

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1061號

原告 詮鑫影音科技有限公司

法定代理人 童惟國

訴訟代理人 楊佳勳律師

被告 何嘉健

訴訟代理人 楊玉珍律師

複代理人 黃俊榮律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，經本院於民國115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一四年五月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣參拾參萬肆仟元為被供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：（一）因被告擬在坐落臺中市○○區鎮○段00地號土地上建造房屋（111中都建字第00659號建造執照，下稱系爭房屋），故兩造於民國112年6月21日簽訂「不動產租賃協議書」（下稱系爭租賃協議），原告已依系爭租賃協議第3條約定給付被告保證金新臺幣（下同）300,000元（下稱系爭保證金）。之後，兩造於113年6月25日簽訂「建築增建修改費用分期付款合約」（下稱系爭增修合約），原告已依系爭增修合約第2條約定給付被告第1期款1,000,000元（下稱系爭款項）。（二）因被告違反系爭增修合約第5條第1項約定，無法於113年底前依工程確認圖，完成全部工程，並取

得使用執照，及交付租賃標的物，故原告委請律師於114年1月3日發函（下稱系爭函文），依系爭增修合約第5條第1項約定，向被告為終止系爭租賃協議及系爭增修合約之意思表示，並依系爭增修合約第5條第2項約定，催告被告於函到30日內退還系爭保證金300,000元、系爭款項1,000,000元，及依系爭租賃協議第5條約定賠償懲罰性違約金1,000,000元，以及依系爭增修合約第5條第2項約定賠償原告因被告無法於113年12月31日交付租賃標的物所受損失700,000元，共計3,000,000元。（三）因被告於114年1月6日收受系爭函文，故系爭租賃協議及系爭增修合約業於114年1月6日終止，為此爰依系爭增修合約第5條第2項約定及民法第179條後段規定，請求被告返還系爭保證金300,000元及系爭款項1,000,000元，請擇一為原告有利之判決。（四）因被告違反系爭增修合約第5條第1項約定，無法於113年底前取得系爭房屋之使用執照，原告以系爭函文向被告為終止契約之意思表示，故兩造沒有簽署房屋租賃契約及公證，為此爰依系爭租賃協議第5條約定，請求被告賠償懲罰性違約金1,000,000元。

（五）依系爭增修合約第5條第1項約定，被告應於113年12月31日前完成系爭房屋之全部工程，並交付租賃標的物，然被告無法按期履約交付租賃標的物，致原告受有損失，乃包含原告於112年7月19日委託訴外人分子室內裝修設計有限公司處理系爭房屋之室內裝修設計事宜，並於簽約時交付設計費用213,600元，及原告委託律師提起本件訴訟，因而支出律師費用330,000元，以及原告無法按計劃擴大營運廠址規模，所失利益計1,736,435元，為此爰依民法第229條第1項、第216條第1項、第2項規定，請求被告賠償原告之損失700,000元等語。並聲明：（一）被告應給付原告3,000,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日（即114年5月9日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：（一）因原告一再要求變更系爭房屋外觀、設

計，卻拒絕溝通處理，以致被告於113年11月29日竣工並申請使用執照，故臺中市政府都市發展局於114年1月3日核發使用執照，非可歸責於被告，原告以系爭函文向被告為終止契約之意思表示，不生終止之效力。且原告依系爭增修合約第2條約定給付系爭款項1,000,000元，業經被告用以支付因原告要求變更系爭房屋結構而增加營建成本，原告不得請求被告返還之。（二）系爭房屋於114年1月3日核發使用執照後，被告並未拒絕簽立租賃契約及辦理公證事宜，自無違反系爭租賃協議第5條之情形。（三）被告依系爭增修合約第2條約定，於114年1月14日以臺中法院郵局存證號碼000082號存證信函，請原告於函到10日內給付第2期款1,000,000元，原告於同年月15日收受該函文後，仍未如期給付該筆款項，顯有違約情形，故被告依系爭增修合約第4條第2項約定，於114年2月19日以臺中法院郵局存證號碼000322號存證信函，向原告為終止系爭增修合約及系爭租賃協議之意思表示，原告於同年月20日收受該函文等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張：因被告擬在坐落臺中市○○區鎮○段00地號土地上建造房屋（111中都建字第00659號建造執照，即系爭房屋），故兩造於112年6月21日簽訂「不動產租賃協議書」（即系爭租賃協議），原告已依系爭租賃協議第3條約定給付被告保證金300,000元（即系爭保證金）。之後，兩造於113年6月25日簽訂「建築增建修改費用分期付款合約」（即系爭增修合約），原告已依系爭增修合約第2條約定給付被告第1期款1,000,000元（即系爭款項）等情，並提出「不動產租賃協議書」、「建築增建修改費用分期付款合約」等影本為證（見本院卷第15至23頁），且為被告所不爭執（見本院卷第303至304頁），自堪信為真實。

01 (二) 又原告主張：因被告違反系爭增修合約第5條第1項約定，
02 無法於113年底前取得系爭房屋之使用執照，故原告委請
03 律師於114年1月3日發函（即系爭函文）向被告為終止系
04 爭增修合約之意思表示，被告已於同年月6日收受系爭函
05 文，為此爰依系爭增修合約第5條第2項約定，請求被告返
06 還系爭款項1,000,000元等情，被告則辯稱：因原告一再
07 要求變更系爭房屋外觀、設計，卻拒絕溝通處理，以致被
08 告於113年11月29日竣工並申請使用執照，故臺中市政府
09 都市發展局於114年1月3日核發使用執照，非可歸責於被
10 告，則原告以系爭函文向被告為終止契約之意思表示，不
11 生終止之效力。且原告依系爭增修合約第2條約定給付系
12 爭款項1,000,000元，業經被告用以支付因原告要求變更
13 系爭房屋結構而增加營建成本，原告不得請求返還等語，
14 經查：

15 1. 按預約係約定將來訂立一定本約之契約（最高法院91年度
16 台上字第100號民事裁判意旨參照）。次按所謂契約之聯
17 立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，
18 如租賃契約與典權設定契約互相結合訂立是（最高法院90
19 年度台上字第1779號民事裁判意旨參照）。

20 2. 依系爭租賃協議記載：「雙方就不動產租賃事件，先行協
21 議房屋租賃條件如下：…第五條：其餘租約條款，雙方同
22 意依一般房屋租約相關規定或慣例辦理，並於使用執照核
23 發後正式簽立房屋租賃契約書；未會同辦理房屋租賃契約
24 公證書，視同違約，違反者，應賠償另一方新台幣壹佰萬
25 元整懲罰性違約金。」等語（見本院卷第15至17頁），可
26 見兩造簽訂系爭租賃協議，僅係先行協議系爭房屋之租賃
27 條件，嗣於系爭房屋之使用執照核發後，兩造須另行簽訂
28 房屋租賃契約，況系爭租賃協議並未記載核發系爭房屋使
29 用執照之確定期限，揆諸前揭說明，系爭租賃協議應屬預
30 約，尚難認租賃本約業已成立。

31 3. 依系爭增修合約第1條記載：「1. 乙方（指原告，下同）

01 同意分擔建築增建修改費用新台幣300萬元整（NTD3,000,
02 000）。2. 甲方（指被告，下同）將在簽約後，提供乙方
03 所有相關建築增建修改的詳細計畫與費用明細。」等語，
04 及第5條記載：「1. 若甲方無法在民國113年底前無法依工
05 程確認圖，完成全部工程並取得政府使用執照，乙方有權
06 無條件終止合約。2. 合約終止時，甲方應在合約終止之日
07 起30日內無條件退還乙方已支付的全部工程款，並賠償乙
08 方因此產生的所有損失。」等語（見本院卷第21至23
09 頁），足見兩造約定由原告分擔系爭房屋之增建修改費
10 用，如被告無法於113年底前完成系爭房屋之全部工程並
11 取得使用執照，原告得無條件終止系爭增修合約，且被告
12 應於系爭增修合約終止日起30日內退還原告已支付全部款
13 項及賠償原告因此所受損失等情，並未提及縱被告於113
14 年底後取得使用執照，原告仍得拒絕簽訂房屋租賃契約乙
15 節，自難認系爭增修合約與系爭租賃協議相互間具有結合
16 之關係。

17 4. 坐落臺中市○○區鎮○段00地號土地上房屋之門牌號碼為
18 臺中市○○區○○○路000號（111中都建字第00659號建
19 造執照，即系爭房屋），及起造人為被告，及竣工日期為
20 113年11月29日，及使用執照核發日期為114年1月3日等
21 情，有臺中市政府都市發展局114中都使字第00011號使用
22 執照影本在卷可稽（見本院卷第179至180頁），自堪信真
23 為真實。

24 5. 被告於113年11月29日向臺中市政府都市發展局申請系爭
25 房屋使用執照，因臺中市政府都市發展局審查結果認為尚
26 有須補正事項，並於113年12月19日以中市都工字第11302
27 97005號函請被告補正，嗣被告於114年1月3日補正完竣，
28 臺中市政府都市發展局於同日核發使用執照等情，有臺中
29 市政府都市發展局於114年9月23日以中市都工字第114019
30 5174號函檢送系爭房屋之使用執照申請、歷次審查、補
31 正、查驗、核發等資料影本在卷可稽（見本院卷第265、

267、278、279、285頁），自堪信為真實。參以，被告自承於113年7月23日會議後，原告並無新增要求乙節（見本院卷第303頁），足認系爭房屋於114年1月3日核發使用執照，非可歸責於原告，原告自得依系爭增修合約第5條第1項約定終止系爭增修合約。

6. 原告主張其以系爭函文向被告為終止系爭增修合約之意思表示，被告於114年1月6日收受系爭函文等情，業據其提出與所述相符之系爭函文及收件回執影本為證（見本院卷第25至27頁），參以，被告並不爭執其於114年1月6日收受系爭函文乙節（見本院卷第304頁），是以，系爭增修合約業於114年1月6日終止，原告得依系爭增修合約第5條第2項約定，請求被告返還系爭款項1,000,000元。至被告所辯前詞，尚非可採。

7. 綜上以析，原告主張依系爭增修合約第5條第2項約定，請求被告返還系爭款項1,000,000元，為有理由，應予准許。

（三）另原告固主張：因被告違反系爭增修合約第5條第1項約定，無法於113年底前取得系爭房屋之使用執照，故原告依系爭增修合約第5條第1項約定，以系爭函文向被告為終止系爭租賃協議之意思表示，並依系爭增修合約第5條第2項約定及民法第179條後段規定，請求被告返還系爭保證金300,000元等情，惟查：1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎；若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約

01 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨
02 契約文字更為曲解（最高法院98年度台上字第1925號及86
03 年度台上字第3873號民事裁判意旨參照）。2. 觀諸系爭增
04 修合約第5條全文，僅記載原告有權終止系爭增修合約，
05 及被告應於系爭增修合約終止日起30日內，返還原告已支
06 付工程款等情，並未提及原告得一併終止系爭租賃協議或
07 請求被告返還系爭保證金乙節，則原告主張其依系爭增修
08 合約第5條第1項約定，以系爭函文向被告為終止系爭租賃
09 協議之意思表示，自不生終止之效力。3. 從而，原告主張
10 依系爭增修合約第5條第2項約定及民法第179條後段規
11 定，請求被告返還系爭保證金300,000元，為無理由，無
12 從准許。

13 （四）又原告雖主張：因被告違反系爭增修合約第5條第1項約
14 定，無法於113年底前取得系爭房屋之使用執照，原告以
15 系爭函文向被告為終止契約之意思表示，故兩造沒有簽署
16 房屋租賃契約及公證，為此爰依系爭租賃協議第5條約
17 定，請求被告賠償懲罰性違約金1,000,000元等情，然
18 查：1. 觀諸系爭租賃協議第5條全文，乃指於系爭房屋之
19 使用執照核發後，兩造須另行簽訂房屋租賃契約，如未會
20 同辦理房屋租賃契約及公證，視同違約，違約者應賠償懲
21 罰性違約金1,000,000元。2. 系爭房屋於114年1月3日核發
22 使用執照乙節已如前述，而原告主張因其以系爭函文向被
23 告為終止契約之意思表示，故兩造沒有簽署房屋租賃契約
24 及公證等情，核與被告未會同辦理房屋租賃契約及公證之
25 情形有間，自無適用系爭租賃協議第5條約定之餘地。3.
26 從而，原告主張依系爭租賃協議第5條約定，請求被告賠
27 償懲罰性違約金1,000,000元，為無理由，無從准許。

28 （五）另原告固主張：依系爭增修合約第5條第1項約定，被告應
29 於113年12月31日前交付租賃標的物，然因被告無法按期
30 履約交付租賃標的物，致原告受有損失，乃包含原告於11
31 2年7月19日委託訴外人分子室內裝修設計有限公司處理系

01 爭房屋之室內裝修設計事宜，並於簽約時交付設計費用21
02 3,600元，及原告委託律師提起本件訴訟，因而支出律師
03 費用330,000元，以及原告無法按計劃擴大營運廠址規
04 模，所失利益計1,736,435元，為此爰依民法第229條第1
05 項、第216條第1項、第2項規定，請求被告賠償原告所受
06 損失700,000元等語，惟查：

- 07 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任，民法第229條第1項定有明文。次按損害賠償，除法律
09 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
10 所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其
11 他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第21
12 6條亦有明定。
- 13 2. 復按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
14 實，並二者之間有相當因果關係為成立要件。故原告所主
15 張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損
16 害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號民事
17 裁判意旨參照）。
- 18 3. 觀諸系爭增修合約第5條第1項，僅記載被告須於113年底
19 前完成系爭房屋之全部工程，並取得使用執照等情，並未
20 提及被告須一併交付系爭房屋乙節，況依系爭租賃協議第
21 5條約定，於系爭房屋核發使用執照後，兩造須另行簽訂
22 房屋租賃契約，然因原告以系爭函文向被告為終止契約之
23 意思表示，故兩造沒有簽署房屋租賃契約及公證等情已如
24 前述，自難認被告有何因未交付租賃標的物而給付遲延之
25 情形。
- 26 4. 綜上，足認系爭增修合約第5條第1項並未約定被告應於11
27 3年12月31日前交付租賃標的物，尚難認被告有何因未交
28 付租賃標的物而給付遲延之情形，自無適用民法第229條
29 第1項、第216條第1項、第2項之餘地。從而，原告主張依
30 民法第229條第1項、第216條第1項、第2項規定，請求被
31 告賠償其損失700,000元，為無理由，無從准許。至原告

01 聲請函詢分子室內裝修設計有限公司有無收到前揭設計費
02 用213,600元乙節，已無調查之必要，併予敘明。

03 (六) 再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
04 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
05 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
06 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
07 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
08 第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，
09 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
10 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
11 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
12 百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查原
13 告對被告之返還系爭款項債權，依系爭增修合約第5條第2
14 項約定，被告應於114年1月6日系爭增修合約終止日起30
15 日內返還，核屬有確定給付期限，而原告既提起本件訴
16 訟，且起訴狀繕本業於114年5月8日合法送達被告，有本
17 院送達證書在卷可稽（見本院卷第53頁），則被告迄未給
18 付，應負遲延責任，是以，原告請求自起訴狀繕本送達被
19 告之翌日即114年5月9日起至清償日止，按週年利率百分
20 之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

21 (七) 綜上所述，原告主張依系爭增修合約第5條第2項約定，請
22 求被告給付1,000,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
23 日（即114年5月9日）起至清償日止，按週年利率百分之5
24 計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，
25 則屬無據，應予駁回。又原告依據系爭增修合約之法律關
26 係，請求被告返還系爭款項既屬有理由，則其另依其他法
27 律關係為同一之請求即無審酌之必要，附此敘明。

28 (八) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
29 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
30 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

31 四、兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，就原告勝訴

01 部分，核無不合，爰各酌定相當之擔保金准許之；至原告敗
02 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

05 民事第四庭 法 官 賴秀雯

06 以上為正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
08 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
09 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

12 書記官 林雅慧