

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第587號

上訴人 阡群開發股份有限公司

法定代理人 林秀蓮

訴訟代理人 蔡芳宜律師

被上訴人 濟生醫藥生技股份有限公司

法定代理人 蘇東茂

訴訟代理人 張皓帆律師

複代理人 李佳珣律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國107年9月12日臺灣臺中地方法院107年度訴字第499號第一審判決提起上訴，本院於108年8月7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、被上訴人主張：

一、被上訴人前透過591租屋網站，欲向上訴人承租址設臺中市○○區○○○街○○號全部建坪範圍（下稱系爭租賃物；其中同門牌號碼而有使用執照及經合法登記之臺中市○○區○○段○○○○○號建物部分，另稱為系爭建物），作為廠房及倉庫使用，並欲以此租賃物申請製造業藥商許可執照變更，惟上訴人隱匿系爭租賃物有違章增建情事，致被上訴人誤認系爭租賃物均為合法建物，而於民國106年9月25日，與上訴人就系爭租賃物簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期限自106年11月1日起至111年10月31日止，計5年，每月租金新臺幣（下同）15萬元。被上訴人於簽約時，給付上訴人押租保證金30萬元，後續復給付106年11月、12月租金各15萬7500元（含稅），並陸續支出關於辦公室裝潢及水電設備、溫濕度控制設備移機校正等費用121萬5123元，共計183萬123元。嗣被上訴人向臺中市政府衛生局申請在臺中市增設貯存藥物倉庫時，因與原使用執照用不符，委由建築

01 師辦理變更使用執照程序時，始發現系爭租賃物竟有高達三
02 分之二比例是違章建物，且使用執照因係104年核發，依臺
03 中市自治條例規定，如經發現違建乃即報即拆，完全無法登
04 記為倉庫使用，根本不可能變更使用執照為倉庫使用。被上
05 訴人公司為上市公司，承租目的又係置放藥品，較一般倉庫
06 要求標準為高，絕無可能甘冒承租系爭違章建物後，日後遭
07 主管機關裁罰、勒令停止使用該倉庫衍生日後損失之高風險
08 。是上訴人所交付系爭租賃物不合於系爭租約所約定使用、
09 收益之狀態，被上訴人遂於106年12月21日寄發大里永隆郵
10 局000318號存證信函，向上訴人為解除租賃契約之意思表示
11 ，並請求賠償183萬123元，然未獲置理。倘鈞院認為前開
12 存證信函僅為終止契約之意思表示，被上訴人亦已以本件民
13 事起訴狀送達為解除租約之意思表示。爰依系爭租約第6條
14 第4項第2款約定，及不完全給付之損害賠償請求權（民法
15 第227條第1項、第226條第1項、第256條、第260條）
16 ，擇一請求，提起本件訴訟。

17 二、聲明：

18 （一）上訴人應給付被上訴人183萬123元，及自106年12月22
19 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

20 （二）願供擔保，請准予假執行宣告。

21 貳、上訴人則以：

22 一、於簽訂系爭租約前，被上訴人向上訴人表示要承租系爭租賃
23 物作為倉庫之用，並未提及須為合法建物，及申請製造業藥
24 商許可執照變更，並須辦理登記事宜。又系爭租約並無明文
25 約定為特定行業使用，且未記載上訴人負有使被上訴人完成
26 「變更使用執照」、「取得「廠外倉許可」、或完成「製造業
27 藥商許可執照變更」之義務，故系爭租約第4條第2項前段
28 所載之「租賃目的」係指可做為倉庫使用，被上訴人向臺中
29 市衛生局「申請廠外倉許可登記」非雙方約定須由上訴人配
30 合完成之事項。至於系爭租賃物如有被政府拆除情事，應屬
31 系爭租約第7條第2項所定應處理之問題

二、上訴人公司負責人林秀蓮（下稱姓名稱之）在簽訂系爭租約前，即曾交付系爭建物之「建物所有權狀」、「使用執照」、「分區使用證明書」、「系爭公證契約影本」等予證人○○○，供作被上訴人公司內部審核是否租賃系爭租賃物之參考資料，雙方間復於106年9月18日以電子郵件往來洽談租賃事項，並就系爭租賃物門口設置之路燈恐影響出入，由上訴人向臺中市政府申請遷移路燈。另證人○○○在簽訂系爭租約前，關於土地部分為求可符合做倉庫使用，除向證人黃雙雄確認地目外，尚有向臺中市都發局進行確認，且查閱臺中市自治條例，已進行多方確認。被上訴人就建物部分必須符合法規部分，主張僅單純信賴並不具系爭租約決定權或代理權之第三人黃雙雄，未向上訴人進行確認、要求交付系爭建物之權狀或使用執照及租賃契約書之附圖等，非無可議之處。又證人○○○、謝明訓均一再強調租賃物必須為合法建物，甚至於系爭租約之締約過程，再三向黃雙雄或林秀蓮確認，卻對於系爭租賃物是否確為合法建物之相關證明文件（如：使用執照、建物執照）未加聞問，顯不符一般經驗法則。至於原證八之建物所有權狀係證人○○○嗣後要求上訴人再次傳真。被上訴人既於系爭租約簽訂前，即已前往系爭建物勘查現況，且收受系爭租賃物之使用執照、上訴人與農田水利會之公證契約書，對照二者應可知悉系爭建物存有三分之二增建之狀態，且「系爭建物之使用執照」及「農田水利會之公證契約書所檢附之附圖」，業已載明系爭建物之登記用途為店鋪、總面積為258.50平方公尺，被上訴人又係頗具規模之上櫃公司，斷無可能於未收受系爭建物之基本資料情況下，即恣意決定承租系爭租賃物。故被上訴人於簽立系爭租約前或簽立時，對於系爭租賃物使用執照登記用途為店鋪，並存有三分之二違章增建狀態，為明知或得而知。故系爭租約為兩造合意所簽訂，上訴人既已依現況交付系爭租賃物予被上訴人作為倉庫使用，即便其上有三分之二增建存在，亦無礙於被上訴人作為倉庫實際面積上之使用，上訴人依債

01 之本旨所交付之系爭租賃物，已合於系爭租約所約定使用、
02 收益之狀態，不構成不完全給付，被上訴人無從主張終止系
03 爭租約。

04 三、被上訴人為專業藥商，就申請製造業藥商許可執照變更乙事
05 應較為熟知，本應於租賃倉庫時再三檢視、確認系爭租賃物
06 之相關資料所載是否合於租賃目的。倘被上訴人能先為之，
07 應可避免本事件發生，且亦毋須支出裝潢等費用，然竟疏未
08 注意，消極不加以確認，且於租期尚未開始之106年11月1
09 日收到原證九之臺中市衛生局函文後，並未及時主張終止或
10 解除系爭租約。設若被上訴人得主張終止系爭租約，應可認
11 其對本件債務不履行損害之擴大與有過失，而有過失相抵法
12 則之適用，且應負擔九成之過失責任。

13 四、聲明：

14 （一）被上訴人之訴駁回。

15 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 參、原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，上訴人就其敗訴部
17 分不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）上
18 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴暨假執行之聲請均駁回
19 。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就其敗訴部分
20 ，未據上訴，該部分業已確定，以下不贅述。

21 肆、法官會同兩造進行爭點整理，結果如下（見本院卷第87頁背
22 面至第89頁）：

23 一、兩造不爭執事項：

24 （一）上訴人向臺灣臺中農田水利會以每月租金7萬元，承租坐
25 落於臺中市○○區○○段○○○號土地後，並斥資約1000萬
26 元建造門牌號碼：臺中市○○區○○里○鄰○○○街○○號
27 建物（即系爭租賃物），為免日後房地所有人不一易生爭
28 議，系爭建物（筆錄誤載為系爭租賃物）建造之初，臺灣
29 臺中農田水利會即要求上訴人需將系爭建物（筆錄誤載為
30 系爭租賃物）之起造人登記為臺灣臺中農田水利會所有。
31 系爭租賃物存有三分之二違章增建之情況。

01 (二) 系爭租賃物建造完成後，上訴人於591網站刊登設址臺中
02 市○○區○○○街○○號，全部建坪之租賃廣告，而於106
03 年8月間接獲被上訴人公司人員通知，表示有意承租系爭
04 租賃物，作為廠房及倉庫使用，經上訴人公司人員表示於
05 臺灣臺中農田水利會同意後，可將系爭租賃物轉租被上訴
06 人公司，於被上訴人表示願意承租系爭租賃物後，上訴人
07 即偕同被上訴人公司人員於106年8月10日、同年月23日
08 前往勘查系爭租賃物現況。證人黃雙雄於兩造簽立系爭租
09 約前，有告知被上訴人公司人員○○○本件租賃標的包含
10 增建共310坪。

11 (三) 被上訴人於106年9月5日，給付上訴人簽約金10萬元。
12 兩造並於106年9月13日簽訂如原審卷第5頁之協議書（
13 下稱系爭協議書），內容略為：「一、甲方須於民國106
14 年9月13日前以書面向臺灣臺中農田水利會提出將承租地
15 轉租之要求。二、甲方同意乙方可先行就辦公室及倉儲等
16 所需相關工程進行施工，但如臺灣臺中農田水利會事後回
17 覆不同意甲方轉租，則乙方所支出上開費用均由甲方負擔
18 。待乙方提出相關單據予甲方後，甲方應於15日內付款。
19 」等語。

20 (四) 上訴人於106年9月12日依系爭協議書約定，向臺灣臺中
21 農田水利會提出欲將系爭承租地轉租之要求（見原審卷第
22 89、90頁）。上訴人於106年9月25日傳真如原審卷第9
23 頁背面之「所有權人同意書」予被上訴人，復於106年9
24 月27日收受臺灣臺中農田水利會106年9月27日中水財字
25 第1060651938號函後，於同年月29日傳真予被上訴人（見
26 原審卷第9頁），據以告知被上訴人雙方協議轉租系爭租
27 賃物乙事，業經臺灣臺中農田水利會同意。

28 (五) 兩造就系爭租賃物簽訂如原審卷第6-7頁之房屋租賃契約
29 書（即系爭租約），約定租賃期限自106年11月1日起至
30 111年10月31日止，共計5年，每月租金15萬元。上訴人
31 於簽約時業已收受被上訴人押租保證金30萬元整，契約簽

約日期記載為106年9月25日。

(六) 上訴人於通知被上訴人上開同意事宜後，為便利被上訴人進行廠房及倉庫之裝潢規劃等事宜，於106年9月間即將系爭租賃物點交由被上訴人管理，並分別於106年11月4日、106年12月1日收受被上訴人依約給付之106年11、12月份租金。

(七) 106年10月31日臺中市政府衛生局以中市衛食藥字第1060110175號函覆新竹縣政府衛生局，關於被上訴人申請至臺中市政府衛生局所轄增設貯存藥物倉庫一案，無法核准核，理由為系爭租賃物之104中都使字第1702號使用執照核准一樓用途為店鋪，申請倉庫使用不符使用執照所載用途，須依規定辦理變更使用執照程序後再行申請（見原審卷第129頁原證九）。

(八) 被上訴人於106年12月21日寄發大里永隆郵局第000318號存證信函予上訴人，告知因被上訴人無法取得臺中市政府衛生局申請廠外倉許可，故向上訴人主張終止系爭租賃契約，並請求損害賠償，上訴人於106年12月22日收受存證信函（見原審卷第18-23頁原證五）。

(九) 上訴人於收受上開存證信函後，於106年12月26日寄發台中嶺東郵局存證號碼000236號存證信函，告知被上訴人：「系爭租約於簽約時，被上訴人即明知或可得而知系爭租賃物有部分為違章建築，而仍與上訴人簽訂系爭租賃契約，不得依此主張係屬可歸責於予上訴人之事由，而終止契約並請求損害賠償，且被上訴人所稱向臺中市衛生局申請廠外倉許可並非雙方約定須由上訴人配合完成之事項，是被上訴人無從依此主張終止系爭租約」等語，並同時通知被上訴人系爭租約尚未終止，仍須依約給付租金；被上訴人於106年12月27日收受存證信函（見原審卷第40-45頁被證一）。

(十) 被上訴人已陸續支出予各廠商關於辦公室裝潢及水電設備、溫濕度控制設備移機校正等費用，共計121萬5123元（

見原審卷第10—17頁原證四）。

二、兩造爭執事項：

（一）被上訴人是否有向上訴人表示租賃目的為何？是否有告知須為合法建物以申請製造業藥商許可執照變更，並需辦理登記事宜？

（二）上訴人於106年9月29日傳真臺灣臺中農田水利會同意轉租函予被上訴人時，有無一併傳真建物所有權狀影本？

（三）上訴人有無於簽立契約前或簽立契約時告知被上訴人系爭租賃物的使用執照登記用途為店舖？及存有三分之二違章增建狀態？被上訴人就上情是否明知或可得而知？

（四）上訴人所交付系爭租賃物是否合於系爭租約所約定使用、收益之狀態？

（五）被上訴人得否終止或解除系爭租約？並請求上訴人賠償損害183萬123元？

（六）被上訴人對於本件債務不履行損害是否有與有過失？

伍、本院之判斷：

一、被上訴人於承租前，已向上訴人表示租賃目的係作為倉庫使用，並告知須為合法建物：

（一）被上訴人主張於承租系爭租賃物前，已向上訴人表示租賃目的係作為倉庫使用乙節，為上訴人所不爭執（見本院卷第171頁），堪信為真。

（二）被上訴人復主張於承租前，已向上訴人告知系爭租賃物須為合法建物等語，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯（見上訴人答辯意旨一）。經查：

1、被上訴人公司業務經理即證人○○○於原審時結證稱：「…8月10日第一次見面，我就詢問黃雙雄說這個建物是否合法，他表示全部合法，有水、電，如果不合法的話，這些東西申請不出來。…」、「（問：你在第一次勘查過程中，有沒有跟黃雙雄說你的租賃目的為何？）有，我說要當倉庫用，有問建物是否合法，我們要做廠外倉庫的登記，黃雙雄說他們建物全部合法，不合法水及電怎麼申請的

01 出來…」、「（問：你總共勘查幾次？）二次，第一次8
02 月10日，第二次8月23日，還派了謝明訓經理…（問：8
03 月23日阡群開發股份有限公司是派誰到場？）黃雙雄」、
04 「（問：第二次勘查有談論什麼內容嗎？）當時去有謝明
05 訓經理，有交換名片，並詢問黃雙雄說這建物是否合法，
06 黃雙雄的回答與第一次與我見面時，回答我的是一樣。」
07 等語（見原審卷第151頁及背面）。

08 2、被上訴人公司謝明訓經理於原審時結證稱：「（問：你們
09 如何自我介紹？）我是總公司的業務經理，我來這裡看，
10 因為我們是藥廠，因為我們要求比較嚴格，與一般倉庫不
11 一樣，要符合政府規定，主管單位也會到現場查勘，我就
12 跟黃雙雄講說我們一定要合法建物。黃雙雄回覆說他們有
13 門牌，有水電，他們是合法的沒有問題。」、「（問：你
14 當時勘查時，除了討論合法建物外，是否有談論什麼事情
15 ？）我們表明要報主管機關，要合法建物，沒有談論其他
16 。」等語（見原審卷第154頁背面至第155頁），核與證
17 人○○○之上開證述吻合。

18 3、上訴人公司法定代理人林秀蓮於原審時陳稱：「（問：接
19 洽過程中，有詢問建物是否為合法建物？）一次來是談租
20 金，第二次來就要了我與農田水利會的合約及使用執照，
21 必須確定有使用執照才可以租，他們必須交回去給公司審
22 核。」、「（問：他們沒有說要求使用執照的目的？）是
23 要確定房子是不是合法的。」等語（見原審卷第159頁）
24 ，於本院時又稱：「（請提示原審卷原證二背面，其中第
25 4條第2項約定，是否在簽約前有告知濟生公司租賃物有
26 三分之二是違建？）我們有告訴他，我們有增建的部分，
27 他問我們是否有合法…」等語（見本院卷第96頁背面），
28 益證被上訴人主張有於承租前向上訴人表示系爭租賃物須
29 為合法建物乙節，確有所憑。

30 4、上訴人委託處理系爭租賃物租賃事宜之證人黃雙雄於原審
31 時亦結證稱：「（問：你當時有沒有印象有提到這建物是

有門牌及水電？）有。」、「（問：你當時為什麼特別講有門牌及水電？）因為要有住址，當時在591網頁時有住址，他打電話來我有說門牌號碼，水電我說有申請，並不是說沒有申請，我說這個有水，有電，這都是有的，並不是沒有水、沒有電。」等語（見原審卷第157頁），則證人○○○、謝明訓一致證稱：渠等有向證人黃雙雄表示系爭租賃物須為合法建物，證人黃雙雄答稱確係合法建物，才能合法申請水、電等情，更徵有據。證人黃雙雄雖否認證人○○○、謝明訓有提及必須是合法建物之事（見原審卷第156頁背面至第157頁），但依一般生活經驗，合法建物方能申請水、電，則由證人黃雙雄有向證人○○○、謝明訓提及有申請水、電乙節，再參酌林秀蓮之上開陳述，堪認證人○○○、謝明訓一致證稱有向證人黃雙雄表示須是合法建物乙事，應信符實。證人黃雙雄於原審否認被上訴人公司人員有說必須是合法建物云云（見原審卷第156頁背面至第157頁背面），及林秀蓮於本院時嗣後翻異稱：○○○沒有提到須是合法建物云云（見本院卷第94頁背面），均與事實不符，要無足取。

（三）被上訴人又主張有向上訴人表示是要申請製造業藥商許可執照變更，並需辦理廠外倉登記事宜等語，雖為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯（參上訴人答辯意旨一），兩造各執一詞，但證人○○○於原審結證稱：「因為土地使用規範沒有問題，我本人還有謝明訓經理有問過黃雙雄是否合法，他也表示合法，說不合法如何申請水電，所以我們就相信他，沒有向公司提出書面資料，就是相信黃雙雄所說，最主要是他違建是三分之二，整個建物是合法的，變更下來我們是可以用的，但是問題是有三分之二的違建，一但申請就會被報拆。」等語（見原審卷第153頁背面），再參以系爭建物之登記用途雖為「店舖」，但依臺中市衛生局106年10月31日中市衛食藥字第1060110175號函（見原審卷第129頁原證九）可知，僅須辦理變更使用執照程

01 序即可，故被上訴人能否申請製造業藥商許可執照變更及
02 辦理廠外倉登記事宜，主要癥結在系爭租賃物是否合法建
03 物，倘若系爭租賃物為合法建物，縱使上訴人不瞭解被上
04 訴人承租之目的是要申請製造業藥商許可執照變更，並辦
05 理廠外倉登記事宜，被上訴人仍能合法辦理相關變更程序
06 ，無礙於被上訴人對租賃物之使用。易言之，上訴人知否
07 被上訴人承租目的是要申請製造業藥商許可執照變更，並
08 辦理廠外倉登記，與上訴人所提供之系爭租賃物是否合於
09 系爭租約債之本旨無涉，本院就兩造此項爭點，自無審酌
10 之必要。

11 二、被上訴人主張上訴人於106年9月29日傳真臺灣臺中農田水利
12 會同意轉租函予被上訴人時，並無一併傳真系爭建物之建物
13 所有權狀影本，業為上訴人所不爭執（見本院卷第173頁）
14 ，堪信實在。

15 三、被上訴人於系爭租約簽約前或簽約時，並不知系爭租賃物存
16 有三分之二違章增建情形：

17 （一）查系爭租賃物存有三分之二違章增建情形，為兩造所不爭
18 執，堪信認定為真。

19 （二）上訴人抗辯稱：被上訴人於簽約前或簽約時，已知系爭租
20 賃物存有三分之二違章增建情形云云，為被上訴人所否認
21 ，則依舉證責任分配原則，自應由上訴人就此利己事實，
22 負舉證責任。惟查：

23 1、林秀蓮固於原審時及本院時均一致陳稱：伊於系爭租約簽
24 約前，已將系爭建物所有權狀、使用執照、建物測量成果
25 圖、上訴人與臺灣臺中農田水利會房地租賃契約書等件，
26 均交付予證人○○○等語（見原審卷第159頁、本院卷第
27 94頁背面至第96頁背面），但為證人○○○所否認（見本
28 院卷第97頁背面至第98頁背面），林秀蓮亦未就交付證人
29 ○○○上開文件乙事，立下任何字據為證（見本院卷第96
30 頁），上訴人復自承於同年9月29日傳真臺灣臺中農田水利會
31 同意轉租函時，未一併傳真系爭建物所有權狀（見本院卷

第173頁，並經本院審認如前），且未能提出其他可證上訴人確有於系爭租約簽訂前交付系爭建物所有權狀予被上訴人之事證，自難徒憑林秀蓮片面之詞，即遽認林秀蓮此部分之陳述可採。

2、上訴人雖抗辯稱被上訴人一再強調須是合法建物，卻對系爭租賃物是否確為合法建物之相關證明文件（如：使用執照、建物執照）未加聞問，顯不符一般經驗法則云云。惟查：

(1) 證人○○○、謝明訓於簽約前，即有向證人黃雙雄告知須是合法建物，當時證人黃雙雄即告以確係合法建物，並有合法申請水、電。

(2) 又查，系爭租賃物原係上訴人向臺灣臺中農田水利會承租坐落於臺中市○○區○○段○○○號土地後所建造，為免日後房地所有人不一易生爭議，系爭建物建造之初，臺灣臺中農田水利會即要求上訴人需將系爭建物之起造人登記為該水利會所有（見兩造不爭執事項（一）），在取得使用執照後，上訴人再增建如系爭租賃物之現況，此亦為林秀蓮所自承（見原審卷第158頁背面）。而被上訴人來洽詢承租事宜時，上訴人有提及系爭租賃物坐落土地係向臺灣臺中農田水利會所承租，且系爭建物起造人為該水利會，轉租需得該水利會之同意，故兩造於106年9月13日簽訂系爭協議書，內容略為：「一、甲方須於民國106年9月13日前以書面向臺灣臺中農田水利會提出將承租地轉租之要求。二、甲方同意乙方可先行就辦公室及倉儲等所需相關工程進行施工，但如臺灣臺中農田水利會事後回覆不同意甲方轉租，則乙方所支出上開費用均由甲方負擔。待乙方提出相關單據予甲方後，甲方應於15日內付款。」等語，上訴人並於106年9月12日依系爭協議書約定，向臺灣臺中農田水利會提出欲將系爭承租地轉租之要求（見原審卷第89、90頁）。上訴人於106年9月25日傳真如原審卷第9頁背面之「所有權人同意書」予被上訴人，復於106

01 年9月27日收受臺灣臺中農田水利會106年9月27日中水
02 財字第1060651938號函後，於同年月29日傳真予被上訴人
03 （見原審卷第9頁），據以告知被上訴人雙方協議轉租系
04 爭租賃物乙事，業經臺灣臺中農田水利會同意等情，為兩
05 造所不爭執（見兩造不爭執事項（二）、（三）、（四）
06 ），堪信實在。上訴人並於簽約前，提供其與臺灣臺中農
07 田水利會之房地租賃契約書其中3頁（見原審卷第123-12
08 5頁）予被上訴人。另依臺灣臺中農田水利會所出具之同
09 意轉租函所附之所有權人同意書所示：「臺灣臺中農田水
10 利會（房屋所有權人）所有坐落於臺中市○○區○○○街
11 ○○號（門牌號碼）之房屋，同意商號【濟生醫藥生技股份
12 有限公司】於租賃期間內登記為所在地。」（見原審卷第
13 9頁背面），僅提及房屋之門牌號碼，而無隻字片語提
14 到增建問題，則被上訴人因而相信同一門牌號碼之系爭租
15 賃物全部均為全法建物，更徵有據。

- 16 (3) 據上，被上訴人主張其雖未要求上訴人提供系爭建物所有
17 權狀，但信賴證人黃雙雄所稱系爭租賃物係合法建物等語
18 ，即非不可採信，難認與一般經驗法則有所相違

19 3、上訴人另以系爭租約第7條第2款有約定系爭租賃物若遭
20 政府徵收或拆除部分或全部，應由上訴人負責向相關政府
21 機關協調處理云云，欲佐其說。但查，系爭租約係由上訴
22 人方面先行擬定，再給被上訴人修改，而後上訴人發現第
23 6條部分內容有被修改，遂以手寫方式在如原審卷第7頁
24 手寫部分略為修改等情，業經林秀蓮於本院時陳述明確（
25 見本院卷第97頁），可知系爭租約關於第7條內容並未經
26 被上訴人修改，亦即係由上訴人所擬定之事實，堪先認定
27 。又被上訴人於簽訂系爭租約前，即一再向上訴人告知租
28 賃標的須為合法建物，上訴人亦回以係合法建物，故關於
29 系爭租約之租賃標的係合法建物乙節，在兩造間即已達合
30 意，且此項合意之意思表示不須以書面或特定形式定之，
31 亦即兩造間口頭約定即足認定合意成立，自無法單憑系爭

租約第7條第2款約款有提及「遭政府拆除部分或全部」等文字，即遽認被上訴人在簽訂系爭租約前，業已知曉系爭租賃物存有三分之二違章建物。尤以系爭租賃物所在之土地若為政府合法徵收，不論是全部或部分徵收，其上之建物不論先前是否經合法登記，往往會被拆除，則單以該條項之文義，實無法推認被上訴人於簽約前即知系爭租賃物有部分屬於違章建築之事實。此參系爭租約第4條第2項雖約定：「本房屋係供乙方使用，並應符合於乙方之租賃目的及建築相關法令…」等語，但上訴人所出租之系爭租賃物實有三分之二係違章建物，顯不相合，亦可說明被上訴人在簽約前，究竟已否知悉系爭租賃物有三分之二違章建築之事實，確實不能單依系爭租約之約款文義即予遽認。

4、又查，卷內僅有被上訴人所提出、由上訴人於106年10月18日即系爭租約簽立後才傳真之系爭建物所有權狀（見原審卷第128頁）。且被上訴人於簽訂系爭租約後，旋即於106年10月間，向臺中市政府衛生局提出在臺中市增設貯存藥物倉庫之申請（見原審卷第129頁），被上訴人主張因該局函知應辦理變更使用執照程序，需上訴人提供系爭建物之使用執照、使用分區證明書、建物測量成果圖，才於106年11月17日前往上訴人公司拿取，並於當日快捷寄送給被上訴人委請辦理使用執照變更手續之朱志文建築師等情，業據證人○○○於本院時結證綦詳（見本院卷第98頁及背面），並有快捷信封附卷可稽（見本院卷第125頁）。再參以被上訴人於簽訂系爭租約後，旋即以系爭租賃物之地址申辦貯存藥物倉庫之時間密接性，衡情，被上訴人若於簽訂系爭租約前或簽訂時，即知系爭租賃物有三分之二違章增建，絕無可能明知會被否准，猶以該址提出上開申請，甚至自爆被上訴人有以違章建築當作貯存藥物倉庫之違法行徑。加以被上訴人於簽訂系爭租約前，即一再向上訴人確認須是合法建物。據上，被上訴人主張其於簽

訂系爭租約前，不知系爭租賃物有違章增建等語，即非無稽。

5、此外，上訴人又未能提出其他確切之證據以實其說，應認上訴人所辯被上訴人於簽約前或簽約時，已知系爭租賃物存有三分之二違章增建情形云云，不能證明，無法採信。

(三) 被上訴人又主張上訴人於簽約前未告知系爭建物之登記用途是店舖等語，仍為上訴人所否認，但依前述，被上訴人能否申請製造業藥商許可執照變更及辦理廠外倉登記事宜，主要癥結在系爭租賃物是否合法建物，倘若系爭租賃物為合法建物，縱使上訴人未告知被上訴人系爭建物之登記用途為店舖，被上訴人仍能合法辦理相關變更程序，無礙於被上訴人對租賃物之使用。換言之，被上訴人知否系爭建物之登記用途為店舖，與上訴人所提供之系爭租賃物是否合於系爭租約債之本旨無涉，本院就兩造此項爭點，亦無審酌之必要。

四、上訴人所交付之系爭租賃物並不合於系爭租約所約定使用、收益之狀態，被上訴人得終止系爭租約及請求賠償損害：

(一) 按出租人應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，民法第423條定有明文。此為出租人之主要給付義務。該所稱合於約定使用、收益之狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘租賃物不具該主觀認知約定使用、收益之狀態，而不能達契約之目的者，承租人得類推適用民法第256條規定終止租約（最高法院103年度台上字第2122號判決意旨參照）。又依系爭租約第6條第4項第2款明定：「甲方（即上訴人）有下列情形之一者，乙方（即被上訴人）得逕行終止租約，且無庸負擔任何損害賠償，乙方如有損害並得請求甲方賠償：…(2)租賃房屋之瑕疵已不能達租賃之目的。」（見原審卷第7頁）。

(二) 經查，被上訴人於簽訂系爭租約前，即一再向上訴人表示

01 系爭租賃物必須是合法建物，而上訴人亦回覆租賃標的確
02 係合法建物，故兩造於簽訂系爭租約時，雖未將租賃標的
03 須為合法建物乙節，明確記載在系爭租約中，但仍屬兩造
04 均有合意之內容，已詳如前述，故系爭租約所約定使用收
05 益之租賃物，自須全部為合法建物，乃當然之理。惟上訴
06 人所交付之系爭租賃物只有系爭建物部分為合法建物，其
07 餘三分之二建物均屬違章增建，系爭建物之登記用途係店
08 舖，未經辦理變更使用執照，不得作為倉庫使用，但受限
09 於系爭租賃物有三分之二之違章增建，被上訴人自不可能
10 以系爭租賃物申請使用執照變更，更不可能取得臺中市政
11 府衛生局之准許，作為貯存藥物食庫使用，核與兩造所共
12 同約定之租賃標的使用收益狀態即不相符，而不能達系爭
13 租約之目的，洵堪認定。

14 (三) 又上訴人於106年12月21日寄發大里永隆郵局第000318號
15 存證信函予上訴人，告知因被上訴人無法取得臺中市政府
16 衛生局申請廠外倉許可，而向上訴人主張終止系爭租賃契
17 約，並請求損害賠償等語，上訴人已於106年12月22日收
18 受存證信函（見原審卷第18-23頁原證五），為兩造所不
19 爭執（見兩造不爭執事項（八）），故被上訴人依系爭租
20 約第6條第4項第2款規定，終止系爭租約，並請求因此
21 所受之損害，即屬有據。

22 (四) 被上訴人依系爭租約之約定，除已給付上訴人押租保證金
23 30萬元、106年11月、12月租金各15萬7500元（含稅），
24 共計61萬5000元，尚陸續支出予各廠商關於辦公室裝潢及
25 水電設備、溫濕度控制設備移機校正等費用，共計121萬
26 5123元（見原審卷第10—17頁原證四），總計183萬123
27 元，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項（五）、（六）
28 、（十）），堪信實在。參以兩造於系爭協議書第2項約
29 定：「甲方（即上訴人）同意乙方（即被上訴人）可先行
30 就辦公室及倉儲等所需相關工程進行施工，但如臺灣臺中
31 農田水利事後回覆不同意甲方轉租，則乙方所支付上開費

01 用均由甲方負擔。待乙方提出相關單據予甲方後，甲方應
02 於15日內付款。」等語，而上訴人未能交付合於兩造所約
03 定使用收益之租賃物，上訴人就此債務不履行之情狀，核
04 與上開約定之規範意旨無異，則本此兩造於系爭協議書約
05 定之精神，被上訴人主張其因終止系爭租約，受有上開已
06 支出費用之損失，即非無稽，堪予採認。是以被上訴人請
07 求上訴人賠償損害183萬123元，為有理由，應予准許。

08 五、被上訴人對於本件債務不履行損害並無與有過失：

09 上訴人另抗辯稱：被上訴人與有過失云云（見上訴人答辯意
10 旨三）。然按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院
11 得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項固有明文
12 。惟此所謂被害人與有過失，須其行為為損害之共同原因，
13 且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，始屬相當（最
14 高法院95年度台上字第2463號判決意旨參照）。查本件被上
15 訴人公司已於與上訴人公司人員洽談時，一再表明租賃標的
16 須為合法建物，而上訴人明知系爭租賃物存有三分之二違章
17 增建情形，竟僅籠統稱「有增建」（按增建亦可分為合法增
18 建及違章增建），且回覆系爭租賃物全部均為合法建物，已
19 合法申請水、電，博取上訴人之信任，上訴人不僅未明白告
20 知增建部分均為違章，於簽約前，亦僅提出其與臺灣臺中農
21 田水利會間不完整之原租約，又無證據可證上訴人有事先提
22 供系爭建物所有權狀、使用執照等正確資訊予被上訴人，加
23 以上訴人另提出與臺灣臺中農田水利會之房地租賃契約書，
24 更加强被上訴人對上訴人所言系爭租賃物全部為合法建物之
25 信任，被上訴人並因上訴人之上開種種行為，誤信系爭租賃
26 物全部均為合法建物，而簽訂系爭租約，實則，上訴人只要
27 在簽立系爭租約前之任何一階段，告知被上訴人系爭租賃物
28 存有三分之二之違章增建，由被上訴人再為締約與否之決定
29 ，即能防免本件債務不履行之情狀發生。另依一般生活經驗
30 ，承租人多未要求出租人提供租賃物之權狀證明文件，更遑
31 論使用執照、建物建築圖說等文件，故被上訴人未於簽約前

，主動要求上訴人提供上開資料，尚難認與本件債務不履行之發生有何相當因果關係。據上，應認上訴人就本件債務不履行之違約情事，具完全之可歸責性。上訴人抗辯被上訴人與有過失云云，即不可採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第6條第4項第2款之約定，請求上訴人給付183萬123元，及自上訴人收受被上訴人終止租約並請求損害賠償之存證信函送達翌日即106年12月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（民法第229條第2項、第233條第1項、第203條參照），為有理由，應予准許。至於被上訴人就同一給付，主張選擇合併，另依不完全給付之債權務不履行規定為請求部分，即無再予審究之必要，附此敘明。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 108 年 9 月 4 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 張 浴 美
法 官 杭 起 鶴
法 官 莊 嘉 蕙

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出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條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

01

書記官 高麗玲

02

中

華

民

國

108

年

9

月

5

日