

臺灣基隆地方法院民事判決

113年度重訴字第5號

原告

即反訴被告 磊基國際有限公司

法定代理人 曾俊雄

訴訟代理人 黃重鋼律師

林詠嵐律師

魏士軒律師

被告

即反訴原告 夏姿人文建設股份有限公司

法定代理人 李季霖

訴訟代理人 陳秋汝律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國114年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,000萬元整，及自民國111年1月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣1,281萬3,506元，及自民國113年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、本訴之訴訟費用由被告負擔。

四、反訴原告之訴駁回。

五、反訴之訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序部分：

一、按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。查原告起訴原聲明請求被告應於原告給付被告新臺幣（下同）6,200萬元整時，將坐

01 落於基隆市○○區○○路00號房屋（下稱系爭廠房）之所有
02 權移轉登記予原告，並將系爭廠房點交給原告；及被告應將
03 其向財政部國有財產署（下稱國產署）承租系爭廠房所坐落
04 土地之租賃權轉讓予原告，並會同原告向國產署申請換約續
05 租，核屬其他因不動產涉訟，揆諸前揭規定，本院自有管轄
06 權。

07 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
08 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
09 2款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求如上，嗣以民
10 國113年9月20日到院之民事理由(五)狀，變更聲明如下所示。
11 核原告所為之變更與起訴之原因事實，其基本社會事實同
12 一，揆諸前揭規定，應予准許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：原告前於110年10月間，因原本承租營業用之廠
15 房房東聲稱租約到期後不再續租，原告乃萌生自行購置廠房
16 之意，而至「591房屋網」查詢有無廠房出售，見到被告在
17 網站上刊登廣告販售系爭廠房，原告乃與被告之房屋仲介周
18 秋文、林珮緹接洽購買系爭廠房事宜。嗣兩造乃於111年1月
19 間達成買賣合意，由原告以7,200萬元之代價，向被告購買
20 系爭廠房，雙方並定有「買賣契約書備忘錄」（下稱系爭備
21 忘錄）為據，原告並已依兩造之約定，於111年1月28日交付
22 第一期款即訂金1,000萬元予被告。惟系爭備忘錄中除第一
23 期訂金1,000萬元之記載屬實外，其餘付款期別、名目等皆
24 為不實，蓋兩造於訂約磋商時，因系爭廠房有增建之情形，
25 被告為取得新的所有權狀，必須辦妥申請使用建築執照、使
26 用執照（下稱使照）之程序，且系爭廠房所坐落土地係為國
27 有，出賣系爭廠房也需國產署放棄優先承買，被告乃要求原
28 告配合簽署內容虛偽不實之廠房借用契約（下稱系爭廠房借
29 用契約）。此外，被告為降低所要繳納之房地合一稅，另要
30 求原告簽署內容不實之「購買培德設備協議書」、「培德廠
31 房協議書」、「機器設備買賣契約書」，實則兩造並無買賣

01 設備之真意。依系爭備忘錄、房屋仲介所交付之「廠房買賣
02 過戶流程圖」（下稱系爭流程圖）及上開設備買賣協議書之
03 記載，兩造所約定之第二期款金額為2,200萬，原告應於主
04 管機關核准系爭廠房之使照後繳納。然被告始終未能取得系
05 爭廠房之使照，亦未能取得新的所有權狀，並將系爭廠房之
06 所有權移轉登記予原告。至兩造雖另約定原告於使照核准後
07 至移轉系爭廠房所有權之這段期間，由原告先行進駐系爭廠
08 房，並由原告負擔被告原應給付予國產署之土地租金。然被
09 告遲未取得系爭廠房之使照，原告根本無法進駐系爭廠房為
10 正常之使用。詎料，被告因房地產行情看漲，竟昧於事實，
11 於112年8月1日發函予原告，指摘原告未依約給付設備款1,2
12 00萬元及場地租賃保證金1,000萬元，且未負擔系爭廠房所
13 在土地之租金每月30萬元，爰依系爭備忘錄第六條約定取消
14 兩造間之交易，並請求原告取回已付之訂金1,000萬元。嗣
15 並於112年8月13日以8,250萬元之代價，將系爭廠房出賣給
16 鑫禾科技股份有限公司（下稱鑫禾公司），而致兩造間買賣
17 系爭廠房間之契約陷於給付不能，原告爰依民法第256條規
18 定，以113年9月20日到院之民事理由(五)狀繕本之送達，向被
19 告為解除兩造間之買賣契約之意思表示，並依同法第259條
20 之規定，請求被告返還原告前已給付之訂金1,000萬元暨自1
21 11年1月28日起至清償日止之法定遲延利息。又原告原本所
22 承租廠房之每月租金為23萬4,600元，因被告始終未能取得
23 使照而為能進駐使用系爭廠房，只能向原房東續租，其間租
24 金調漲至每月41萬2,562元，原告因而受有每月17萬7,962元
25 之損害（計算式：41萬2,562元－23萬4,600元＝17萬7,962
26 元），自112年9月起至113年9月止，共計231萬3,506元。再
27 被告一屋二賣，其因此所取得之價差利益1,050萬元（計算
28 式：8,250萬元－7,200萬元＝1,050萬元），亦為原告所受
29 損害。爰依債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告賠償
30 原告所受損害總計1,281萬3,506元（計算式：231萬3,506元
31 +1,050萬元＝1,281萬3,506元）。並先位聲明：(一)被告應

01 給付原告1,000萬元及自111年1月28日起至清償日止，按週
02 年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告1,281萬3,50
03 6元，及自113年9月21日起至清償日止，按週年利率百分之5
04 計算之利息。退步言之，倘本院認原告關於1,281萬3,506元
05 部分為無理由，原告尚得依民法第250條規定，請求被告違
06 約金1,000萬元。爰備位聲明：(一)被告應給付原告1,000萬元
07 及自111年1月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
08 之利息。(二)被告應給付原告1,000萬，及自113年9月21日起
09 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 二、被告則以：系爭備忘錄之內容，係兩造循系爭流程圖議定之
11 交易價格，買方融資需求擬具簽定，此有證人黃寧馨、周秋
12 文、林珮緹之證言足佐，足見系爭備忘錄係為買賣雙方就系
13 爭廠房買賣最終之意思表示，原告應受此最終意思表示之拘
14 束。而依系爭廠房借用契約，原告於不變更設計影響使照申
15 請之情況下本得使用系爭廠房，且系爭機器設備買賣契約書
16 均有實際可對應之真實標的，參酌房屋仲介周秋文之證述，
17 可知系爭廠房係因原告融資需求所拆簽之設備買賣協議並非
18 虛假。又原告雖於111年1月28日給付第一期設備定金款後，
19 即未據原證4-1廠房借用協議第三條(甲)項、原證5-3機器
20 設備買賣契約書第三條第1項之約定給付第二期款即廠房及
21 設備之擔保金，顯然已違反系爭備忘錄第三條之價金給付義
22 務。準此，被告方於112年8月1日函知原告，依系爭備忘錄
23 第六條之規定，系爭備忘錄已因原告違約而歸於無效。至原
24 告雖主張上開「廠房借用協議」、「購買培德設備協議
25 書」、「培德廠房協議書」、「機器設備買賣契約書」均為
26 假契約云云。然依司法院大法官釋字第576號解釋及最高法
27 院92年度台上字274號民事判決意旨，本件兩造係為對等之
28 商業主體，案關所有交易文件，均為當事人契約自由、司法
29 自治原則之體現，兩造於定約時，既已充分盱衡自己履約之
30 意願、經濟能力、他方違約時自己受損害之程度等主、客觀
31 因素，本諸自由意思及平等地位自主決定，契約當事人即應

01 受契約條款之拘束。原告既未主張案關所有書面契約（意思
02 表示）有何無效或得撤銷事由，並提出相關事證以實其說，
03 自應受「所有」合意之契約條款拘束，而非恣意依其訴訟之
04 立論需求，僅擅自擷取系爭備忘錄第一條及第二條約定之標
05 的、價金兩項買賣關係成立要件，主張被告應履行出賣人義
06 務，反而對於自身違反「同一契約」給付價金條款之情事
07 （即違反系爭備忘錄第3條價金給付義務，適用系爭備忘錄
08 第6條遠約無效條款），未提隻字，要無理由。實則，將被
09 證6周秋文與淡水一信融資人員之對話紀錄及被證6林珮緹與
10 淡水信融資人員之對話紀錄互核觀之，可見房屋仲介在111
11 年下半年至10月底間，確實都持續為了系爭廠房之融資事
12 宜，想方設法，所有交易文件均係盤整現有真實可進行融資
13 之資源，真實為了買方融資、賣方收受價金需求而擬具，兩
14 造自應受系爭備忘錄最終意思表示之拘束。再無效條款之契
15 約權利性質應為形成權，而非請求權，本無須定期催告。縱
16 須催告，被告亦已於111年11月8日透過房屋仲介詢問是否要
17 開立發票，為應付第二期設備款之催告，迄至112年8月2日
18 被告以律師函主張系爭備忘錄第6條之無效條款為止，已歷
19 經9個月，亦早已超過合理之定期付款期限。又依系爭流程
20 圖步驟四作業要點第一點，被告固有交付廠房之義務，然須
21 原告提供廠房貸款同意書予被告，被告始有過戶系爭廠房之
22 義務，而原告未給付第二期款，且未出具任何融資許可文件
23 之情形下，並無請求被告移轉系爭廠房之權利。再者，系爭
24 備忘錄因原告違約而歸於無效，被告當無交付買賣標的物之
25 義務，自不生債務不履行之損害賠償及給付違約金之問題。
26 況且，出租人屆期調整租金之原因五花八門，原告並未能證
27 明其所承租之舊廠房租金之調漲與系爭廠房之因果關係，被
28 告亦無一屋二賣獲益之動機及行為，原告自無處分系爭廠房
29 價差利益之損害賠償請求權等語，資為抗辯。並聲明：原告
30 先位聲明及備位聲明均駁回。

31 三、本件兩造為買賣系爭廠房，曾簽署系爭備忘錄、「廠房借用

01 協議書」、「購買培德設備協議書」、「培德廠房協議
02 書」，並由被告以訴外人豐能科技股份有限公司與原告簽定
03 「機器設備買賣契約書」，復約定系爭廠房之價金為7,200
04 萬元，嗣原告依約定於111年1月28日給付1,000萬元訂金予
05 被告；及被告於112年8月13日將系爭廠房以8,250萬元之代
06 價，出賣予鑫禾公司，並於113年1月22日將系爭廠房之所有
07 權移轉登記為鑫禾公司所有，此有原告所提出之系爭備忘
08 錄、上開協議、契約、500萬元之本行支票、房屋仲介代收
09 原告給付訂金500萬元之收據，及被告所提出其與鑫禾公司
10 就買賣系爭廠房之「廠房買賣契約書」等件附卷可佐，且為
11 兩造所不爭執，堪為認定。

12 四、本件原告主張被告違反兩造間就系爭廠房之買賣契約，將系
13 爭廠房出賣予鑫禾公司，致原告因此受有損害，爰解除兩造
14 間之買賣契約，並請求被告返還原告已給付之訂金1,000萬
15 元，及賠償原告所失利益及所受損害，而聲明如上。然為被
16 告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造間之爭點，分析說
17 明如下：

18 (一)系爭備忘錄有關設備款、場地租賃保證金之約定及「廠房借
19 用協議書」、「購買培德設備協議書」、「培德廠房協議
20 書」、「機器設備買賣契約書」，是否因兩造間通謀虛偽意
21 思表示而無效？

22 1. 按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
23 效。又法律行為之一部無效者，全部皆為無效，但除去該部
24 分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。民法第87條第1項
25 前段、第111條分別定有明文。

26 2. 本件系爭「廠房借用協議書」、「購買培德設備協議書」、
27 「培德廠房協議書」中，有關「廠房借用」、「設備購買」
28 等協議，均係出於兩造間之通謀意思表示，應為無效，此有
29 證人王巧綾於本院審理時證述：「（備忘錄付款表上到底哪
30 些是真的，哪些是假的？）備忘錄上面記載除了原告公司支
31 付1,000萬訂金是真的之外，其他都是假的，我們是真的付

01 了1,000萬的訂金，但沒有要買設備，也沒有租賃之事實，
02 所以沒有要支付設備款跟場地租賃保證金，備忘錄上記載第
03 三期至第五期的付款期限都不是真的」、「（問：你有看過
04 『廠房借用協議書』、『購買培德設備協議書』、『培德廠
05 房協議書』、『機器設備買賣契約書』嗎，這些契約書的簽
06 署原因及過程為何？）我有看過這些契約書，這是由仲介林
07 珮緹提供給我的，之所以簽署這些假合約，是為了配合被告
08 公司，形式上降低價金（實質上價金還是7,200萬元），被
09 告公司說法是價金降低，他們可以減少稅金，所以做其他假
10 的機器合約，並且作了這些其他假的廠房借用協議書」、
11 「（提示原證6號）（這是你和仲介林珮緹的對話，林珮緹
12 傳了『廠房借用協議書』、『機器設備買賣契約書』等文件
13 給你，你說機器合約只是個假合約，為何需要A、B約？我們
14 只是想要單純的購買一間廠房，至於那些彎彎繞繞的事，都
15 是為了配合夏姿才做的，如果沒有這些問題，簽一份7,200
16 萬的買賣契約很正常啊，還是夏姿又要有甚麼要求，合約有
17 問題嗎？林珮緹則回覆稱：不會、沒有問題等語，請問你們
18 是在討論甚麼？）因為林珮緹提供假合約給我，要我簽署，
19 這本就跟我們初衷不合，所以我就問他既然只是配合被告將
20 價金降低，為何需要簽這麼多假契約，我要一份真正7,200
21 萬房屋合約就可以了，這些假合約會不會對我有不好的影
22 響，林珮緹回答我說不會」等語，可資參照。而房屋仲介林
23 珮緹對於王巧綾上開關於假合約之質疑，並未反駁，亦有王
24 巧綾與林珮緹間之LINE對話紀錄可資佐證。再者，依系爭備
25 忘錄之約定，原告所交付之1,000萬元，乃為買受系爭廠房
26 之訂金。然依系爭「廠房借用協議書」第三條（甲）載稱：
27 「本借用契約訂立時，乙方（即原告）應一次給付甲方（即
28 被告）廠房與設備擔保間合計新台幣壹仟萬元整」等語，可
29 知原告所交付之1,000萬元卻又變成是原告向被告借用廠房
30 之擔保金，且該擔保金甚得分階段返還，顯與系爭備忘錄之
31 約定相左，益徵系爭「廠房借用協議書」確實為虛假之協

01 議。此外，系爭廠房嗣經被告以8,250萬元出賣予鑫禾公
02 司，已如前述，可知系爭廠房之價值至少為7、8千萬元，而
03 依「購買培德設備協議書」、「培德廠房協議書」、「機器
04 設備買賣契約書」，該等機器設備之賣價為分別3,200萬元
05 及1,200萬元，換言之，扣除該等機器設備之賣價後，系爭
06 廠房之出賣價格僅餘4,000萬元至6,000萬元不等，顯然不合
07 於常情。況依「機器設備買賣契約書」之約定，被告須先交
08 付機器設備後，原告始須支付第二期設備款630萬元，亦與
09 系爭備忘錄之約定不符，且該契約書之約定若係為真，何以
10 未見被告曾依約定交付機器設備。由此，益見上開協議書或
11 契約書關於「廠房借用」、「設備購買」等協議，確係虛偽
12 不實。準此，兩造既無借用廠房及購買設備之約定，則系爭
13 備忘錄中有關設備款、場地租賃保證金之協議亦為不實，兩
14 造就此所為之約定自為無效。至證人周秋文、林珮緹、黃寧
15 馨雖均證稱兩造間確有機器設備之買賣云云，然彼等之證言
16 並未能說明「購買培德設備協議書」、「培德廠房協議
17 書」、「機器設備買賣契約書」間之諸多矛盾及不合理之
18 處，參以證人周秋文、林珮緹乃係被告之房屋仲介，被告黃
19 寧馨更為被告之財務經理，彼等立場本有偏頗，所述即難遽
20 予採信。

- 21 3. 「購買培德設備協議書」、「培德廠房協議書」、「機器設
22 備買賣契約書」關於「廠房借用」、「設備購買」等協議及
23 系爭備忘錄中有關設備款、場地租賃保證金之協議，雖屬無
24 效。然兩造就系爭廠房之交易，係植基於系爭流程圖乙節，
25 並無異見。另參酌「購買培德廠房協議書」、「培德廠房協
26 議書」就標的物之價款，亦均有於「使照核准後」支付之約
27 定；參以證人王巧綾對於被告要求開立1,200萬元之設備
28 款，曾以LINE對話紀錄向房屋仲介林珮緹質疑：「發票我們
29 要怎麼開」、「現在不能開」、「使照沒拿到，我們又不能
30 進場使用」、「使照取得，我們可進場施工才付款」等語，
31 並於LINE對話紀錄中張貼系爭流程圖，表示依照系爭流程

01 圖，原告係於系爭廠房之使照完成後，始有支付第二期款之
02 義務，而房屋仲介林珮緹對於王巧綾之質疑，未為任何異議
03 等情，可知當事人之真意係在於約定系爭廠房之第二期款原
04 告應於系爭廠房核准後支付，而此約定，並未因「購買培德
05 設備協議書」、「培德廠房協議書」、「機器設備買賣契約
06 書」關於「廠房借用」、「設備購買」等協議及系爭備忘錄
07 中有關設備款、場地租賃保證金之協議無效，而影響其效
08 力。

09 (二)系爭備忘錄是否因原告未給付第二期款，即應歸於無效？

10 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
11 辭句，民法第98條有明文規定。而解釋契約，應於文義上及
12 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
13 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
14 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則為其判斷之基
15 礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其
16 真意（最高法院104年度台上字第608號裁判意旨參照）。所
17 謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意
18 思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀
19 認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果
20 而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對
21 兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字
22 第286號判決意旨參照）。

23 2. 經查：

24 (1)「本備忘錄經甲乙双方視為主要約定契約內容，若未執行本備
25 忘錄內容，則廠房買賣契約視為無效」，固為系爭備忘錄第
26 六條所明定。惟解釋上該契約應解為契約當事人均無欲履行
27 系爭備忘錄時，經由兩造合意而使契約歸於無效，蓋若契約
28 之一方得任意違約而使契約無效，無異使契約之效力委諸契
29 約當事人履約與否，將有害於交易安全，殊非兩造訂立契約
30 條款目的之所在。

31 (2)本件被告固抗辯原告未給付第二期款，業已違約，依系爭備

01 忘錄第六條約定，系爭備忘錄即因原告之違約而歸於無效云
02 云。惟原告違約與否，僅生被告得否依債務不履行損害賠償
03 之法律關係，主張解除契約，而使系爭備忘錄歸於無效爾，
04 尚不因系爭備忘錄第六條之約定，而當然使系爭備忘錄當然
05 發生契約無效之效果。況且，系爭備忘錄之第二期款應係於
06 被告取得系爭廠房使照後，原告始應支付，業如前述，而本
07 件被告並未證明業已取得系爭廠房之使照，縱被告曾透過房
08 屋仲介向原告催告給付，原告亦無給付義務。從而，原告雖
09 始終未給付第二期款，亦無違約，被告抗辯原告業已違約云
10 云，顯與事實不符，無可採信。準此，系爭備忘錄並未因原
11 告未給付第二期款而歸於無效。

12 (三)原告以被告給付不能為由，主張解除兩造間之契約，有無理
13 由？

14 1. 按出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得
15 依關於債務不履行之規定，行使其權利；因可歸責於債務人
16 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於
17 有民法第226條之情形時，得解除其契約；民法第353條、第
18 226條第1項、第256條分別定有明文。次按債務不履行之債
19 務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為
20 要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行
21 債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債
22 務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應
23 由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院
24 97年度台上字第1000號裁判要旨參照）。又按債權人在履行
25 期屆至前，固不得請求債務人給付，惟倘契約成立後，債務
26 人給付不能已確定者，縱原約定之履行期未屆至，亦屬給付
27 不能，如有可歸責於債務人之事由，債權人即得請求其負賠
28 償責任（最高法院110年度台上字第2998號民事判決參
29 照）。

30 2. 經查：

31 (1)系爭廠房業經被告於113年1月22日將所有權移轉登記予訴外

01 人鑫禾公司，已如前述，依此可認被告依系爭備忘錄所負之
02 交付系爭廠房之給付義務，於113年1月22日業已確定無法履
03 行。

04 (2)本件被告抗辯係因原告未履行第二期價款之支付義務，不可
05 歸責於被告，原告除不得請求被告交付廠房外，亦無從依民
06 法第249條第2款規定主張返還定金。然系爭備忘錄之第二期
07 價款之履行期係於被告取得系爭廠房之使照後，原告於被告
08 取得使照前，並無給付第二期價款之義務，原告縱未給付第
09 二期價款，亦未違反系爭備忘錄之約定，已如前述。反觀被
10 告未依系爭備忘錄之約定，取得系爭廠房之使照，並將系爭
11 廠房之所有權移轉登記予原告，將系爭廠房出賣即移轉所有
12 權予鑫禾公司，而致被告陷於給付不能，此給付不能之狀態
13 顯可歸責於被告；又系爭備忘錄第二期價款之履行期為被告
14 取得系爭廠房使照之後，性質上雖屬未定期限（如後述），
15 惟被告依系爭備忘錄應為之給付既已確定陷於不能履行之狀
16 態，則揆諸前揭說明，原告執此主張以民事理由(五)狀繕本之
17 送達為解除契約之意思表示即屬有據（按被告於113年9月21
18 日收受該書狀，於同日發生解除契約之效力。

19 (四)原告請求被告返還1,000萬元，有無理由？

- 20 1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
21 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一. 由他方所受領之
22 給付物，應返還之。二. 受領之給付為金錢者，應附加自受
23 領時起之利息償還之。民法第259條第1項第1、2款定有明
24 文。
- 25 2. 經查，原告於113年9月21日合法解除系爭備忘錄，則原告依
26 民法第259條第1項第1、2款，請求被告返還已給付之1,000
27 萬元及自113年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之5
28 計算之利息，自屬有據。

29 (五)原告請求被告給付被告2,313,506元之租金損害，有無理
30 由？

- 31 1. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229
02 條第2項定有明文。而無確定期限之債務，係包括未定期限
03 之債務、雖定有期限而其屆至之時期不確定期限債務，是無
04 確定期限債務，應於受債權人催告履行後，始發生遲延責任
05 (最高法院18年上字第1318號判例要旨參照)。又按「清償
06 期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其
07 他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時
08 為清償。」同法第315條亦有明文。所謂未定期限債務係指
09 期限之屆至雖屬確定之事實，但何時屆至則未確定，其情形
10 為未定期限，一為雖定有期限而其屆至之時間不確定。前者
11 稱不定期債務，即民法第315條所規定之除法律另有規定或
12 契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定外之未定清
13 償期債務。另為不確定期限之債務，即當事人未有約定而得
14 依上開第315條規定，以法律規定，或債務之性質或其他情
15 形，決定其清償期者。從而必待不能依上開標準，定清償
16 期，債務始視為與其發生同時即清償期屆至，債權人始得隨
17 時請求清償。又所謂依債之性質或其他情形決定清償期者，
18 就其中依債之性質決定清償期者，係包含依給付之性質，對
19 於債務人應給一定之準備或完成給付之時間者。是如得依債
20 之性質決定清償期者，債權人不得隨時請求清償，既不得隨
21 時請求清償，必待依債之性質或其他情形決定之清償期屆
22 至，處於債權人得請求狀態，債務人經債權人催告而未為給
23 付，始自受催告時起，負遲延責任。次按民法第260條規定
24 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新
25 賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不
26 因解除權之行使而受妨礙，故當事人之一方因他方遲延給付
27 而解除契約，其得依民法第260條規定請求損害賠償者，應
28 係他方遲延給付所生之損害，至於契約消滅後所生之損害，
29 則不包括在內(最高法院100年度台上字第1633號判決意旨
30 參照)。再損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，
31 應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或

01 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
02 為所失利益，民法第216條定有明文。

03 2. 經查：

04 (1)本件系爭廠房之第二期價款係應於被告取得系爭廠房之使照
05 後支付，已如前述。核其性質應屬不確定期限之債務。而系
06 爭廠房因被告遲未取得使照，經原告於112年8月8日發函催
07 告被告履行交付系爭廠房之義務，並於112年8月18日再度定
08 期催告被告應於函到後7日內交屋，有原告提出內湖郵局存
09 證號碼00679號、台北敦南郵局存證號碼000735號存證信函
10 為據，而被告仍拒不交屋，故被告自112年8月28日起應負給
11 付遲延之債務不履行責任。

12 (2)又原告原所承租之廠房之每月租金為234,600元，此有原告
13 與訴外人永順木材有限公司（下稱永順公司）之房屋租賃契
14 約在卷可稽。然被告於訂約後始終未能依約取得使照，致使
15 原告無法進駐使用系爭廠房只能和永順公司續租，而原告之
16 房東即永順公司自111年7月1日起租金調整為每月41萬2,562
17 元，此有證人林明莉於本院審理時所述：「之所以要展延租
18 約，周秋文說因為他要幫原告新買的廠房變更使用執照」、
19 「（問：是否知道原告公司現在廠房的位置？）長安街20
20 號，就是我仲介的舊廠房，也就是原告原來承租的廠房，因
21 為原告說被告一直延，因為變更使照一直下不來，所以就繼
22 續承租原來廠房，但是有漲價，從原本21萬漲到41萬」等語
23 可參。換言之，原告因被告之遲延給付，而喪失進駐使用系
24 爭廠房原可獲得免予支出上開租金之利益。從而，原告主張
25 被告應自112年9月起迄至原告解除兩造間買賣契約止（即11
26 3年9月），每月177,962元租金價差之損害（計算式：412,5
27 62-234,600=177,962），共計2,313,506元（計算式：177,96
28 2×13=2,313,506），應屬有據。

29 (六)原告受有1,050萬元之價差利益損害為有理由：

30 1. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，須填補債
31 權人所受損害與所失利益。而依通常情形，或依已定之計

01 畫、設備，或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
02 益，民法第216條第1、2項定有明文。又損害賠償之目的，
03 在於填補被害人所生之損害，其應回復者，非原來狀態，而
04 係應有狀態，應將損害事故發生後之變動情形考慮在內。是
05 如依外部客觀情事觀之，足認其已有取得利益之可能，因責
06 任原因事實之發生，致不能取得者，應可認為係所失之利
07 益，不以確實可取得之利益為限（最高法院80年台上字第21
08 03號、101年台上字第1692號判決意旨參照）。

09 2. 經查，系爭廠房既經被告以7,200萬元出賣予原告，原告得
10 以此價格取得系爭廠房。嗣後系爭廠房價值之上漲，即係原
11 告資產之增加，該增加部分即為原告所得之利益，此項利益
12 之取得，不因原告有無轉售計畫而有所不同。而系爭廠房嗣
13 經被告於112年8月13日以8,250萬元出賣予鑫禾公司，已如
14 前述，則原告主張於兩造買賣契約解除前，原告客觀上原可
15 取得系爭廠房價值上漲而資產增加之利益1,050萬元（計算
16 式：8,250萬元－7,200萬元＝1,050萬元），係因被告之給
17 付不能而未能取得受有損害，自屬有據。

18 (七)綜上所述，本件原告先位之訴主張依民法第353條、第231條
19 第1項、第260條規定，請求被告返還訂金1,000萬元及賠償
20 租金損害2,313,506元、因被告給付不能、原告所喪失之利
21 益1,050萬元為理由，應予准許。又原告先位之訴既有理
22 由，自毋庸審酌其備位之訴，附此敘明。

23 乙、反訴部分

24 壹、程序事項

25 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
26 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
27 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
28 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
29 文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
30 係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
31 之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主

01 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
02 之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
03 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
04 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
05 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
06 牽連關係。

07 二、經查，反訴被告因兩造就系爭廠房之買賣糾紛提起本件訴
08 訟，反訴原告則以反訴被告未依系爭流程圖給付每月租金30
09 萬元為由，提起反訴，請求反訴被告給付544萬4,376元及法
10 定遲延利息。經核本件本反訴之法律關係與基礎原因事實，
11 有相牽連關係，且本訴及反訴之審判資料有共通性及牽連
12 性，復衡諸紛爭解決一次性原則及訴訟經濟之基本要求，反
13 訴原告提起反訴，應予准許，合先敘明。

14 貳、實體事項

15 一、反訴原告主張：兩造於系爭流程圖說明第2步驟：「雙方訂
16 立租約租金每月30萬」已明確約定收取訂金後，申請使照期
17 間之租金由買方支付，雙方議定之月租金為30萬元（完成建
18 物所有權第一次登記後則改為直接向國產署支付租金）。又
19 租賃契約並非要式契約，於得特定租賃標的、租賃金額及租
20 賃期間後即可成立。然查：反訴被告自111年1月28日交付訂
21 金後至112年8月2日受反訴原告以律師函通知解約日為止，
22 均未曾向反訴原告支付任何一期租金，反訴被告即應給付反
23 訴原告111年1月28日至112年8月2日止之租金5,444,376元

24 【計算式： $(30萬 \times 12) \div 365 = 9,853$ 元/日； $9,863 \times 552 = 5,4$
25 $44,376$ 元】。並聲明：反訴被告應給付反訴原告5,444,376
26 元整，及自反訴暨答辯(四)狀繕本送達翌日起至清償日止，按
27 週年利率百分之5計算之利息。

28 二、反訴被告則以：反訴原告雖曾提議反訴被告在使照核發完成
29 迄至移轉登記所有權前的這段期間，與其訂立進駐系爭廠房
30 之租約，以期減輕反訴原告在這段期間之租金負擔，然依系
31 爭流程圖之記載，該租約之訂立係以「使照完成」為前提要

01 件，而反訴原告遲未能取得系爭廠房之使照，故兩造就系爭
02 廠房租約之成立要件尚未成就，自難認兩造間就系爭廠房已
03 有租約存在，兩造間既然尚未訂立租約，反訴原告請求給付
04 租金云云，於法自屬無據。再者，反訴原告既未能依約提供
05 「使照已核發完成」而使反訴被告得變更廠房現狀使設備得
06 進駐使用之廠房，顯然未盡提供合於約定使用收益之租賃物
07 之契約義務，反訴被告自得主張同時履行抗辯而拒絕給付其
08 租金，是反訴原告主張其得請求給付租金云云亦屬無據等
09 語，資為抗辯。

10 三、本件反訴原告主張兩造業依系爭流程圖之約定，訂立租約，
11 租金為每月30萬元，然反訴被告自111年1月28日交付訂金後
12 至112年8月2日受反訴原告以律師函通知解約日為止，均未
13 曾向反訴原告支付任何一期租金，爰依兩造間租約請求反訴
14 被告給付自111年1月28日至112年8月2日止之租金5,444,376
15 元等語。然為反訴被告所否認，並已前開情詞置辯。茲就兩
16 造間之爭點，分析說明如下：

17 (一)兩造間就系爭廠房有無成立租約？

18 本件反訴原告主張兩造間就系爭廠房業已成立租約，且租金
19 為每月租金為30萬元云云。然依系爭流程圖之記載：「使照
20 完成 作業要件：雙方訂立租約租金每月30萬… 作業內
21 容：夏姿辦妥使照、第一次登記，國產局租金由買方支
22 付」，可知兩造係約定於「使照完成後」，兩造始依系爭流
23 程圖之作業要點，就系爭廠房「另行」訂立租約，訂立租約
24 之目的係在於將反訴原告應承租系爭廠房所坐落土地轉嫁予
25 反訴被告負擔。然而反訴原告始終未能證明於112年8月2日
26 其以律師函通知反訴原告解約前，業已取得系爭廠房之使
27 照，且未能證明兩造業已就系爭廠房「另行」訂立租約，則
28 反訴原告主張兩造間就系爭廠房業已成立租約云云，即屬無
29 稽，不足採信。

30 (二)縱如反訴原告所述兩造系爭廠房已成立租約，則反訴原告請
31 求反訴被告給付每月30萬元之租金，有無理由？

01 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，並
02 應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，
03 民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用
04 收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金
05 之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未
06 使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之
07 目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之
08 給付（最高法院102年度台上字第1892號判決意旨參照）。

09 2. 經查，反訴被告係因系爭廠房之使照遲未能獲得主管機關之
10 核准，而未能進駐使用系爭廠房，此由證人林珮緹於本院審
11 理時證稱：「（問：王巧綾上次來法院作證，依照流程圖本
12 來預計原告要跟被告租用廠房，一個月租金大概30萬元，租
13 用期間是從使照完成到交易完成，但是原告後來沒有跟被告
14 租系爭廠房，是卡在使照一直下不來，是否如此？）是卡在
15 原告設備在這廠房沒辦法使用，是原告又要變更廠房現狀才
16 能使用，但是我們正在申請使照，不可以變更」及證人林明
17 莉於本院審理時證稱：「之所以要展延租約，周秋文說是因
18 為他要幫原告新買的廠房變更使照」、「（問：是否知道原
19 告公司現在廠房的位置？）長安街20號，就是我仲介的舊廠
20 房，也就是原告原來承租的廠房，因為原告說被告一直延，
21 因為變更使照一直下不來，所以就繼續承租原來廠房」等語
22 可參。換言之，因系爭廠房之使照始終未獲核准，反訴原告
23 並未交付系爭廠房予反訴被告使用，是縱兩造就系爭廠房之
24 租用有租約存在，被告亦得行使同時履行抗辯權，拒絕租金
25 之支付。

26 四、綜上所述，反訴原告基於兩造間之租約，請求反訴被告給付
27 反訴原告5,444,376元整，及自反訴暨答辯(四)狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理
29 由，應予駁回。

30 丙、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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 丁、據上論結，本件原告之訴為有理由，反訴原告之訴為無理
03 由，爰依民事訴訟法第78條、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
05 民事第一庭法 官 周裕暉

06 以上正本係照原本作成

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
10 書記官 翁其良