

最高法院民事判決

111年度台上字第1891號

上訴人 黃天辰

訴訟代理人 張文嘉律師

被上訴人 林銘駿

訴訟代理人 黃紹文律師

上列當事人間請求給付損害賠償事件，上訴人對於中華民國 111 年 3 月 24 日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（110年度上字第 35 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、上訴人主張：伊於民國 103 年 11 月 11 日，向被上訴人承租臺南市○○區○○里○○0000 號建物（下稱系爭建物），供開設民宿之用，惟被上訴人未告知系爭建物使用執照（下稱系爭使用執照）第 1 層用途為酒家、倉庫，並拒絕辦理變更為住宅用途，經伊向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）訴請被上訴人就系爭使用執照第 1 層依建築法第 74 條規定，提供申請書、建築物之使用執照或謄本、變更用途之說明書，並委託建築師簽證向臺南市政府工務局（下稱工務局）申請變更使用類別為 H-2（下稱系爭使用執照變更），業經臺南地院以另件（案列 105 年度南簡字第 313 號、106 年度簡上字第 89 號）判決伊勝訴確定，被上訴人拒不履行，亦屬侵害債權之違法行為，致伊受有自 104 年 1 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日止，未能營業之薪資新臺幣（下同）330 萬元、房租 150 萬元，共 480 萬元之損害等情。爰依侵權行為或債務不履行法律關係，求為擇一判命被上訴人如數給付，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人抗辯：伊已出具土地及建物登記同意使用證明書（下稱系爭使用證明書），並委由建築師辦理使用執照用途變更未果，嗣配合辦理准許免辦使用執照變更程序，上訴人已

01 順利完成民宿設立登記，已盡協力義務，並無侵權行為或債
02 務不履行之情形。上訴人承租後，即在系爭建物居住，並在
03 該址設立黃彭惠美記帳及報稅代理事務所、台灣松電工業科
04 技股份有限公司、民意日報社報業有限公司（下稱系爭設立
05 登記），復不能證明受有未能營業之損失；且其侵權行為損
06 害賠償請求權，已罹於2年時效，伊為時效抗辯。

07 三、原審廢棄第一審所為命被上訴人給付115萬4775元本息部分
08 之判決，改判該部分上訴人在第一審之訴駁回，及駁回其上
09 訴。理由如下：

10 (一)被上訴人前於591租屋網就系爭建物刊登出租房屋廣告，於
11 房屋現況說明處記載：「建議民宿業者、醫療院所、養老院
12 所、餐廳、便利商店（賣場）、小型廠房（倉庫）等等」，
13 嗣於103年11月11日由其父林德福代理，與上訴人簽訂房屋
14 租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年2月1
15 日起至114年1月31日止，租金為：(1)104年至105年每年20萬
16 元、(2)106年至108年每年26萬元、(3)109年至113年及114年1
17 月每月2萬5000元，被上訴人於同日簽立系爭使用證明書，
18 同意將系爭建物及坐落土地提供上訴人申請民宿設立登記。
19 系爭使用執照用途記載第1層為「酒家、倉庫」，第2層為「
20 自用住宅」。上訴人曾向交通部觀光局（下稱觀光局）提出
21 民宿申請輔導服務，該局於103年12月10日派員前往輔導，
22 表示系爭建物須辦理使用執照用途變更為「住宅」，始可經
23 營民宿，並於104年12月18日函請上訴人關閉民宿招租廣告
24 。臺南市政府觀光旅遊局（下稱觀旅局）105年6月30日函文
25 記載系爭建物屬住商混合之建築物樣態，與民宿管理辦法第
26 10條及觀光局101年11月9日函示有關民宿建築物使用用途以
27 住宅為限，應以整棟建築物使用用途均為住宅為宜之規定不
28 符，故請當事人向工務局辦理建物使用執照之用途別變更為
29 「住宅」。上訴人將系爭建物1樓作為系爭設立登記使用，
30 並自承租後即與配偶黃彭惠美居住於系爭建物，105年3月4
31 日遷入戶籍。臺南地院以另件判決被上訴人應就系爭使用執

01 照為系爭變更確定在案，工務局110年1月5日函覆被上訴人
02 系爭建物申請作為H-2-住宅使用，得免辦理變更使用執照，
03 觀旅局業於110年10月27日核准上訴人申請在系爭建物設立
04 民宿登記等事實，為兩造所不爭。

05 (二)被上訴人簽訂系爭租約時，已知上訴人承租系爭建物，係欲
06 開設民宿之用，並出具系爭使用證明書，同意將系爭建物及
07 坐落土地提供上訴人申請民宿設立登記。兩造不爭執系爭建
08 物得作為H-2-住宅使用，另依臺南市一定規模以下建築物免
09 辦理變更使用執照辦法（下稱系爭辦法）第4條第1項第1款
10 第2目規定，建築物避難層變更為H類（民宿除外）使用，該
11 變更使用單元避難層樓地板面積在300平方公尺以下者或非
12 供公眾使用，得免辦理變更使用執照，而本件因屬由原供公
13 眾使用變更為非供公眾使用，故工務局准予免辦變更使用執
14 照。因此，系爭建物將原供公眾使用變更為非供公眾使用，
15 得免辦使用執照變更而作為H-2-住宅使用，應可認定。

16 (三)遍觀系爭租約並無有關係爭建物應符合民宿申請之建築物結
17 構及用途要件，或被上訴人負有使上訴人就系爭建物合法申
18 請民宿設立登記之約定；再依系爭租約末頁記載依房屋現況
19 交屋，顯見被上訴人僅負有於租賃期間內，使上訴人合於約
20 定使用、收益狀態即可，至於上訴人就系爭建物提出民宿登
21 記申請，是否因使用執照所載用途不符，未能完成使用執照
22 變更或准免辦理使用執照變更，或其他因建築物設施安全事
23 項等各種因素，致無法達成租約目的即申請民宿登記經營使
24 用，難認被上訴人未盡出租人之義務。又上訴人於系爭建物
25 交付後，即與黃彭惠美遷居系爭建物，並著手辦理民宿申請
26 變更手續，計畫將地上1層用途變更為住宅使用，除將戶籍
27 遷入系爭建物外，並將系爭建物1樓作為系爭設立登記使用
28 ，足認被上訴人已依約交付合於約定使用收益之租賃物，堪
29 認已履行出租人應負之義務。

30 (四)以住宅經營民宿，建築物在一定規模以下，得依系爭辦法免
31 辦理使用執照變更，上訴人未詳為深究，乃循難度較高之變

更使用執照方向申請，致須依建築法第73條第2項等相關規定辦理系爭使用執照變更，而因系爭使用執照地上1層用途與民宿設立登記申請之規定不符，致未能完成民宿設立登記申請，確不可歸責於被上訴人。且系爭使用執照記載地上1層用途為公開之資訊，難認被上訴人有故意隱瞞可言；至系爭建物地上1層用途，並非編定為住宅使用，日後能否供民宿登記申請使用，屬上訴人承租前應行評估事項，其至110年10月27日始經核准在系爭建物為民宿設立登記，尚難遽認係被上訴人未盡民法第423條規定之義務。又被上訴人盡力配合於109年12月18日申請免辦理使用執照變更，難認有債務不履行或故意隱瞞或過失不告知而侵害上訴人之債權，其依前述規定，請求被上訴人賠償損害，即屬無據。另就上訴人之損害賠償請求權是否罹於時效，上訴人就損害之發生、擴大，是否與有過失，即無一一論述必要。

(五)從而，上訴人依侵權行為或債務不履行法律關係，擇一請求被上訴人給付480萬元本息，洵屬無據，不能准許。

四、本院廢棄原判決之理由：

(一)按訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判。

(二)本件兩造間就系爭租約法律關係，被上訴人有無為系爭使用執照變更之義務，乃另件訴訟之訴訟標的，並經臺南地院以另件判決認定被上訴人有為系爭使用執照變更之義務確定，有另件判決可稽（原審卷一239至263頁）。兩造自應同受其拘束，被上訴人不得於本案再為相反攻擊防禦方法之主張，本院亦不得為相反之判斷。原審以兩造間被上訴人有否為系爭使用執照變更之義務，另行自為認定，並為反於上開確定判決意旨之判決，其法律見解是否允當？已茲疑義。且系爭

建物將原供公眾使用變更為非供公眾使用，得免辦理使用執照變更而作為H-2-住宅使用，為原審認定之事實。似此情形，上訴人之訴訟代理人於原審言詞辯論期日陳稱：另件判決後，被上訴人確有委託楊義龍建築師去辦理系爭使用執照變更，最後因未補件自行退件，於110年又委託別的建築師去辦理，才會有工務局110年1月5日准予免辦（使用執照變更）的函文，內容就是由原公眾使用變為非公眾使用，我們認為使用執照內容還是有變更，被上訴人直到110年1月5日才履行協力義務等語（原審卷二52、53頁），自屬重要攻擊方法，原審未於判決理由項下說明其取捨意見，遽為不利於上訴人之判決，亦有判決不備理由之違失。

(三)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件所涉法律上爭議不具原則上重要性，爰不經法律審言詞辯論，附此敘明。

五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中華民國 111 年 8 月 24 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 玉 珮

法官 吳 美 蒼

法官 黃 麟 倫

法官 李 寶 堂

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 111 年 9 月 5 日