

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

110年度新簡字第39號

原告 田季永康股份有限公司

法定代理人 陳昱宏

訴訟代理人 黃仕翰律師

吳益群律師

被告 高田地產開發股份有限公司

法定代理人 蘇榮輝

訴訟代理人 鄭婷婷律師

蔡宜君律師

許雅芬律師

上列當事人間請求返還租押金事件，經本院新市簡易庭於民國110年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條定有明文。經查，(一)被告不同意原告追加民法第88條作為攻擊方法（本院卷(一)第447頁，被告認為此屬請求權基礎之追加，惟本院認為於原告未擴張或減縮訴之聲明情況下，得從寬認定屬新的攻擊方法）。(二)原告請求本院不予審酌被告於最後一次言詞辯論期日所提出之被證14、15（本院卷(二)第84頁）。惟本院

認為：(一)部分發生後尚有二次言詞辯論期日，被告自得充分防禦；(二)部分之發生，是因本院於前次言詞辯論期日諭知被告陳報（本院卷(二)第31頁），且本院亦讓原告當庭檢視該等資料後表示意見。從而，依本件訴訟進度審視(一)(二)之提出，難認是提出者意圖延滯訴訟，或有重大過失始逾時提出，且並無礙訴訟之終結，是兩造此部分主張均無可採納。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

(一)原告為開設「田季發爺燒肉餐廳永康店」（下稱田季永康店），於民國109年7月間與被告簽訂房屋及建地租賃契約書（下稱系爭租約），承租臺南市○○區○○路000號建物之一部分（下稱系爭建物），租金為每月新臺幣（下同）26萬元，承租保證金為80萬元，租賃期間自109年10月10日至115年10月9日止，並約定109年7月27日至同年10月9日為供原告設置餐廳之準備期間不計算租金。又系爭租約第14條約定被告應於109年8月10日前提供「房屋使用同意書」供原告作為商業登記之用。

(二)原告已依約支付承租保證金80萬元（下稱系爭押金）及簽發票面金額26萬元之支票1張（即第1個月之租金，與系爭押金合稱系爭押租金）給被告。然被告並未於109年8月10日前提供「房屋使用同意書」給原告，且放任鄰近居民抗議、阻礙原告進行餐廳裝潢等前置營業行為，致使系爭建物未能合於約定使用收益目的之狀態。被告上開行為未盡民法第423條出租人之義務、違反系爭租約第14條，根據系爭租約第9條第2點原告有「中途解約」之權利，原告自得解除系爭租約，請求被告返還系爭押租金，並依民法第226條、第227條債務不履行規定，請求被告負損害賠償責任。

(三)另外，原告租賃系爭建物は為開設田季永康店，系爭建物可否辦理合法之商業登記、營業，以及店面開設是否會遭附近居民抗爭或反對，為原告承租系爭建物的主要考量之一，亦為此租賃意思表示之重要條件。原告因被告先前同意系爭建

01 物可為商業登記及餐廳之用，嗣後被告卻未於109年8月10日
02 前提供「房屋使用同意書」做商業登記，並放任鄰近居民抗
03 議、阻礙原告進行餐廳裝潢等前置營業行為，致原告為承租
04 系爭建物之錯誤意思表示，原告主張依民法第88條規定撤銷
05 承租系爭建物之意思表示，系爭租約因而自始不存在，被告
06 持有系爭押租金即屬無法律上原因受有利益，原告亦得依民
07 法第179條規定請求被告返還不當得利及損害賠償。

08 (四)原告承租系爭建物已支出系爭押租金106萬元、仲介服務費1
09 3萬元、車資差旅費5萬元、人力處理費10萬元、裝修設計費
10 60萬元、商業登記規費7,000元，並受有營業損失50萬元，
11 合計有244萬7,000元之損害。原告已於109年10月7日、109
12 年11月5日寄發存證信函告知被告解除系爭租約、請求返還
13 系爭押租金及損害賠償等，被告均置之不理，原告爰提起本
14 件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告244萬7,000元，及
15 自109年10月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
16 利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則辯以：

18 (一)系爭租約為原告代表人陳昱宏以尚未設立登記之原告公司名
19 義所簽立，依照公司法第19條規定，在原告未經設立登記期
20 間之所有法律行為、法律效果，應由陳昱宏自行負擔民事責
21 任。是以，系爭租約法律關係應存於被告與陳昱宏之間，原
22 告自無請求權，不具當事人適格。

23 (二)若原告具當事人適格，被告亦抗辯兩造簽訂之系爭租約第14
24 條僅約定被告應於109年8月10日前提供「轉租同意書」給原
25 告，而非提供「房屋使用同意書」給原告作為商業登記之
26 用。系爭租約成立目的是被告提供系爭建物給原告使用收
27 益，原告繳納租金給被告，並無約定其他契約目的。再者，
28 被告已提供系爭建物給原告使用收益，又於109年8月5日透
29 過Line通訊軟體和傳真方式提供名為「協議書」之轉租同
30 意書給原告，被告已履行系爭租約第14條之契約義務。至於
31 鄰近居民抗議、阻礙原告進行餐廳裝潢等前置營業行為，並

01 非被告所能預料、阻止，也非被告之契約義務。被告已依系
02 爭租約提出合於使用收益之系爭建物給原告，系爭租約第9
03 條第2點亦無賦予原告解除系爭租約之權利，是原告以被告
04 未盡契約義務，主張依民法第226條、第227條，並以109年1
05 0月7日台北杭南郵局001293號存證信函解除契約，請求返還
06 系爭押租金、損害賠償等自屬無據。

07 (三)此外，依據系爭租約第3條規定，原告須於109年9月時開立1
08 2張支票交由被告收執，原告迄今僅開立1張支票交給被告，
09 尚有11張支票未開立，被告已於109年10月16日寄發存證信
10 函通知原告開立11張支票給被告，原告置之不理，被告遂依
11 系爭租約第9條第1項、第3項規定，於109年11月5日寄發存
12 證信函通知原告終止系爭租約，並依系爭租約第5條規定沒
13 收系爭押金，是被告持有系爭押金80萬元自屬有法律上原
14 因，原告無從請求返還。

15 (四)如若，被告應負損害賠償責任，被告亦否認原告主張之費用
16 為原告所支付，縱使是原告支付，被告就原告主張之各項費
17 用亦抗辯如下：

18 1.系爭押金80萬元：因原告違反系爭租約第3條規定，被告已
19 依系爭租約第9條第3項、第5條規定沒收，原告不得請求返
20 還。

21 2.系爭租金26萬元：被告已於109年11月5日寄發存證信函終止
22 系爭租約，原告則於109年11月6日寄發存證信函給被告表示
23 已撤離、遷出系爭建物，是以109年11月6日視為原告拋棄系
24 爭建物之占有，租金之計算期間即自109年10月10日至同年1
25 1月6日止，共計28日，原告應付租金應為24萬2,676元【計
26 算式：26萬元÷30日×28日＝24萬2,676元】，而26萬元扣除2
27 4萬2,676元之租金後尚餘1萬7,324元【計算式：26萬元-24
28 萬2,676元＝1萬7,324元】，惟原告尚積欠被告109年7月27
29 日至同年10月25日期間之電費，共計3萬4,592元，被告主張
30 以原告積欠之電費抵銷剩餘1萬7,324元，是原告尚積欠被告
31 1萬7,268元之電費【計算式：1萬7,324元-3萬4,592元＝-1

01 7,268元】。

02 3.仲介服務費13萬元：系爭租約無委託仲介處理，該筆費用與
03 系爭租約無關。

04 4.車資差旅費5萬元：各筆車資與系爭租約無關聯，亦未提出
05 相符之單據。

06 5.人力處理費10萬元：無支出證明，亦非原告必要支出。

07 6.裝修設計費60萬元：無法證明是用於系爭建物，與系爭租約
08 無關。

09 7.商業登記規費7,000元：被告已依約提供名為協議書之轉租
10 同意書，是原告主張被告未提出房屋使用同意書而受有商業
11 登記規費之損害與被告無關。

12 8.營業損失50萬元：原告雖提出田季南高股份有限公司之南高
13 店損益表以證明原告之營業額損失，然該田季南高股份有限
14 公司與原告為不同主體，經營狀況、規模皆相異，無法比附
15 援引。且原告亦自承尚未營業，則原告以其他公司營業中之
16 餐廳收入作為原告每月營業損失之證明，顯無憑據等語。

17 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准
18 宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷(二)第29至30頁）：

20 (一)原告於109年12月4日核准設立（本院卷(一)第41頁）。

21 (二)原告代表人陳昱宏以原告名義與被告於109年7月間簽訂立系
22 爭租約，由原告向被告承租系爭建物，每月租金26萬元，承
23 租保證金為80萬元，租賃期間自109年10月10日至115年10月
24 9日止，並約定自109年7月27日至109年10月9日止為原告使
25 用系爭建物之籌備期間，此期間不予計算租金（本院卷(一)第
26 23至25頁）。

27 (三)被告已收取系爭押金及票面金額26萬元之支票1張。

28 (四)被告已於109年8月5日提供2份協議書（下稱系爭協議書，本
29 院卷(一)第123至125、279至281頁）（原告爭執系爭協議書是
30 否合於系爭租約第14條文件）。

31 (五)系爭租約第9條第2項約定：「乙方（即原告，下同）如不依

01 約給付租金或租期屆滿或中途解約或違約時，不即刻遷讓租
02 賃物時，自通知終止之日起，乙方除仍應給付甲方（即被
03 告，下同）相當於租金之損害金外，延遲每逾1日應付甲方1
04 萬元正之賠償金。並可從抵押金扣除之」。

05 (六)系爭租約第14條以手寫約定：「甲方於109.8.10前提供轉租
06 同意書，如到期未提供視同違約，甲方需返還租押金」。

07 (七)系爭建物109年7月27日至同年10月25日之電費、接電費分別
08 如下：

09 1.109年7月27日至同年8月26日：2萬7,959元

10 2.109年8月27日至同年9月23日：3,303元

11 3.109年9月24日至同年10月25日：3,081元

12 4.109年10月12日接電費：249元

13 四、兩造爭執事項（本院卷(二)第30至31頁）：

14 (一)原告是否為系爭租約之當事人？原告是否具當事人適格？

15 (二)原告得否依民法第88條規定撤銷承租系爭建物之意思表示？

16 如得撤銷，則原告依民法179條不當得利規定，請求被告返
17 還系爭押租金及損害賠償，是否有理由？

18 (三)被告提供之租賃物是否合於民法第423條？

19 (四)原告得否依系爭租約第14條規定，請求被告提供房屋使用同
20 意書給原告做商業登記用？又原告得否依系爭租約第9條第2
21 點規定解除系爭租約？

22 (五)原告依民法債務不履行法律關係，請求被告給付244萬7,000
23 元及自109年10月7日起至清償日止之法定延遲利息，是否有
24 理由？

25 (六)系爭建物109年10月26日至11月6日電費為何？被告以原告尚
26 積欠系爭建物109年7月27日至同年11月6日之電費、接電費
27 為由，主張抵銷租金部分之抗辯，是否有理由？

28 五、得心證之理由：

29 (一)原告為系爭租約之當事人，具有當事人適格性：

30 1.按公司於籌備設立或變更組織期間，與成立或變更組織後之
31 公司屬於同一體，該籌備設立或變更組織期間公司之法律關

01 係即係成立或變更組織後公司之法律關係。是於設立或變更
02 組織登記前，由發起人或主要股東或其授權之人，為籌備設
03 立或變更組織中公司所為之行為，因而發生之權利義務，於
04 公司設立或變更組織登記以後，自應歸由公司行使及負擔，
05 此乃基於「法人同一體說」之當然解釋（最高法院106年度
06 台上字第1720號民事判決意旨可資參照）。又按當事人適
07 格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告
08 或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。
09 故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主
10 體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適
11 格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴
12 訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之
13 問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第38
14 2號民事判決意旨可資參照）。

15 2.根據不爭執事項(一)(二)，原告於109年12月4日完成設立登記，
16 其代表人為陳昱宏，此有經濟部商業司商工登記公示資料查
17 詢服務結果1份在卷為憑，而代表原告簽訂系爭租約者既亦
18 為陳昱宏，根據前述說明，系爭租約之權利義務關係，於原
19 告完成設立登記後，當應歸於原告行使及負擔，原告以自己
20 名義提起本件訴訟並無當事人不適格情形，被告此部分抗
21 辯，並非可採。

22 (二)被告提出系爭協議書已符合系爭租約第14條所約定之「轉租
23 同意書」：

24 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
25 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
26 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。根據不爭執事項(六)，
27 系爭租約第14條僅要求被告提供系爭建物之「轉租同意
28 書」，亦即被告有權利將系爭建物轉租給原告之證明文件，
29 此情是因系爭建物並非為被告所有，被告僅為承租人，則被
30 告再將系爭建物轉租時，原告身為次承租人，要求被告提供
31 「轉租同意書」以確保其承租符合民法第443條規定，自屬

當然。

2.基此，系爭租約之租賃期間為109年10月10日起至115年10月9日止，而被告已提出系爭建物所有權人，自108年9月1日起至116年8月31日止，出租系爭建物給被告之租賃契約書共8份（本院卷(二)第175至241頁），可認被告確有於系爭租約之租賃期間內合法承租系爭建物。之後，被告再於109年8月5日將系爭協議書，即分別記載系爭建物所有權人同意被告於承租期間將系爭建物部分分租給第三人之文件，提供給原告委任之仲介，此情有Line對話紀錄截圖2張（本院卷(一)第123、125、279、281頁）在卷為憑，原告亦不爭執其有收受系爭協議書，則被告於斯時即已盡系爭租約第14條規定其應於109年8月10日前提提供系爭建物之「轉租同意書」之義務。

3.原告雖抗辯系爭租約第14條所記載之「轉租同意書」是指可供原告於系爭建物地址辦理設立登記之用的文書，應如原證4之「房屋使用同意書」（本院卷(一)第39頁）所示。然而，出租人同意出租建物給承租人使用，與出租人同意承租人將建物作為設立登記之址，或是將戶籍遷入，應屬截然有別之事，彼此間並無必然關聯性。換言之，出租人同意出租建物給公司，不當然即同意承租之公司將設立登記之地址亦設於建物，更何況，公司營運地點與設立登記地點不同，亦非罕見之事，並不影響公司的正常運作。因此，倘若原告於簽訂系爭租約時，有意將系爭建物作為設立登記地址，則其自應於締約磋商時於系爭租約上載明，或以原證4作為系爭租約之附件，然而，原告卻未為之，在系爭租約簽訂後方要求被告配合其於系爭建物坐落地址辦理設立登記，自非可採。

4.綜上，因系爭租約第14條已就被告應提供之文件載明清楚，文義上並無疑義而須再為探求，故原告主張應再參酌原告於系爭租約上所載聯絡地址即為系爭建物門牌號碼一情而為解釋，自無可採。

(三)被告並未違反民法第423條之出租人義務，亦無債務不履行情事：

01 1.按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
02 方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租賃
03 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定
04 使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條分別定有
05 明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之
06 租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持
07 合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人
08 固得依債務不履行之規定請求損害賠償。惟若出租人交付之
09 租賃物合於約定之使用目的，符合債務之本旨，即已盡其出
10 租人之給付義務，自不負債務不履行之損害賠償責任。

11 2.經查，證人即臺南市永康區勝利里里長楊遠波於本院審理中
12 具結後證稱：里民在原告裝潢系爭建物時，有跟我反應，擔
13 心會有環境、居住安全性的疑慮。我有辦理協調會，讓里民
14 跟原告面對面談，因為原告無法讓里民釋疑，而且屋主也沒
15 有出席協調會，所以協調是沒有共識的。里民並沒有包圍系
16 爭建物抗議，我們在協調會也沒有通知市政府的主管機關參
17 與，我也不知道為什麼後來原告沒有繼續裝潢、開業等語
18 （本院卷(二)第10至15頁）。核與證人即原告公司董事安慶於
19 本院審理中具結後證稱：我們在裝潢開工第一天有進行拜
20 拜，有里民進入裡面告訴我們不能在這邊開燒肉店，不然他
21 要率里民跟我們抗議之類，但後來並沒有人封鎖我們燒肉
22 店，我們也沒有報警處理，也沒有主管機關跟我們說不能在
23 系爭建物開燒肉店。當初簽約完後被告有打電話給我，說如
24 果我們碰到抗議時要怎麼辦，我說我們公司都是按照政府法
25 規，這部分不用擔心等語（本院卷(二)第16至28頁）大致相
26 符。據此，可見原告簽訂系爭租約後雖然有遭遇周遭鄰居的
27 反對，並因而在當地里長的協助下參與協調會，與里民進行
28 溝通，然而此等情形均為平和的表意行為，並無伴隨任何強
29 暴、脅迫，原告進出以及裝潢系爭建物的權利從未受到絲毫
30 妨礙，原告亦未曾尋求警方協助。雖然原告協調會時並未與
31 里民達成共識，被告也未積極協助原告對於周遭鄰居釋疑，

然而，既然原告本知其於系爭建物開設燒肉店均符合法令，則其根本不必擔心會因周遭居民的反對而導致其無法正常使用系爭建物。因此，被告交付給原告之系爭建物，已合於系爭租約所約定之使用收益狀態，且於租賃關係存續中，前述狀態亦未有任何減損，原告不能夠因其主觀上認為無法獲得系爭建物周邊居民的支持，即主張被告違反民法第423條之義務。

3.總結而言，原告主張被告違反民法第423條義務，構成債務不履行等情，均與證據調查後所呈現的結果不符，不能採納。

(四)原告不得依民法第88條撤銷系爭租約之意思表示：

1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。所謂意思表示內容有錯誤，指表意人表示其所欲為之表示，但誤認其表示內容之客觀意義；又所謂表意人若知其事情即不為意思表示者，則係指表示行為之錯誤，即表意人雖知表示行為之客觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之謂，亦即表示方法有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一致。至表意人在意思形成之過程中，就影響其是否發出特定意思表示之事實有錯誤認知，則屬動機錯誤，因未於意思表示時提出，未成為雙方合意之契約內容，原則上不得撤銷，例外於屬當事人之資格或物之性質錯誤，且交易上認為重要者，始視為意思表示內容錯誤而得撤銷（臺灣高等法院臺中分院109年度上易字第603號民事判決意旨可資參照）。

2.經查，系爭租約第14條已明確規定被告所應提供之文件為「轉租同意書」，客觀意義極為明確，並無理解錯誤之可能，因此，原告並無民法第88條第1項前段所指「意思表示之內容有錯誤」情形可言。至於被告雖然不同意原告於系爭

01 建物所在地辦理公司之設立登記，然而，因原告仍得使用系
02 爭建物，可為正常、合法的商業經營，其經濟上目的並未受
03 有重大不利益，故客觀上尚難認原告不能將設立登記地址置
04 於系爭建物此情事，於承租房屋此種交易上屬重要者。至於
05 原告雖再主張其簽訂系爭租約時，若知道會遭到周遭居民抗
06 議，其即不會與被告簽訂系爭租約等情，本院認為根據一般
07 生活經驗，燒肉店相較於其他商店，本來就更容易產生油
08 煙、公安等問題，不受鄰里所歡迎實屬可以合理想見之事，
09 因此，難認是否將遭受鄰里抗議此節為交易上重要之資格或
10 性質。況且，證人安慶於本院另證稱：我是全幃股份有限公
11 司總經理，全幃股份有限公司是原告的總公司，田季永康店
12 為第8個分店，分店都是承租的。我們在108年就在租屋網看
13 到系爭建物要出租，我那時就有與被告聯絡，只是因為當時
14 被告無法滿足我們租賃期至少6年的要求，所以沒有簽約。
15 後來，109年3、4月被告主動聯絡我，表示可以滿足我們前
16 述條件出租，我們討論過後才簽系爭租約等語。可見原告於
17 簽訂系爭租約前，已有相當時間可為評估系爭建物，對於其
18 所在位置，周邊環境應知之甚詳，惟原告卻未為妥適評估
19 （如進行鄰里友好度調查），此情至少具有抽象輕過失，依
20 民法第88條第1項但書規定，原告自不得以此為由撤銷其締
21 約之意思表示，否則將有害交易秩序。原告此部分主張，並
22 無可採。

23 3.總此，原告主張依民法第88條規定撤銷系爭租約締約意思表
24 示後，再依同法第179條不當得利規定，請求被告返還系爭
25 押租金及損害賠償，並無理由。

26 (五)原告既不得撤銷系爭租約之意思表示以及解除系爭租約，則
27 原告自不得向被告請求返還系爭押租金以及任何損害賠償，
28 本院亦無再予審究兩造爭執事項(六)之必要。

29 六、綜上所述，被告並未違反系爭租約以及民法第423條所定之
30 出租人義務，原告亦不得主張依據民法第88條撤銷締約意思
31 表示，是原告主張被告應返還系爭押租金以及請求損害賠償

01 共244萬7,000元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
02 回，其假執行之聲請當失所附麗，應併予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
04 果無影響，爰不再逐一論駁，另原告聲請函詢訴外人富佳裝
05 潢有限公司部分（本院卷(一)第273頁），因原告不能證明被
06 告應負債務不履行或不當得利之責任，自亦無再調查損害範
07 圍之必要性，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 110 年 8 月 23 日
10 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
11 法 官 廖建瑋

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
15 於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 110 年 8 月 23 日
17 書記官 鄭梅君