

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第598號

原告 王元亨實業有限公司

法定代理人 王元亨

訴訟代理人 施振超律師

徐安利律師

被告 香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 何翊慈律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月12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

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年12月14日簽訂租賃合約書（下稱系爭租約），約定由伊出租雲林縣○○鎮○○路00○0號地下一樓全部及同鎮中山路176-3號、176-2號、厚生路65號、67號及69號之一樓店鋪（下合稱系爭租賃物）暨其公共設施予被告，並擔保取得原所有權人雲林縣北港鎮公所同意轉租。租賃期間為點交完成日起算至125年12月31日止，自簽約完成日起至點交完成日起6個月為免租期，免租期屆滿之翌日起算第1年度租金為新臺幣（下同）46萬4,000元、第2年度為52萬2,000元。

(二)伊為使系爭租賃物合於點交狀態，委由訴外人客觀國際開發有限公司(下稱客觀公司)協助向雲林縣政府申請系爭租賃物之多目標使用許可(下稱系爭許可甲)，並於111年2月15日通過審查。被告依系爭租約第6條第3項約定，受領系爭許可

01 甲、辦理室內裝修圖審許可與使用執照變更圖審許可(下稱
02 系爭許可乙)均為被告之給付義務(下稱受領系爭許可甲為系
03 爭給付義務一，被告辦理系爭許可乙為系爭給付義務二，合
04 稱系爭給付義務)。伊於110年5月26日催告被告履行系爭給
05 付義務二，並於111年3月1日通知被告應為系爭給付義務
06 一，復於同年9月20日催告被告應履行系爭給付義務，均未
07 獲置理，被告已陷於給付遲延。伊復於112年9月15日催告被
08 告應於文到7日內履行，被告仍未履行而陷於給付遲延，伊
09 再於同年9月27日依民法第254條規定，對被告為解除系爭租
10 約意思表示。伊因被告遲延履行系爭給付義務，受有如附表
11 所示之損害，合計1,149萬2,200元。爰依民法第231條第1項
12 之規定，提起本件訴訟等語。

13 (三)並聲明：1.被告應給付原告1,149萬2,200元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
15 願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)系爭許可甲乃伊辦理取得系爭許可乙所需文件，因系爭租賃
18 物需取得系爭許可乙，方能達到承租系爭租賃物作為健身房
19 使用之目的，故約定原告應取得系爭許可甲，以供伊辦理系
20 爭許可乙，故受領系爭許可甲或伊辦理系爭許可乙，均為伊
21 關於系爭租約之權利行使，非給付義務，伊未履行自非給付
22 遲延。且原告上述催告或解約之意思表示，其內容不生催告
23 伊履行系爭給付義務之效果，原告解約不合法。

24 (二)系爭租賃物位處雲林北港天后宮正前方，經評估廟宇周遭活
25 動習慣與位置，會影響營業範圍內所需之空氣品質，亦無法
26 透過調整室內空調設備解決，致伊承租系爭租賃物之預定效
27 用不達，伊遂於111年10月7日依系爭租約第16條第2項規
28 定，寄發存證信函終止系爭租約，並願賠償相當於1個月租
29 金之損害賠償總額預定性違約金，原告不得再請求賠償其他
30 損害。

31 (三)系爭租約第3條第2項已約明，伊於簽約完成日起至點交完成

01 日期間不須支付租金，故原告不得請求自110年12月14日起
02 至112年9月27日止預期租金之利益。原告取得系爭許可甲
03 後，得將系爭租賃物作為多目標商場、百貨商場或商店街，
04 支出系爭服務費並非無益費用，即非所受損害。又伊於112
05 年8月8日函知原告上開違約金應自租賃保證金扣抵，並返還
06 剩餘保證金，惟原告迄今均未返還，伊得以保證金87萬元主
07 張抵銷等語，資為抗辯。

08 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)所謂給付義務包括主給付義務與從給付義務、附隨義務。主
12 給付義務係指債之關係中固有、必備，用以決定契約類型之
13 基本義務。從給付義務目的乃準備、確定、支援及完全履行
14 主給付義務，使債務人的主給付對債權人獲得最大滿足。附
15 隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利
16 益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務。故關於特定
17 事項是否屬於當事人的給付義務，應通觀契約全文，斟酌訂
18 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣，以探求其締約當
19 時之真意。

20 (二)兩造於110年12月14日簽訂系爭租約並經公證乙節，為兩造
21 所不爭執(本院卷第264頁)。觀諸系爭租約前言至第4條約
22 定，可見系爭租約乃由原告出租系爭租賃物予被告，且原告
23 應確保被告得依系爭租約為使用收益，該使用收益內容及方
24 式均由被告決定(本院卷第57至58頁)。是兩造就系爭租約各
25 負之主給付義務，分別為原告應交付合於所約定使用收益之
26 租賃物予被告、被告應依約定日期與方法支付租金予原告。

27 (三)考以原告應以自己名義及費用，於簽約完成日起，將系爭租
28 賃物地下一樓申請公共設施用地多目標使用，作為D1健身服
29 務業之商業使用，並於簽約完成日起6個月內取得系爭許可
30 甲，以使被告得依其規劃及需求，合法將系爭租賃物作為健
31 身中心使用；於原告取得系爭許可甲後，應將許可函文正本

01 提供予被告，以利被告辦理系爭許可乙。原告瞭解取得系爭
02 許可甲、乙均為系爭租約符合承租目的之重要條件，如自簽
03 約完成日起10個月內，因不可歸責於被告之事由而無法取得
04 系爭許可乙，被告於前述10個月期滿後，不論系爭租賃物是
05 否已經點交完成，被告得隨時以書面通知原告解除或終止系
06 爭租約，此觀系爭租約第6條第2至4項即明。可見兩造特別
07 約定原告負責辦理系爭許可甲，乃為促進系爭租賃物最終以
08 合於租賃目的(即供被告為健身服務業商業使用)之狀態，交
09 付予被告使用收益。

10 (四)佐諸系爭許可甲僅被告辦理系爭許可乙時所需文件之一，被
11 告可藉由審核系爭許可乙之主管機關函詢審核系爭許可甲之
12 主管機關，確認系爭租賃物是否完成多目標使用變更，業據
13 被告陳述在卷(本院卷第239至241、261頁)，並有臺中市政
14 府變更使用執照圖說審查申請資料可稽(本院卷第251至255
15 頁)，足徵取得系爭許可甲為原告之給付義務，以使系爭租
16 賃物變更為合於多目標使用狀態，俾利被告後續申請系爭許
17 可乙事宜，被告並無受領系爭許可甲之義務。故原告主張被
18 告遲延受領系爭許可甲，乃違反其依系爭租約約定之給付義
19 務，經其催告仍不受領，故為給付遲延，得依民法第231條
20 第1項規定，請求遲延損害云云，要非可採。

21 (五)至原告主張被告經催告未辦理系爭許可乙，亦屬給付遲延等
22 語。惟攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
23 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴
24 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴
25 訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第
26 2項前段各有明文。查：

27 1.原告於112年10月13日提起本件訴訟，起訴狀主張被告遲延
28 受領系爭許可甲為其給付義務之遲延，故請求遲延給付之損
29 害賠償，於本院113年1月18日第一次言詞辯論期日仍引用起
30 訴狀主張(本院卷第15、135頁)；經本院於同年4月10日通知
31 原告提出準備書狀，詢問原告主張被告給付遲延之內容是否

01 為被告未受領系爭許可甲，亦經其予以肯定回覆。惟被告已
02 否認受領系爭許可甲為其給付義務，僅係被告辦理系爭許可
03 乙所需文件之一(本院卷第177、194、204頁)，可見原告自
04 始主張被告受領系爭許可甲為其給付義務，而有給付遲延之
05 情形。

06 2.於113年5月30日言詞辯論期日，經本院確認原告起訴原因事
07 實，原告仍主張被告因為受領系爭許可甲而給付遲延。本院
08 已闡明原告究係主張被告受領系爭許可甲為其給付義務，或
09 被告取得系爭許可乙為其給付義務，而被告陷於遲延，經原
10 告明確答覆乃受領系爭許可甲。故本院基於兩造歷次攻防方
11 法提出暫列不爭執事項及爭點，曉諭兩造限期表示意見，於
12 下次開庭預計確認不爭執事項與爭點等情，有該日言詞辯論
13 程序筆錄可考(本院卷第211至220頁)。原告未於本院113年7
14 月23日言詞辯論期日前提出任何爭點意見，經本院當日再次
15 闡明原告主張給付遲延解約事由，是否僅為被告未依約受領
16 系爭許可甲，仍經原告予以肯定回覆。直至本院已經行爭點
17 整理程序，與兩造會同確認爭點至最後時，方突然主張被告
18 尚有辦理系爭許可乙之給付義務，而聲請列入爭點，有本院
19 上開言詞辯論程序筆錄可佐(本院卷第259至267頁)。據此，
20 經本院多次曉諭闡明，原告卻遲於同年7月23日，始復主張
21 被告未辦理系爭許可乙為給付義務遲延，致本院就該部分主
22 張，未能於預計期日完成全部爭點之整理程序，顯未依訴訟
23 進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出攻擊方法，且
24 被告亦不同意原告提出上開主張(本院卷第307頁)，原告自
25 屬逾時提出而有礙訴訟終結，且亦未陳明其逾時提出有何正
26 當事由，難認無重大過失，應駁回之。

27 3.原告雖抗辯係因被告於113年7月23日開庭時，方陳述辦理系
28 爭許可乙的具體流程，該訴訟爭點因應訴訟程序進行逐漸出
29 現，其旋即主張前揭爭點，應屬不可歸責於原告云云。惟：

30 (1)觀諸系爭租約第6條就系爭租賃物建築物使用執照之變更部
31 分，其中第3項明文約定由原告取得系爭許可甲後，提供予

01 被告辦理系爭許可乙(本院卷第59頁)，顯徵兩造各就契約負
02 有何種義務至為明確。衡諸原告已委任專業律師為訴訟代理
03 人，自應於起訴時就兩造間發生之社會事實，即具備為正確
04 法律上主張，並解釋、涵攝相關構成要件事實之能力。

05 (2)況被告迭次否認系爭許可甲為其給付義務，僅係申請系爭許
06 可乙之文件(本院卷第204、214、216頁)。經本院於113年5
07 月30日曉諭被告應於113年6月20日前具狀提出說明，並請兩
08 造就本院試擬不爭執事項與爭點，於同年7月12日前表示意
09 見，如兩造就本院所列爭點認為未將兩造歷次主張之攻防方
10 法列入，應於暫列時期以書狀表示意見，並自行補充於對應
11 項下(本院卷第211至220頁)。是原告已知悉被告具體答辯方
12 向，兼以兩造均為系爭租約當事人，辦理並取得系爭許可
13 甲、乙均為兩造簽立系爭租約之重要條件，該办理流程如
14 何、主管機關審視之目的、由何造負責哪一項目，兩造均有
15 一定專業資源可供確認，原告自應有能力重新審視全部卷
16 證，調整其訴訟主張與策略，非必待被告提出說明方能確
17 定。

18 (3)被告雖於同年7月17日方提出民事答辯(三)狀說明系爭許可
19 甲、乙之關係，然原告於本院同年月23日開庭前已經收受，
20 並當庭提出民事準備(四)狀回應被告，足彰原告當次開庭前已
21 經知悉被告抗辯具體內容，卻未於上開書狀表示辦理系爭許
22 可乙為被告之給付義務。甚至當次開庭主張之原因事實、給
23 付遲延事由，仍限於被告未受領系爭許可甲部分乙節，有該
24 日言詞辯論程序筆錄可憑(本院卷第259至267頁)。故綜觀本
25 件所歷時程、兩造書狀交換情形、本院闡明內容與訴訟進
26 度，堪認原告因重大過失逾時提出前揭主張無訛。

27 4.從而，原告因重大過失，逾時提出前開主張，而有礙訴訟終
28 結，揆諸前揭規定，本院不予審酌。

29 四、綜上所述，原告依民法第231條第1項規定，請求被告給付1,
30 149萬2,200元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
31 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，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

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（須附繕本）。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 113 年 12 月 12 日
書記官 林政佑

附表（日期：民國；單位：新臺幣）：

項目	金額	計算式
所失利益	10,492,200元	1.期間：110年12月14日起至112年9月27日止。 2.第1年度租金：464,000元×12月＝5,568,000元。 3.第2年度租金：522,000元×（9＋13/30）月＝4,924,200元。
所受損害	1,000,000元	原告委託客觀公司協助申請系爭許可甲，支出1,000,000元之委託服務費。
合計	11,492,200元	