臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第17號

上　訴　人　林韋伶即韋伶企業社
訴訟代理人　高魁志
　　高泰山
被　上訴人　高勁健身事業股份有限公司
法定代理人　劉國輝
訴訟代理人　劉志賢律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國107 年11月2 日本院臺北簡易庭第一審判決（107 年度北簡字第9743號）提起上訴，本院於民國108 年4 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國105 年11月21日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被上訴人向上訴人承租臺北市○○區○○街○○○ 號1 樓，及178 、180 、182 號之地下2 樓房屋（下稱系爭房屋），作為經營健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所等營業使用。被上訴人雖於承租前曾向臺北市政府查詢，但查詢結果僅表示系爭房屋目前使用執照原核准類組為一般零售業及防空避難室，被上訴人就該查詢結果無法得知將來是否能變更使用與商業登記事項，故兩造在系爭租約第6 條第4 項特別約定上訴人須協助辦理建築物變更使用與商業登記事項，如不得進行建築物變更使用與商業登記，則上訴人須退還全額押租金。簽約後，被上訴人始知受限於營業場所土地使用分區管制與建築管理之相關法令，無法辦理建築物變更使用與商業登記事項，故被上訴人無法在系爭房屋經營健身服務業，也無法以系爭租賃物提供會員作為健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所、美容服務、會員卡、健身器材銷售及健身美容商品銷售、會議室等營業使

用。被上訴人乃於106 年1 月6 日向上訴人寄發存證信函，依系爭租約第1 、6 條約定解除系爭租約，並請求上訴人退還押租金新臺幣（下同）36萬元，上訴人迄未返還，爰依法提起本件訴訟等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人36萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人自105 年6 月起，多次至系爭房屋查看，上訴人依被上訴人要求給予系爭房屋資料，在簽約前讓被上訴人去查詢了解，經過被上訴人冗長的調查，被上訴人於同年10月19日預付訂金10萬元，兩造並於105 年11月21日正式簽訂系爭租約。不料，被上訴人於105 年12月30日突然來電說要退租，並於106 年1 月中旬約上訴人談退租，同時給予上訴人營業場所土地使用分區管制興建管理規定審查及查詢表影本，審查日期卻空白。被上訴人早於105 年11月16日前就已得知系爭房屋無法供其商業登記，卻於105 年11月21日與上訴人就系爭房屋簽訂租約，有違誠信原則，上訴人依民法179 條、民法184 第1 項後段之規定，得請求被上訴人賠償上訴人所受自105 年10月19日收取訂金時起3 個月管理費15萬4,845 元之損害、及自105 年10月19日起因收訂金而無法出租給予第三人每月以36萬元計算2 個月10天之租金損害84萬元，共計994,845 元，並主張以此債權與押租金36萬元抵銷，故上訴人無返還押租金之義務等語，資為抗辯。並於原審聲明駁回被上訴人之訴，如受不利判決願供擔保免為假執行。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人36萬元，及自107 年6 月6 日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息，並為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴，所陳與原審相同外，另補陳被上訴人前於105 年10月19日給予上訴人租賃意向書，要求上訴人如不肯出租即應賠償被上訴人10倍定金作為違約金，且被上訴人除健身服務業外，尚得做日常服務業等其他使用，系爭房屋既屬第三種住宅

區，亦可作為體育場、集會場所之使用，可見被上訴人應可實際使用系爭房屋等語，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯除與原審相同外，另補陳依系爭租約約定，系爭房屋需能作為健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所等營業使用，否則亦無解免上訴人違約之效力等語，並聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠兩造先簽訂租賃意向書，再於105年11月21日簽定系爭租約，約定由被上訴人向上訴人承租系爭房屋，期間自105年11月1日起算至118年2月28日止，租金從106年3月1日起算每月36萬元，每3年調幅2%，押租金36萬元，因系爭房屋無法辦理健身房服務業之建築物變更使用及商業登記，被上訴人即以原證2存證信函解除系爭租約，上開情事為兩造所不爭執（本院卷第106至107頁，原審卷第51頁背面），並有租賃意向書、系爭租約及存證信函等件為證（本院卷第99頁、原審卷第13至29頁），堪信為真實。

㈡被上訴人依系爭租約第6條第4項約定解除系爭租約，並請求上訴人返還押租金36萬元，應有理由：

1.按契約乃當事人間在對等性基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。

2.復按系爭租約第1條第2項前段約定：「甲方（即上訴人）應以合於所約定營業使用之租賃標的物，交付乙方（即被上訴人），並應於租賃關係存續中，保持其合於約定營業使用之狀態。」系爭租約第6條第1項約定：「甲方（即上訴人）同意本租賃標的物得提供予乙方（即被上訴人）作為對外

經營『健身服務業』、『日常服務業』、『舞蹈教室業』及『一般零售業』之健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所、美容服務、會員卡、健身器材銷售及健身美容商品銷售、會議室等之用途正當行業使用。」系爭租約第6條第4項約定：「甲方（即上訴人）需協助乙方（即被上訴人）辦理建築物變更使用與商業登記事項，相關費用由乙方負擔，如因故而造成乙方不得進行建築物變更使用與商業登記等相關設立，則甲方需退還乙方全額押租保證金，並自動解除契約關係與效力，乙方不得另向甲方要求賠償」（見原審卷第14、17頁）。衡之被上訴人為經營健身俱樂部業者，為經營健身俱樂部中心始向上訴人承租系爭房屋，此為兩造所明知，並有兩造所簽定之租賃意向書在卷可佐（見本院卷第99頁），故兩造特別約明系爭房屋需符合健身服務業之營業使用，而營業中所需之健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所、美容服務、會員卡、健身器材銷售及健身美容商品銷售、會議室等即為其健身服務業營業所需之一環，均為被上訴人營業使用之所必需。準此，兩造已於系爭租約中明確約定，如系爭房屋無法提供被上訴人作為包括健身房等之健身服務業營業使用，無法以此辦理建築物變更使用與商業登記事項時，被上訴人即可依約解除系爭租約，上訴人則應返還全額押租金。

3. 而系爭房屋無法辦理健身服務業之建築物變更使用及商業登記乙節，已為兩造所不爭執（見本院卷第107頁、原審卷第51頁背面），並有臺北市政府105年11月16日營業場所土地使用分區管制與建築管理規定審查及查詢表在卷可佐（見原審卷第53頁），可見被上訴人確實無法將系爭房屋作為包括健身房等之健身服務業營業使用。則依兩造間系爭租約第6條第4項約定及前揭說明，被上訴人主張解除系爭租約並請求返還押租金36萬元，應屬有據。

4. 至上訴人主張被上訴人解除契約違反誠信原則乙節。惟查，被上訴人雖曾與上訴人簽訂105年10月19日租賃意向書，要求如上訴人未依意向書與其簽訂租賃契約則應賠償違約金，

然此與系爭房屋無法作為兩造約定之營業使用無涉，無從以此影響被上訴人解約之效力，難認有何違反誠信原則之情事。另被上訴人雖在簽約前即已知悉系爭房屋無法直接作為健身房營業使用，惟依兩造經磋商而簽訂之系爭租約，其中第6條第4項已明白約定上訴人需協助辦理建築物變更使用與商業登記事項，可見兩造簽約當時已知悉系爭房屋無法直接作為被上訴人所需之健身服務業營業使用，而希望在簽約後繼續處理變更登記之事項，以利滿足系爭租約第6條第1項所約定之租賃物使用狀態，讓雙方租賃關係能順利進行。由此以觀，被上訴人於簽約前雖已知悉上情，亦已在系爭租約中明白揭示系爭房屋之狀態及被上訴人對於系爭房屋之要求，即需能作為健身房之主要營業使用，上訴人願負擔協力辦理義務並已審閱系爭租約後而簽署如前。從而，被上訴人依系爭租約第6條第4項約定，在系爭房屋無法辦理建築物變更使用與商業登記之情事下，解除系爭租約並請求返還押租金，難認有何違反誠信原則之情事，上訴人此部分主張，應非可採。

5.上訴人另主張系爭房屋為第三種住宅區，可做體育場、集會場所使用，且被上訴人可經營項目眾多，自可以系爭房屋作為日常服務業、一般零售業、會議室、辦公室、倉庫使用，而認被上訴人仍可使用系爭房屋等語。惟依系爭租約第1條第2項前段及第6條第1項，均已規範系爭房屋必須能夠作為兩造所約定之營業使用狀態，營業使用狀態係指包括「健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所、美容服務、會員卡、健身器材銷售及健身美容商品銷售、會議室等之用途」之健身服務業營業使用。而系爭房屋無法作為健身服務業之營業使用，乃兩造所不爭執，揆諸前開說明，被上訴人自得依約解除系爭租約，上訴人不得逸脫兩造契約約定，要求被上訴人將系爭房屋作其他使用。又系爭房屋為第三種住宅區，雖依上訴人所提出之臺北市土地使用分區附條件允許使用標準，可將系爭房屋作為體育場、集會場所使用（本院卷第129

頁），惟細繹上開臺北市土地使用分區附條件允許使用標準，其所稱體育場、集會場所之使用，係歸類為「第十六組文康設施」，且該組項下還有音樂廳、文康活動中心、區里民及社區活動中心、小型表演場，可見該項目應係針對公共設施為規劃，與兩造間所約定之健身房營利使用顯有不同。況依臺北市土地使用分區管理規則，其中第5 條第16、32款明定「第十六組文康設施」、「第三十三組健身服務業」，顯見健身房與體育場之類別確有不同，上訴人自不得僅以系爭房屋可作體育場及集會場所之使用，而主張被上訴人不得依系爭租約第6 條第4 項解約。

㈢上訴人不得以管理費15萬4,845 元及租金損失84萬元主張抵銷押租金：

1.依系爭租約第5 條第2 項前段約定：「甲方（即上訴人）同意乙方（即被上訴人）裝修期為105 年11月1 日起至106 年2 月28日，裝修工程期內不收取每月租金、管理費。」復依系爭租約第6 條第4 項約定：「甲方（即上訴人）需協助乙方（即被上訴人）辦理建築物變更使用與商業登記事項，相關費用由乙方負擔，如因故而造成乙方不得進行建築物變更使用與商業登記等相關設立，則甲方需退還乙方全額押租保證金，並自動解除契約關係與效力，乙方不得另向甲方要求賠償」（原審卷第16、17頁）。而租賃意向書僅約定被上訴人交付定金10萬元，上訴人如未依約簽訂租賃契約則應賠償違約金等語（本院卷第99頁）。準此，兩造於上開租賃意向書中並無任何關於簽定租約前應給付租金和管理費之約定，兩造並已在系爭租約明定在105 年11月1 日至106 年2 月28日之期間內，不向被上訴人收取租金和管理費，且在被上訴人依系爭租約第6 條第4 項解約之狀況下，被上訴人不得對上訴人請求該期間之任何賠償。

2.上訴人雖主張依不當得利和侵權行為之法律關係，請求被上訴人賠償管理費15萬4,845 元及租金損失84萬元等語，惟揆諸前開說明，被上訴人於105 年10月19日繳付定金後，依系

爭租約第5條第2項前段約定及租賃意向書，並無任何給付上訴人租金和管理費之義務。上訴人亦未證明被上訴人在105年10月19日繳付定金後，除租金或管理費以外，有何無法律上原因受有利益致上訴人受有損害之不當得利存在，亦未證明有何侵權行為與相當因果關係之存在，核與不當得利與侵權行為法律關係之要件不符。從而，上訴人以管理費15萬4,845元及租金損失84萬元主張抵銷押租金債務，應屬無據。

3.至上訴人主張依系爭租約第2條第1項約定，認為雙方是因為被上訴人承租12年，才會給予4個月裝潢工程期而免除租金，如退租就應實付租金等語。惟觀諸系爭租約第2條第1項及第5條第2項約定，僅記載「前4個月為裝潢工程期」、「甲方同意乙方裝修期為105年11月1日起至106年2月28日，裝修工程期內不收取每月租金、管理費」（見原審卷第14、16頁），其契約文字直接表明不收取4個月的租金和管理費，並沒有任何提前解除契約之例外條款約定，縱然105年11月1日至106年2月28日之期間被上訴人主觀上定義為裝修工程期，無論被上訴人後續有無實際進行裝修工程，或有無提前解除契約，自不影響上訴人已同意免除被上訴人上開期間之租金、管理費給付義務之契約效力。另上訴人雖認被上訴人可在不支付任何費用情況下反悔不租，實為不合理行為等語。惟本件被上訴人所解除系爭租約之依據乃系爭租約第6條第4項約定，基於兩造私法自治及契約自由原則，法院原則上需尊重兩造所簽訂之契約，而當事人如在簽訂契約當下認對其權益保障有所不足，即應由兩造當事人進行磋商更改契約內容，此即如同本件曾在租賃意向書中以手寫文字方式要求增列「限五天內簽租約」之約定內容一般，以保障上訴人身為出租人之權利。

㈣至上訴人雖聲請傳喚證人郭瑞龍、劉國輝、高泰山，證明兩造簽訂系爭租約「以前」之協商過程（本院卷第107頁），惟不論先前協商過程為何，兩造後續經磋商而簽訂之系爭租

約，均已明確約定系爭房屋需能提供被上訴人作為健身房、有氧舞蹈教室、球類運動場所等健身服務業之營業使用，否則即可解除系爭租約並退還押租金，亦已明確約定兩造於105年11月1日起至106年2月28日不收取租金及管理費，業如前述，故無從僅以上開參與簽訂系爭租約前協商程序之證人，片面否認系爭租約之約定，進而否認被上訴人解約效力，是本院認無傳喚上開證人之關聯性及必要性之存在。

㈤從而，被上訴人主張依系爭租約第6條第4項約定，解除系爭租約並請求退還押租金36萬元，應有理由，上訴人亦不得以管理費及租金損失，就上述押租金返還債務為抵銷。

五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第6條第4項約定，請求上訴人給付36萬元，及起訴狀繕本送達翌日即107年6月6日（原審卷第35頁）起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，尚無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，而應駁回其上訴。

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

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第七庭　審判長法　官　徐千惠

法　官　劉娟呈

法　官　范雅涵

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　鄭雅雲