

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第14124號

原告 鰻鄉餐飲股份有限公司

法定代理人 向可立

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

被告 陳碧雲

訴訟代理人 馬在勤律師

複代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國一百零八年七月四日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬壹仟壹佰陸拾伍元，及自民國一百零七年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬捌仟陸佰貳拾元由被告負擔新臺幣壹仟陸佰參拾玖元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬壹仟壹佰陸拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）三百七十九萬七千一百八十七元，及其中三百二十八萬七千一百八十七元自起訴狀送達翌日（即民國一百零七年十月十六日）起至清償日止、其中十七萬元自一百零七年十一月一日起、其中十七萬元自一百零七年十二月一日起、其中十七萬元自一百零八年一月一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

二、陳述略稱：

（一）緣原告鰻鄉餐飲股份有限公司與被告陳碧雲於一百零七年六月二十八日就坐落於臺北市○○區○○○路○○○巷○○號一樓之房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭

契約)，租賃期間自一百零七年七月一日起至一百十三年六月三十日，原告並依系爭契約第三條、第四條交付押金四十萬元即期支票一紙及每月租金十七萬元（包含首月七萬元）、按月到期之支票十一紙，加上原告於簽約前已交付之訂金十萬元即期支票一紙，共計十三紙。依據系爭契約第二條第(二)項約定，原告自一百零七年七月十八日至一百零七年七月三十一日止享有一個月免租裝潢期。

(二)被告於簽約時並未據實告知系爭房屋違法拆除機房空間且有後牆外推占用獎勵停車位空間之情事，致原告於申請裝修執照時方知悉系爭房屋違反建築法規，隨時可能遭主管機關稽核及拆除之危險，系爭契約之使用目的顯無法達成，原告與被告多次協商未果，遂於一百零七年八月十七日向被告解除系爭契約，原告於系爭契約簽訂後，隨即於免租裝潢期間委託雅旭室內裝修設計有限公司及涂閔翔設計有限公司進行裝潢設計，同時委請建築師調閱竣工圖及室內裝修竣工平面簡圖進行室內裝修。惟建築師於調閱前開圖說時發現系爭房屋內有五點○六平方公尺之機房屬於公寓大廈管理條例第七條第五款不得為約定專用部分，與系爭房屋之實際現況圖全然不符；且系爭房屋後牆及廁所牆面均外推違法占用獎勵停車位空間，業已違反建築法第七十七條第一項規定，而被告咸未於契約簽訂時據實告知原告，實屬故意隱匿租賃物之瑕疵。因前開違反法規之瑕疵，原告委託之建築師明確拒絕簽證系爭租賃店面之室內裝修執照申請，表示機房及後牆均有拆除回復之必要。

(三)系爭租賃店面違反法規事證明確，無法合法申請裝修許可證及合格證明作為店鋪營業使用，兩造簽訂系爭契約之目的顯然無法達成。原告與被告多次協商解決方案未果，被告更一再以系爭房屋前曾申請室內裝修合格證明，並委請一姓名不詳之臺北市建築管理處人員遊說原告，稱系爭房屋得採不進行現場檢查之書面文件審查方式，申請部分室內裝修云云，試圖搪塞、掩蓋系爭房屋前開瑕疵。惟原告徵詢建築師之結

01 果，咸認為縱配合被告以文件審查方式通過室內裝修申請，
02 亦不能解決系爭房屋違反法規之瑕疵，該瑕疵使原告置於隨
03 時可能遭主管建築機關檢查及要求拆除回復原狀之風險！系
04 爭房屋遲遲無法合法申請室內裝修如期營運，原告無奈之下
05 僅得另覓地點，並多次向被告表示解除契約之意思，復於一
06 百零七年八月十七日以函文通知被告解除系爭契約及請求返
07 還押金、租金及租金支票，更於一百零七年八月二十日以掛
08 號包裹返還系爭房屋之鑰匙兩副。嗣原告委託律師於一百零
09 七年八月三十一日以臺北建北郵局一三八五號存證信函催告
10 被告於文到三日內返還押金、租金及租金支票十紙，並禁止
11 提示兌現，惟被告無視原告前開多次通知，仍繼續提示兌現
12 一百零七年九月至一百零八年一月之租金支票。

13 (四)原告於承租系爭房屋後，原預計於一百零七年八月十五日裝
14 潢完成開幕營運，惟因系爭房屋有前開瑕疵無法合法裝修及
15 營業，導致原告須耗費時日另行尋覓店鋪、重行裝潢以替代
16 系爭房屋，並於一百零七年十月十五日另行開業營運，此前
17 原告受有二個月不能營業之損失，參酌原告其他分店一百零
18 七年一月至六月間平均每月稅前毛利七十二萬三千六百七十
19 六元，計算本件系爭房屋自一百零七年八月十五日起至一百
20 零七年十月十五日止之預估稅前毛利為一百四十四萬七千三
21 百五十二元（計算式： $723,676 \times 2 = 1,447,352$ ），為原告因
22 系爭房屋瑕疵導致不能營業之所失利益。

23 (五)原告依據民法第二百五十九條規定解除系爭契約，請求被告
24 返還押金四十五萬元、一百零七年八月至一百零八年一月已
25 兌現之租金票款共一百零二萬元，並依民法第二百零二十七條
26 準用第二百零六條第一項規定請求被告賠償原告為承租系
27 爭房屋開設餐飲店鋪所支付之公證費用六千元及店址設立登
28 記費用七千五百元、委託雅旭室內裝修設計有限公司及涂閱
29 翔設計有限公司就系爭房屋進行之室內設計，費用分別為十
30 七萬三千二百五十元及十八萬六千九百元、進行室內裝潢施
31 工費用十二萬三千零七十九元、預備開幕聘僱六名員工之薪

資三十八萬三千一百零六元，以及兩個月不能營業所失利益一百四十四萬七千三百五十二元，以上共計為三百七十九萬七千一百八十七元，計算式： $450,000 + 1,020,000 + 6,000 + 7,500 + 173,250 + 186,900 + 123,079 + 383,106 + 1,447,352 = 3,797,187$ 。

(六)系爭房屋之機房位置並非被告所述儲藏室位置，而包含房屋牆面至中央立柱之五點〇六平方公尺之空間，又後側牆面拆除原有結構牆外推至獎勵停車位空間，破壞房屋之主要結構，前開瑕疵均違反建築法規，處於隨時可能遭主管機關稽核、拆除之風險，顯已不符系爭契約之締約目的：

(1)原告承租系爭房屋時之現況與竣工圖及室內裝修竣工平面簡圖顯有不符，依據平面簡圖機房位置均以木板牆面隔間禁止使用，然原告承租系爭房屋時，圖說中劃分機房位置之木板牆業遭拆除作為室內空間使用，並裝飾立柱及燈飾，被告並未據實告知系爭房屋有違法拆除機房空間作為室內空間使用之情事自明。再據竣工圖說，系爭房屋之機房位置長、寬均為二點二五公尺，總面積達五點六平方公尺，橫跨房屋寬度至立柱位置，與儲藏室之大小相距甚遠。為此原告遭委託之建築師拒絕簽證申請執照，表示「因核准圖說與簽約圖說有不符規定之處，必須要先予以拆除或先行復原機房後方可辦理」。然此一差異非一般人於現場看屋時一望即知，而須有專業人士持圖說到場比對、丈量後方可確認。由照片被告自兩造商談系爭房屋承租事宜時，即不斷以機房所在位置為儲藏室為由，混淆、掩飾機房實際位置及違反建築法規之情事，被告未提供合於契約目的之標的，昭然明甚。

(2)系爭房屋後牆違法外推至獎勵停車位空間之位置，拆除原有屬於主要結構之承重牆面，已違反建築法及建築技術規則建築設計施工編之相關規定，致未能合法申請裝修合格證明作為店鋪營業使用，且隨時可能遭主管機關稽核及拆除復原，系爭契約之目的根本無法達成。被告並未據實告

知系爭房屋違法拆除結構牆、外推牆面之情事，此一瑕疵與系爭契約訂有租賃範圍後方之獎勵停車位供原告使用之約定係屬二事，不改被告提供之租賃標的有前開瑕疵之疑義。系爭房屋拆除原有牆面外推佔用獎勵停車空間，造成系爭契約承租範圍與現場實際範圍不同。依契約第一條承租範圍為六十四點八四平方公尺，與竣工圖標示六十二點七六平方公尺不符；室內裝修竣工平面簡圖與竣工圖標示之範圍亦不同，顯示系爭房屋原有牆面拆除後，同時將機房及廁所位置擴張，直接佔用獎勵停車空間作室內空間使用並出租予原告。前開承租範圍與現場實際範圍之差異，非經現場丈量比對實無法確認。原告承租系爭房屋開設餐廳，本即有重新裝潢之必要，為此兩造亦於系爭契約第三條第(二)項訂有一個月免租裝潢期。原告承租系爭房屋後，即積極委託設計師進行室內設計及拆除工程，同時委託建築師申請室內裝修執照。詎經建築師詳細勘查拆除後之現場及調閱相關圖說比對，方發現房屋現況有前述機房位置未保留、後側牆面外推及佔用獎勵停車位空間等違法情事。前開瑕疵與原告是否使用原有裝潢係屬二事，更無涉原告依約於免租期間之拆除裝潢行為。被告提供之系爭房屋有諸多違反法規之處，處於隨時可能遭主管機關稽查及拆除回復之危險，已悖於兩造締約之目的無疑。

(七)被告所提供之租賃物違反建築法規致原告委請之建築師拒絕對室內裝修執照申請簽證，餐廳延誤營運已造成原告重大損失，原告第一時間善意告知被告，竟遭被告巧立名目違法苛扣一百四十七萬元鉅款，不僅於法無據，更屬違背誠信原則之契約解釋方式：

- (1)被告為系爭房屋所有人，其明知系爭房屋機房及結構牆之位置及機房空間與原竣工圖說不盡相符，卻故意未於締約時告知原告，反利用斯時屋內之裝潢設計，混淆機房及牆面之實際位置，掩飾系爭房屋違反建築法規之情事，致使原告委請建築師辦理室內裝修申請案遭到拒絕，並出具書

面證明，無法合法裝修營業店面，被告提供之系爭房屋顯不符兩造締約目的，原告於契約伊始間即多次向被告表達因上述違反建築法規情事和平解約之意思，並分別以公司函及存證信函通知被告解約，並請求返還押金及租金，更主動返還系爭房屋鑰匙。惟被告無視租賃物之瑕疵及原告多次通知，竟持續提示兌現租金支票，更於本件訴訟程序中錯誤援引與事實不符之系爭契約第九條第(二)項規定，主張沒收高達六個月租金及水、電、管理費及廢棄物清理費等費用共計一百四十七萬元，儼然憑藉契約爭議而苛扣承租人鉅款，違反誠信原則。

(2) 兩造系爭契約租賃物面積為六十四點八四平方公尺，約為十九點六一坪，但依系爭租賃店面室內面積為六十二點七六平方公尺，約十八點九八坪，顯係結構牆外推所致差異，若扣除應回復之機房面積五點〇六平方公尺，約一點五三坪，實際面積為五十七點七平方公尺，約為十七點四五坪。系爭租賃物實際可供營業之合法面積較契約約定短少二點一六坪，被告早已知悉前開解約事由均符合事實，亦於一百零七年八月間取回系爭房屋，本件爭議完全不符系爭契約第九條第(二)項關於違約金給付之規定，更無將水、電、管理費及清理費等費用加諸由原告負擔之理。

(八) 根據系爭契約所標示之租賃範圍，及被告於簽約前揭示予原告員工之租賃物現場並無機房情況觀之，系爭機房位置顯包含於雙方合意之租賃範圍內，今被告無法交付可依現場狀態合法申請室內裝修執照之合法租賃物，即屬違反債之本旨之給付，原告主張解除系爭契約為有理由：

(1) 據系爭契約第一條約定：「租賃範圍：請詳見附件二大樓管理委員會同意標示B甲方專有部分64.84平方公尺。租賃範圍後方之共有但供甲方專用獎勵停車位47.64平方公尺不屬於本租賃契約範圍，然甲方願依附件二大樓管理委員會同意書供乙方於租賃期間無償使用。甲方已善盡告知之責，乙方亦清楚知悉如主管機關日後要求檢查上開獎勵

01 停車位，乙方須配合騰空，不得異議，亦不得要求甲方任
02 何損害賠償。」。前揭租賃範圍之約定並未明文排除「機
03 房」不屬於租賃範圍，契約租賃範圍明確指出獎勵停車位
04 部分不屬於租賃範圍且言明被告已善盡告知之責，卻未曾
05 言明「機房」位置亦不屬於租賃範圍；系爭契約附件二之
06 同意書亦僅提及「壹樓機車位按照分管協議由壹樓48號所
07 有權人或承租人無償使用」云云，卻未註明機房位置所有
08 權人或承租人得否使用？系爭契約附件一模糊之圖面，所
09 標示B之甲方專有部分顯然包括機房與廁所，原告自然合
10 理認定：該二部分屬於租賃範圍。

- 11 (2) 當事人於簽訂系爭契約前曾遣經理陳文誠前往現場查看並
12 拍攝照片，現場前承租人之裝潢並未拆除，不僅無從對照
13 建物平面圖，該租賃物現場亦無「機房」之設置，陳文誠
14 無法預知機房不在承租範圍內，乃事理之常。況且根據陳
15 文誠到庭之證述，被告於簽約前現場查看時僅稱照片所示
16 淺層小隔間為「儲藏室」有門可通往中廊，從頭到尾未曾
17 提及該處係屬應設置二點二五公尺見方（約五點〇六平方
18 公尺）大之「機房」，足見被告縱使無故意隱匿詐欺之意
19 圖，確已於兩造訂定系爭租約前，未善盡告知系爭「機房
20 」不屬於租賃範圍之義務。蓋「儲藏室」是作為置物之用
21 ，但「機房」根本不能用於堆置物品或營業使用，陳文誠
22 為餐飲業從業人員，縱於簽約前已克盡職責前往租賃物現
23 場查看，亦不可能在沒有合法機房設置且被告未告知機房
24 位置及面積情形下，查知該處面積非兩造合意之租賃範圍
25 。被告除於系爭租約簽約前未告知機房位置不屬於租賃範
26 圍外，亦未告知「本區劃除入口外，其餘均為不可拆除之
27 結構牆，並有一小時防火時效區隔，與現況不符，需先復
28 原」之法令要求。亦即租賃物與獎勵停車位間之後牆已遭
29 被告違法拆除，被告拆除主要結構之承重牆，並將廁所位
30 置擴張至停車空間，均已違反建築法及建築技術規則建築
31 設計施工編之相關規定，不能合法申請裝修合格證明作為

店鋪營業使用，故被告明知陳文誠代表原告承租系爭店面係為合法經營餐飲業，並依法委請建築師進行室內裝修申請及施作，卻未善盡機房非屬租賃範圍及結構牆拆除、廁所外推等變動之告知義務，致令原告於承租後，不能依法申請室內裝修許可進而合法營業，乃屬未依債之本旨交付合法租賃物之情事，經原告解除系爭契約請求返還已交付之租金及損害賠償，實有理由。

(九)縱陳文誠於簽訂系爭契約前應知系爭機房面積不在雙方合意之租賃範圍內，則與被告揭示之租賃物現場有相當之落差，原告及陳文誠均係因被告之故意隱匿（被詐欺）或未告知（錯誤）而誤認租賃物現場並無機房佔用，進而簽訂系爭契約，亦應准許原告撤銷錯誤承租該店面之意思表示，主張系爭契約無效：

(1)本件系爭契約於一百零七年六月二十八日馬有敏公證人事務所簽訂，尚在行使撤銷權之除斥期間內。縱認被告非屬未善盡告知義務，原告解除契約無理由，原告亦於此主張撤銷訂定系爭契約之意思表示，蓋系爭房屋是否有六平方公尺之「機房」阻隔前後營業區域、能否依法申請室內裝修許可，乃原告公司合法經營餐廳之重要事項。被告若依法設置機房必將嚴重影響系爭店面之通透性，若原告於訂約前知悉上開情事，必不可能繼續承租系爭房屋。且被告所提供租賃物之性質，因機房、結構牆之拆除及廁所之外推，違反建築法、建築技術規則等現行法令而無法依法申請室內裝修許可乙節，實屬交易上重要者，原告自得依民法第八十八條之規定於期限內撤銷錯誤之租賃意思表示。而該錯誤之發生縱屬因經理陳文誠傳達不實所致，亦得依同法第八十九條規定比照撤銷之。

(2)本件經證人陳文誠證稱：「（問：被證一上面就已經寫機房了？）我現場看機房的位置是儲藏室，傳被證一是要顯示獎勵停車位的位置。」、「（問：就照片中機房跟現場儲藏室位置是否相同？）是一樣的，房東有特別告訴我儲

01 藏室有一扇門可以通入樓的大廳。」、「（問：房東在簽
02 約前是否有告訴你機房的位置要回復原始的尺寸？）房東
03 其實都沒有提機房這塊……被證二照片是我在現場順手拍
04 下來的，第二張照片就是儲藏室，開門後裡面還有一扇門
05 ，房東有特別告訴我，照片樹的後半部就是獎勵機車停車
06 位，我們當時很喜歡是因為房屋的挑高跟通透性，對於我
07 們餐廳來講這是可以很好運用的空間，現場沒有提供任何
08 圖面給我們。」。

09 (3)兩造多次於簽約前交涉、現場確認租賃範圍時，被告從未
10 提及「機房」此一重要事項，即使於兩造系爭契約中，亦
11 無面積五點〇六平方公尺之「機房」是否屬於租賃範圍，
12 遑論結構牆拆除、廁所外推等違法事項，均未曾於簽約前
13 或契約中提及。以此等事證觀之，原告亦得主張民法第九
14 十二條因被詐欺而撤銷締約之意思表示，系爭契約自始無
15 效，被告自應依民法第一百七十九條不當得利之規定，返
16 還原告已交付之押金及所兌現之租金票款計一百四十七萬
17 元；而原告因被告故意隱匿之締約過失所造成經濟上之損
18 失計八十七萬九千八百三十五元、二個月不能營業之所失
19 利益計一百四十四萬七千三百五十二元，亦得類推適用民
20 法債務不履行之規定請求被告賠償，與原告原主張民法第
21 二百二十六條之法律關係為請求權競合關係。

22 (H)原告委請室內設計師其往現場亦僅為進行裝潢設計而勘查，
23 並非確認機房是否屬於租賃範圍，原告並非租賃、建築之專
24 業人士，如何能於兩造簽約前知悉已遭被告拆除之機房確實
25 坐落位置及是否屬於租賃範圍。反觀被告為所有權人，明知
26 租賃物之所有資訊，於締約前拒未如實告知租賃範圍不含機
27 房、專有部分與停車空間之結構牆拆除、廁所外推佔用停車
28 空間等事項，被告自屬締約過失之一方，應負民法第二百二
29 十六條規定之債務不履行責任，原告依同法第二百五十六條
30 規定解除契約有理由：

31 (1)原告雖於簽約前委託室內設計師前往，亦係專為裝潢之規

劃設計前往，室內設計師並非為確認兩造之租賃範圍而為量測，更不可能知道已遭被告拆除而不存在現場的機房坐落位置，且原告為餐飲業者，首度於臺北市承租房屋開設餐廳，並非租賃、建築或室內設計之專業人士，無從在被告故意隱匿或過失未告知情形下，於系爭契約簽訂前查知本件前揭違法瑕疵事項；反觀被告為系爭房屋所有人，長期出租房屋為業，對於系爭房屋之構造、條件及品質等詳細資訊瞭若指掌，為享有系爭房屋資訊優勢地位之人。惟兩造締約前原告派陳文誠至現場查看租賃標的及使用範圍，因被告之故意或過失未據實說明系爭租賃範圍不包含機房，亦未如實告知專有部分與獎勵停車空間之間實際有牆面阻隔，及廁所位置外推佔用停車空間。兩造實際上有資訊不對等之情事，法律不應執此苛責原告未質疑、反駁被告提供之資訊不實或不完全，更不應指摘原告未自行量測、檢查、勘驗房屋現況，原告未於締約前獲悉系爭房屋有上開違反建築相關法規之瑕疵，被告顯係因不可歸責於原告之事由致無法依系爭契約之本旨交付合法租賃物，自屬該當民法第二百二十六條之債務不履行規定，原告自得依同法第二百五十六條之規定解除系爭契約，請求債務不履行之損害賠償。

- (2) 被告雖於締約前以手機 LINE 傳遞照片予證人陳文誠，惟該照片係以手機拍攝平面圖進而以 LINE 傳送，不僅大小受限於手機螢幕無法清楚閱讀，比例尺亦完全無法以肉眼查知，證人陳文誠亦證稱被告以 LINE 傳遞該照片係用以區別租賃範圍及使用範圍；因兩造於現場看屋時，被告提及專有部分後方之獎勵停車空間可供原告使用，被告遂再以圖說說明概況。故證人陳文誠證稱：「（問：本件兩造間簽定租賃契約，關於租賃範圍係如何議定？是否包括機房及獎勵停車位等空間？）當時被告有說她的權狀是只有前半部，後面有獎勵停車位的空間，沒有特別的講到機房，隔天有給我手機傳的圖面，圖面裡面有屋子的平面圖，有用螢光

01 筆標示獎勵停車位的空間。」、「（問：提示被證一照片
02 第一、二頁，是否可以清晰的辨別機房的大小？）沒有辦
03 法，當時是要標示獎勵機車停車空間。」、「（問：證人
04 說房東沒有給你任何圖面，請證人確認六月九日是否透過
05 LINE收到被證一的房屋平面圖？）這個被告拍照傳給我的
06 ，這是照片。」、「（問：證人剛剛說簽約後有請建築師
07 去調房屋的原始圖（詳原證五），請問原始圖是否就是被
08 證一被告拍給你看的平面圖？）原證五跟被證一看起來是
09 一樣的，但建管處的圖是很大張的圖。」，足證所傳照片
10 為被告自行拍攝平面圖後傳送至證人陳文誠之手機，縱於
11 電子產品上放大觀看，亦無法明確區辨照片中各細部文字
12 、繪圖與比例，不應執此苛責原告未以前開模糊不明之不
13 完整圖說自行量測及檢查房屋之合法性。

14 (四)被告隱匿系爭房屋之瑕疵而交付未合於契約使用目的之房屋
15 ，致使原告委託之二位建築師調閱竣工圖並比對裝潢拆除後
16 之房屋現況，發現無法申請室內裝修執照之瑕疵均拒絕辦理
17 ，原告方知悉確認系爭房屋有諸多違反建築相關法規之瑕疵
18 ，易言之，辦理申請室內裝修許可之事項為建築師之專業事
19 項，並非室內設計師之專業事項：

20 (1)證人陳文誠證稱：「（問：如果簽約前有丈量，那機房的
21 爭議應該簽約前就會知道？）…合法性是建築師去跑案件
22 ，機房是建築師去調原始圖面才發現問題存在，建築師發
23 現兩個問題，機房是存在現場，應該有高牆的隔間，但現
24 場沒有，另獎勵停車位現場中間是沒有阻隔的，但是圖面
25 上是要有阻隔的，現場還有一個洗手間已經用到獎勵機車
26 停車位的空間，動工前要先取得施工許可才可以動工，通
27 過的圖面會在完工後來看是否按圖施工，圖面是建築師去
28 聲請的時候調原始圖面才發現問題，我們有調原始圖面跟
29 前一個房客的圖面，上一個房客的牆面跟圖面在現場是不
30 存在的，我們只能推論在竣工完以後做二次施工，我們不
31 希望有二次施工的狀態，但這樣的結果根本沒有辦法用的

獎勵停車位，另外機房的存在是建築師調原始圖面才發現。
」、「（問：請求提示原證八，此函是否即為證人所說的
建築師意見？）原證八是建築師調出圖面後說這個案子沒
有辦法合法聲請，拒絕受理我們的案子，然後我們就再去
請教另一位尤建築師，我們提供蕭建築師調取的資料，也
是得到相同的答案，就是這個屋子沒有辦法聲請合法的室
內裝修審查。」、「（問：被證一被告傳的圖簽約前有沒
有拿給建築師看？）我沒有拿給建築師看，因為他們是要
從建管處調最原始的資料。」、「（問：被證四第二頁照
片底部的門是通往獎勵停車空間的嗎？）第二張照片中間
的柱子前半段是房東的所有權範圍，柱子後半段到後門位
置是獎勵停車空間。」。

- (2) 證人陳文誠雖於締約前至現場查看房屋，並偕同室內設計
師至現場進行丈量，惟經理陳文誠並非建築專業人士，又
設計師僅為室內裝潢進行規劃設計，其丈量房屋之目的為
確認房屋實際使用範圍並據以進行視覺、藝術、空間規劃
，並非檢核房屋是否符合法令規範，亦無需調閱竣工圖比
對現場實況，是根本無法於簽約前及時發現系爭房屋有違
反建築相關法規之瑕疵。此有證人陳文誠證稱：「（問：
被證三附件一所顯示機房位置，於被證一有標示長寬，而
原證一記載租賃面積為專有部分六四點八四平方公尺，原
告是否曾測量以確定租賃面積六四點八四平方公尺為正確
？如無測量，原因為何？）被證一就是被告傳的圖面，我
個人沒有去量，因為我不是專業，我們是請設計師去丈量
，我們有請被告帶我們去看，設計師有在場。」、「（問
：你說設計師丈量是簽約前還是簽約後丈量？）是在簽約
前丈量，要知道房子的實際大小。」、「（問：如果簽約
前有丈量，那機房的爭議應該簽約前就會知道？）設計師
是室內裝修設計師，但是丈量是丈量整個空間的大小，合
法性是建築師去跑案件，機房是建築師去調原始圖面才發
現問題存在……。」。

01 (四)被告經原告委請二位建築師申請室內裝修許可，均發現系爭
02 房屋違法拆除結構牆、機房及廁所外推佔用機車停車空間等
03 違反建築相關法規之瑕疵，詎故意找主管機關公務員，企圖
04 說服原告採取「違法便宜行事」申請室內修繕以避免現場履
05 勘之必要，此無異要求原告配合違法使用。原告因被告無法
06 交付無瑕疵租賃物之債務不履行解除契約，本有權利請求返
07 還已付押金及租金；更因餐廳延誤營運業受有重大損害，被
08 告應負債務不履行之損害賠償責任：

09 (1)據證人陳文誠證稱：「（問：請求提示被證二照片，本院
10 卷第一三九至一四一頁。請問該照片是否為原告公司承租
11 前，證人在現場拍攝之照片？證人看屋時，現場狀況如何
12 ？被告在現場是否提供建築平面圖給證人？）被證二照片
13 是我在現場順手拍下來，第二張照片就是儲藏室，開門
14 後裡面還有一扇門，房東有特別告訴我，照片樹的後半部
15 就是獎勵機車停車位，我們當時很喜歡是因為房屋的挑高
16 跟通透性，對於我們餐廳來講這是可以很好運用的空間，
17 現場沒有提供任何圖面給我們。」、「（問：所謂牆面有
18 沒有通路可以通到機車停車位？否則人家要怎麼到機車停
19 車位？）原始規劃是從後門到機車停車位，原始規劃的牆
20 面並沒有通路。」。

21 (2)系爭房屋因前述違反建築相關法規之瑕疵，經原告委請建
22 築師申請室內裝修許可發現，被告心虛卻企圖掩飾自己之
23 不法，竟邀請原告前往主管機關建管處，由一位被告熟識
24 之友人遊說原告改申請「室內修繕許可」以避免主管機關
25 現場履勘查察系爭店面之機房、結構牆拆除，及廁所外推
26 佔用停車位等瑕疵！此等「違法便宜行事」之作法，遭原
27 告斷然拒絕。此有證人陳文誠證稱：「（問：證人是否曾
28 與被告協商房屋有違法情況不符租賃目的？被告是否同意
29 解約？被告是否曾找台北市建築管理處公務員遊說證人放
30 棄申請室內裝修，用無需現場檢查之室內部份修繕？其用
31 意為何？公司為何未接受？）從兩個建築師的意見，我們

01 有去跟被告談過這樣不符合租賃目的希望解約，被告說我
02 們可以不要去做室內裝修審查，但是就我們了解必須要走
03 這個程序，被告帶我去找建管處一位李閔華，房東是說李
04 先生會跟我解釋，可以不要去走室內裝修審查，而是用修
05 繕的方式，因為室內裝修審查是一個比較嚴謹的法規，用
06 修繕的方式只能局部，但我們是整個店面裝潢，日後被查
07 到用修繕的方式來全部整個裝潢，可能必須拆除回復原狀
08 ，營業損失會更大。」、「（問：據證人所知，本件店面
09 所生爭議造成花費、損失有哪些？）招募外場員工、找設
10 計師跟建築師這些都是要花費的，另外建築師幫我們拿到
11 施工許可後，我們已經開始僱工做現場拆除舊裝潢，拆了
12 一些外部的包裝，了解裡面的結構，及文書的登記都已經
13 開始進行了。」。以現在台北市主管機關對於建築法令要
14 求之嚴厲程度，被告仍無視於自己本身違法在先，反而要
15 求原告必須便宜行事，申請不實之「修繕許可」規避現場
16 現場履勘，承受將來可能遭查察而面臨必須停業拆除之重
17 大風險。

18 三、證據：聲請傳訊證人陳文誠，並提出原告交付被告之支票共
19 十三紙明細及下列證據為證：

20 原證一：系爭契約暨公證書影本一件。

21 原證二：押金四十五萬元支票影本一件。

22 原證三：租金十七萬元（包含首月七萬元）、按月到期之支票影
23 本十一件。

24 原證四：訂金十萬元之支票影本一件。

25 原證五：房屋竣工圖影本一件。

26 原證六：室內裝修竣工平面簡圖影本三件。

27 原證七：房屋現況照片一張。

28 原證八：尤瑋明建築師事務所文影本一件。

29 原證九：一百零七年八月十七日公司函暨回執影本一件。

30 原證十：一百零七年八月二十日返還錄匙函影本一件。

31 原證十一：一百零七年八月三十一日臺北建北郵局一三八五號存

證信函影本一件。

原證十二：公證費用收據影本一件。

原證十三：店址設立登記費用請款單影本一件。

原證十四：雅旭室內裝修設計有限公司報價單影本一件。

原證十五：涂閔翔設計有限公司報價單影本一件。

原證十六：工程施作費用單據影本一件。

原證十七：薪資費用計算暨轉帳證明影本一件。

原證十八：鰻鄉餐飲股份有限公司其他分店一百零七年一至六月
收入支出明細列表。

原證十九：竣工圖之一樓平面圖截圖影本一件。

原證二十：室內裝修竣工平面簡圖與竣工圖之對照圖影本一件。

乙、被告方面：

一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，被告願供擔保，
請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

(一)原告承租之系爭房屋範圍，機房部分並無瑕疵可言：

(1)兩造於簽訂系爭契約前，原告已派員至系爭房屋處查看多次，且被告早於一百零七年六月九日透過通訊軟體Line將系爭房屋如原證五所示平面圖傳送予原告代理人陳文誠，嗣其於一百零七年六月二十日亦透過Line傳送「室內裝修平面圖.pdf」予被告，參諸被告所提出之二份平面圖左側均繪有「機房」可知，原告於簽約早已知悉系爭房屋有機房暨機房所在位置，故原告主張其係簽約後始取得平面圖進而知悉系爭房屋之機房與現況不符云云，顯非事實。

(2)原證七所示之照片乃原告向被告承租系爭房屋前之現況照片，然原告並未提出完整之現況照片，依被告與陳文誠間之Line對話截圖可知，於原告承租系爭房屋前，被告之前房客係將機房所在空間作為儲藏室使用（因機房所在位置實際上空無一物，並未配置任何水電設備），該儲藏室（即機房）雖隱藏於牆內，然卻設置有一向外開啟之門，任何人經過該處均可輕易發現牆面有門框之痕跡，由被證二

01 照片亦可證明原告有打開該門查看機房之內部狀況，是以
02 原告主張其簽約前不知機房與現況不符云云，絕非事實。
03 (3)原告提出之租約並非兩造間之完整租約，實則系爭契約尚
04 有四個附件，其中附件二與附件一係系爭房屋所屬大樓之
05 管委會所出具之同意書與同意書之附圖，由系爭契約附件
06 一所示之附圖左側亦繪有「機房」可知，原告最遲於簽約
07 之時已知悉系爭房屋內有機房暨機房所在位置，是以原告
08 主張其於簽約前不知機房與現況不符云云，純屬子虛。
09 (4)系爭租約第一條已明載兩造間約定之租賃範圍僅有被告之
10 專有部分六十四點八四平方公尺，是知機房本非兩造間約
11 定之租賃範圍，被告之前房客縱使將機房作為儲藏室使用
12 ，亦不表示原告需比照辦理，故原告將不屬其承租範圍之
13 機房視為系爭房屋之瑕疵實無理由；至於建築師函文所載
14 系爭房屋之使用執照平面圖所繪機房空間與現況不符，應
15 先拆除或復原機房後方可辦理室內裝修執照等語，然原告
16 於簽約後約一個月拆除系爭房屋內之全部裝潢，顯見原告
17 原本即無繼續使用舊有裝潢之計畫，拆除機房外之舊有牆
18 面本在原告之計畫之內已成為事實，拆除或復原機房後原
19 告即可依上開函文申請室內裝修許可執照，足證系爭房屋
20 並無原告所稱無法申請室內裝修許可執照、無法作為店鋪
21 使用之情形甚明。

22 (二)原告承租之系爭房屋範圍，後牆與廁所牆面占用獎勵停車空
23 間部分亦無瑕疵可言：

- 24 (1)同上所述，依被證一截圖所示之第一份平面圖後方繪有「
25 機車停車空間(二)」暨40-51號獎勵車位編號可知，原告於
26 簽約前早已知悉系爭房屋後方獎勵停車空間之所在位置。
27 (2)依系爭契約附件一所示之附圖後方繪有「機車停車空間(二)
28 」暨獎勵車位編號可知，原告最遲於簽約之時已知悉系爭
29 房屋後方獎勵停車空間之所在位置。
30 (3)系爭契約第一條已明載兩造間約定之租賃範圍僅有被告之
31 專有部分六十四點八四平方公尺，更明載租賃範圍後方之

獎勵停車位不屬於租賃範圍但可供原告無償使用等語，被告之前房客縱使將獎勵停車空間作為店面之一部分使用，不表示原告需比照辦理，況原告於簽約後約一個月已動工拆除系爭房屋原裝潢已如前述，顯見原告原本即無繼續使用系爭房屋之舊有裝潢之計畫，拆除系爭房屋之舊有牆面本在原告之計畫之中且已成為事實，拆除廁所之後牆後原告即可依原證八之建築師函文申請室內裝修許可執照，足證系爭房屋並無原告所稱無法申請室內裝修許可執照、無法作為店舖使用之情形甚明。

(三)縱使原告係於簽約後方知悉機房及獎勵停車空間之正確位置（假設語氣），然原告依舊依其原訂計畫動工拆除系爭房屋內之全部裝潢，足見原告於拆除系爭房屋之舊有裝潢時並不認為舊有裝潢之機房及占用獎勵停車空間之牆面屬系爭房屋之瑕疵，否則依一般經驗法則與論理法則，原告應會於發現後立即通知被告、立即向被告主張權利，豈會再耗時、耗資拆除系爭房屋內之全部裝潢？是知原告主張系爭房屋內有其不知之瑕疵，並以被告給付不能為由依民法第二百五十六條、第二百五十九條規定解除系爭租約實無理由。惟系爭契約第九條第(二)項約定：「若乙方（即原告）擬於租期屆滿前提前終止租約，需提前參個月書面通知甲方（即被告），並給付甲方三個月租金作為違約金，以終止年度適用的租金計算之，可由押金折抵，不足金額由乙方補足。」，故被告對於原告之違約行為，願依上開約定處理，即以收到原告之解約函之三個月後作為系爭租約之終止日，因被告係於一百零七年八月二十日收受解約函文，依上開約定，應以一百零七年十一月二十日作為系爭租約之終止日，被告願於扣除違約金及相關費用後，將剩餘租金（含尚未兌現之租金支票）返還原告，原告不得請求被告回復原狀及賠償損害。

(四)系爭房屋並無原告所指之瑕疵、被告亦無給付不能之情事已如前述，故被告無須負擔任何回復原狀及損害賠償之責，但被告願返還原告剩餘租金十六萬一千一百六十五元：

- 01 (1) 被告之已收押金、租金及支票部分，被告已兌現之支票包
02 括四十五萬元之押金及一百零七年八月份至一百零八年一
03 月份之租金一百零二萬元，用以抵扣下述費用與租金後，
04 被告願返還原告剩餘租金十六萬一千一百六十五元：
- 05 ① 違約金部分：依系爭契約第九條第(二)項之約定，原告提
06 前終止租約除需提前三個月通知被告外，另須給付被告
07 三個月租金即五十七萬零七百四十一元作為違約金，計
08 算式： $190,247 \times 3 = 570,741$ （按：系爭契約約定每月租
09 金十九萬零二百四十七元，扣除扣繳項目後，被告實領
10 十七萬元），原告迄今未依約給付被告三個月租金作為
11 違約金，故被告可自己收押金、租金中抵扣之。
- 12 ② 水、電、管理費部分：依系爭契約第五條之約定，租賃
13 期間所生之水電費、社區大樓管理費應由原告負擔，故
14 原告應負責繳納一百零七年七月一日起至一百零七年十
15 一月二十日止之水電費與社區大樓管理費，而上開期間
16 所生之水費為一百四十二元、電費為一千七百二十四元
17 、管理費為三萬四千四百五十六元，原告迄今未給付被
18 告上開費用，故被告可自己收押金、租金中抵扣之。
- 19 ③ 廢棄物清理費部分：按系爭契約第十一條約定：「乙方
20 （指原告）遷出時，如有遺留物品者，視同廢棄物任由
21 甲方（指被告）處理，其處理所需費用，由押金先行扣
22 抵，如有不足由乙方補足。」，因系爭契約已於一百零
23 七年十一月二十日提前終止，然原告卻未將放置於系爭
24 房屋之物品清空，證人陳文誠亦證稱被證四照片係原告
25 拆除系爭房屋原有裝潢後之照片，且其不知原告是否有
26 將照片所示之拆除廢棄物運走，故依上開約定，該等遺
27 留物品（即拆除廢棄物）視同廢棄物任由被告處理，被
28 告因而花費之四千二百元清理費，自得依上開約定自己
29 收之押金及租金中抵扣之。
- 30 ④ 一百零七年八月一日至一百零七年十一月二十日之租金
31 六十九萬七千五百七十二元，計算式： $190,247 \times (3 +$

20/30) = 697,572。

⑤ 綜上，被告已受領共計一百四十七萬元，扣除前揭費用及租金後，被告願返還原告剩餘租金十六萬一千一百六十五元，計算式： $1,470,000 - 570,000 - 000 - 0,724 - 34,456 - 4,200 - 697,572 = 161,165$ 。

(2) 原告主張損害賠償項目與金額均不足採，說明如下：

① 公證費六千元部分：系爭契約係由原告違法解除或依約終止，故契約效力之終止不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十六條之規定請求被告賠償。

② 店址設立登記費七千五百元部分：原告並未提出其已付款之證據，且原告設立登記「談談越忠孝分公司」所應給付予會計師之費用，不因公司之設立地址係位於系爭房屋或他處而有異，故而原告支出之該筆費用難認與系爭契約之成立或解除、終止有何因果關係，契約效力之終止復不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十六條之規定請求被告賠償。

③ 室內設計費用十七萬三千二百五十元部分：原告並未提出其已付款之證據，且系爭契約係由原告違法解除或依約終止，故契約效力之終止不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十六條之規定請求被告賠償。

④ 室內設計費用十八萬六千九百元部分：原告並未提出其已付款之證據，且原證十四之請款單與原證十五之報價單均為室內設計費用，似有重複請求之虞，又系爭契約係由原告違法解除或依約終止，故契約效力之終止不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十六條之規定請求被告賠償。

⑤ 室內裝潢施工費用十二萬三千零七十九元部分：原證十六第一頁之請款單與第二頁之交易明細金額不同，無法證明原告有支付請款單所載之金額，且系爭契約係由原告違法解除或依約終止，故契約效力之終止不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十六條之規定請求被告

01 賠償。

02 ⑥ 六名員工之薪資三十八萬三千一百零六元部分：

03 1. 系爭房屋係於一百零七年七月二十五日方開始拆除舊
04 有裝潢，此有被告與陳文誠間之Line對話截圖可證，
05 依一般經驗法則，店鋪之裝修期時常長達一至三個月
06 ，故最快要至同年九月方有可能開始營業，然原證十
07 七第一頁編號一至三之員工竟早已開始任職，編號四
08 至六之員工則於一百零七年七月十二日、十六日到職
09 ，原告任用該六位員工之目的顯非係為至系爭房屋處
10 工作，且系爭房屋既然從未作為原告之店鋪使用，為
11 何原告仍支付該六位員工薪資？倘該六位員工係在原
12 告之其他店鋪服勞務（此為假設前提），原告本應給
13 付渠等薪資，此與系爭契約之成立或解除／終止有何
14 因果關係？

15 2. 系爭契約係由原告違法解除或依約終止，故契約效力
16 之終止不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十
17 六條之規定請求被告賠償。

18 3. 原告係以原證十七第一頁與第四頁記載之「應付」一
19 「合計」—「小計」該欄之數額請求被告賠償，然原
20 證十七第一頁之「應扣」—「合計」—「小計」欄記
21 載為三千三百五十元並不正確，正確數額應為五千四
22 百九十四元，其中可能牽涉「扣款」欄記載空白不正
23 確，然「扣款」屬原告無須給付員工之薪資，「扣款
24 」欄之數額均不應請求被告賠償，原告未正確記載「
25 扣款」欄之數額且顯有違誤；原證十七第四頁之「扣
26 款」—「小計」欄記載一萬二千四百三十八元，「扣
27 款」既屬原告無須給付員工之薪資，「扣款」—「小
28 計」欄記載之一萬二千四百三十八元自不應請求被告
29 賠償，應予剔除。

30 ⑦ 不能營業之所失利益一百四十四萬七千三百五十二元部
31 分：

- 01 1.系爭房屋最快要至一百零七年九月方有可能開始營業
02 已如前述，且原告稱其預計於一百零七年八月十五日
03 開始於系爭房屋開幕營運，嗣於一百零七年十月十五日
04 日另行於他處開業營運等節，均未見原告舉證以實其
05 說，故原告請求被告賠償二個月不能營業之所失利益
06 實有未合。
- 07 2.原證十八之收支明細表未經會計師簽證，不得作為原
08 告請求之依據，況不同分店之收益必不相同，焉能以
09 其他分店之收益作為請求之依據？又原告不以稅後淨
10 利請求而依稅前毛利請求亦不知依據為何。
- 11 3.系爭契約係由原告違法解除或依約終止，故契約效力
12 之終止不可歸責於被告，原告不得依民法第二百二十
13 六條之規定請求被告賠償。

14 (3)兩造簽約後曾經去找建管處的人員，只是被告希望能夠幫
15 助原告解決其不願意申請室內裝修許可的問題，如果能夠
16 解決問題，原告就會繼續履約，所以此舉只是為了避免原
17 告違約的善意之舉，並非被告自知租賃物有瑕疵。

18 (五)被告係將系爭房屋之專有部分出租原告，而非將前房客已裝
19 潢好之店面出租原告，故而租賃標的物是否有瑕疵應以系爭
20 房屋之專有部分為依據，非以前房客之原有裝潢為依據：

21 (1)查系爭契約第一條明文約定原告之租賃範圍僅有被告之專
22 有部分六十四點八四平方公尺，並不包括於原告指摘之機
23 房與牆面，被告更提出被證三所示之圖說作為系爭租約之
24 附件，以確認被告之專有部分之位置，參以簽約前被告已
25 提出系爭房屋之竣工圖，故原告不可能不知機房之位置與
26 大小，亦不可能不知系爭房屋原設計之廁所位置與後牆位
27 置，再參以系爭租約第二條第(二)項有「免租金之裝潢期」
28 之記載，且原告於簽訂系爭契約後確實已將系爭房屋原有
29 裝潢全部拆除可知，原告原本即無繼續使用系爭房屋原有
30 裝潢之意，而係要重新裝潢，故需先拆除全部舊裝潢後再
31 重新隔間，既是如此，則系爭房屋之原有裝潢格局是否與

01 被證一或原證五之竣工圖相符、抑或是否與平面圖相符，
02 實非本件應審酌之點，更非系爭房屋是否有瑕疵之判斷依
03 據，蓋兩造從未將系爭房屋之原有裝潢格局當作系爭契約
04 之約定內容。

05 (2)系爭房屋之專有部分面積為六十四點八四平方公尺，此有
06 建物登記謄本為憑，系爭租約第一條約定之租賃範圍即是
07 依據建物登記謄本之登載而來，並非被告憑空杜撰，至於
08 原證十九證物雖登載「樓地板面積：一般零售業： 8.475
09 $\times 10.475 - 2.25 \times 2.25 = 62.76\text{m}^2$ 」，略小於系爭房屋之
10 專有部分登記面積，然不動產之面積本應以地政機關之登
11 記為依據，且原證十九證物之面積計算式究竟依據為何，
12 未見原告加以說明，焉能以依據不明之數據認定系爭房屋
13 之專有部分面積未達六十四點八四平方公尺？縱使系爭房
14 屋之專有部分面積未達六十四點八四平方公尺（此為假設
15 前提），除不可歸責於被告（因被告更為信任地政機關登
16 記之被害人）外，因與原告主張之面積僅有二點〇八平方
17 公尺（ $64.84 - 62.76 = 2.08$ ）之微小差距，難謂為房屋之
18 重大瑕疵，原告亦未曾以之作為終止或解除租約之理由，
19 足證此節乃原告臨訟編纂之解約事由。

20 三、證據：提出被告之收款與扣款明細表及下列證據為證：

21 被證一：被告與原告代理人陳文誠間之Line對話截圖一件（原告
22 簽約前已看過系爭房屋之平面圖）。

23 被證二：被告與原告代理人陳文誠間之Line對話截圖一件（原告
24 簽約前之系爭房屋內部照片）。

25 被證三：系爭租約之四個附件影本一件。

26 被證四：系爭房屋之舊有裝潢遭原告拆除後之照片三紙。

27 被證五：水費單據影本一紙。

28 被證六：電費單據影本二紙。

29 被證七：管理費單據影本一紙。

30 被證八：被告與原告代理人陳文誠間之Line對話截圖乙份（原告
31 告知被告其開始拆除系爭房屋之舊有裝潢部分）。

01 被證九：簽收單影本一件。

02 被證十：清理費之發票影本一件。

03 被證十一：建物登記謄本一件。

04 理 由

05 一、程序方面：

06 (一)按「下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程
07 序：一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所
08 生之爭執涉訟者。」（民事訴訟法第四百二十七條第二項第
09 一款參照）。經查，本件兩造因系爭房屋之定期租賃關係所
10 生之爭執涉訟，故應適用簡易程序，合先敘明。

11 (二)次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
12 之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明
13 者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二款、
14 第四款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之（民事訴訟法
15 第四百三十六條第二項參照）。經查：(1)本件原告原起訴聲
16 明包括請求三百二十八萬七千一百八十七元與利息，以及返
17 還支票八紙，嗣因被告返還五紙支票，提領三紙支票，原告
18 變更聲明為被告應給付原告三百七十九萬七千一百八十七元
19 ，及其中三百二十八萬七千一百八十七元自起訴狀送達翌日
20 起至清償日止、其中十七萬元自一百零七年十一月一日起、
21 其中十七萬元自一百零七年十二月一日起、其中十七萬元自
22 一百零八年一月一日起至清償日止，按年利率百分之五計算
23 之利息，參酌前揭民事訴訟法第二百五十五條第一項第四款
24 規定，程序並無不合，應予准許；(2)原告於訴訟後期追加主
25 張以錯誤、受詐欺為由主張撤銷系爭契約，並請求被告返還
26 不當得利，請求之基礎事實同一，參酌前揭民事訴訟法第二
27 百五十五條第一項第二款規定，程序亦無不合，應予准許。

28 二、原告主張意旨略以：兩造於一百零七年六月二十八日就系爭
29 房屋簽訂系爭契約，租賃期間自一百零七年七月一日起至一
30 百十三年六月三十日，然被告於簽約時並未據實告知系爭房
31 屋違法拆除機房空間且有後牆外推占用獎勵停車位空間之情

事，致原告於申請裝修執照時方知悉系爭房屋違反建築法規，隨時可能遭主管機關稽核及拆除之危險，系爭契約之使用目的顯無法達成，原告與被告多次協商未果，遂向被告解除系爭契約，並追加主張因意思表示錯誤或受詐欺而撤銷系爭契約，請求被告返還押金四十五萬元、一百零七年八月至一百零八年一月已兌現之租金票款共一百零二萬元，並請求被告賠償原告公證費用六千元、店址設立登記費用七千五百元、委託就系爭房屋進行室內設計之費用分別為十七萬三千二百五十元及十八萬六千九百元、進行室內裝潢施工費用十二萬三千零七十九元、預備開幕聘僱六名員工之薪資三十八萬三千一百零六元，以及兩個月不能營業所失利益一百四十四萬七千三百五十二元等語。

三、被告答辯意旨則以：兩造於簽訂系爭契約前，原告已派員至系爭房屋查看多次，且被告早於一百零七年六月九日透過通訊軟體Line將系爭房屋之平面圖傳送予原告之簽約代理人陳文誠，陳文誠嗣於一百零七年六月二十日亦透過Line傳送「室內裝修平面圖.pdf」予被告，二份平面圖左側均繪有「機房」，足見原告早已知悉系爭房屋有機房暨機房所在位置，另原告承租之系爭房屋範圍並不包括無償使用之獎勵停車位，後牆與廁所牆面占用獎勵停車空間部分亦無瑕疵可言，被告並無給付不能情事，原告亦無意思表示錯誤或受詐欺情事，被告無須負擔任何回復原狀、損害賠償或返還解約後不當得利之責，但原告依系爭契約第九條第(二)項之約定得終止契約，被告願於扣除違約金及相關費用後，返還原告剩餘租金十六萬一千一百六十五元等語置辯。

四、兩造就確有簽訂系爭契約，被告於一百零七年八月二十日收受原告之解約函文（參本院卷第五十九頁回執），被告已受領押金四十五萬元及已兌現租金支票一百零二萬元並不爭執，兩造爭執重點在於：(一)被告是否於簽約時並未據實告知系爭房屋違法拆除機房空間且有後牆外推占用獎勵停車位空間之情事，致系爭契約之使用目的顯無法達成？(二)原告得否依

01 法解除契約或撤銷契約，並請求被告返還押金四十五萬元及
02 已兌現租金支票一百零二萬元？得否另請求被告賠償原告公
03 證費用等共計二百三十二萬七千一百八十七元？或僅得適用
04 系爭契約第九條第(二)項之約定終止契約？被告應返還原告多
05 少款項？爰說明如后。

06 五、原告自始無合法使用系爭房屋之意，對機房之存在亦難諉為
07 不知，獎勵停車位空間更非租賃範圍，原告無權主張契約之
08 使用目的無法達成而要求賠償或返還解約後之不當得利：

09 (一)按為行使基於侵權行為之損害賠償請求權，有主張自己不法
10 之情事時，其為此不法之目的所支出之金錢，應適用民法第
11 一百八十八條第四款前段規定，認為不得請求賠償，最高法院
12 五十六年度台上字第二二三二號裁判意旨參照。請求人之一
13 方既有不法之情事，已為法律所不容於先，如仍許其得請求
14 他方賠償其損害，無異助長請求人一方不法原因事實之發生
15 及擴大，自為法律所不許，最高法院八十三年台上第二三四
16 七號裁判意旨參照。參酌前揭最高法院見解所示之同一法理
17 ，主張不完全給付或給付不能損害賠償者，如有主張自己不
18 法之情事時，應同樣適用民法第一百八十八條第四款前段規定
19 ，認為不得請求賠償。次按系爭契約第一條約定：「租賃範
20 圍：請詳見附件二大樓管理委員會同意標示B甲方專有部分
21 64.84平方公尺。租賃範圍後方之共有但供甲方專用獎勵停
22 車位47.64平方公尺不屬於本租賃契約範圍，然甲方願依附
23 附件二大樓管理委員會同意書供乙方於租賃期間無償使用。甲
24 方已善盡告知之責，乙方亦清楚知悉如主管機關日後要求檢
25 查上開獎勵停車位，乙方須配合騰空，不得異議，亦不得要
26 求甲方任何損害賠償。」。

27 (二)經查：(1)系爭契約第一條約定租賃範圍為「附件二大樓管理
28 委員會同意標示B甲方專有部分64.84平方公尺」，而該附
29 件二業經被告於簽約前傳送給原告代理人陳偉誠，有被告提
30 出被告與原告代理人陳文誠間之Line對話截圖一件為證（參
31 本院卷第一三一頁被證一），證人陳文誠亦證稱簽約前確有

01 收到該圖面，至現場看機房的位置是儲藏室等語（參本院一
02 百零八年四月二十五日言詞辯論筆錄），觀諸該附件二內容
03 不僅標示「機房」，且明顯將該「機房」排除於租賃範圍之
04 外，原告代理人並稱至現場看機房的位置是儲藏室，足見原
05 告明顯知悉法律上應有「機房」之存在，且知悉系爭房屋拆
06 除機房之事實，原告對此實難諉為不知情，又「甲方專有部分
07 64.84平方公尺」之面積記載，被告提出建物謄本為證（
08 參本院卷第二二三頁被證十一），難認有面積短少問題；(2)
09 系爭契約第一條另約定：「租賃範圍後方之共有但供甲方專
10 用獎勵停車位47.64平方公尺不屬於本租賃契約範圍，然甲
11 方願依附件二大樓管理委員會同意書供乙方於租賃期間無償
12 使用。甲方已善盡告知之責，乙方亦清楚知悉如主管機關日
13 後要求檢查上開獎勵停車位，乙方須配合騰空，不得異議，
14 亦不得要求甲方任何損害賠償。」，由前開契約內容可知，
15 原告於簽約時之心態，明顯有意要將獎勵停車位另做停車位
16 以外之使用，且原告明知獎勵停車位非屬租賃範圍；(3)原告
17 主張於申請裝修執照時方知悉系爭房屋違反建築法規，隨時
18 可能遭主管機關稽核及拆除之危險，系爭契約之使用目的顯
19 無法達成云云，然原告簽約之初，明知法律上機房之存在，
20 亦明知獎勵停車位依法應作停車位使用，但原告自始無合法
21 使用系爭房屋之意，而欲將機房面積及獎勵停車位面積均併
22 同租賃範圍面積一併違法使用，縱使事後認為違法使用之風
23 險過高而心生反悔，亦屬動機錯誤而非締約之意思表示錯誤
24 ，更不生遭受被告詐欺之問題，原告所謂系爭契約之使用目
25 的，其本身即存有不法，依原告所提出尤瑋明建築師事務所
26 文（參本院卷第五十五頁原證八），原告若願合法使用系爭
27 房屋，則原告恢復機房並讓獎勵停車位作停車位使用，系爭
28 房屋並非不能合法使用；(4)基上，參酌前揭最高法院裁判意
29 旨所示之法理，原告之一方既有不法之情事，自無權對被告
30 主張契約之使用目的無法達成，而要求被告賠償或返還解除
31 契約後之不當得利。

01 六、原告無權解除或撤銷系爭契約，但誠如被告所述得適用系爭
02 契約第九條第(二)項之約定終止契約，被告並應返還原告剩餘
03 租金十六萬一千一百六十五元：

04 (一)按系爭契約第九條第(二)項約定：「若乙方（即原告）擬於租
05 期屆滿前提前終止租約，需提前參個月書面通知甲方（即被
06 告），並給付甲方三個月租金作為違約金，以終止年度適用
07 的租金計算之，可由押金折抵，不足金額由乙方補足。」；
08 次按系爭契約第五條約定：「租賃期間所生之水電費、社區
09 大樓管理費．．．由乙方自行負擔。」；再按系爭契約第十
10 一條約定：「乙方（指原告）遷出時，如有遺留物品者，視
11 同廢棄物任由甲方（指被告）處理，其處理所需費用，由押
12 金先行扣抵，如有不足由乙方補足。」。

13 (二)經查：(1)如前所述，原告之一方既有不法之情事，自無權對
14 被告主張契約之使用目的無法達成，而要求被告賠償或返還
15 解除契約後之不當得利，本件既無系爭契約給付不能或給付
16 不完全之情形，亦無系爭契約因意思表示錯誤或受詐欺而得
17 撤銷之狀況，原告自無權解除或撤銷系爭契約；(2)但另一方
18 面，誠如被告所述，原告得適用系爭契約第九條第(二)項之約
19 定終止契約，兩造並不爭執被告已受領押金四十五萬元及已
20 兌現租金支票一百零二萬元，被告主張應扣除三個月租金即
21 五十七萬零七百四十一元作為違約金，有前揭系爭契約第九
22 條第(二)項約定為憑，另應扣除一百零七年八月一日至一百零
23 七年十一月二十日之租金六十九萬七千五百七十二元，亦有
24 系爭契約第三條之租金約定為憑，復應扣除水費一百四十二
25 元、電費一千七百二十四元、管理費三萬四千四百五十六元
26 ，亦有系爭契約第五條之約定及被告提出水費單據影本一紙
27 、電費單據影本二紙及管理費單據影本一紙為憑（參本院卷
28 第一八三頁至第一八九頁被證五至被證七），再應扣除廢棄
29 物清理費四千二百元，有系爭契約第十一條約定及清理費之
30 發票影本一件為憑（參本院卷第二一九頁被證十），故就被
31 告受領款項一百四十七萬元扣除前揭應扣除之各該款項後，

被告應返還原告之款項為十六萬一千一百六十五元，計算式： $1,470,000 - 570,000 - 000 - 0,724 - 34,456 - 4,200 - 697,572 = 161,165$ 。

七、綜上所述，原告本於不當得利、不完全給付及給付不能等法律關係，請求被告給付原告三百七十九萬七千一百八十七元，及其中三百二十八萬七千一百八十七元自起訴狀送達翌日（即一百零七年十月十六日）起至清償日止、其中十七萬元自一百零七年十一月一日起、其中十七萬元自一百零七年十二月一日起、其中十七萬元自一百零八年一月一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，其請求於主文第一項所示之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一項範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為被告一部敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，就被告敗訴部分依被告聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十一、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第七十九條，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 1 日

臺北簡易庭

法官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 108 年 8 月 1 日

訴訟費用計算書：

項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	38,620元	
合 計	38,620元	

備註：本件起訴之初原告主請求價額合計為四百六十四萬七千一百八十七元，故繳納第一審裁判費超過前揭金額，嗣原告減縮主請求金額為三百七十九萬七千一百八十七元，核屬減縮應受判決事項之聲明，故原告已繳納第一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。