

最高法院民事判決

109年度台上字第2799號

上訴人 阡群開發股份有限公司

法定代理人 林秀蓮

訴訟代理人 陳武璋律師

複代理人 林沛好律師

被上訴人 濟生醫藥生技股份有限公司

法定代理人 蘇東茂

訴訟代理人 張皓帆律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國108年9月4日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度上字第587號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國106年9月25日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由伊向上訴人承租臺中市○○區○○○街○○○號全部建坪（下稱系爭租賃物，其中有使用執照且合法登記之臺中市○○區○○段○○○○○號建物，另稱系爭建物），作為廠房及倉庫使用，並申請製造業藥商許可執照（下稱藥商執照）變更，租期自同年11月1日起算5年。惟上訴人隱匿系爭租賃物有違章增建（下稱違建）情事，致伊誤認均為合法建物而承租，並給付押租保證金新臺幣（下同）30萬元、106年11月及12月份含稅租金各15萬7,500元，復支出關於辦公室裝潢及水電設備、溫濕度控制設備移機校正等（下稱系爭裝潢等）費用共121萬5,123元，合計183萬0,123元。嗣伊向臺中市政府衛生局（下稱臺中市衛生局）申請增設貯存藥物倉庫（下稱藥物倉庫），於辦理變更使用執照時，始發現系爭租賃物有2/3違建，且即報即拆，不可能變更使用執照為倉庫使用。是系爭租賃物不合系爭租約所定使用、收益之狀態，伊以106年12月21日存證信函（下稱系爭存證信函），真意向上訴人解除系爭租約；如認該函屬終止契約，則以民事起訴狀送達為解除租約之意思表示等情。爰依系爭租約第6條

第4項第2款約定（下稱系爭約定）、不完全給付損害賠償規定，求為命上訴人給付183萬0,123元本息之判決。

上訴人則以：被上訴人簽約前，僅表示承租系爭租賃物作倉庫之用，即為系爭租約所定租賃目的，其並未提及須為合法建物，及申請藥商執照變更；且系爭租約無約定為特定行業使用，亦未記載伊負有使被上訴人完成變更使用執照、取得廠外倉許可或完成藥商執照變更之義務。況被上訴人於簽約前，已前往系爭建物勘查現況，伊負責人林秀蓮亦曾交付系爭建物所有權狀、使用執照、分區使用證明書、伊與臺灣臺中農田水利會（下稱農田水利會）房地租賃契約書（下稱原租約）及附圖影本，供其審核承租之參考，兩造復於106年9月18日以電子郵件洽談租賃事項，其應知系爭建物登記用途為店舖，並存有2/3違建狀態。伊已依系爭租約，現況交付系爭租賃物予被上訴人使用收益，而符合債之本旨，不構成不完全給付，縱有該違建，亦無礙其作為倉庫實際面積之使用，其不得終止租約。又被上訴人為專業藥商，較熟知申請藥商執照變更事宜，應先確認系爭租賃物是否合於租賃目的，乃竟疏未注意，並支出系爭裝潢等費用，且收到臺中市衛生局106年10月31日否准函，亦未及時終止或解除租約，就損害之擴大與有9成過失，應減輕伊賠償責任等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其上訴，係以：上訴人向農田水利會承租土地後，建造系爭租賃物，其中系爭建物登記為農田水利會所有。上訴人於106年8月間接獲被上訴人有意承租系爭租賃物作為倉庫使用之通知，已偕同被上訴人員工勘查現況2次，被上訴人於承租前，有表示系爭租賃物須為合法建物。而上訴人於同年9月間經農田水利會同意轉租系爭租賃物後，即通知被上訴人，並點交系爭租賃物，以進行廠房及倉庫之裝潢規劃等事宜。嗣兩造於同年9月25日就系爭租賃物簽訂系爭租約，租期自同年11月1日起算5年。惟上訴人於106年9月29日傳真農田水利會同意轉租函予被上訴人時，未一併傳真系爭建物所有權狀，亦未證明於簽約前，已將系爭建物所有權狀、使用執照、測量成果圖、原租約等件交付被上訴人，且所提供不完整原租約

3 頁、同意轉租函及所有權人同意書，未提及增建部分，堪信被上訴人於簽約時或以前，不知系爭租賃物存有 2/3 違建。又兩造間就系爭租約之租賃標的為合法建物，已達成合意，不須書面或特定形式為之，不能以系爭租約第 7 條第 2 項約定系爭租賃物若遭政府拆除部分或全部，應由上訴人負責協調處理，即遽認被上訴人於簽約前，已知系爭租賃物有 2/3 違建。則系爭租賃物僅系爭建物為合法，其餘屬違建，且系爭建物之用途為店舖，未經辦理變更使用執照，經臺中市衛生局 106 年 10 月 31 日函否准增設藥物倉庫，被上訴人更無從以有 2/3 違建之系爭租賃物申請使用執照變更，亦不可能獲准作為藥物倉庫使用，核與系爭租約所定租賃標的之使用收益狀態不符，即不能達系爭租約之目的，被上訴人得以系爭存證信函，依系爭約定終止租約，上訴人業於 106 年 12 月 22 日收受該函。而被上訴人已依系爭租約於簽約時給付押租保證金 30 萬元、同年 11 月 4 日及 12 月 1 日給付各該月含稅租金各 15 萬 7,500 元，並支出系爭裝潢等費用共 121 萬 5,123 元，合計 183 萬 0,123 元，參以上訴人之債務不履行情狀，與兩造於簽約前所訂協議書第 2 項約定意旨無異，應屬被上訴人因終止系爭租約所受之損失，自得依系爭約定請求賠償。至被上訴人未主動要求提供系爭租賃物之權狀證明文件，乃係信賴上訴人委任處理租賃事務之黃雙雄所述系爭租賃物為合法建物，尚無違一般經驗法則，難認與本件債務不履行之發生有相當因果關係，自無與有過失可言。從而，被上訴人依系爭約定，請求上訴人給付 183 萬 0,123 元本息，為有理由，其另主張不完全給付損害賠償部分，毋庸再予審酌等詞，為其判斷之基礎。

查被上訴人承租系爭租賃物作為倉庫之用，系爭租賃物包含 2/3 違建及合法之系爭建物，系爭建物之用途為店舖，因未辦理變更使用執照，經臺中市衛生局 106 年 10 月 31 日函否准增設藥物倉庫等情，為原審認定之事實。而被上訴人接獲該否准函後，仍於同年 11 月 4 日、12 月 1 日分別給付各該月份租金（一審卷 11 頁）。則系爭租賃物縱有 2/3 屬違建，能否謂其餘之系爭建物不能經由變更使用執照程序，申請臺中市衛生局准許增設藥物倉庫而使用？

01 系爭租約究須全部終止，抑可一部終止？非無進一步研求之必要
02 。原審未遑詳查，徒以被上訴人無從以系爭租賃物申請使用執照
03 變更及獲准作為藥物倉庫使用，即認系爭租賃物不符約定之使用
04 收益狀態，被上訴人得依系爭約定終止全部租約，尚嫌速斷。其
05 次，原審既認被上訴人以系爭存證信函終止系爭租約，上訴人已
06 於106年12月22日收受該函；參以兩造於108年5月3日簽訂協議書
07 ，約定被上訴人交還系爭租賃物鑰匙，該租賃物自是日以後，均
08 由上訴人自由使用收益，不在其向被上訴人請求租金之範圍等情
09 （原審卷148頁），則被上訴人給付106年11月份及12月22日以前
10 之租金，即屬租賃關係存續中，因使用系爭租賃物而支付之對價
11 ，自不受系爭租約嗣經終止所影響。原審竟謂上開租金為被上訴
12 人因終止租約所受之損害，所為上訴人此部分不利之認定，亦有
13 違誤。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。
14 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
15 478條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日

17 最高法院民事第四庭

18 審判長法官 沈 方 維

19 法官 鍾 任 賜

20 法官 陳 靜 芬

21 法官 陳 麗 芬

22 法官 張 競 文

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官

25 中 華 民 國 109 年 12 月 28 日