臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第166號

原　　告　吳永淵

被　　告　全聯實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡篤昌

訴訟代理人　胡力文

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將長62.7公尺250㎜電纜線一組，返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5%，由原告負擔95%。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告分別於民國92年2月26日、98年6月4日、109 年6月12日（公證日更改為109年8月14日）與原告簽立3份房地租賃契約書，租賃標的均為原告所有之嘉義縣○○鄉○○街000號及吳竹街137巷2號，租賃期間分別為92年11月1日至100年10月31日；100年11月1日至112年10月31日；112年11月1日至122年10月31日；租金詳各租約，租期連貫未中斷。

(二)被告111年10月31日發函給原告，通知於112年1月6日終止前述租約，並約定1月6日當日點交返還租賃標的，原告於當日（112年1月6日）通知被告同意終止租約並點收租賃標的。然第3份租約同時兩造簽立租金調整協議書，將第2份租約109年11月1日至110年10月31日每月租金新台幣(下同)120,305元；110年11月1日至111年10月31日每月租金121,508元；111年11月1日至112年10月31日每月租金122,723元，等上述3年每月租金均調降為每月10萬元，原告分別於當日及112年2月17日以書函向被告請求依98年6月4日所簽立租約第3條給付租金差額551,600元。

(三)被告提前10年9個月25天終止租約，且未重大裝修，與當時續簽租約及降租協議之本意不符，而該協議書內容因被告提前終止租約讓原告蒙受重大損失，爰依民法第549條第2項、245-1條第1項第3款、第216條之規定，及98年6月4日所簽立租約第3條請求被告給付租金差額551,600元。

(四)原告當初依被告需求表（第1份租約附件）中水電設備主供電纜線線徑要求為250mm施設，發現被被告包商以8mm電纜線抽換，爰依民法第767條之規定請求被告返還該電纜線。

(五)訴之聲明：

1、被告應返還原告62.7米長250mm電纜線一組。

2、被告應給付原告551,600元及自112年1月7日起至清償日止，依法定年利率百分之5計算之利息。

3、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)原告就「250mm電纜線一組為其所有之事實」、「對被告抽換系爭電纜之事實」及「原告承諾最後一次續約會租滿10年之事實」未加以舉證。

(二)109年6月12日被告同意調降租金，並與原告簽立租金調整協議書，該協議書雙方已就109年11月1日至112年10月31日期間之租金調整為10萬元。又該協議書中並無被告須承租該標的10年才可享有降租優惠之條件。原告主張被告並未承租10年而須給付降租期間之租金差額551,600元應為無理由。

(三)兩造第1份房地租賃契約書附件，關於系爭電纜線之紀錄，有載明於「全聯福利中心建築物需求表」之水電設備欄位，該欄位並有備註載明「乙方自行申請水電」之文字，可證水電相關設備係由被告負責申裝，系爭電纜線為被告所有。

(四)縱認系爭電纜線為原告所有，惟被告係委由第三人包商撤店，故被告並未為抽換系爭電纜線之行為，即被告非占有人。且被告就原告終止租賃契約後，已與原告完成點交，足認兩造就租賃標的物之現況並無爭執。

(五)聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

(一)不爭執事項：

1、兩造分別於92年2月26日、98年6月4日、109 年6月12日（公證日更改為109年8月14日）簽立3份房地租賃契約書，租賃標的為原告所有之嘉義縣○○鄉○○街000號及吳竹街137巷2號，租賃期間分別為92年11月1日至100年10月31日；100年11月1日至112年10月31日；112年11月1日至122年10月31日。

2、兩造於109年6月12日簽立租金調整協議書，原告同意調降租金。

3、被告於111年10月31日向原告提前終止租約之意思表示。

4、兩造於112年1月6日就租賃標的進行點交，並簽署點交同意書。

5、電纜線長度約62.7米，250mm。

(二)爭執事項：

1、被告於租約期滿前提前終止租約，原告得否請求被告給付原租賃契約租金與租金調整協議書租金之差額551,600元？

2、原告請求被告返還62.7米長250mm電纜線一組，有無理由？

四、本院判斷：

1、被告於租約期滿前提前終止租約，原告得否請求被告給付原租賃契約租金與租金調整協議書租金之差額551,600元？

⑴兩造分別於92年2月26日、98年6月4日、109 年6月12日（公證日更改為109年8月14日）簽立3份房地租賃契約書，租賃標的均為原告所有之嘉義縣○○鄉○○街000號及吳竹街137巷2號，租賃期間分別為92年11月1日至100年10月31日；100年11月1日至112年10月31日；112年11月1日至122年10月31日。兩造於109年6月12日簽立租金調整協議書，原告同意調降租金，又被告於111年10月31日提前終止租約。以上事實有房地租賃契約書、租金調整協議書、公證書、被告終止租

約函可證，並為兩造所不爭執(本院卷第9-49、51、75、77頁)，上述事實核屬為真。

⑵依兩造於98年6月4日簽訂之房地租賃契約書(本院卷第27、27-2頁)，第2條約定「..租期自100年11月1日起至112年10月31日止」；第8條第2款約定「本約期限內如乙方(指被告)因業務需要，或因本約標的違反政府法令或依相關政策改變等因素，致使乙方無法依該租賃標的物內持續營運時，乙方得據以提前終止之，乙方應於兩個月前通知甲方(指原告)終止本約，而有關甲方已收租金，則按遷出時間計算，甲方應在乙方遷出之同時，將溢收之租金無息返還乙方，甲方得以不返還乙方押金作為補償」。故依上開約定，被告依約得因業務需要而提前終止租約，且無需補足租期未滿之租金。

⑶依租金調整契約書所示(本院卷第33頁)，兩造約定109年11月1日至110年10月31日每月租金120,305元，調整為10萬元；110年11月1日至111年10月31日每月租金121,508元，調整為10萬元；111年11月1日至112年10月31日每月租金122,723元，調整為10萬元。但該份租金調整契約書，並無若被告於租期未滿前而終止租約，須補足原租金與調整租金後差額之約定。

⑷綜上所述，被告依房地租賃契約書之約定，得因業務需要而提前終止租約，且無需補足租期未滿之租金。又租金調整契約書亦無約定若被告租期屆滿前提前終止租約，須補足原租金與調整租金後差額。故而原告不得依房地租賃契約或租金調整契約，請求被告補足原租金與調整租金後之差額。

⑸按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限（民法第549條）。此條文之規定係契約當事人間係委任關係，而於不利於他方之時期終止委任契約時，所應負賠償責任之規定。但兩造是租賃關係，並非委任關係，自無該條之適用，原告以該條規定，請求被告給付原租金與調整租

金後之差額，並無理由。

⑹次按，契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約，顯然違反誠實及信用方法，而對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任(第245-1條第1項第3款）。然該條所規範者是因兩造契約「未成立」，係因一方之締約過失，而造成他方損害時所應負之賠償責任。但兩造之租賃契約、租金調整契約，均已成立。此與上開民法所規定契約「未成立」之要件不同，原告以該條規定，請求被告給付原租金與調整租金後之差額，並無理由。

⑺綜上所述，被告依約得因業務需要而提前終止租約，且無需補足租期未滿之租金，亦無需給付原租金與調整租金後之差額。又本件事實與民法第549條第2項、245-1條第1項第3款之要件不符，從而原告依上開法規及民法第216條之規定，及依98年6月4日所簽立租約第3條，請求被告給付租金差額551,600元，為無理由，此部分應予駁回。

2、原告請求被告返還62.7米長250㎜電纜線一組，有無理由？

⑴系爭電纜線長度約62.7米，250㎜，此為兩造所不爭執(本院卷第76頁)，核屬為真。

⑵依92年2月26日房地租賃契約書所附全聯福利中心建物需求表(本院卷第19頁)，其中之天、地、牆、設備，均係由原告所提供，否則若是原告僅出租土地，而由被告自行建築建物供其營業之用，被告自可按其需求自行設計規劃，無需填載建物需求表。且其中「大門落地窗」，其備註欄記載「房東只願意提供鐵捲門」；「兩側展示櫥窗」備註欄記載「乙方負責」；「室內」備註欄記載「裝潢間隔由乙方負責」，由上開記載可知，若由乙方應負責之項目，會在備註欄加以載明。是由上可知，建物需求表上之名稱、內容項目，除了備註欄有記載由乙方負責外，均係由原告所提供予被告使用。

⑶建物需求表其中水電設備記載：「面積> 200坪，設備(契約)容量-線徑-TR(30KVA)-S.T電表箱-MP。規格：設備(契

約）容量：99KW-線徑250平方(太平洋) TR(30KVA)：3§4W 220V-MP(120x33x120)。面積< 200坪，設備：(契約)容量-線徑-TR(30KVA)-S.T電表箱-MP。規格：設備容量：99KW (契約容量：80KW)-線徑250平方(太平洋)-TR(30KVA)：3§4W220V-MP(120x33x120)。備註：乙方自行申請水電」。是上開用電需求、電纜之規格，均記載詳細，且備註欄僅記載乙方自行申請水電，並非記載「乙方自行負責」，依此項內容之記載可證，建物用電之電纜線是由原告所提供予被告使用。

⑷按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之（民事訴訟法第279條）。查：

①依系爭電纜線取走前後相片可證(本院卷第129頁)，系爭電纜線確實有被取走，兩造對該相片亦不爭執(本院卷第148頁)。且被告自認電纜線是其取走(本院卷第76頁)。其事後辯稱電纜線是第三人包商撤店時所取走(本院卷第133頁)。可證兩造均承認電纜線確有遭他人取走之事實。

②被告於112年1月6日將系爭房屋點交予原告，此有點交同意書可證(本院卷第125頁)，但該點交同意書，僅記載將建物全部交付予原告，至於是否有其他缺漏，並無詳細記載，況且電纜線遭他人取走已是事實，故不得以點交同意書而可證明電纜線並無遭他人取走。

③被告自認電纜線是其取走，其事後辯稱電纜線是第三人包商撤店時所取走，且被告與搬家公司是承攬關係，被告並無占有電纜線等語(本院卷第76、133、148頁)。是被告已自認電纜線是其所取走，其事後雖否認之，但並未提出相關之證明，以阻斷自認之效力，故不符合自認

之撤銷。依此可證電纜線是被告取走無誤。

④依上所述，應認電纜線是被告所取走無誤。

⑸按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物(民法第455條第1項前段)；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之(民法第767條第1項前段)。是被告於租約終止後，依規定應將電纜線返還原告，然被告將電纜線取走，從而原告依上該規定，請求被告將電纜線返還，為有理由。

⑹原告勝訴部分其價額因未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。

3、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

民事第三庭法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　張簡純靜