

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3641號

原告 港動餐飲有限公司

法定代理人 廖家笛

訴訟代理人 蘇勝嘉律師

複代理人 張瑋玲律師

被告 群岳股份有限公司

法定代理人 江文岳

訴訟代理人 劉亭均律師

上列當事人間請求返還擔保金等事件，本院於民國110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明第1項請求：被告應給付原告新臺幣（下同）591萬2,069元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。迭經變更後（見本院卷第249頁），於民國110年10月12日當庭變更該項聲明為：被告應給付原告490萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第403

頁）。核原告所為訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，合於上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於109年1月1日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租位於臺中市○○區○○路000巷0號B區1樓建築物（下稱系爭建物），供原告經營餐飲事業，約定租賃期間自109年1月1日起至114年8月31日止，共5年8個月，前3個月每月租金13萬元，109年4月1日至110年8月31日每月租金15萬元，原告並於簽約時給付擔保金40萬元。原告自承租後整修店面經營港動吃鍋餐飲業，詎系爭建物於109年5月15日遭斷水斷電而無法使用，被告顯未提供合於租賃目的之標的物。又系爭建物坐落之基地即臺中市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），原為訴外人深耕實業股份有限公司（下稱深耕公司）向訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租，再由被告承租並出租予原告，因深耕公司於109年2月27日經最高行政法院109年度裁字第290號裁定確定，無法繼續使用系爭土地，由台糖公司取回使用收益，依系爭租約前言之約定，兩造於109年2月27日終止系爭租約，原告乃於同年7月17日寄發存證信函通知被告，被告旋於同年2月27日寄發存證信函予原告，表示系爭租約於被告收受上開存證信函時即同年2月20日終止。

(二)被告違反出租人之義務，未提供合於租約使用目的之租賃物，且系爭土地已由台糖公司取回所有權，兩造並於109年2月27日終止系爭租約，被告應負債務不履行之損害賠償責任，而原告係於109年1月15日向訴外人港動國際有限公司（下稱港動國際公司）頂讓港動吃鍋玉門店（下稱系爭店面）所有設備及物品，系爭店面即為本件承租之系爭建物，爰依民法第423條及第227條規定，請求被告給付原告頂讓系爭店面所支付之價金450萬元；另依系爭租約前言第3條之約定，請求被告返還擔保金40萬元等語。

01 (三)並聲明：1.被告應給付原告490萬元，及自起訴狀送達翌日
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請
03 准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)原告早於109年5月13日即因積欠天然氣費遭拆表而停止營
06 業，並非因被告致其無法營業，又因原告給付被告109年4
07 至6月之租金支票未兌現，並積欠被告3、4月水電費、5月管
08 理費，被告催繳未果，乃依系爭租約第12條第5項約定斷水
09 斷電，而被告於109年5月15日進行斷電前，原告早已停止營
10 業，況被告依系爭租約並不負供應原告水電之義務，原告仍
11 得自行申請水電繼續營業，被告並無違反契約主給付義務。
12 另系爭土地迄今仍未由台糖公司取回使用收益，原告不得依
13 系爭租約前言第3條約定，終止租約及請求被告返還擔保
14 金，蓋台糖公司對系爭土地之拆屋還地訴訟，目前仍繫屬於
15 臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）109年度重上字
16 第36號審理中，最高行政法院109年度裁字第290號裁定，係
17 針對系爭建物遭臺中市政府撤銷臨時建物許可及臨時建物使
18 用許可之行政撤銷訴訟，與台糖公司是否取回系爭土地無
19 關。縱認被告應返還擔保金，扣除原告積欠之租金、水電費
20 用後，被告應返還之金額為14萬6,150元。且原告迄今仍未
21 依約返還系爭建物及鑰匙予被告，系爭建物仍由原告占有
22 中，而系爭建物遭斷天然氣或斷水斷電，皆因可歸責於原告
23 之原因所致，不可歸責於被告，自無民法第227條債務不履
24 行責任，原告主張顯無理由，應予駁回等語置辯。

25 (二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
26 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第286至287頁）：

28 (一)兩造於109年1月1日訂立系爭租約，由原告向被告承租系爭
29 建物經營餐飲事業，租賃期間自109年1月1日至114年8月31
30 日止，租金於109年4月起按季繳納，原告已給付擔保金40萬
31 元予被告。

- 01 (二)系爭建物所坐落之系爭土地為台糖公司所有，由深耕公司向
02 台糖公司承租，系爭建物由被告承租並出租予原告。
- 03 (三)系爭建物之臨時建築使用許可證，前經臺中市政府都市發展
04 局（下稱都發局）撤銷，深耕公司不服撤銷處分，依法提起
05 訴願、行政訴訟，案經最高行政法院108年度裁字第974號、
06 109年度裁字第290號裁定，確認臺中市政府都發局撤銷系爭
07 建物臨時建築使用許可證之處分，於法無違。
- 08 (四)台糖公司前依台糖公司與深耕公司間之契約關係及民法第76
09 7條規定，提起拆屋還地訴訟，請求深耕公司及訴外人拆除
10 系爭土地上建物（包含系爭建物），並返還系爭土地，本院
11 以103年度重訴字第223號判決，准許台糖公司拆屋還地之請
12 求，深耕公司及訴外人不服提起上訴，案件現繫屬臺中高分
13 院109年度重上字第36號事件審理中，系爭土地目前尚未返
14 還台糖公司。
- 15 (五)原告於109年7月17日以臺中英才郵局001170號存證信函通知
16 被告，主張最高行政法院109年度裁字第290號裁定於109年2
17 月27日確定，依上開裁定意旨，系爭土地由台糖公司取回使
18 用收益，依系爭租約前言約定，系爭租約已於109年2月27日
19 終止，請求被告返還擔保金及已給付109年3、4月租金。被
20 告於109年7月20日收受上開存證信函，並於同年月27日以同
21 郵局001217號存證信函回覆原告。
- 22 (六)原告給付被告109年4月至6月間之租金支票未兌現，嗣原告
23 已給付被告109年4月租金，然未給付同年5月租金。
- 24 (七)被告曾預告於109年5月15日要對系爭建物斷電，但系爭建物
25 於同年月18日仍然有電，另原告曾向被告給付同年1至2月水
26 電費。
- 27 (八)系爭租約前言約定：「(一)乙方（即原告）在簽訂本契約前即
28 已知悉甲方（即被告）就本租賃標的所坐落基地（即臺中市
29 ○○區○○段000○000地號）之承租權已於103年3月8日屆
30 滿，且尚未重新由地主台糖公司取得承租權利，雙方就深耕
31 公司得否繼續使用該土地目前正在訴訟中，尚未達成協議。

01 因此，在甲方再取得基地承租權之前，雙方簽訂本租約為
02 憑。(二)乙方亦明知前開基地係公共設施公園保留地，租賃標
03 的係甲方先前依法興建並領有使用執照及所有權狀之建物，
04 現因台糖公司未出具土地使用同意書，致使該等建物遭臺中
05 市政府撤銷該等建物之臨時建築許可及臨時建築物使用許
06 可，甲方現正依法補辦相關手續。(三)若台糖公司取回土地所
07 有權，甲方與乙方之租賃合約立即終止，並止付租金。甲方
08 無息退回保證金40萬元整」。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告依民法第423條及第227條規定，請求被告賠償原告向港
11 動國際公司頂讓系爭店面之價金450萬元，有無理由？

12 1.原告主張系爭建物於109年5月15日遭斷水斷電，致原告無法
13 使用，被告顯未提供合於租賃目的之標的物，且系爭建物坐
14 落之系爭土地已由台糖公司取回所有權，兩造並於109年2月
15 27日終止系爭租約，被告應負債務不履行之損害賠償責任，
16 賠償原告向港動國際公司頂讓系爭店面之價金450萬元等
17 情，則為被告所否認，並以前詞置辯。查系爭建物109年5月
18 15日因欠費拆表，於同年6月12日繳清欠費乙節，有欣中天
19 然氣股份有限公司110年2月2日110年客發字第84號函在卷可
20 稽（見本院卷第201頁），堪認系爭建物確於109年5月15日
21 因積欠天然氣費遭拆表。又依系爭租約第4條第1項第5款約
22 定：「於本契約期間，乙方（即原告）應給予甲方（即被
23 告）場地租金及管理費…5. 租金109年1月到109年3月為月
24 繳；109年4月起為季繳」（見本院卷第22頁），是原告依約
25 應一次繳納109年4月至6月之租金，惟原告自承109年4月至6
26 月間之租金支票未兌現，嗣原告雖已給付被告同年4月租
27 金，然尚未給付該年5月租金，被告遂依系爭租約第12條第5
28 項約定，預告對原告斷水斷電，此係被告因原告未履行租金
29 給付義務而採取之措施，難認被告有違反民法第423條規定
30 未提供合於約定使用收益租賃物之情形。

31 2.原告雖主張被告依系爭租約第12條第5項約定斷水斷電，然

該條款對原告顯失公平，應屬無效云云。惟按當事人一方預定用於同類契約之條款而訂立之契約，免除或減輕預定契約條款之當事人之責任、加重他方當事人之責任，為使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者之約定，或其他於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平，該部分約定無效，為民法第247條之1各款所明定。本條規定係就附合契約條款之限制規定，法規範目的，基於因同類契約之條款，常由經濟上較強一方當事人單方先行預定，相對處於經濟上較弱一方，除接受該預擬之條件或特別約款外，否則無法順利與之締結契約，而無磋商變更餘地，為防止此類契約自由之濫用，及維護交易之公平，立法者直接以法規範明定，當有該條所定法定情事者，該條件或特別約款無效。惟並非附合契約之約款，凡為當事人一方所預擬者，他方即可主張該特別約款無效，仍須審酌契約成立時，雙方所處主客觀環境條件，契約所欲實現之目的為何，本於地位平等及誠信原則，綜合判斷之。本件系爭租約第4條、第6條約定原告應負擔管理費、水電、瓦斯費用，各該約定由當事人依契約自由原則為之，將承租人就租賃物為使用收益時所生之消耗性支出，分配由承租人負擔，符合使用者付費之通常認知，亦與民法第432條第1項後段關於承租人應使租賃標的保持生產力之規範意旨相符，尚無不合理之處。系爭租約第12條第5項承此意旨，進一步約定原告租金支票未兌現時，被告有權立即對原告進行斷水斷電至原告支付租金為止，則在落實原告前揭義務之履行，避免除出租人提供租賃物收租無著外，仍須額外支付承租人使用租賃物所生之消耗性費用，而蒙受雙重損失，自非免除或減輕原告之責任，亦難謂加重原告之契約責任，或使其拋棄權利或限制其行使權利，或對其有其他重大之不利益，而顯失公平，自無民法第247條之1規定之適用。是原告此部分主張，尚無足採。

3.原告復提出其向港動國際公司購買系爭店面經營權及全部設備物品之買賣契約、現金收據為證（見本院卷第253至259、

295頁），被告則否認該買賣契約及現金收據之形式真正（見本院卷第285頁）。證人廖麗菁雖證稱：伊為廖家笛、廖格港的媽媽，有看過上開買賣契約，是港動國際公司要賣3家餐廳的經營權給原告公司，簽約時伊、廖家笛、廖格港在伊家裡，當時原告公司有支付現金200萬元定金，廖格港有點收，伊家有點鈔機、金庫、保全，尾款1,000萬元在109年1月20日以現金一次支付，廖家笛付錢後，廖格港交給廖家笛現金收據，錢是伊借給廖家笛的等語（見本院卷第406至408頁）。然廖格港經訴外人即港動國際公司股東馬澤榕要求還款時，於109年1月19日表示「我現在很想死、小孩現在在寄養家庭裡面、律師費不夠錢、但是我現在真的沒有錢」，有廖格港與馬澤榕之line對話紀錄可參（見本院卷第434至435頁）；又依廖格港與被告公司負責人之line對話紀錄可知，廖格港於109年4月1日稱「江大哥對不起…我跟我媽一直在想辦法要借錢，我連高利貸都問了，但還是沒有辦法處理…」（見本院卷第125頁），由上開對話紀錄難認證人廖麗菁有資力出借1,200萬元予廖家笛頂讓系爭店面，亦難證明廖格港經營之港動國際公司確有實際取得1,200萬元，是證人廖麗菁前揭證述，不足為有利原告之認定。

4.綜上，原告未依系爭租約支付109年4至6月租金時，被告即可依系爭租約第12條第5項對原告斷水斷電，並無違反民法第423條規定；況原告提出之前揭證據，尚不足認原告確有支出頂讓系爭店面之450萬元。從而，原告依民法第423條及第227條規定，請求被告賠償原告向港動國際公司頂讓系爭店面之價金450萬元，即屬無據。

(二)原告依系爭租約前言第3條約定及終止租約後之法律關係，請求被告返還擔保金40萬元，有無理由？

1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始發生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第16

31號判決要旨參照)。又系爭租約第6條約定：「於本契約期滿，乙方應將櫃位回復至簽約當時之現況，騰空返還予甲方，並付清一切費用後由甲方無息退還第一項所示之保證金予乙方」，第11條約定：「(一)本契約如提前終止或期限屆滿而未續約，乙方應於終止日內將櫃位按簽約當時之現況返還予甲方…乙方如有違反，除應給付相當於租金之不當得利外，並應依遲延之日數，以每日5%計算之懲罰性違約金，給付予甲方。(三)契約終止時，如乙方尚有場租費、水電費、瓦斯費、管理費及垃圾清運費等費用，乙方同意由甲方逕以保證金扣抵之。乙方不得以保證金未退還為由，拒絕騰空並返還櫃位予甲方，違者依前二項之規定處理」。是系爭租約終止後，於原告將所承租之系爭建物回復至簽約時之現況，並騰空返還予被告，且原告無欠租或其他債務不履行時，被告即應將押租保證金返還原告。

2.原告主張因最高行政法院109年2月27日以109年度裁字第290號裁定確定深耕公司無法繼續使用系爭土地，由台糖公司取回系爭土地使用收益，故兩造系爭租約於該日終止，被告應返還擔保金40萬元等語，則為被告所否認。查系爭租約前言第3條約定：「若台糖公司取回土地所有權，甲方與乙方之租賃合約立即終止，並止付租金。甲方無息退回保證金40萬元整」等語，有該租約在卷可稽（見本院卷第21頁），然最高行政法院109年度裁字第290號裁定，係確認臺中市政府都發局撤銷系爭建物臨時建築使用許可證之處分，於法無違，並非認定台糖公司取回系爭土地所有權，有該裁定附卷可參（見本院卷第29至32頁），而台糖公司所提拆屋還地訴訟，現仍繫屬臺中高分院109年度重上字第36號事件審理中，是系爭土地目前尚未返還台糖公司，系爭租約前言第3條約定之租約終止事由尚未發生，原告依該條請求返還擔保金，尚屬無憑。

3.惟原告於109年7月17日寄發臺中英才郵局001170號存證信函予被告，亦有表明終止系爭租約之意，經被告於同年月20日

收受後，於同年月27日以同郵局001217號存證信函函覆原告，表示原告以上開存證信函終止系爭租約，該租約應自被告受送達日即同年月20日終止，有兩造之存證信函附卷可參（見本院卷第25至28、149至156頁），堪認系爭租約業經兩造於109年7月20日合意終止。又依系爭租約第6條、第11條約定，原告應將系爭建物按簽約當時之現況騰空返還予被告，並付清一切費用後，被告即應將擔保金返還原告。原告主張系爭建物已現況返還被告乙節，為被告所否認，並辯稱：系爭建物迄未點交予被告，亦未依約回復原狀等語；查原告自承因系爭建物於109年6月1日遭臺中市政府斷水斷電，致原告無法使用，因該址無鑰匙或遙控器，被告得自由進出，遂寄發存證信函後提起本件訴訟，沒有約定返還時間等語（見本院卷第404、454頁），而被告於上開存證信函除表明系爭租約於109年7月20日終止外，亦催告原告儘速將櫃位按簽約當時之現況返還（見本院卷第149、155頁）。所謂返還租賃物，當係指依債務本旨向出租人移轉租賃物之占有而言，依原告前揭主張，堪認原告並未依約將承租之系爭建物返還被告。原告既未依債務本旨將系爭建物返還被告，則原告依終止租約後之法律關係，請求被告返還擔保金40萬元，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第227條規定、系爭租約前言第3條約定及終止租約後之法律關係，請求被告給付490萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

民事第一庭 法 官 廖欣儀

正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 3 日

04 書記官 顏嘉宏