

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北簡字第7301號

原告 黃耀儀

訴訟代理人 黃銀河律師

被告 許吳常娥

訴訟代理人 趙政揚律師

上列當事人間返還租金等事件，於中華民國109年2月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告在民國108年3月22日與被告訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），承租臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號1樓（下稱系爭15號1樓，門牌整編前為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○號〈下稱系爭11弄4號〉，統稱系爭房屋）做為經營餐廳營業使用，租賃期間為108年5月10日起至113年5月9日止，租金每月新臺幣（下同）18萬元，簽約當時，原告並預先給付被告保證金及租金共計16紙支票。系爭房屋租賃契約第4條使用租賃物之限制明白約定本房屋係供餐廳營業之使用，不得逾此範圍或改作他用，原告隨即以「初滿食堂」商業名稱申請商業登記，惟經臺北市商業處登記審查結果，本租賃地址不得做為餐廳經營使用，並函請原告勿在該址做為餐廳營業使用以免違法受罰並產生損失，原告隨即在108年4月1日起多次與被告洽談，並口頭告知被告依租約第8條第4款法定終止租約條件，不能登記營業要求提前終止本租約，嗣原告為慎重並於108年4月13日以臺北光復郵局存證號碼000000號信函表示終止兩造租賃契約，請被告7日內歸還已收取本租約之押金及租金之16紙支票，支票如已兌現應還回現金，原告並配合隨時交還系爭房屋，該存證信函並於108年4月19日送達被告，詎被告拒不返還現金與支票，卻來函稱租賃

01 物不能合法登記餐廳使用並非事實。

02 (二)原告向被告承租地址為系爭15號1樓，原告當然以此租賃地
03 址以商業名稱「初滿食堂」申請登記經營餐廳營業使用，詎
04 主管機關臺北市商業處審查結果來函表示本租賃地址不得做
05 為餐廳經營，再原告另向臺北市建築管理工程處查詢，經都
06 市發展局與建築管理工程查詢結果皆稱不符合餐館業規定。
07 被告稱原告要以系爭11弄4號申請餐廳登記，惟依租約第15
08 條第3款說明承租地址現存建物權狀已合併為一戶，即為系
09 爭15號1樓（門牌整編前號碼為系爭11弄4號僅係門牌尚未銷
10 戶而無建物權狀），因此系爭11弄4號僅是整編前門牌號碼
11 尚未銷戶，既無權狀即無法辦理申請商業登記，被告所稱要
12 以系爭11弄4號申請餐廳登記顯有誤解。

13 (三)原告另在108年4月16日委託會計師以被告所稱系爭11弄4號
14 ，向臺北市政府申請審查營業場所作為餐廳登記使用是否符
15 合都市計畫及建築管理相關法令規定可營業及商業登記，經
16 108年4月26日臺北市建築管理工程處之回函審查結果為「請
17 檢附建物登記謄本」，惟該地址並無建物登記謄本，無法審
18 查亦無法商業登記，被告稱用稅單就可申請云云，惟查稅單
19 須有登載建物面積才能申請，而被告所交付該址稅單並無登
20 載建物面積，自不能申請，故並非被告所稱以系爭11弄4號
21 即能申請餐廳登記。

22 (四)原告在108年3月22日時已預先支付被告16紙支票，被告除在
23 108年3月25日已提示面額78萬元支票（此金額係從108年5月
24 10日起第一個月租金及60萬元押金），另前後並提示108年6
25 月、7月、8月、9月，每紙票面金額各為18萬元，4紙全計其
26 計150萬元，惟查兩造租約既已終止，被告再持有原告預先
27 給付之支票或支票已兌付之金額即為不當得利，故原告依民
28 法第179條、第454條規定請求被告返還150萬元及如附表所
29 示11紙支票。

30 (五)並聲明：1.被告應返還原告150萬元，並自訴狀繕本送達翌
31 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應返還原告

01 所簽發如附表所示之11紙支票。3.原告願供擔保，請准宣告
02 假執行。

03 二、被告辯稱：

- 04 (一)依系爭租約第8條第4款約定：「有下列情形之一者，乙方（
05 即原告）得終止租約：…四、甲方（即被告）並不保證本標
06 的物是否可辦理公司之營利事業登記，由甲方提供使用執照
07 交乙方自行詳查，如未能登記時，乙方得終止本租約，甲方
08 並不補償任何裝潢費用之損失。」，是原告如未能以系爭房
09 屋辦理公司之「營利事業登記」時，方可主張上開約定以終
10 止租約。惟自98年4月13日起營利事業登記證不再作為證明
11 文件，而以「商業登記證明文件」取代之，是前揭系爭租約
12 第8條第4款所稱之「營利事業登記」，應係指「商業登記」
13 。原告已於108年4月1日以系爭房屋門牌整編後地址即臺北
14 市○○區○○○路○段○○○巷○○號1樓辦理商業登記完畢，足
15 見系爭房屋並無未能辦理商業登記之情事，則原告主張依系
16 爭租約第8條第4款終止租約云云，自無理由。
- 17 (二)系爭房屋亦無不得作為餐廳使用之情事，原告依系爭租約第
18 8條第4款主張終止租約，仍非有理。系爭房屋坐落土地使用
19 分區係屬「第4種住宅區」，且屬建築物第一層，並有臨接8
20 公尺寬道路，依臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市
21 土地使用分區附條件允許使用標準等相關規定，系爭房屋符
22 合第4種住宅區附條件允許使用之規定，得作為營業樓地板
23 面積150平方公尺以下之餐廳使用。
- 24 (三)原告擅自以並非實際承租範圍之系爭15號1樓地址及全部面
25 積辦理營業場所預查，而主張系爭房屋不符合餐館業使用規
26 定，自有違誤。系爭租約之租賃標的為系爭11弄4號，被告
27 簽約前後均一再表明應以系爭11弄4號辦理相關營業登記，
28 且系爭11弄4號之建物面積確為113.68平方公尺，原告卻執
29 意以系爭15號1樓之錯誤地址，並以系爭15號1樓全部面積
30 181.92平方公尺辦理營業場所預查，與實際承租面積不符。
31 且系爭11弄4號先前係出租供開設知名連鎖拉麵店「麵屋武

01 藏虎嘯」，並於該址設立「大品國際聯合餐飲股份有限公司
02 虎嘯分公司」，足見確可辦理公司登記，遑論辦理商業登記
03 並作為餐廳使用。因此，系爭房屋並無不得辦理商業登記或
04 不得作為餐廳使用之情事，原告主張依系爭租約第8條第4款
05 終止系爭租約，即有違誤。原告既未合法終止系爭租約，其
06 依民法第179條、第454條規定請求返還150萬元及11紙租金
07 支票，均無理由。

08 (四)並聲明：原告之訴暨假執行之聲請均駁回，如受不利之判決
09 ，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執之事實：

11 (一)兩造於108年3月22日訂立系爭租約，其中第1條約定：「第
12 一條房屋所在地及使用範圍：臺北市○○區○○○路○段
13 ○○○巷○○號。(門牌整編前為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄
14 號)。租賃範圍：1樓(部分)(詳如附圖)不包括地下室。」；
15 第15條約定：「…三、本件出租人提供之房屋稅單上課稅房
16 屋座落門牌地址為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○號，惟本
17 建物於建物謄本上之標示部登記為臺北市○○區○○○路○
18 段○○○巷○○號。(亦即建物權狀已合併但房屋稅籍和門牌仍然
19 獨立)」，系爭租約附圖載明：「粉紅色區域為承租範圍門
20 牌為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○號」(見本院卷(一)第21
21 頁至第29頁)。

22 (二)系爭租約之租賃期間為108年5月10日起至113年5月9日止(10
23 8年3月22日至108年5月10日為免租金裝潢期)，原告在108年
24 3月22日時已預先交付被告16紙支票，被告除在108年3月25
25 日已提示面額78萬元支票(此金額係從108年5月10日起第一
26 個月租金及60萬元押金)，另前後並提示108年6月、7月、8
27 月、9月，每紙票面金額各為18萬元，4紙全計其計150萬元
28 。

29 (三)原告於108年4月13日以臺北光復郵局存證號碼000348號信函
30 表示終止兩造間之租賃契約，請被告7日內歸還已收取系爭
31 租約之押金及租金之16紙支票，支票如已兌現應還回現金，

01 原告並配合隨時交還系爭房屋，該存證信函並於108年4月19
02 日送達被告(見本院卷(一)第55至第63頁、本院卷(二)第39頁)。

03 四、原告請求被告返還原告150萬元，及其所簽發如附表所示之
04 11紙支票，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，
05 (一)按解釋意思表示應探求當事人真意不得拘泥於所用之辭句，
06 民法第98條定有明文。另解釋當事人之契約，應以當事人立
07 約當時之真意為準，而真意何意，又應以過去事實及其他一
08 切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意(最高法院
09 39台上1053號裁判可資參照)。經查，系爭租約第8條第4
10 款固約定：「有下列情形之一者，乙方得終止租約：…四、
11 甲方並不保證本標的物是否可辦理公司之營利事業登記，由
12 甲方提供使用執照交乙方自行詳查，如未能『登記』時，乙
13 方得終止本租約，甲方並不補償任何裝潢費用之損失。」(見
14 本院卷(一)第23頁)，惟系爭租約第4條使用租賃物之限制第
15 1款亦明白約定「本房屋係供餐廳營業之用，不得逾此範圍
16 或改作他用」(見本院卷(一)第23頁)，是解釋當事人之真意，
17 系爭租約第8條第4款約定之「如未能『登記』時，乙方得
18 終止本租約」，應係指能否合法做為餐廳使用，是原告雖以
19 系爭15號1樓申請初滿食堂設立登記，而經准予登記，有原
20 告提出之商業登記抄本及臺北市商業處108年4月1日北市商
21 二字第1084104211號函在卷可稽(見本院卷(一)第43頁至第49
22 頁)，惟本院仍應審酌系爭房屋可否合法做為餐廳使用。

23 (二)原告主張系爭房屋不得做為餐廳經營使用，並提出臺北市商
24 業處108年4月1日北市商二字第1084104210號函在卷可稽(見
25 本院卷(一)第51頁至第53頁)，惟細繹該函之內容，原告係以
26 系爭15號1樓之地址申請為餐館業營業使用，惟被告辯稱：
27 系爭租約之承租址實為系爭11弄4號，原告應以系爭11弄4號
28 之地址申請等語。經查，系爭租約第1條約定：「第一條房
29 屋所在地及使用範圍：臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○
30 號。(門牌整編前為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○號)。租
31 賃範圍：1樓(部分)(詳如附圖)不包括地下室。」；第15條

約定：「…三、本件出租人提供之房屋稅單上課稅房屋座落門牌地址為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○號，惟本建物於建物謄本上之標示部登記為臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號。（亦即建物權狀已合併但房屋稅籍和門牌仍然獨立）」，系爭租約附圖載明：「粉紅色區域為承租範圍門牌為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○號」，已如前述，足徵原告之實際承租範圍僅為系爭15號1樓之部分，亦即系爭11弄4號，是本件所應審究者，厥為系爭11弄4號地址可否合法申請經營餐廳使用。

(三)經本院向台北市政府都市發展局、臺北市0000000000000000弄0號如經營餐廳，是否符合相關法律，臺北市政府都市發展局以108年9月17日北市都規字第1083086946號函覆：「二、查旨揭地址位屬『第四種住宅區』，臨接8公尺寬計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定，前開使用分區得附條件允許作『第21組：飲食業（限於營業樓地板面積150平方公尺以下者）』使用（允許使用條件：1.設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。2.限於建築物第一層及地下一層使用。），惟不允許作『第22組：餐飲業（營業樓地板面積超過150平方公尺之飲食業）』使用。」，臺北市建築管理工程處以108年9月20日北市都建使字第1083042693號函覆：「二、經洽本府都市發展局表示，案址位屬『第四種住宅區』，臨接8公尺寬計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定，1樓營業樓地板面積150平方公尺以下者可做為第21組飲食業使用。三、查該建物領有66使字第0098號使用執照，案址原核准用途為集合住宅，另查本市不動產數位資料庫公務應用系統，1樓無登記資料，2樓以上各戶面積為128.74平方公尺。若經營餐廳營業樓地板面積小於150平方公尺，符合本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法，得免辦理變更使用執照。案址正確面積副請本市大安地政事務所查復。」，有前揭函文在卷可參（見本院卷(一)第223至第225頁），是由前揭函文可知，如系爭11

01 弄4號1樓營業樓地板面積150平方公尺以下者，即可做為第
02 21組飲食業使用。

03 (四)經本院向臺北市○○地0000000000弄0號1樓之建物

04 面積，臺北市大安地政事務所108年12月24日北市大地籍
05 字第1087019586號函覆：「經查地政整合系統，查無現門牌
06 『忠孝東路四段216巷11弄4號』之登記資料；另○○○區○
07 ○段○○段改編前「56759建號」（登記門牌：忠孝東路四
08 段216巷11弄4號），業以民國73年收件大安字第38597號辦
09 理合併登記，合併於同小段改編前『56754建號』（改編後
10 為仁愛段二小段2109建號），申請人得依土地登記規則第24
11 -1條之相關規定申請上開之登記謄本資料。」，並隨函檢附
12 系爭11弄4號1樓之人工登記謄本，其上記載系爭11弄4號1樓
13 之面積為113.68平方公尺（見本院卷(一)第321、341頁），並
14 為原告所不爭執（見本院卷(二)第41頁），堪認被告辯稱系爭
15 11弄4號1樓之面積為113.68平方公尺，則其營業樓地板面積
16 150平方公尺以下，可做為第21組飲食業使用，並無不得開
17 設餐廳等語，堪可採信。

18 (五)原告雖主張其向被告承租地址為系爭15號1樓，故當然以此
19 租賃地址申請登記經營餐廳營業使用云云，惟系爭租約第1
20 條於房屋所在地及使用範圍，固記載系爭15號1樓，惟於其
21 後之括弧內亦載明：門牌整編前為系爭11弄4號，租賃範圍
22 1樓（部分）（詳如附圖），而系爭租約附圖亦載明：「粉
23 紅色區域為承租範圍門牌為臺北市○○○路○段○○○巷○○弄○
24 號」，且租約第3條亦約定：出租人提供之房屋稅單上課稅
25 房屋座落門牌地址為系爭11弄4號，惟於建物謄本上之標示
26 部登記為系爭15號1樓（亦即建物權狀已合併但房屋稅籍和門
27 牌仍然獨立）。足徵原告承租之範圍僅限定於系爭11弄4號之
28 範圍，而非系爭15號1樓全部，況系爭15號1樓全部之面積為
29 181.92平方公尺，有臺北市大安地政事務所108年9月25日北
30 市大地測字第1087014634號在卷可佐（見本院卷(一)第229頁
31 ），則原告以顯逾其承租範圍面積之系爭15號1樓申請登記

，而經臺北市商業處以108年4月1日北市商二字第1084104210號函否准，尚難謂此可歸責於被告。

(六)被告辯稱：其有告知原告要以系爭11弄4號之地址去申請登記等語，並據其提出108年4月11日於LINE通訊軟體與原告之對話紀錄在卷可佐（見本院卷(一)第166頁），細繹該對話紀錄之內容「我甚至很熱心去幫你查問過市政府和會計師，確定216巷11弄4號1樓是可以合法登記並經營餐廳業的。請你務必重新檢送正確資料申請政府核准。」，堪認被告前揭所辯曾告知原告應以系爭11弄4號之地址去申請登記等語為可採。而原告自承其於108年4月16日始以系爭11弄4號之地址去申請登記等語（見本院卷(二)第40頁），惟原告係於108年4月13日即以存證信函向被告終止系爭租約，是原告於以系爭11弄4號之地址申請登記前，即以存證信函向被告終止系爭租約，尚難謂原告終止系爭租約為合法。

(七)原告雖主張其於108年4月16日以系爭11弄4號申請登記，惟該地址並無建物登記謄本，無法審查亦無法商業登記，被告所交付該址稅單亦無登載建物面積，故無法申請餐廳登記云云。經查，原告於108年4月16日以系爭11弄4號申請登記，經台北市政府都市發展局之查詢結果為「請檢附建物登記謄本」，有原告提出之營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表在卷可稽（見本院卷(一)第175、第177頁），經本院向台北市政府都市發展局函詢，其答覆：「二、有關本局審查108年4月16日黃君耀儀申請本市○○區○○路○段○○○巷○○弄○號1樓使用『F501060餐館業』涉及本市土地使用分區管制自治條例一節，……。三、惟查本市不動產數位資料庫公務應用系統無登載前揭建物之謄本，致本案尚難認定其營業樓地板面積，故本局審查結果係請申請人補充該建物之登記謄本或其他得證明建物面積之文件，俾利本局據以憑辦其歸屬之使用組別及審查是否符合本市土地使用分區管制相關規定；倘房屋稅單上如有登載建物面積，亦可當作補件資料提供本局辦理審查事宜。」，有台北市政府都市發展局

01 108年10月9日北市都築字第1083093622號函在卷可佐（見本
02 院卷(一)第241頁），而依前揭臺北市大安地政事務所108年12
03 月24日北市大地籍字第1087019586號之函覆：申請人得依土
04 地登記規則第24-1條之相關規定申請上開之登記謄本資料，
05 ，並隨函檢附系爭11弄4號1樓之人工登記謄本，其上記載系
06 爭11弄4號1樓之面積為113.68平方公尺等情，已如前述，是
07 申請人仍得依土地登記規則第24-1條之相關規定申請系爭11
08 弄4號1樓之載有面積資料之人工登記謄本，因此系爭11弄4
09 號並無無法申請餐廳登記之情事。況原告自行以系爭11弄4
10 號地址申請餐館業，經台北市都市發展局之查詢結果為「第
11 四項符合規定，限1樓使用」、建築管理工程處查詢結果為
12 「依建築物使用類組及變更使用辦法係屬同類組G3類組，並
13 依使用執照原核准平面圖說範圍使用，不得擴大範圍使用」
14 等情，有被告提出之營業場所土地使用分區管制與建築管理
15 規定查詢表在卷可稽（見本院卷(一)第169頁），益徵系爭11
16 弄4號地址並無不能辦理商業登記並作為餐廳使用之情事。

17 (八)綜上，系爭房屋以系爭11弄4號地址申請，並無不得辦理商
18 業登記或不得作為餐廳使用之情事，是原告主張依系爭租約
19 第8條第4款終止系爭租約，依民法第179條、第454條規定請
20 求返還150萬元及11紙租金支票，即無理由。

21 五、從而，原告提起本件訴訟，請求被告返還原告150萬元，及
22 自訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
23 並請求被告返還原告所簽發如附表所示之11紙支票，為無理
24 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失
25 所附麗，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
27 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 109 年 3 月 5 日
30 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
31 法 官 郭美杏

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
03 ○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 109 年 3 月 5 日

06 書記官 楊婷雅