

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第417號

原告 中華太子加油站股份有限公司

法定代理人 鍾嘉村

訴訟代理人 林殷廷律師

許立杰

被告 埔里有限公司

法定代理人 洪乙彥

訴訟代理人 賈俊益律師

上列當事人間請求給付賠償金事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣255萬元，及自民國113年11月7日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣85萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣255萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

兩造於民國110年9月1日簽定加油站租賃合約書（下稱系爭租約），約定被告將其所有坐落南投縣○○鎮○○○段0000地號（下稱1070地號土地）部分土地約440坪（下稱系爭土地），於簽約後3年內在系爭土地上完成加油站建造（與系爭土地下合稱系爭租賃物）及經營許可執照申請，並將系爭租賃物交付原告經營加油站，租賃期間自正式營運日起算15

01 年，每月租金新臺幣（下同）42萬5,000元，押租保證金255  
02 萬元。系爭租約並經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人黃綉  
03 鈴事務所公證，原告並依約交付押租保證金與被告。詎料，  
04 被告固於簽約後3年內完成加油站建造及經營許可執照申  
05 請，但未依約交予原告經營，且分別於113年1月10日、113  
06 年1月17日發函解除系爭租約，被告更於113年8月1日就地經  
07 營加油站，雖被告於113年8月9日返還本件押租保證金，然  
08 原告因此受有損害，被告應給付與押租保證金同等金額之損  
09 失賠償金。爰依系爭租約第10條第2項約定，提起本件訴  
10 訟。並聲明：如主文第1項所示；願供擔保，請准宣告假執  
11 行。

## 12 二、被告抗辯則以：

13 系爭租賃物所使用範圍為加油站及營業站屋，至於1070地號  
14 土地其餘部分為被告招商經營日月町複合式商場，包含便利  
15 商店、停車場、書店、咖啡店等。惟因被告未曾經營過加油  
16 站，不熟悉加油站業務，因而由原告承租系爭租賃物位置經  
17 營加油站，並各自開立發票。然簽約後，會計師告知依照我  
18 國稅法，加油站與複合式商場開立發票須一致，兩造係經合  
19 意解除契約，故原告自不得依系爭租約第10條第2項約定向  
20 被告請求賠償金。且發票須開立一致，此為兩造締約始所無  
21 法預料，應屬自始客觀不能，系爭租約應屬無效。並聲明：  
22 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供  
23 擔保，請准宣告免為假執行。

## 24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第74頁）：

25 (一)兩造於110年9月1日簽定系爭租約，約定被告將其所有系爭  
26 租賃物出租與原告作為經營加油站之用，租賃期間自正式營  
27 運日起算15年，每月租金42萬5,000元，押租保證金255萬  
28 元。系爭租約並經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人黃綉鈴  
29 事務所公證。

30 (二)依照系爭租約第12條第1項約定，被告於簽約後3年完成加油  
31 站建造及經營許可執照申請，並交予原告經營。

01 (三)被告以113年1月10日(113)年度埔里字第1130110001號函  
02 (下稱甲函)及113年1月17日(113)年度埔里字第1130117  
03 0001號函(下稱乙函)向原告表明解除系爭租約。

04 (四)被告於113年8月1日在系爭租賃物就地經營加油站。

05 (五)被告於113年8月9日返還押租保證金255萬元與原告。

06 四、兩造爭執事項(見本院卷第75頁)：

07 原告依系爭租約第10條第2項請求被告給付255萬元賠償金，  
08 有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)按民法第246條第1項本文規定，以不能之給付為契約標的  
11 者，其契約為無效。此所謂不能給付，係指物理上、或邏輯  
12 上，或依社會觀念，認為不能給付者。是契約成立當時，債  
13 務本旨苟屬可能實現，但嗣後因債務人主觀上不為給付，或  
14 陷於客觀上不能給付狀態者，均屬於債務不履行之問題，並  
15 非上開規定所指不能給付情形。經查：系爭租約之給付，約  
16 定被告交付系爭租賃物與原告之義務為適法且可能，並無物  
17 理上或邏輯上，抑或者依社會觀念而有不能給付之情形。參  
18 以，被告於113年8月1日在系爭租賃物就地經營加油站，為  
19 兩造所不爭執，被告亦自承雙方在協商過程，均曾提出由一  
20 方開立統一發票解決稅務問題，被告係考慮增加稅務負擔或  
21 廠商設櫃意願，而拒絕提案，另原告提出代管加油站，被告  
22 亦是考量與租賃合約權利義務差異甚大，而未同意。足徵，  
23 被告就交付系爭租賃物之出租人義務，並無自始客觀不能履  
24 行之情形，係被告基於商業考量而未履行，依上開說明，乃  
25 屬債務人主觀不為給付，應為債務不履行之問題，自難認系  
26 爭租約無效，是被告抗辯系爭租約無效等語，自無足採。

27 (二)依系爭租約第10條第2項約定：「本契約租賃期限未滿，一  
28 方擬解約時，須於6個月前以書面通知他方，並以押租保證  
29 金額作為他方損失賠償金，即乙方(即原告)擬解約時，甲  
30 方(即被告)得沒收押租保證金，甲方擬解約時，甲方應返  
31 還乙方押租保證金並再賠償同等金額之損失賠償金」。經

01 查：

- 02 1.兩造於110年9月1日簽定系爭租約，約定被告將其所有系爭  
03 租賃物出租與原告作為經營加油站之用，租賃期間自正式營  
04 運日起算15年，每月租金42萬5,000元，押租保證金255萬  
05 元，系爭租約並經公證。而依照系爭租約第12條第1項約  
06 定，被告於簽約後3年完成加油站建造及經營許可執照申  
07 請，並交予原告經營。嗣被告分別於113年1月10日、同年月  
08 17日以甲函及乙函向原告表明解除系爭租約，並於113年8月  
09 1日於系爭租賃物就地營業，而於113年8月9日返還押租保證  
10 金255萬元與原告等情，為兩造所不爭執，堪認為真實。
- 11 2.又被告所發乙函表明「洪乙彥董事長為顧及公司股東意見及  
12 決議，只能艱難放棄與貴公司合作的機會」等語，足證被告  
13 已明確表明以該函單方解除系爭租約，雖甲、乙函有提及  
14 「朝合意解除系爭租約」等語，但原告並未同意合意解除系  
15 爭租約，且被告固提出兩造間LINE對話紀錄中，原告副總陳  
16 瓊華於113年1月5日上午11時55分許表示：「午安 經與公  
17 司討論 提具配合方案 內容有疑慮可提出討論 假設協調  
18 真無共識 再請貴公司發文解約 條件的部分 我們再一起  
19 努力 謝謝」並提出埔里代管方案PDF檔，被告會計Anna  
20 （惠卿）則於113年1月10日下午13時52分許回覆：「@北基  
21 國際陳瓊華s 副總 午安： 我司今天會發函寄出，跟您  
22 確認一下收件地址是否正確：220新北市○○區○○路000  
23 號」，陳瓊華並於同日下午13時53分及54分許回覆：「是  
24 的。正確。是要發文通知解約嗎？」，Anna（惠卿）則於同  
25 日下午13時54分許表示：「是的」，陳瓊華並於同日下午13  
26 時54分許回覆：「了解。」，至多僅能證明原告副總陳瓊華  
27 了解被告欲解除系爭租約之意思，以及雙方如果無法達成共  
28 識，被告無法依約履行，原告請被告發文解除契約，並無法  
29 證明兩造間有解除系爭租約之合意。
- 30 3.準此，被告既未依約交付系爭租賃物予原告經營，且在租賃  
31 期限未滿前解除系爭租約，原告依系爭租約第10條第2項約

01 定請求被告給付原告255萬元，即屬有據。

02 六、綜上所述，原告依系爭租約第10條第2項約定，訴請被告應  
03 給付原告255萬元，及民事起訴狀繕本送達翌日即113年11月  
04 7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

06 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核  
07 與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

08 八、按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中  
09 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。  
10 經查：被告聲請訊問證人即精英開發有限公司之財務人員傅  
11 靜方、陳秋蘭，待證事實為兩造間就如何開立發票等事宜，  
12 由證人代被告與原告協商，最終協商不成，由原告通知請被告  
13 發函解約等情，亦無法證明兩造間有合意解除系爭租約，  
14 且被告以乙函單方解除系爭租約，業經本院認定如前，本院  
15 認核無調查之必要；另本案事證已臻明確，兩造其餘之攻擊  
16 防禦方法，經審酌後，認與本件之認定及判決之結果無礙，  
17 故不再逐一論述，併此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

20 民事第二庭 法官 蔡仲威

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

25 書記官 陳雅雯