

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度簡上更一字第4號

上訴人 森田牧場國際有限公司

法定代理人 梁高昌如

梁薰分

梁薰方

訴訟代理人 唐達興律師

被上訴人 魏台琴

翁莉莉

共同

訴訟代理人 盧孟蔚律師

劉懿德律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，上訴人對於民國104年3月12日本院臺北簡易庭第一審判決（103年度北簡字第5186號）提起上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於民國108年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，六、如不許其提出顯失公平者，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文。此規定依同法第436條之1第3項之規定，為簡易訴訟第二審程序準用之。查上訴人於原審主張被上訴人未依民法第423條規定提供合於契約目的之租賃物，且上訴人已於民國103年3月31日終止租約，並請求被上訴人返還押租金，及依民法第226條、第227條、第263條準用第260條規定請求被上訴人賠償上訴人因開設餐廳所支出之相關費用、因締約所支出之房屋仲介費、

房屋租賃公證費（見原審卷第3至5、114至116頁），嗣上訴人於本院審理時主張依不動產租賃契約書（下稱系爭租約）第6條約定、類推適用民法第435條第2項規定、類推適用民法第255條規定及誠實信用原則終止租約，並提出103年3月31日兩造因終止租約及賠償事宜之錄音暨節錄譯文，核屬對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，且倘不許上訴人提出，亦顯失公平，應認合於民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款之規定，應予准許。被上訴人以上訴人於第二審提出上開主張違反民事訴訟法第447條規定云云，並不足採。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

（一）上訴人為向被上訴人翁莉莉及魏台琴承租門牌號碼為臺北市○○區○○路○段○○○巷○○○號1樓及其地下1樓建物（下稱系爭租賃物）作為餐廳營業之用，於100年3月30日與被上訴人簽立系爭租約，約定租賃期間自100年6月1日起至105年5月31日止，押租金2個月即新臺幣（下同）30萬元，每月租金15萬元。然因被上訴人未曾提供系爭租賃物之使用執照、建築平面圖予上訴人，故上訴人遲至103年2月經警方至現場詢問、拍照時，始知悉系爭租賃物地下1樓為法定防空避難室，不得作為餐廳營業使用。嗣更接獲臺北市都市發展局（下稱都發局）103年3月10日北市都建字第10365929500號函，方知被上訴人於締約時隱匿該租賃物使用限制之重要資訊，致上訴人無法依約使用、收益租賃物。又因都發局上開函文有限期1個月將系爭租賃物進行改善，否則地下室將不可繼續營運餐廳，故上訴人即告知及催告被上訴人限期解決改善，惟被上訴人均無法補正，亦未查明只要申請變更使用類組為G3即可補正之狀況下，即主張非其責任拒絕補正。其後上訴人與被上訴人多次協調僅承租1樓，並要求被上訴人減少租金，惟因無法達成合意，上訴人乃於103年3月31日向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，並於

01 103 年 4 月 15 日返還系爭租賃物及鑰匙予被上訴人，然被上
02 訴人當日僅以開立支票 2 紙之方式返還 103 年 4 月份租金及
03 押租金之半額，再於 103 年 5 月 5 日退還同年 5 月份租金支
04 票 2 紙，尚餘押租金 15 萬元迄未返還。又上訴人係因被上訴
05 人未能提供合於兩造所約定使用、收益內容之租賃物，且餐
06 廳於租約期間內隨時可能遭停水、停電及強制拆除之情況下
07 ，被迫終止系爭租約，並非依系爭租約第 7 條第 4 項約定提
08 前終止租約，本件上訴人並無違約之情事，被上訴人自不得
09 依系爭租約第 7 條第 4 項及經公證之房屋租賃契約（下稱系
10 爭公證租約）第 7 條第 4 項之約定，向上訴人主張扣抵系爭
11 租約押租金 15 萬元作為違約金，是上訴人得依民法第 179 條
12 規定請求被上訴人返還押租金 15 萬元。

13 (二)系爭租約既包含系爭租賃物 1 樓及地下 1 樓，上訴人當係以
14 系爭租賃物整體供餐飲業使用為目的，被上訴人依民法第 42
15 3 條規定應提供合於上開約定使用目的即得經營餐飲業使用
16 之租賃物予上訴人，並應於租賃關係存續中保持合於約定使
17 用、收益之狀態。然被上訴人就地下 1 樓並未提供合於約定
18 使用、收益狀態之租賃物，而上開不合約定使用、收益之狀
19 態，或非不可補正，被上訴人自有為上訴人申請變更使用類
20 組之義務，以使上訴人就地下 1 樓為圓滿之使用收益，惟經
21 上訴人催告被上訴人補正，被上訴人拒絕補正，其自應負不
22 完全給付之債務不履行責任，是上訴人於 103 年 3 月 31 日通
23 知終止系爭租約，自生終止租約效力。又被上訴人未於 1 個
24 月期限內為補正給付，使系爭租賃物無法合於供餐廳使用之
25 目的，且被上訴人已明顯拒絕補正，上訴人亦得主張類推適
26 用民法第 255 條規定不經催告而逕行終止租約。另上訴人就
27 系爭租賃物減少效用部分請求被上訴人減少租金，惟未為被
28 上訴人同意，而租賃物剩餘部分將無法達到系爭租約整體供
29 餐廳使用之目的，故上訴人得依系爭租約第 6 條約定及類推
30 適用民法第 435 條第 2 項規定終止系爭租約。再者，上訴人
31 催告被上訴人為上開補正而遭拒絕，依據誠信原則系爭契約

01 應於103年3月31日發生終止租約之效力。

02 (三)是以，被上訴人應負債務不履行損害賠償責任，上訴人爰依
03 民法第226條、第227條、第263條準用同法第260條之規
04 定，請求被上訴人賠償因未提供合於系爭租約目的之租賃物
05 而因契約終止所生之損害，包含上訴人因開設餐廳所支出之
06 相關費用，依平均法計算其殘存價值共4,710,837元，以及
07 隔熱紙、空調設備345,450元、冷凍櫃219,870元，其折舊
08 後共226,128元，鉅鵬空調有限公司請款單與上訴人實際支
09 付款項之差額184,000元、廣告招牌之費用193,500元，上
10 開2筆支出折舊後分別為73,600元及77,400元，另加計上訴
11 人因締結系爭租約支出之房屋仲介費、房屋租賃公證費共15
12 4,000元，以上合計被上訴人應賠償上訴人5,241,965元（
13 計算式：4,710,837元＋226,128元＋73,600元＋77,400元
14 ＋154,000元＝5,241,965元）。

15 (四)為此，爰依民法第179條、第227條、第226條、第263條
16 準用同法第260條等規定，請求：1.被上訴人魏台琴應返還
17 上訴人15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
18 按週年利率5%計算之利息；被上訴人翁莉莉應返還上訴人15
19 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息。2.被上訴人魏台琴應給付上訴人5,241,96
21 5元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
22 率5%計算之利息；被上訴人翁莉莉應給付上訴人5,241,965
23 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息。3.被上訴人翁莉莉、魏台琴之任一方向上訴
25 人為清償後，他方就該清償之範圍內免為給付。4.願供擔保
26 ，請准宣告假執行。

27 二、被上訴人則以：

28 (一)被上訴人於100年3月30日將系爭租賃物出租予上訴人後，
29 即於當日將系爭租賃物及產權相關資料交付予上訴人，以利
30 上訴人自行依法申請營業登記、進行室內裝潢，系爭租約並
31 明確約定上訴人不得為違反法令之裝修、使用，否則由上訴

人自負一切民、刑事責任。嗣被上訴人接獲都發局103年3月10日北市都建字第10365929500號函，始知上訴人違反建築法相關規定使用系爭租賃物，乃要求上訴人應依法於期限內改善，復因上訴人表示經營困難，有些分店也已歇業，希望降低租金及僅承租1樓，被上訴人因而同意以每個月租金10萬元繼續出租1樓，惟上訴人仍認租金過高，竟未依系爭租約第7條第4項約定於3個月前通知，遽於103年3月31日以簡訊片面告知不再承租，表明租約至當日為止，並要求被上訴人返還已收受之103年4、5月份租金及2個月押租金。而上訴人未經合法通知即片面終止系爭租約，被上訴人本得依系爭租約第7條第5項約定，要求上訴人應於3個月前通知，收取103年4至6月之租金後，再請求相當1個月租金之違約金15萬元，然體諒上訴人經營困難，被上訴人乃先於103年4月15日開立面額154,000元及15萬元之支票各1紙，退還103年4月份租金及15萬元押租金，並於上訴人公司登記遷出後，於103年5月5日退還其所交付之103年5月份租金支票2紙。故上訴人於租期屆滿前，未於3個月前通知即片面違法終止租約，被上訴人自得依系爭租約第4條第2項約定，自押租金中扣抵相當1個月租金之違約金，被上訴人無須返還押租金15萬元予上訴人。

(二)依66年使字第838號使用執照存根記載，系爭租賃物地下1樓用途雖僅載為「防空避難室」，然依系爭租賃物地下1樓之平面圖另記載「防空避難室兼自由業事務所」，可知系爭租賃物地下1樓原核准用途為防空避難室兼自由業事務所。又依「建築物使用類組及變更使用辦法」及其附表一「建築物使用類組使用項目表」所示，系爭租賃物地下1樓屬G2類組，G3類組之建築物於樓地板面積未達300平方公尺時可作為餐廳，且依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」及其所附「一定規模以下建築物免辦理變更使用執照表」之規定，只要系爭租賃物地下1樓使用樓地板面積未達500平方公尺，即可辦理變更使用執照，將系爭租

貨物地下1樓由原核准使用G2類組變更為可開設餐廳之G3類組。另依都發局104年10月2日北市都築字第10435343500號函可知，計算飲食業、餐飲業之營業樓地板面積時，其所使用之廚房、廁所部分得不計入營業樓地板面積之計算，則系爭租賃物營業樓地板面積307.97平方公尺，扣除系爭租賃物廁所面積12.7225平方公尺（1樓2間廁所面積4.32平方公尺、3.52平方公尺及地下1樓廁所面積4.8825平方公尺），則系爭租賃物營業樓地板面積合計未逾300平方公尺，依前開揭規定，系爭租賃物仍免辦理變更使用執照，即得將使用類組由G2變更為可開設餐廳之G3類組，並無應變更使用執照之情事。此外，被上訴人向都發局求證及調閱相關資料，發現臺北市建管處之紀錄顯示，其於「臺北市建築管理工程處使用科限期改善或補辦手續案件續辦通知單」（下稱案件續辦通知單）之「續辦情形」欄位勾選「本案業已改善完竣或補辦手續，詳附件，擬陳閱後存查」，並加註記載「本案防空避難室兼自由業事務所，作G3」，顯然臺北市建管處於查閱系爭租賃物之使用執照存根、附圖後，確認系爭租賃物地下1樓使用情況係「防空避難室兼自由業事務所，作G3」之使用，足認系爭租賃物地下1樓可直接由原核准使用「G2」類組變更為供餐廳營業使用之「G3」類組，且臺北市建管處未曾要求須再為任何變更之申請或變更程序。是以，系爭租賃物地下1樓既可由G2類組變更使用類組為G3，並供經營餐飲業使用，被上訴人即屬已交付合於系爭租約所約定使用、收益狀態之房屋，自無上訴人所述不完全給付情事。

(三)系爭租賃物確可作為餐廳使用，被上訴人並無於締約時隱匿租賃物使用限制之重要資訊，是上訴人依系爭租約之約定，應有依法使用系爭租賃物之義務，且上訴人曾開設多家餐廳，當知悉開設餐廳必須依建築、稅務等相關法規為之，自當以其過往開設餐廳累積之專業，經各項評估考量後，始向被上訴人承租系爭租賃物，而被上訴人僅為房屋出租人，不具備前述專業領域法令知識，故僅於租約中明訂上訴人應依法

01 使用房屋，不得違反法令進行裝修。又兩造未於系爭租約中
02 約定上訴人應開設餐廳且應由被上訴人負變更系爭租賃物地
03 下1樓使用類組之義務，被上訴人既已將系爭租賃物整體交
04 付予上訴人，並給予上訴人2個月之裝潢期間，且願意配合
05 辦理相關程序，上訴人本應於營業前依相關法令規定進行裝
06 修、使用，其卻捨此不為，亦未通知或請求被上訴人配合辦
07 理任何事項，即在系爭租賃物開設餐廳使用，致遭主管機關
08 函請限期恢復原狀，依系爭租約第7條第8項約定，應由其
09 自行負責。況由上訴人於103年5月2日申請解散可知，上
10 訴人早已無法繼續經營其業務，本即欲結束營業並解散公司
11 ，方借題發揮，意欲轉嫁其經營不善之成本予被上訴人。

12 (四)縱認被上訴人應負債務不履行損害賠償責任，上訴人所列之
13 損害賠償金額實屬無據。上訴人就裝修費用引用之折舊年數
14 為10年，然上訴人係以木質材料進行室內裝修，不等同於木
15 造房屋建築，應屬於商店用簡單裝備及隔間，耐用年數僅為
16 3年，而上訴人已在系爭租賃物營業使用3年，當不得向被
17 上訴人主張任何損失。又瓦斯管線、電力線路等費用，係供
18 上訴人營業之用，且系爭租約租期該時僅餘約2年，如租約
19 屆期而未續約時，上訴人亦須撤離相關管線或線路，並依系
20 爭租約第5條第2項約定無條件交付予被上訴人，上訴人不
21 得據此請求被上訴人賠償。另上訴人提出之排煙風管、隔熱
22 紙、空調設備及磁磚等單據，其中有工程地點非系爭租賃物
23 所在地址者共345,450元，此為上訴人於原審自承應扣除並
24 減縮聲明，尚有完全未載明工程地址者共63,000元，故應扣
25 除408,450元，其餘部分亦屬商店用簡單裝備及隔間，其耐
26 用年數僅3年，上訴人既使用3年，故不得向被上訴人主張
27 任何損失。此外，上訴人提出之設備器具單據，有完全未載
28 明送貨地點者共879,665元，及有送貨地點為臺北市○○路
29 ○號2樓即上訴人館前路分店者計350,244元，且為上訴人
30 於原審自承應扣除，其中維修紀錄單據58,100元，亦屬上訴
31 人營業本即需就器具進行之維修、測試，則上開請求應扣除

01 1, 287,989元（計算式：879,665 元 + 350,224 元 + 58,100
02 元 = 1,287,989 元）。再其餘部分未能證明係在系爭租賃物
03 內實際使用，且模具類耐用年限為2年，上訴人既已營業使
04 用3年，不得向被上訴人主張任何損失。而上訴人所提單據
05 雖有載明送貨地址或裝修地址，惟是否全部實際送抵並在系
06 爭租賃物供開設餐廳使用暨屬必要，上訴人均未舉證以實其
07 說，且單據所載之物品如藝術品、廚房用具、鍋（爐）具、
08 冰箱、餐碗（盤）、杯子、桌椅、沙發等均係可重複利用，
09 然上訴人未敘明該等物品後續處理狀況，亦有可能上訴人已
10 將該等物品挪至他處繼續利用，卻又藉詞主張被上訴人應負
11 損害賠償責任。抑且，上訴人請求被上訴人給付締結租約所
12 支出之房屋仲介費用、公證費等共計154,000元，然除未就
13 房屋仲介費用支出舉證外，系爭租約公證費用4,000元實為
14 被上訴人所支出，況上訴人已在系爭租賃物營業3年，其向
15 被上訴人請求締結契約之費用，顯不合理。遑論依系爭租約
16 第7條第6項及系爭公證租約第4條第3項約定，上訴人不
17 得向被上訴人請求遷移或任何費用等語，資為抗辯。

18 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並為訴之
19 追加，其上訴並追加聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人魏台
20 琴應返還上訴人15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
21 償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人翁莉莉應返還
22 上訴人15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
23 按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人魏台琴應給付上訴人
24 5,241,965元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
25 按週年利率5%計算之利息；被上訴人翁莉莉應給付上訴人5,
26 241,965元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
27 週年利率5%計算之利息。(四)被上訴人翁莉莉、魏台琴之任一
28 方向上訴人為清償後，他方就該清償之範圍內免為給付。(五)
29 願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴
30 駁回。(二)如為不利被上訴人之判決，被上訴人願供擔保請准
31 宣告免為假執行。

01 四、兩造不爭執之事項（見本院卷二第163頁背面，並依判決格
02 式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

03 (一)兩造於100年3月30日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上
04 訴人承租系爭租賃物，自100年3月30日起至同年5月31日
05 止為裝潢期免收租金，租賃期間為自100年6月1日起至10
06 5年5月31日止，共計5年，租金每月15萬元，自第3年起
07 租金每年調漲5,000元，押租金30萬元。

08 (二)上訴人之法定代理人梁高昌如配偶梁耀仁於103年3月31日
09 晚間以LINE通信軟體向被上訴人翁莉莉之配偶梁敦第表示「
10 我們不再承租，租到今日3/31為止」等內容。

11 (三)被上訴人於103年4月15日退還上訴人系爭租約103年4月
12 份租金及押租金15萬元（押租金部分以開立支票方式返還）
13 ，並於上訴人將其公司登記遷出系爭租賃物後，於103年5
14 月5日退還103年5月份租金支票2紙予上訴人。

15 (四)系爭租賃物1樓經主管機關核定為可供餐廳使用之類組。

16 (五)103年2月間員警曾至系爭租賃物確認使用之情形，103年
17 3月10日都發局以北市都建字第10365929500號函表示系爭
18 租賃物地下1樓涉有違規營業使用，限期上訴人1個月內依
19 使用執照核准圖說恢復原狀，該函文業經兩造收受。

20 五、得心證之理由：

21 上訴人主張被上訴人並未依約提供合於約定使用、收益狀態
22 之租賃物，經上訴人催告被上訴人補正，惟被上訴人均未履
23 行，嗣上訴人於103年3月31日終止系爭租約，並依民法第
24 179條規定請求被上訴人返還押租金15萬元，及依民法第22
25 6條、第227條、第263條準用第260條之規定，請求被上
26 訴人賠償上訴人因營業及締約所支出相關費用共5,241,965
27 元等情，惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

28 (一)系爭租賃物是否不合於系爭租約所約定使用、收益之狀態而
29 構成不完全給付或給付不能部分：

30 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人
31 ，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀

態。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第423條、第227條分別定有明文。租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院101年度台上字第1697號判決意旨參照）。

2. 上訴人主張：被上訴人自上訴人承租系爭租賃物時起，即隱瞞系爭租賃物使用用途違反規定之事實，將不得做為餐廳使用之該租賃物地下1樓出租予上訴人，使上訴人誤信系爭租賃物全部均得合法做為餐廳營業使用，被上訴人已違反民法第423條規定，未將合於約定使用、收益之租賃物交付予上訴人云云，惟查：

(1) 按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。第2項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第73條定有明文。查系爭租

01 賃物1樓之原核准使用類組本即可供餐廳營業使用，為兩造
02 所不爭執。而系爭租賃物地下1樓之用途，依系爭租賃物66
03 使字第0838號使用執照存根記載為「防空避難室」，然使用
04 執照包含其文件圖說，該使用執照所附系爭租賃物地下1樓
05 之平面圖既已詳細登載為「防空避難室兼自由業事務所」乙
06 節，有使用執照存根、平面圖、臺北市建築管理工程處103
07 年6月12日北市都建使字第10367572400號函在卷可憑（見
08 原審卷第142、144、145頁），足認系爭租賃物地下1樓
09 之使用項目屬「防空避難室兼自由業事務所」。另依內政部
10 依建築法第73條第4項授權訂定之「建築物使用類組及變更
11 使用辦法」第2條附表一「建築物使用類組使用項目表」、
12 附表二「建築物使用類組使用項目舉例」所示，防空避難室
13 兼自由業事務所應屬G2類組，至於樓地板面積未達300平方
14 公尺之餐廳則屬G3類組（見原審卷第133至135、204至20
15 5頁）；又依臺北市依建築法第73條第3項授權所訂定之「
16 臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」
17 及其附表一「一定規模以下建築物變更使用類組免辦理變更
18 使用執照表」規定（見原審卷第206至207頁），原核准使
19 用類組為G2者，如符合使用樓地板面積未達500平方公尺之
20 條件者，則可免辦理變更使用執照，申請變更為G3使用類組
21 ；依上述使用執照存根記載，地下1樓之面積為146.9平方
22 公尺，足見系爭租賃物地下1樓使用樓地板面積係未達300
23 平方公尺者，則依上開規定，應屬免辦理變更使用執照，即
24 可申請將系爭租賃物地下1樓由原核准G2使用類組，變更為
25 可供餐廳營業使用之G3使用類組，並非必不得作為餐廳使用
26 。又依都發局104年12月14日北市都授建字第10438325900
27 號函記載：「一查系爭租賃物地下1樓建築物領有66使字第
28 838號使用執照，原核准平面圖說用途註記為防空避難室兼
29 自由業事務所（依原核准平面圖說為準）。二該址地下1樓
30 核准用途為防空避難室兼自由業事務所，依內政部86年4月
31 17日台內營字第8672620號函釋（略以）：『……其營業項

目在同一類組範圍內變更或作較輕度營業使用，得免辦理變更並免經區分所有權人會議決議之同意外，並依照有關規定辦理。』及『臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法』，尚可變更作為防空避難室兼G3類組餐廳使用，得免辦理變更使用執照。三依上述變更使用類組後，倘與1樓直接連通為同一使用單元者，因營業面積合併計算超過300平方公尺，則認屬B3類組，即未符前述免辦理變更使用規定，應辦理變更使用執照；另如涉及室內裝修者，亦需依建築法申請室內裝修審查許可。」等內容（見更審前卷一第177頁），可知系爭租賃物地下1樓本可免辦理變更使用執照，惟其變更使用類組後，倘與1樓直接連通為同一使用單元者，因「營業面積」合併計算超過300平方公尺，即應辦理變更使用執照。再依都發局104年10月2日北市都築字第10435343500號函所載：「(一)本市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目第21組飲食業及第22組餐飲業其使用之『廚房』、『廁所』部分，得不計入營業樓地板面積，且合計面積以50平方公尺為上限。(二)非屬前述第21組飲食業及第22組餐飲業之其他使用組別，其『機房』、『廁所』部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過20%營業樓地板面積為限。」（見更審前卷一第223至224頁），則系爭租賃物登記面積合計雖為307.97平方公尺（計算式：146.9平方公尺+161.07平方公尺），有使用執照存根在卷可稽（見原審卷第142頁），惟扣除系爭租賃物廁所面積12.7225平方公尺（1樓2間廁所面積4.32平方公尺、3.52平方公尺及地下1樓廁所面積4.8825平方公尺），顯未超過300平方公尺，此有系爭租賃物平面圖附卷可憑（見更審前卷一第225頁）。另都發局於103年3月10日以北市都建字第10365929500號函正本通知上訴人：「主旨：有關本市○○區○○路0段000巷000號地下1樓建築物防空避難室涉有違規營業使用乙案，限於文到次日起1個月內依使用執照核准圖說恢復原狀，…。說明：…建築法第73條第2

項前段規定…」等語，並以該函副本通知被上訴人，嗣系爭租賃物於103年4、5月間因完成改善完竣或補辦手續而變更使用類組為G3等情，有前開函正本、副本、案件續辦通知單暨所附資料在卷可考（見原審卷第20頁、第101頁，見本院卷一第70至78頁）。是系爭租賃物營業樓地板面積合計未逾300平方公尺，依前揭說明，足認系爭租賃物地下1樓雖係登記為防空避難室兼自由業事務所使用，然無須辦理建物變更使用執照，即得將使用類組由G2變更為可開設餐廳之G3類組，然在其使用類組由G2變更為G3類組前，若供作餐廳使用，將有違上開建築法規，合先序明。

- (2) 又按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解（最高法院86年度台上字第3042號判決意旨參照）。經查，觀諸系爭租約第5條、系爭公證租約第4條分別約定：「使用約定…3.不動產不得作違反法令之裝修、使用或存放危險物品影響公共安全，如因而發生損害，應由乙方（即上訴人）負一切民、刑事責任，與甲方（即被上訴人）無涉。4.租賃標的係供營業使用，乙方不得變更使用方式，或違反大樓管理方式使用。」、「使用租賃物之限制：1.本房屋係供營業（餐飲業）。非經甲方（即被上訴人）書面同意，不得變更用途。」等內容（見原審卷第8、17頁）。審酌前開租約條文內容，悉為限制上訴人使用租賃物之各項限制（如約定系爭租賃物不得供非法使用、存放危險物品影響公共安全、上訴人如有改裝設施之必要，須得被上訴人之同意、未經被上訴人同意不得將房屋之全部或一部轉租等），是兩造就此部分真意應係約定上訴人就系爭租賃物使用之限制，而非被上訴人保證所提供之系爭租賃物，須足供上訴人得合法做為餐廳營業使用之特別約定，則被上訴人交付可供餐廳營業使用之系爭租賃物予上訴人，即屬交付合於約定使用、收益之租賃物於上訴人，至於上訴人使用系爭租賃物是否合於行政法規，應非屬被上

訴人之義務。況遍閱上開租賃契約，兩造就系爭租賃物之使用執照或類組等變更事宜並無約定，上訴人執此做為兩造已約定被上訴人應就系爭租賃物提供合於餐廳營業使用法規之依據，自屬無據。另參以上訴人於103年2月員警查訪系爭租賃物使用狀況及同年3月收受都發局前揭函文前，其使用系爭租賃物並開設餐廳營業已近3年之時間，並未有遭主管機關命令停止使用或強制拆除，致生不能使用、收益系爭租賃物一部或全部之情形，足見客觀上系爭租賃物於租賃關係存續期間，上訴人均得有效利用並供餐廳營業使用，應認系爭租賃物均已合於系爭租約所約定使用、收益之狀態。再衡以上訴人之營業項目包括餐館業、飲料店業、食品什貨、飲料零售業、菸酒零售業及國際貿易業等，有上訴人之公司變更登記表附卷可參（見原審卷第159頁），且證人即代理上訴人辦理本件租賃事宜之人梁耀仁於本院亦證述：伊經營餐飲業多年，在系爭租賃物經營餐廳同時亦有在其他處所同時經營餐廳等語（見本院卷一第141頁背面），是上訴人對於系爭租賃物在建築物使用類組歸類之項目為何，是否得以作為餐廳經營使用暨其相關規範等情，自難諉為不知，且縱使被上訴人已然知悉系爭租賃物租用之目的為開設餐廳，系爭租約亦約定上訴人不得違反法律相關規定使用租賃物，否則應由上訴人自行負擔所衍生之一切責任等語，足認上訴人應係於考量自身營業成本、風險，及系爭租約約定由其單方自行承擔對於系爭租賃物使用符合法令規範之相關義務後，始決定與被上訴人簽訂系爭租約，自不得於事後再藉此主張被上訴人提供之系爭租賃物因未辦理建築物使用類組變更，而不合於約定之使用收益狀態。

- (3) 至證人梁耀仁雖於本院證述：伊與被上訴人磋商本件租約時，有表示系爭租賃物要供餐廳使用，並將此事項載明於契約內，且103年3月10日都發局來函限期改善後，伊有向代理被上訴人處理租約事宜之梁敦第表示應由被上訴人負責解決，否則將終止租約，但系爭租賃物並未變更為可合法供餐廳

營業使用等語（見本院卷一第139頁背面至第140頁）。然證人於訂約前縱有表達系爭租賃物將供開設餐廳之用，及於契約存續中告知被上訴人應依據都發局上開函文改善等情，惟兩造間就租賃之權利義務仍須以租賃契約所談妥而簽立之條件觀察，此牽涉契約當事人主觀上對租金、租賃標的客觀狀態、預估獲利之判斷，甚或是評估倘違法經營所承擔額外成本之綜合因素，而依系爭租約之約定，顯無從認定被上訴人有何提供合法開設餐廳之義務，已據論斷如上，實無單憑證人梁耀仁之上開證詞，遽認兩造有約定系爭租賃物地下1樓應可供合法開設餐廳之情形。

- (4) 綜上，本件上訴人主張被上訴人未交付合於約定使用、收益之租賃物，無非係以系爭租賃物地下1樓經都發局發函指摘有違規營業使用為據，然變更系爭租賃物之使用類組既非被上訴人之義務，且上訴人已使用系爭租賃物近3年之久，堪認被上訴人於訂約後即已提供合於約定使用、收益之租賃物予上訴人，至於系爭租賃物未能於103年3月31日兩造終止租約（詳下述）前變更使用類組乙節，此乃行政法之規定，本件租賃契約並未將此部分變更歸屬為被上訴人之給付義務，是被上訴人未將系爭租賃物變更使用類組，乃上訴人未達到其預期之使用收益效果，並非被上訴人於租賃期間內未交付合於約定使用、收益之租賃物，故上訴人主張系爭租賃物未能變更類組，係被上訴人未履行債務，應負不完全給付或給付不能債務不履行之賠償責任云云，顯不足採。

- (二) 上訴人依民法第226條、第227條、第263條準用同法第260條之規定，請求被上訴人賠償其開設餐廳所支出之相關費用，及因締約支出房屋仲介費、房屋租賃公證費等費用，是否有據部分：

1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償；因可歸責於債務人之事由，致為不完全

給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第226條第1項、第2項、第227條分別定有明文。

2. 經查，本件被上訴人所提供之系爭租賃物符合系爭租約、系爭公證租約本旨，業如前述，則被上訴人自兩造締結前揭租約後，即依約提供系爭租賃物供上訴人使用收益，殊難謂有何給付不能或不完全給付之情事，是上訴人據此請求被上訴人賠償其因開設餐廳所支出之相關費用，及因締約支出房屋仲介費、房屋租賃公證費等費用，洵屬無據。

(三) 被上訴人得否以上訴人提前終止租約為由，依系爭租約第7條第4項之約定，主張自押租金中扣抵相當1個月租金之違約金15萬元部分：

1. 按系爭租約第7條第4項約定：「本契約期間內，乙方（即上訴人）他遷或不租時，應於三個月前通知甲方（即被上訴人），並將不動產交還及賠償甲方一個月之租金作為違約金。」、第4條第2項約定：「租賃關係消滅（包括終止、解除、撤銷、無效等，以下同），乙方應騰空返還不動產（包括戶籍及公司設址之遷出），如有可歸責於乙方之事由所造成之損害，及積欠租金（或違約金）、水電、瓦斯、電話、管理、清除等欠費，甲方得由租賃擔保金中扣抵，餘額無息退還乙方。」，及系爭公證租約第7條第4項約定：「租賃期限未滿，一方擬終止本合約時，應經對方同意，並預先於終止前壹個月以書面通知對方，並應賠償對方相當於壹個月租金金額之損害金。」等內容（見原審卷第7至18頁）。足見兩造間有約定租期屆滿前提前終止租約者，須賠償對方相當於1個月租金金額之損害金，兩造即應受此約定之拘束，不得以出租人實際所受損害低於1個月租金額為抗辯，出租人亦不得主張其因承租人提前終止租約所受損害高於1個月租金額為由而請求其他賠償。

2. 經查，上訴人主張其於103年3月31日先以簡訊向被上訴人表示於該日終止租約之意思，復經兩造於當日會面洽談租約

01 相關事項時，即合意終止雙方租約，且約定上訴人應於103
02 年4月15日返還系爭租賃物，並於返還時結算被上訴人應交
03 還之預收租金及押租金等情（見本院卷一第158至159頁，
04 卷二第177、178、181頁），核與證人梁敦第於本院證稱
05 ：103年3月31日梁耀仁以簡訊通知要終止租約，伊收到簡
06 訊後即至系爭租賃物與梁耀仁溝通，當下有談及既然要終止
07 租約，則何時返還租賃物，雙方有約定約兩週後上訴人應返
08 還系爭租賃物，伊則向梁耀仁表示返還系爭租賃物時再結算
09 押租金返還之事。又返還系爭租賃物當日，被上訴人方有主
10 張因為系爭租約提前終止，依約要扣除相當一個月租金之押
11 租金當作違約金，並僅返還一個月之押租金，梁耀仁雖有收
12 取該返還之押租金，但雙方就是否應返還全部押租金之事意
13 見不合等語（見本院卷一第150、153頁）相符，並有證人
14 梁耀仁與梁敦第間簡訊內容（即「梁耀仁：那我們不再承租
15 ，租到今日3/31為止。我們已在咖啡店等你，談後續細節。
16 梁敦第：我們約定4/15(二)下午3：00交屋，請您明天完成公
17 司登記，戶籍，電話遷出，水費，電費，瓦斯結清，方便明
18 天律師交屋順利，感謝。」）、103年3月31日會面洽談譯
19 文（即「梁耀仁：…因為我們評估結果沒辦法作…少了樓下
20 廚房，我就無法經營下去…梁敦第：原則上不租，我不清楚
21 合約是如何確定…那你們計畫如何？時間？…梁耀仁：時間
22 上需要幾天，我們儘快…讓我15天搬遷…如何補償搬遷費？
23 …梁敦第：這樣子的問題是否要搬遷費及補償，就沒辦法給
24 你答案，如此，我們請律師說明…我們4月15日交屋。梁耀
25 仁：搬遷費等另外再說，律師他們去處理」）在卷可資佐證
26 （見本院卷一第160至163頁）。基此，足認上訴人於103
27 年3月31日提出終止租約之要求，即經被上訴人同意，否則
28 兩造豈有約定103年4月15日返還系爭租賃物，並由被上訴
29 人交還預付租金及部分押租金之理，是兩造確已合意於103
30 年3月31日終止系爭租約及系爭公證租約，而依據上訴人前
31 揭所述事實之意旨，其亦有主張兩造合意終止租約之意。則

01 依上開約定，上訴人既係於103年3月31日租期屆滿前通知
02 被上訴人終止契約，自應賠償被上訴人相當於1個月租金金
03 額之違約金或損害金，而被上訴人將押租金30萬元，扣抵相
04 當於1個月租金金額15萬元之違約金或損害金後，於103年
05 4月15日退還上訴人押租金15萬元，並無違誤，應已無押租
06 金餘額可言，是上訴人再請求被上訴人返還其餘押租金15萬
07 元，即屬無據。

- 08 3.至上訴人固主張被上訴人未將系爭租賃物變更使用類組，故
09 其可依據民法第254條、第255條、系爭租約第6條約定、
10 類推適用民法第435條第2項規定終止系爭租約，本件自無
11 系爭租約第7條第4項約定之適用云云。然本件被上訴人並
12 無未交付合於約定使用、收益之租賃物而有債務不履行之情
13 形，或系爭租賃物有何減失或類此之狀況，業如前述，是上
14 訴人所指經其催告被上訴人履行未果後，可依據上開規定終
15 止系爭租約，已屬無憑；且系爭租約第7條第4項約定本屬
16 兩造就租期屆滿前終止租約所約定之規範，系爭租約既經上
17 訴人提前表示終止之意思，並經被上訴人同意，被上訴人自
18 可依據該約定，請求上訴人1個月租金金額15萬元之違約金
19 或損害金。是上訴人上開主張，顯屬無據，自不足採。

20 六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第226條、第227條、
21 第263條準用同法第260條等規定，請求(一)被上訴人魏台琴
22 應返還上訴人15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
23 日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人翁莉莉應返還上
24 訴人15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之利息。(二)被上訴人魏台琴應給付上訴人5,
26 241,965元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
27 週年利率5%計算之利息；被上訴人翁莉莉應給付上訴人5,24
28 1,965元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
29 年利率5%計算之利息。(三)被上訴人翁莉莉、魏台琴之任一方
30 向上訴人為清償後，他方就該清償之範圍內免為給付，均為
31 無理由，應予駁回。原審就上訴人於一審之請求為上訴人敗

01 訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，上訴意旨指摘原
02 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人追
03 加之訴同無理由，亦應駁回。追加之訴既經駁回，上訴人假
04 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，經
06 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
07 論駁之必要，併此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
09 第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主
10 文。

11 中 華 民 國 108 年 5 月 22 日
12 民事第七庭 審判長法官 徐千惠
13 法官 黃愛真
14 法官 溫祖明

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法
17 規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之
18 數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出
19 委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另
20 應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466
21 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。若委任律
22 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正
23 逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 108 年 5 月 22 日
25 書記官 李佳儒