31 定請求國益公司給付其因本件涉訟支出之律師費15萬元，亦

屬無據。

(3)綜上，雅文公司請求國益公司給付附表所示之違約金241萬4790元及律師費用15萬元，均無理由。

(二)反訴部分：

1.系爭租約之效力：

(1)國益公司得否以受詐欺為由撤銷系爭租約？

①按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照）。

②查雅文公司明知鄭雅云為申請5號房屋之第一次所有權登記而申請第一次測量，業於108年8月22日經古亭地政駁回申請，竟於締約時未盡其說明附隨義務，而未說明其申請之所有權登記僅有7號房屋1、2樓，反向國益公司訛稱已就系爭房屋全部申請所有權登記，致國益公司誤認系爭房屋將來可以完成所有權登記及取得所有權狀，而與雅文公司締結系爭租約等情，業經本院認定於前，衡之交易常情，在承租房屋花費數百萬元鉅資裝潢營業之情況下，若事先知悉將來出租人未申請而無可能取得權狀，將因房屋遭通報違建拆除致損失上開鉅額裝潢成本之情況，一般業者應不會作成承租該屋之決定，國益公司亦稱：若知悉雅文公司締約時未申請5號房屋所有權狀，即不會承租系爭房屋等語（本院卷三第173頁），則雅文公司是否有申請5號房屋所有權狀及可否如期於108年12月左右提供予國益公司此節，對於國益公司決意承租及繼續履約之意思形成過程屬於重要而有影響之事項，雅文公司竟謊稱業已申請所有權狀且將提供與國益公司，致國益公司陷於錯誤決定承租，依上開說明，自屬詐欺行為。

01 ③惟按詐欺之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為
02 之，為民法第93條前段所明定。嗣雅文公司僅交付7號房屋
03 1、2樓部分所有權狀，且未能如期於108年12月間交付5號房
04 屋所有權狀，因免租金裝潢期即將屆滿而與雅文公司相約協
05 商時，雅文公司雖猶向國益公司訛稱5號房屋權狀仍在申辦
06 中，惟其另於109年1月14日向國益公司表示：其並未承諾提
07 供5號房屋權狀，且不保證得以申請取得5號房屋權狀等語
08 （原審卷二第94頁、第109頁），而為與締約時相違之陳
09 述，此時國益公司應能發現雅文公司締約時有前開詐欺行
10 為，其迫於前揭兩難情況仍以由鄭雅云簽立系爭切結書之方
11 式暫時替代提供5號房屋權狀，以繼續履行系爭租約，而遲
12 至110年4月14日始寄發21號存證信函予雅文公司，並依民法
13 第92條第1項前段規定撤銷受詐欺之意思表示，已逾前開民
14 法第93條規定之1年除斥期間，自難認系爭租約業經國益公
15 司撤銷失效。

16 (2)國益公司得否依民法第256條解除系爭租約？

17 ①再按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
18 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責
19 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。
20 債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民法第227條
21 第1項、第226條第1項及第256條定有明文。復按繼續性之契
22 約已開始履行者，由於無須因嗣後之債務不履行情事，使其
23 溯及的消滅契約關係，致增法律關係之複雜性，原則上固應
24 以「終止」之方法消滅其契約關係，惟究不得執此即謂凡已
25 履行之繼續性契約，均無容當事人行使法定或意定解除權之
26 餘地。倘債務人未盡附隨義務，應負民法第227條第1項不完
27 全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非構成契
28 約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求
29 損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足
30 以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利
31 益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上

並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序。又出租人之租賃物保持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益。倘出租人違背上揭債務本旨而為給付，屬不完全給付，應負不完全給付之責任。此外，債務人不完全給付，債權人固得類推適用民法第256條之規定解除契約，但必以該不完全給付因可歸責於債務人之事由致不能補正，而陷於給付不能者始得為之（最高法院95年度台上字第1731號、100年度台上字第2號、104年度台上字第799號、112年度台上字第2911號、84年度台上字第2887號判決意旨參照）。

②雅文公司違反前揭說明附隨義務及交付5號房屋權狀之從給付義務，且於兩造協商時，除仍違反說明附隨義務向國益公司稱其仍在申請5號房屋權狀外，另提出高達77萬2600元之解約賠款，迫使國益公司以由鄭雅云提出系爭切結書替代房屋權狀之方式繼續履約，而於5號房屋及7號房屋頂層房屋設置營業性廚房經營瓦崎燒烤火鍋餐廳，鄭雅云因此受有必須拆除5號房屋及7號房屋頂層之系爭行政處分，致其依系爭租約應負之主給付義務陷於給付不能，足認雅文公司違反前揭說明附隨義務及從給付義務之結果，與違反主給付義務對國益公司所造成之結果，皆使系爭租約之契約目的無法達成，兩者在本質上並無差異，依上開說明，國益公司自得類推民法第256條之規定解除系爭租約。則國益公司寄發21號存證信函向雅文公司表示依民法第256條規定解除契約（原審卷一第143頁至第148頁），自屬有據，系爭租約並自雅文公司於110年4月15日收受21號存證信函起解除（原審卷一第151頁、本院卷三第388頁）。

2. 國益公司得否請求雅文公司返還押租金？

(1) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第

179條定有明文。又契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同。因此契約解除後，當事人在契約存續期間所受領之給付，即成為無法律上之原因，自亦構成不當得利，該受損害者倘捨解除契約後回復原狀請求權而行使不當得利請求權，應非法所不許，此觀民法第179條後段立法理由揭櫫：「其先雖有法律上之原因，而其後法律上之原因已不存在（如撤銷契約、解除契約之類），亦應返還其利益」自明（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。查系爭租約自雅文公司於110年4月15日收受上開21號存證信函起，即溯及歸於消滅，則雅文公司受領國益公司為承租系爭房屋所交付之押租金94萬5000元，自屬無法律上之原因而受之利益，國益公司依民法第179條規定請求返還上開押租金，自屬有據。

(2)雅文公司辯稱：除本訴請求之2倍違約金外，依系爭租約第4條第1項、第6條、第9條、第11條、第14條第5款等約定及民法第438條規定，國益公司應再賠償雅文公司3倍違約金362萬2185元及修繕系爭房屋費用119萬6800元，雅文公司自得先以押租金抵充上開違約金，再抵充修繕費，如不能抵充，則主張抵銷云云。惟查：

①系爭租約並未經雅文公司終止，而係經國益公司以可歸責於雅文公司之不完全給付為由解除，業經本院認定如前，國益公司並未違反系爭租約，雅文公司自不得向國益公司請求給付上開違約金，亦無從依此就上開押租金為抵充或抵銷。

②雅文公司稱：系爭房屋水泥地板及牆面遭敲壞，造成水管暴露、主樑柱遭破壞、水泥樓梯多階遭破壞云云，係以國益公司交還系爭房屋後之照片為證（本院卷二第49頁至第51頁、第59頁至第67頁）。然國益公司亦提出其裝潢前於109年1月7日拍攝之系爭房屋照片（本院卷二第498頁至第504頁），可見系爭房屋原先即已存在樑柱下方有凹洞、樑柱上有缺損及屋頂、牆壁存在諸多廢棄管線及抽風管道之情形；且系爭房屋係40年5月4日即已存在之老舊房屋，有7號房屋建物登

01 記謄本及登記申請書在卷可稽（原審卷一第171頁、第175
02 頁），衡情系爭房屋必然因老舊及長久使用而或多或少存有
03 破損之處，則雅文公司主張之上開損害非無可能在國益公司
04 承租前即已存在，尚難僅憑前揭交還房屋後之照片遽認上開
05 損害係國益公司破壞造成。雖雅文公司提出國益公司承租前
06 系爭房屋照片為據（原審卷二第409頁至第412頁、本院卷二
07 第35頁至第39頁），惟上開照片所示之牆壁樑柱均有矽酸鈣
08 板覆蓋，地板鋪有防刮地板，此亦據證人即雅文公司委託出
09 租之仲介魏上瑋到庭證述在卷（本院卷二第294頁至第295
10 頁），則由上開照片尚無法證明矽酸鈣板及防刮地板下系爭
11 房屋狀況是否毫無破損，自難認系爭房屋上開損害係由國益
12 公司造成而應由其負擔修繕費用。

13 ③雅文公司復提出證人魏上瑋於108年2月26日為後續招租於現
14 場拍照、仲介黃鈞樺於108年7月3日、古亭地政於108年11月
15 間拍攝照片（本院卷二第333頁至第339頁、第417頁至第429
16 頁、第469頁至第481頁），辯稱：出租予國益公司前，系爭
17 房屋地板並無菜梯及菜梯井存在，國益公司在系爭房屋2樓
18 及頂層地板挖設菜梯井及加裝大型菜梯，拆除後未將地板填
19 補云云。惟查：

20 A. 依上開出租予國益公司前之照片顯示，在兩造所稱設置菜梯
21 位置未見有菜梯及菜梯井存在，且上開照片於108年2月26
22 日、同年7月3日及同年11月20日等拍攝日均存在同一鋪設矽
23 酸鈣板之牆壁（下稱系爭牆壁）等情，固堪認定，惟證人魏
24 上瑋亦稱：「（提示本院卷二第231頁問：該面牆壁是否有
25 施作裝潢過或是做過封板工程？）應該是前一個房客退租
26 時，地板及牆壁不會拆除到最後一層，會留下比較好的那一
27 面。」、「（提示本院卷二第231頁問：是否為照片建物一
28 樓左邊的牆壁？）是，看起來是一樣，退租時不會拆到那個
29 裝潢。」等語（本院卷二第294頁至第295頁），而系爭牆壁
30 內係存在繪製蜘蛛人圖案之牆壁，亦有109年2月20日照片在
31 卷可參（原審卷二第197頁、第201頁至第202頁），足見系

01 爭牆壁係原承租人米斯特國際企業股份有限公司以矽酸鈣板
02 裝潢包覆系爭房屋之原牆壁（下稱原牆壁），而經古亭地政
03 於108年11月20日拍攝上開照片並測量，7號房屋坐落台北市
04 ○○區○○段○○段848地號，該土地與同小段845、846地
05 號土地間（下以地號稱之）之地籍線與系爭牆壁重疊，有古
06 亭地政建物測量成果圖在卷可稽（原審卷一第179頁、第351
07 頁，本院卷二第433頁），然上開菜梯井及原牆壁均坐落845
08 及846地號土地上，且菜梯係位於系爭牆壁與原牆壁之間，
09 亦有臺北市政府地政局土地開發總隊113年6月24日鑑定圖在
10 卷可佐（本院卷二第197頁），則雅文公司所提出上開照片
11 並無法證明出租前並不存在菜梯及菜梯井，自難認加裝大型
12 菜梯之菜梯井及二、三樓地板孔洞係國益公司所挖設。

13 B. 且證人趙祐辰證稱：菜梯井原本即存在等語（原審卷一第45
14 7頁至第458頁），核與證人即為國益公司裝設新菜梯之郭麗
15 玲證稱：伊至系爭房屋裝設菜梯前，現場原本就有舊菜梯及
16 菜梯井，伊拆除舊菜梯後才在原本存在的菜梯井安裝新菜梯
17 等語（本院卷二第286頁至第288頁），大致相符，並有證人
18 郭麗玲與劉儼樟間之Line通訊軟體通話記錄及琨峰工業有限
19 公司報價單在卷可證（本院卷二第155頁、第495頁），又觀
20 之卷附國益公司裝潢前於109年1月7日拍攝之照片及雅文公
21 司先前於105年間出租系爭房屋予港商開設PLUS PIZZA店店
22 內照片（本院卷二第373頁下方、第374頁、第501頁至第504
23 頁照片），亦顯示系爭牆壁裝設菜梯，而足認上開菜梯井並
24 非國益公司所挖設。雅文公司另提出照片與鑑定圖之對照圖
25 稱：系爭牆面為系爭牆壁（本院卷二第417頁至第427頁、第
26 469頁至第479頁），出租前不存在上開菜梯井云云，難認與
27 事實相符，其所舉證據既不足證明國益公司有挖設上開菜梯
28 井，則其請求國益公司賠償填補菜梯井之費用，亦屬無據，
29 自不得自上開押租金扣除此部分費用。

30 ④雅文公司另辯稱：國益公司拆除三樓頂抽油管未封、正面招
31 牌拆除後漏洞處未補、一至三樓天花板因拆除管線及裝潢

時，遭破壞敲打致天花板水泥掉裂云云，雖提出照片及台君有限公司開立之收據為證（本院卷二第41頁至第47頁、第77頁、第101頁至第103頁），惟國益公司主張其依雅文公司指示，已於110年5月11日裝回2樓鋁窗、於同年月20日裝設氣密窗修復頂層窗戶、於同年月26日以帆布遮蔽違建拆除後在外牆留下的洞等語，並提出修繕照片（原審卷一第293頁至第296頁），則雅文公司是否仍受有上開損害，而需花費高達119萬6800元之修繕費用，尚非無疑。又上開收據係於111年9月30日所開立，距國益公司於110年5月8日交還房屋已逾1年4月之久，且該收據僅籠統概括列出修繕項目，尚難證明其實際修繕內容即為雅文公司上開主張事項，則雅文公司據此主張押租金應扣除上開費用，自屬無據。

⑤末查，雅文公司主張抵充或抵銷上開違約金及修繕費之法律依據為系爭租約及國益切結書（本院卷三第167頁至第168頁、第356頁至第360頁、第391頁），惟國益切結書係約定國益公司無法取得裝修許可之處理方式，並無適用餘地；系爭租約則係經國益公司以可歸責於雅文公司之不完全給付為由解除等情，亦經本院認定於前，系爭租約既已經國益公司解除而自始消滅，雅文公司自無從依系爭租約約定請求國益公司賠償上開違約金及修繕費用，並自押租金抵充或抵銷。

六、綜上所述，國益公司反訴依民法第179條規定，請求雅文公司給付94萬5000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即110年7月31日起（原審卷一第155頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，洵屬有據，應予准許。原審就上開部分為國益公司敗訴之判決，尚有未洽，國益公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至雅文公司本訴依系爭租約第9條及第11條約定，請求國益公司給付違約金241萬4790元及律師費15萬元本息，非屬正當，不應准許。從而原審本訴所為雅文公司敗訴之判決，並無不合。雅文公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

又就判命雅文公司給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，併此敘明。

八、據上論結，國益公司之上訴為有理由，雅文公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

民事第十三庭

審判長法 官 陳蒨儀

法 官 宋家瑋

法 官 林于人

附表：雅文公司請求之違約金及利息（本院卷一第547頁）

編號	違約金金額(新臺幣)	利息起迄日	年利率
1	63萬元	110年1月14日起至清償日止	5%
2	63萬元	110年2月14日起至清償日止	5%
3	63萬元	110年3月14日起至清償日止	5%
4	52萬4790元	110年4月14日起至清償日止	5%
合計	241萬4790元		

正本係照原本作成。

國益餐飲事業有限公司不得上訴。

雅文國際有限公司如不服本判決，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 114 年 10 月 31 日

