臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第20號

上　訴　人　臺灣阿甘全球國際有限公司
法定代理人　張文彥
訴訟代理人　沈明達律師
被　上訴人　廣朋實業股份有限公司
法定代理人　郭國億
訴訟代理人　林財生律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107 年11月6 日本院臺北簡易庭107 年度北簡字第48號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年5 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

壹、程序方面：

按民事訴訟法第182 條第1 項規定，訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。所稱訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟之先決問題而言。倘他訴訟係屬犯罪是否構成之刑事案件，即無上開法條規定之適用（最高法院99年度台抗字第414 號裁定意旨參照）。本件上訴人固主張被上訴人將不得作為按摩店使用之房屋出租予上訴人，而涉犯詐欺罪嫌，現由臺灣臺北地方檢察署檢察官偵查中，則上訴人本件請求有無理由，係以該案偵查結果為據，爰依民事訴訟法第182 條第1 項規定，請求於上開刑事案件終結前，裁定停止本案訴訟程序等語。惟參上揭說明，刑事案件本無民事訴訟法第182 條第1 項規定之適用；況上訴人本件主張是否可採，本院依據現有之卷證資料已可自為調查與裁判，如裁定停止訴訟程序，當事人將受訴訟延滯之不利益，是上訴人之聲請，難認有據，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠上訴人於民國106 年3 月17日與被上訴人訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人承租被上訴人所有臺北市○○○路○○巷○○○○ 號及22之3 號1 樓房屋（下稱系爭房屋）並約定作為盲人按摩店使用，每月租金新臺幣（下同）4 萬5,000 元，上訴人已交付押租金9 萬元（下稱系爭押租金）。上訴人並委託訴外人愛德華有限公司承攬設計系爭房屋之裝潢，因而支出裝潢費用58萬2,100 元（下稱系爭裝潢費）。詎上訴人向臺北市政府工商處申請經營按摩店之營業登記，卻發現依系爭房屋之使用執照所示，系爭房屋係供停車空間使用，不能經營按摩店，營業登記因此未獲准。臺北市建築管理工程處（下稱建管處）更於106 年11月20日通知將執行店面拆除，是系爭租約係以不能之給付為標的，依民法第246 條第1 項規定租約為無效，上訴人受有支出系爭裝潢費之損害，依民法第247 條第1 項、第113 條可請求被上訴人賠償，被上訴人並應返還系爭押租金。

㈡縱系爭租約非無效，被上訴人未能依民法第423 條規定以合於所約定使用收益之租賃物交付，在系爭租約關係存續中，因不可歸責上訴人之事由致無從使用系爭房屋，依最高法院81年度台上字第1454號判決意旨，應認兩造間租賃關係當然從此消滅，被上訴人亦應賠償系爭裝潢費及系爭押租金。

㈢若認系爭租約並未消滅，然系爭租約因可歸責被上訴人之事由致給付不能，上訴人業於本院107 年度訴字第118 號案件（下稱另案）審理中，以107 年6 月20日爭點整理狀繕本之送達，向被上訴人依民法第256 條為解除系爭租約之意思表示，該書狀於同年月月21日送達被上訴人後，上訴人得依民法第226 條第1 項規定請求被上訴人負債務不履行之損害賠償責任，賠償系爭裝潢費及返還系爭押租金。縱認系爭租約係經兩造終止，非上訴人依法解除，則依民法第263 條準用民法第260 條規定，被上訴人仍應予以賠償等語。【上訴人於原審請求被上訴人

應給付上訴人67萬2,100元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，經原審判決敗訴，上訴人不服提起上訴】。上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人67萬2,100元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

二、被上訴人則以：

㈠依系爭租約第7條之約定，即系爭房屋空間係部分供店面使用，部分供車位使用，上訴人無法取得視障按摩店之經營許可，原因在於裝潢時就系爭房屋中應供車位使用部分，亦裝潢為營業場所所致，此為可歸責上訴人自己之事由。又系爭房屋雖部分設計係為停車位而無法就全部為營業登記，惟實際上仍可供無照營業之店面使用，此由上訴人承租後實際營業8個月以上即可證明，且只要就系爭房屋辦理建築物變更使用執照或分戶即可補正，故系爭租約非以不能之給付為標的，應屬有效契約。

㈡系爭房屋出租予上訴人後即有租金短付、遲付情事，於106年9月間，上訴人法定代理人張文彥透過助理即訴外人黃玉淇主動向被上訴人表示要提前終止租約，兩造協議上訴人賠付相當於1個月租金之違約金，並應清償積欠租金、水電費，以系爭押租金抵扣後，上訴人尚應給付被上訴人5萬4,920元，系爭租約則提前至106年10月31日終止。是黃玉淇於106年10月20日將上開款項匯予被上訴人，張文彥並於106年10月23日至被上訴人公司簽署「終止房屋租賃契約」（下稱系爭終止書）、「潘朵拉租賃異動申請書」（下稱系爭申請書）。系爭租約經兩造合意終止後，上訴人不可事後再主張解除契約及損害賠償。

㈢上訴人無法提出支付系爭裝潢費之金流紀錄，難認其有支出58萬2,100元之事實，況系爭裝潢費為上訴人營業之必要開銷，非其所受損害，且其於本院另案中已表示拋棄系爭房屋內物品所有權，現起訴請求被上訴人賠償系爭裝潢費，自屬矛盾等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第75-76頁)：

㈠上訴人於106年3月17日與被上訴人訂立系爭租約，向被上訴人承租系爭房屋，約定做為按摩店使用，每月租金4萬5,000元，上訴人已給付2個月押租金9萬元。

㈡上訴人法定代理人張文彥曾簽署內容為：「…原訂租期自民國106年4月1日至民國107年3月31日，茲因情事變更、經雙方同意提前於民國106年10月31日終止租約」等語之系爭終止租約書（見原審卷第153頁，被證3）。

㈢上訴人法定代理人張文彥曾簽署內容為：「…提前至106年10月31日解約。…申請退還押金一個月押金45,000元整。…8月份租金310元＋9月份租金遲延繳納3,000元＋10月份租金46,610元＋違約金46,610元＋預收水電費3,390元－一個月押金45,000元，總計應再給付新台幣54,920元（已於10/20匯款完成）。」等語之系爭異動申請書（見原審卷第152頁，被證2）。

㈣上訴人於本院107年度訴字第118號案件審理中，以107年6月20日爭點整理狀繕本之送達，向被上訴人依民法第256條為解除系爭契約之意思表示，該書狀於107年6月21日送達被上訴人。

㈤建管處於106年11月20日在系爭房屋張貼預拆通知單（原證12，原審卷第125頁）。

㈥上訴人於106年11月27日向建管處提出「營業場所土地使用分區管制與建築管理規定」之查詢申請，經建管處回復系爭房屋不符合規定，應辦理建築物變更使用執照（見原審卷第73頁、第163頁）。

㈦原審卷第135-151頁（被證1）line對話記錄為真正。

四、兩造爭執事項（見本院卷第76頁）：

㈠系爭租約依民法第246條第1項前段規定，是否自始當然無效？

㈡系爭租約是否因承租人無從為租賃物之使用收益，而租賃關係當然消滅？

㈢系爭租約是否經兩造於106年10月31日合意終止？

㈣上訴人主張被上訴人有可歸責之給付不能事由，於107年6月20日依民法第256條為解除系爭租約意思表示，並依民法第226條第1項規定請求損害賠償，是否有據？

㈤上訴人依民法第263條準用第260條規定，主張系爭租約終止後之損害賠償請求權，有無理由？

㈥上訴人請求被上訴人返還押金9萬元，及賠償裝潢費用58萬2,100元，有無理由？

五、得心證理由：

㈠系爭租約非以不能之給付為契約標的，屬有效契約：

1.按民法第246條規定「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效」，所謂以不能之給付為契約標的，其契約為無效者，必以其給付有自始不能實現、自始客觀不能之情形，始足當之（最高法院75年度台上字第441號、84年度台上字第1308號判決要旨參照）。

2.本件上訴人主張系爭房屋無法申請商業登記此情，固提出營業場所土地使用分區管制與建築管理規定之查詢表、建管處於106年11月20日在系爭房屋張貼之預拆通知單為證（見原審卷第73頁、第125頁），惟細考上開查詢表之查詢結果欄位係記載：「不符合規定，應辦理建築物變更使用執照」等語，足見倘系爭房屋擬作為按摩業、腳底按摩業使用，依目前之現況雖不符合規定，然於辦理建築物變更使用執照後，即得補正此違規情事。建管處107年4月3日北市都建使字第10736436900號函亦謂：系爭房屋領有97使字第255號使用執照，22之2號、22之3號房屋原核准使用用途均為「一般事務所」，如擬作為按摩業、腳底按摩業使用，應依建築法第73條第2項規定辦理建築物變更使用執照；另就22之3號（1層及地下1層）應先辦理分戶等語（見原審卷第109頁正反面），可徵系爭房屋之原用途雖為「一般事務所」，但非不得依建築法規定申請變更，此變更非自始客觀不可能履行，上訴人主張系爭租約依民法第246條第1項前段規定為自始當然無效，洵無足採。

㈡本件無系爭租約當然消滅之情事：

上訴人固主張依最高法院81年度台上字第1454號判意旨，兩造間租賃關係已當然消滅云云，惟上開判決要旨在於：「在租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致承租人無從為租賃物之使用收益，其情形與租賃物之滅失相類，倘出租人亦無可歸責時，依民法第225 條第1 項及第266 條第1 項前段規定之意旨，出租人固免其以該物供承租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅」，換言之，倘因不可歸責雙方之事由致承租人無從使用租賃物，應認租賃關係從此當然消滅，雙方不再互負給付義務。而本件於租賃關係存續中，上訴人並不爭執實際上已經營按摩店達一定期間，並無不能就系爭房屋使用收益之情；亦難認本件有何不可歸責兩造之事由，致系爭房屋發生與滅失相類似之情事，則本件事實與前揭最高法院判決意旨不同，自難比附援引，上訴人據此主張系爭租約當然消滅，難認可採。

㈢系爭租約經兩造於106年10月31日合意終止：

1被上訴人主張因上訴人無力負擔租金，雙方合意於106 年10月31日提前終止系爭租約此節，業據提出系爭終止書、系爭申請書、彰化銀行活期存款明細查詢資料等件為證（見原審卷第152-153 頁、第224-229 頁）。觀諸上訴人就原本應於每月1 日前給付之租金、水電費等，於106 年6 月份係於9 日匯款；7 月份係於17日匯款，8 、9 月則分3 次、2 次給付，且尚有餘額未繳足，則上訴人確有遲付、短付租金之情，被上訴人主張上訴人入不敷出而無意願繼續承租，自非無憑。再查，系爭終止書、系爭申請書上確有蓋印上訴人公司大小章，張文彥亦不否認此文件2 份為其親簽（見本院卷第76頁），堪認被上訴人主張系爭租約於106 年10月31日經兩造合意終止乙節，應屬信而有徵。

2上訴人雖抗辯訴外人即被上訴人公司職員林瑞真向視能障礙之張文彥誆稱因被上訴人更名需重新簽署租約云云，張文彥始受詐欺而簽署系爭申請書及系爭終止書，並主張撤銷簽立2 份文

件之意思表示云云。惟查，證人林瑞真證稱：10月初張文彥有打電話給我，就說他們可能要提前解約，他請我把提前解約該付的金額多少計算給他，於10月14日我傳LINE給黃玉淇，有把初步的金額算出來給她，後來溝通結果從押金扣除一個月掉，請黃玉淇匯款5 萬4,920 元；我有傳異動申請書、終止租約的檔案給黃玉淇，請她跟張文彥講要用印完後再拿給我，後來黃玉淇於10月23日就傳LINE告訴我他會請張文彥到我們公司，同時帶大小章用印，用印是在10月24日早上，張文彥帶他的姪子陳先生到我們公司用印，當天是他們來了之後，我把系爭申請書、系爭終止書上的內容口頭跟他們說了一遍，並且計算給他們看，我跟張文彥及陳先生說請他們簽名，我出去拿一下印泥等下就進來，我進來時，他們都已經簽好名了，之後我拿印泥給陳先生，由陳先生在2 份文件上蓋大小章等語綦詳（見原審卷第239 頁），稽之林瑞真與黃玉淇於106 年10月2 日起至106 年10月31日止之LINE對話紀錄（見原審卷第139-147 頁），黃玉淇先於106 年10月2 日提及「林小姐，麻煩你明天去貼斷水斷電公告，看是否從下星期一開始，阿甘也同意」；於106 年10月14日林瑞真稱「8 月份租金310 元＋9 月份租金遲延繳納3,000 元＋10月份租金46,610元＋違約金46,610元＋預收水電費5,000 元，總計應再給付新台幣101,530 元。請於10/20（五）中午以前匯款完成，押金二個月90,000元於11/1（三）早上10點交，點交如沒有問題，將於當日給付，謝謝」、「麻煩轉知阿甘」，黃玉淇則稱「好」；於106 年10月20日林瑞真稱：「理事長，要麻煩今天一定要入帳，不然公司星期一就會發函出去，謝謝」、「剛才我們主管已和阿甘通過電話」、「…101,530 －45,000=54,920 元今天匯款（公司決議）」，黃玉淇後稱「已經存進來了」、「這樣就沒有問題了是吧！」，林瑞真則再傳送系爭終止書、系爭申請書檔案予黃玉淇，並稱「如沒問題請於星期一用印好給我正本」；於106 年10月23日黃玉淇稱「我和阿甘今天沒有碰面，所以我請阿甘明天早上帶大小章直接去找妳」；106 年10月31日林瑞真稱「明天記得10

點點交喔！」等語，確與前揭證人林瑞真所述內容全然合致，且循上開LINE對話內容以觀，張文彥顯然係經由黃玉淇之聯繫，而對系爭租約提前於106 年10月31日終止、雙方應簽立系爭終止書及系爭申請書，且結算後應由上訴人再給付被上訴人5萬4,920 元等過程，均知之甚詳，其出面用印簽署系爭終止書、系爭申請書，並無受詐欺之情事，至臻明確。

3 上訴人固持證人黃玉淇於另案中所證：林瑞真跟我說因為被上訴人更名或負責人異動，所以要請張文彥去用印，簽署變更租約的文件，我告訴林瑞真，因為我沒有空帶張文彥去，我請張文彥自行前往被上訴人公司，後來是由張文彥姪兒陳正旰陪同他去的等語（見另案卷第101 頁）為據，主張林瑞真有詐欺張文彥之情事，惟證人黃玉淇為張文彥之經紀人，本有維護上訴人之虞，且其此部分證言與前開LINE對話內容大相逕庭，本院自難逕信。況張文彥於另案中亦坦認：黃玉淇匯款給被上訴人前，有先詢問過我，我有請黃玉淇幫忙代墊5 萬多元即10月份租金給被上訴人等語（見另案卷第101-1 頁），倘張文彥誤認因被上訴人公司更名必須重訂租約，又焉有不分青紅皂白，同意給付上開5 萬4,920 元之理？益徵張文彥就系爭租約提前終止，需與被上訴人結清款項等情，本了然於心，其所辯遭詐欺云云，礙難憑採。

4 又兩造既於106 年10月間達成合意提前終止系爭租約，則上訴人另主張被上訴人於另案107 年6 月26日提出之系爭終止書上方有該公司用印，依民法第157 條第1 項規定，上訴人對被上訴人所為終止租約要約已失其效力云云，自非有理。

㈣ 上訴人不得請求被上訴人賠償系爭裝潢費：

1 查系爭租約於106 年10月31日終止後，上訴人已無可行使解除權之標的存在，是上訴人主張於另案中以107 年6 月20日爭點整理狀繕本之送達，對被上訴人依民法第256 條為解除系爭契約之意思表示云云，自無從發生解除契約之效果，其復依民法第226 條第1 項規定請求被上訴人賠償系爭裝潢費，當屬無據。

㈡上訴人另主張倘系爭租約係經終止，而非解除，上訴人亦得依民法第263條準用第260條規定，請求終止後之損害賠償云云，然民法第263條係以「當事人依法律規定終止契約」為要件，與本件系爭租約係由雙方「合意」終止不同，況上訴人並未於本件訴訟中提出任何法定終止權存在之事由及依據，其此部分主張，顯不足採。

㈤上訴人不得請求被上訴人返還系爭押租金：

查系爭租約第5條約定：「乙方（即上訴人）應於簽定本租約同時給付甲方（即被上訴人）貳個月租金作為押金，為其履行本契約義務之擔保。該保證金於乙方在租約終止或屆滿時遷讓交還房屋前，營業登記、網路、第四台等需先申請辦理變更與遷出，並扣除其所積欠之債務及預扣水電費用，由甲方無息退還其餘金額」等語（見原審卷第12-13頁），準此，系爭租約終止時，被上訴人固本負有返還系爭押租金之義務，惟兩造於終止租約時，業已就上訴人所負租金、違約金、水電費等債務詳列，以系爭押租金全額抵扣後，上訴人尚應給付被上訴人5萬4,920元，並由黃玉淇於106年10月20日代為墊繳此節，有系爭申請書、彰化銀行活期存款明細查詢表在卷可憑（見原審卷第152頁、第231頁），堪認此會算金額為兩造同意之結果，上訴人並有承認該等債務存在。其仍請求被上訴人返還系爭押租金，本院無從准許。

六、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付系爭裝潢費、系爭押租金共67萬2,100元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人提起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，非屬正當，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、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　　5　　月　　31　　日

民事第五庭　審判長　法　官　匡　偉
法　官　陳筠媛
法　官　蔡牧容

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　周芳安