

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2045號

原告 萊爾富國際股份有限公司

法定代理人 李文明

訴訟代理人 尹新堯

被告 成陽建設有限公司

法定代理人 蔡文祥

訴訟代理人 楊杰霖律師

上列當事人間請求交付房屋事件，本院於民國114年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及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、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、第2項分別定有明文。查原告起訴原聲明：(一)先位聲明：被告應交付原告門牌號碼臺中市○○區○○路000號建物（下稱系爭房屋）。(二)備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）93萬5845元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣於民國114年12月29日變更聲明僅主張備位聲明部分（見本院卷第238頁）。核原告前開所為之變更係基於同一契約效力紛爭之同一基礎事實而為主張，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，又被告於訴之變更無異議，而為本案

之言詞辯論，依上開說明，應予准許。

貳、事實部分：

一、原告主張：原告為經營便利商店，向被告承租系爭房屋，並於113年10月7日簽立不動產租賃契約2份，約定租賃期間分別自113年12月16日起至118年12月15日止（下稱系爭租約）及自118年12月16日起至123年12月15日止（下稱後租約）

。被告依系爭租約約定，應於113年9月30日前交付系爭房屋，原告並已依約於113年11月19日以匯款方式給付定金10萬4000元（下稱系爭定金）予被告。詎料被告於系爭租約成立之後，屆期未履行交付系爭房屋之義務，原告於113年12月10日以內湖西湖郵局存證號碼第736號存證信函（下稱736存證信函）向被告催告限期履行交付系爭房屋之義務，經被告收受後向原告表示無履行意願，並於114年1月21日以匯款方式返還系爭定金，嗣後於114年8月11日將系爭房屋出租第三人全家便利商店股份有限公司（下稱全家便利商店），已無法依約交付系爭房屋予原告。原告因係可歸責於被告所致之給付不能，依系爭租約第3條第2項違約定金之約定，請求被告返還10倍定金即最低損害賠償額之預定104萬元扣除被告已返還之系爭定金，爰依系爭租約第3條第2項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告93萬5845元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)請准宣告假執行。

二、被告抗辯：原告代理人李欣頤於113年10月7日先擬具系爭租約，但原告既未於113年10月7日依約給付系爭租約第3條第2款之定金，且遲至113年10月30日才完成用印，又被告於原告完成用印前，已由被告代理人李銀萍於113年10月18日通知李欣頤要先暫緩2個禮拜，並於暫緩期間即113年11月1日告知簽約有變化了，嗣後於113年11月4日李欣頤至被告公司處討論，當面告知取消系爭租約之情事，李欣頤與其主管仍於113年11月14日再至被告公司處欲說服被告續行系爭租約，仍遭被告拒絕，足見兩造之系爭租約並未成立，詎原告

01 卻自行於113年11月19日匯款系爭定金，再由李欣頤傳訊表  
02 示原告願提高租金至每月8萬元，看被告是否有意願，如系  
03 爭租約確已成立，原告實無需再為後續協商，且被告於113  
04 年12月9日委託律師以梧棲郵局存證號碼第56號存證信函  
05 （下稱56存證信函）通知原告提供銀行帳號俾利退還系爭定  
06 金，然因原告仍未提供，被告乃於114年1月20日將系爭定金  
07 匯回原匯款帳戶。縱使系爭租約已成立，被告亦於原告匯款  
08 系爭定金前，已對原告為解除系爭租約之意思表示，系爭租  
09 約不復存在，退步言之，如認原告請求有理由，其請求金額  
10 過高，亦請依民法第252條之規定酌減。並聲明如主文所  
11 示。

12 三、本件不爭執事項經兩造同意如下：（見本院卷第113、239  
13 頁）

- 14 (一)原告為經營便利商店，向被告承租系爭房屋，並於民國113  
15 年10月7日簽立不動產租賃契約2份，約定租賃期間分別自  
16 113年12月16日起至118年12月15日止（即系爭租約），及自  
17 118年12月16日起至123年12月15日止（即後租約）。
- 18 (二)後租約終止日期年份誤載為118年，修改為123年處僅有原告  
19 用印，被告未用印。
- 20 (三)系爭租約內容形式不爭執。
- 21 (四)被證1原告承辦人李欣頤與被告承辦人LINE通訊紀錄形式不  
22 爭執。
- 23 (五)兩造承辦人為兩造之代理人。
- 24 (六)系爭租約係由原告製作交由被告用印，再由原告填寫簽約日  
25 期（即113年10月7日）後，送公司用印，於113年10月30日  
26 完成用印。
- 27 (七)李欣頤於113年11月4日有將用印完之系爭租約帶至被告公司  
28 由被告收受。
- 29 (八)原告於113年11月19日以匯款方式給付定金予被告。
- 30 (九)原告於113年12月10日收受56存證信函。
- 31 (十)原告於113年12月10日寄送736存證信函予被告，被告於113

01 年12月11日收受736存證信函。

02 (二)被告於114年1月21日以匯款方式返還定金予原告。

03 (三)原告未承租系爭房屋未受有實際損害。

04 (三)被告於114年8月11日已將系爭房屋出租第三人全家便利商  
05 店。

06 (四)如原告勝訴，法定遲延利息自114年6月11日起算。

07 參、得心證之理由：

08 一、原告向被告承租系爭房屋，於113年10月7日簽立系爭租約、  
09 後租約，約定租賃期間分別自113年12月16日起至118年12月  
10 15日止，及自118年12月16日起至123年12月15日止。原告有  
11 於113年11月19日以匯款方式給付定金予被告，被告於113年  
12 12月9日委託律師寄送56存證信函予原告，經原告於翌日即  
13 同年月10日收受；而原告於113年12月10日寄送736存證信函  
14 予被告，經被告於翌日即同年月11日收受；被告並於114年1  
15 月21日以匯款方式返還系爭定金，被告嗣後於114年8月11日  
16 將系爭房屋出租第三人全家便利商店，已無法依約交付系爭  
17 房屋予原告等情，此有系爭契約影本、736存證信函影本、  
18 系爭房屋稅籍證明書、56存證信函、後租約影本、被告與全  
19 家便利商店之房屋租賃契約書在卷可稽（見本院卷第15至  
20 24、31至35、99至102、201、205至221頁），且為兩造所不  
21 爭執，堪信為真正。

22 二、按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成  
23 前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。又當事人  
24 約定之契約須用一定方式者，在未完成方式前，依法應推定  
25 為不成立，當事人自得變更其要約或承諾（司法院院字第  
26 1278號解釋意旨參照）。次按民法第422條規定：不動產之租  
27 賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立  
28 者，視為不定期限之租賃。可知逾一年之不動產租賃契約，  
29 係以書面為其成立方式，且按契約之成立，除要式契約外，  
30 本無一定之方式，但仍以承諾之一方對於他方要約之內容已  
31 經明瞭，如雙方立有記載要約內容之書面文件，則需承諾之

01 一方於該文件簽名並交還他方，始得認當事人互相表示意思  
02 一致而成立契約；反之，如承諾之一方雖明瞭要約內容，但  
03 尚未將簽名之文件交還他方以前，仍不得謂契約已然成立。  
04 經查：

05 (一)系爭租約第2條第1項約定有：本契約之租賃期間自113年12  
06 月16日起至118年12月15日止，共計5年整（見本院卷第15  
07 頁），第13條約定有：本契約經雙方簽章後始生效力，乙式  
08 兩份，雙方各執乙份為憑（見本院卷第17頁），堪認系爭租  
09 約為期限逾一年之不動產租賃契約，審酌兩造均為頗具規模  
10 之公司，商業活動頻繁，對於法律之認知本較一般人為高，  
11 且兩造不爭執系爭租約及後租約之租賃期間係自113年12月  
12 16日至123年12月15日，共計10年之情，可見兩造確有以書  
13 面契約之簽訂作為系爭租約、後租約成立方式之認知。又依  
14 系爭租約第13條記載，係以系爭租約經雙方簽章作為租約成  
15 立之要件。而所謂簽章，即代表必須於書面上用印，亦即該  
16 租約必須兩造當事人均用印於書面之租賃契約上，始能成  
17 立，顯見兩造均已清楚認知系爭租約應為書面之要式契約，  
18 且均同意以書面契約之簽訂作為系爭租約成立之方式甚明。

19 (二)原告主張：系爭租約係由原告製作後交由被告用印，再由原  
20 告填寫簽約日期（即113年10月7日）後，送原告內部簽核用  
21 印，原告於113年10月30日完成用印，李欣頤有於113年11月  
22 4日將兩造用印完成之系爭租約帶至被告公司由被告收受等  
23 事實，為被告所不爭執，固堪認屬實。惟李銀萍於原告完成  
24 用印前即113年10月18日以LINE通訊軟體（下稱LINE）通知  
25 李欣頤：不好意思，有人出價想買我們這一塊土地，股東好  
26 像有意思處理，請你這邊先暫緩兩個禮拜等內容（見本院卷  
27 第81頁），並於暫緩期間內即113年11月1日再傳送：這次簽  
28 約有些變化了，星期一見面會跟你詳談等內容予李欣頤（見  
29 本院卷第87頁），李欣頤亦證稱：113年10月18日當時尚未  
30 用印完成，因為被告公司內部股東有其他想法可能要賣或分  
31 割店面，也有說他們不想出租；後來伊與其主管與被告見面

會談時，被告表示他們內部議題還沒有解決，所以表示不願意出租，經回報原告公司主管後，公司還是要租，所以內部流程仍然繼續跑，原告契約用印完成後，伊將契約交給被告，因為押租金要另外匯，被告可能想說押租金還沒匯，所以契約還不算成立；後來伊與當時課長柯建成再於113年11月14日與被告會談，但被告仍堅持不租。原告於113年11月19日有告知要匯款定金予被告，被告表示因為沒有要出租不用匯等內容（見本院卷第162至166頁），足證被告於原告完成用印前，被告明確告知已無完成系爭租約成立之要式行為，並由李銀萍於113年10月18日通知李欣頤要先暫緩2個禮拜，並於暫緩期間內即113年11月1日告知簽約有變化了，嗣李欣頤與其主管於113年11月4日至被告公司處討論時，告知要取消系爭租約之情事，李欣頤與其主管仍於113年11月14日再至被告公司處欲說服被告續行系爭租約，仍遭被告拒絕之等事實，亦經李欣頤具結證述甚詳（見本院卷第162至165頁），足見兩造之系爭租約並未成立，詎原告明知被告已無意成立系爭租約，卻自行於113年11月19日匯款系爭定金，再由李欣頤以LINE傳訊表示原告願提高租金至每月8萬元，看被告是否有意願出租，是依原告上開所為，如系爭租約確已成立，原告實無需再為後續協商之必要，堪認原告於當時亦應知悉系爭租約已無從成立。被告既於系爭租約為原告用印前，已表明不願完成系爭租約約定之要式行為之意，縱原告事後自行在系爭租約用印，使系爭租約形式上成立要件完備，但既係在非雙方合意完成要式行為之情形下所為，在欠缺被告出於己願完成要式行為之基礎下，系爭租約自始未經雙方合力完成要式行為而成立，原告事後片面之一廂情願作為，尚難作為被告有合力完成要式行為之意願，自無從認定系爭租約於原告用印時業已成立生效。是被告抗辯系爭租約未成立等語，洵非無據。

(三)本件既缺乏直接證據證明兩造之間存有系爭租約之法律關係，此項不利益應歸於負舉證責任之原告承擔，自難採信原

01 告之主張為真，被告所辯，既非全然無憑，自應採信為真  
02 實。

03 肆、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項約定，向被告請求給  
04 付10倍定金扣除已退還系爭定金之剩餘款項93萬5845元，為  
05 無理由，自應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即  
06 失所依據，應併予駁回。

07 伍、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證  
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
09 逐一論列，附此敘明。

10 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日  
12 民事第一庭 法 官 廖聖民

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
17 書記官 陳鉉岱