

最高法院民事判決

109年度台上字第1070號

上訴人 富喬實業股份有限公司

法定代理人 祝文定

訴訟代理人 劉緒倫律師

呂偉誠律師

尤伯祥律師

郭皓仁律師

蔡秀芳律師

被上訴人 開達休閒開發股份有限公司

法定代理人 楊文達

訴訟代理人 張晉豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年10月2日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第1457號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人投資興建坐落臺北市○○區○○段 0○○段000000000地號土地上門牌號碼臺北市○○區○○路○○號建物（下稱系爭建物或旅館），作為溫泉旅館使用，規劃各樓層均有泡湯設施，地下1樓餐廳可供客人用餐，經詢問伊願意承租後，兩造於民國101年11月19日簽訂租賃契約書（下稱系爭契約），約定其將系爭建物及裝潢之附屬設備（不含旅館經營之一次性耗品等，下同）、客房、餐廳、泡湯等供營業使用之設備出租予伊，由伊經營合法旅館相關行業，租期自其點交該建物之日起算2年（含營運籌設期3個月），並由其負責泡湯、餐廳設備符合法規，伊僅就各樓層之裝潢細節與由其委託之設計師合作即可。詎上訴人遲未依約或其附隨義務，交付可供合法經營泡湯及餐廳使用之旅館建物，而有不完全給付情事。伊先後於103年9月29日、10月6日、21日、31日催告其依契約本旨交付系爭建物未果，乃

於103年11月11日依民法第227條、第226條第1項、第256條規定解除契約，並請求賠償損害如原判決附表（下稱附表）一「本院認定金額」欄（含附表二「本院認定」欄）所示，於扣抵其給付規劃費新臺幣（下同）40萬元後，為271萬0,705元。爰求為命上訴人如數給付及加計法定遲延利息之判決（被上訴人逾此之請求，經原審判決敗訴，未據聲明不服，以下不贅）。

上訴人則以：伊於100年11月間委任吳建森設計名為「北投湯富喬」之系爭建物，地下1樓為接待大廳，而非餐廳，並交付被上訴人建造執照（下稱建照），其已知該地下1層屬於法定及自設停車位，1至5樓房間之機電設備空間，並無泡湯設備，兩造簽訂系爭契約時，伊之設計並無違規情事。嗣系爭建物之地下1樓設置餐廳，各樓層房間之機電設備空間改為泡湯設施，均出於被上訴人之構思與規劃，伊均不知悉。伊交付系爭建物，符合系爭契約本旨，被上訴人竟拒絕受領，已屬違約，無權解除契約，且應自行承受支付費用或損害等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求給付271萬0,705元本息之判決，改判命上訴人如數給付，係以：上訴人興建系爭建物出售各買受人（下稱預售屋買賣合約），承諾包租2年經營旅館，訂有房屋租賃契約（下稱買方租賃契約）。嗣兩造於101年11月19日簽訂系爭契約，約定被上訴人承租系爭建物，經營合法之客房、餐飲、泡湯、會議、商品銷售及旅館相關行業，上訴人同意於營運籌設期間補貼被上訴人之人員費用、支付規劃費用，並委託被上訴人規劃系爭建物。通觀系爭契約第1條第1項第3款、第2項、第5條第4項約定及買方租賃契約第5條約定之內容，上訴人除有交付租賃標的物及裝潢之附屬設備、客房、餐廳、泡湯等供營業使用設備予被上訴人之主給付義務外，並有為被上訴人取得可經營「合法泡湯、餐飲」旅館之相關權利、執照之附隨義務，方能達成系爭契約委託經營之目的及使被上訴人之契約利益獲得完全合理之滿足。而被上訴人曾於103年9月、10月間發函催告上訴人依契約本旨交付租賃物，上訴人則於同年10月間、11月14日回函系爭建物已可為旅館使用，請就旅館部分進行點交。雖上訴人

於同年8月1日將系爭建物原核准用途之集合住宅，變更為一般旅館業，且於同年11月13日取得旅館登記證；惟系爭建物當時存有地上1層外牆擅自開門、機電空間防火門拆除改為玻璃牆做為浴室（泡湯）使用、地下室停車場改為餐廳及儲藏室使用等違反建築法第73條第2項規定之情事，上訴人並無法交付具有「合法溫泉設備、餐飲設備」之旅館予被上訴人經營。況系爭建物當時非屬臺北市自來水事業處溫泉用戶，其進水管之溫泉水來源為臺北市○○區○○路○○○號鐵皮屋，已遭廢除該溫泉接水管，且臺北市政府觀光傳播局以上訴人未依法取得溫泉標章即營業溫泉，違反溫泉法第18條第1項規定而裁處罰鍰，上訴人復自承於106年底始取得溫泉水權，益見其於締約後5年，均未取得合法溫泉水權，難認其通知點交時，即得交付具有「合法溫泉設備」之旅館予被上訴人經營。再觀諸上訴人銷售系爭建物之廣告、設計圖、變更設計圖、預售屋買賣合約、住戶管理規約及證人吳建森、高鳳嬪之證詞，堪認上訴人於締約前，確有將地下室停車空間挪作他用，及將泡湯設施規劃於每個房間，以經營旅館事業。縱被上訴人與設計師呂梵煜溝通後，決定將浴缸由陽台改至室內機電設備空間，然上訴人既以建築房屋出售為業，被上訴人依約不負有辦理變更使用執照之義務，呂梵煜係上訴人所委任並付費，變更設計之施工復由上訴人所為，如被上訴人之空間規劃有不合建築執照及相關法令，且無法辦理執照變更，衡情上訴人或其委任之設計師亦負有告知義務，乃竟未為之，上訴人即未盡告知之附隨義務，難認已依債之本旨交付租賃物。被上訴人自得依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條規定，解除契約及請求損害賠償。而系爭旅館為被上訴人設立之第5間溫泉旅館，故其請求賠償所支出之員工、外聘人員薪資，應以付出之1/5計算損害，又其雖於103年11月11日解除契約，但尚有相關事務待處理，其中高鳳嬪、汪宏儒、陳立忠、留郁琳、謝純環、陶紋仙（下稱高鳳嬪等6人）之薪資，均應算至同年11月底，此部分得請求金額如附表一項次一之「本院認定金額」欄（詳見附表二「本院認定」欄）所示；另被上訴人為經營旅館而支出如附表一項次二至十三

之費用，依所提證據及證人取捨後，其得請求金額如「本院認定金額」欄所示。以上合計311萬0,705元，於扣抵上訴人已給付規劃費40萬元後，為271萬0,705元。從而，被上訴人依不完全給付之法律關係，請求上訴人如數給付及加計法定遲延利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按判決書理由項下，應記載關於攻擊及防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。倘應記載而未記載者，即屬同法第469條第6款之判決不備理由，而為違背法令。查兩造簽訂系爭契約，上訴人委託被上訴人規劃系爭建物，並出租予被上訴人經營旅館，被上訴人於103年解除契約時，系爭建物存有地上1層外牆擅自開門、機電空間防火門拆除改為玻璃牆做為浴室（泡湯）使用、地下室停車場改為餐廳及儲藏室使用等違反建築法第73條第2項規定等情，為原審認定之事實。而系爭契約第20條附件列有建照（見一審調補卷一19頁），建照記載地下1層為防空避難室兼停車空間，及其附表注意事項32(2)記載本案建物有關機電設備空間（機械室）、陽台、開放空間及露台部分，不得移作他用等字（見一審訴字卷00000000頁）。參以證人呂梵煜所述上訴人指示其設計部分全依被上訴人指示，被上訴人要其設計地下室餐廳及各樓層之泡湯設備，簡報檔案內有使用執照圖檔，會一併向被上訴人說明等語（見一審訴字卷二12頁），並於102年4月4日製發德士通溝通會議紀錄關於機械房部分，記載「1.國礎（上訴人）於變更使照取得後，配合開達（被上訴人）移開，若遇檢查需要再安裝；2.室內安全門可配合拆掉，改為玻璃門，開達視檢查需要自行安裝」（見一審訴字卷一105頁）；且被上訴人副理謝純環於103年6月12日以電子郵件寄送呂梵煜「與國礎協調項目」，呂梵煜回傳再次確認項目載有因法規檢查執行工程，地下1樓餐廳工程應作收尾等字（見同上卷107、108頁）。則上訴人抗辯其簽約時，有交付建照予被上訴人，被上訴人已知系爭建物地下1樓為停車位，各戶皆有機電設備空間，即非全然無據。果爾，被上訴人既受託為系爭建物之規劃，卻指示呂梵煜設計地下室有餐廳及各樓層有泡湯等設備，是否故意為違規使用之規劃？此

01 與上訴人就被上訴人規劃不當是否未盡告知義務，有無未依契約
02 本旨交付租賃物，被上訴人能否據以解除契約及請求損害賠償等
03 項之認定，所關頗切，核屬重要之防禦方法。乃原審就此恕置不
04 論，遽以上述理由，為上訴人不利之論斷，即有判決理由不備之
05 違誤，並違反論理、經驗、證據法則。又果被上訴人得請求損害
06 賠償，因其自承除系爭旅館外，已另設立4間溫泉旅館（見一審
07 訴字卷二29、30頁），衡情各旅館之業務重疊、關聯開銷甚高，
08 上訴人既抗辯被上訴人主張受有如附表一項次二至十三之「本院
09 認定金額」欄所示之損害，或非出自其要求、契約之義務，或與
10 本件因果關係不明，或物品或設備未交付，自不得請求賠償等語
11 ，即攸關被上訴人得請求賠償損害範圍之判定，亦屬重要之防禦
12 方法。原審未說明就此取捨之意見，逕以被上訴人提出如附表一
13 所示證據，即為上訴人不利之論斷，自有判決不備理由之違誤。
14 次按法院認定事實應憑證據為之，該證據固不以直接證據為限，
15 惟以間接證據推論待證事實者，需與待證事實具關連，其推論不
16 得違背經驗法則、論理法則。查證人高鳳嬪已結稱103年8月29日
17 聯合稽查後，其等（被上訴人人員）就沒有進入系爭旅館等語（
18 見原審卷一51頁反面），並提出臺北市府各機關聯合辦理被上
19 訴人申請旅館業設立會勘暨公共安全檢查紀錄表為憑（見同上卷
20 53頁），被上訴人亦是認其於安檢後就退出，並未實際經營系爭
21 旅館（見原審卷二101頁反面）。則上訴人一再抗辯被上訴人於
22 103年8月29日退場後，當無工作，亦無薪資支出等語，難謂無據
23 。原審僅以被上訴人於103年11月11日解除契約，尚有待辦事項
24 ，故計算其支出高鳳嬪等6人薪資之損害，應算至同年11月底，
25 核與兩造陳述之事實及卷存證據資料不符，亦有認定事實不憑證
26 據之違法。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分為不當，求予廢
27 棄，自有理由。末查，上訴人依系爭契約第1條第1項第3款約定
28 ，所點交予被上訴人管理使用之系爭建物係包含「餐廳」、「泡
29 湯」等設備；被上訴人依同條第2項約定，則同意租用包含「餐
30 廳」、「泡湯」等設備之系爭建物為旅館營業使用（見一審調補
31 卷一13頁）。參以證人吳建森所述，上訴人委託其就系爭建物作

01 室內設計及空間設計，有要其先不考慮原始設計及是否符合法令
02 規範，其才提出方案，地下室一樓入口左側有吧檯及招待奉茶、
03 喝茶，並在房間陽台設計泡湯位置等語（見一審訴字卷二24頁反
04 面、25頁），並有設計圖足憑（見一審訴字卷00000000 頁），
05 似見上訴人就系爭建物之原始設計即存有欲違規使用之情事。則
06 上開「餐廳」、「泡湯」等項既屬違規使用之設備，兩造是否明
07 知而仍合意為租賃標的物？事涉契約解釋及責任歸屬之判斷，尚
08 待原審進一步釐清，案經發回，宜併注意及之。
09 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
10 478條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 109 年 7 月 29 日

12 最高法院民事第四庭

13 審判長法官 沈 方 維

14 法官 李 寶 堂

15 法官 鍾 任 賜

16 法官 陳 靜 芬

17 法官 張 競 文

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官

20 中 華 民 國 109 年 8 月 10 日