

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第218號

原告

即反訴被告 珺宏企業有限公司

法定代理人 陳俊宏

訴訟代理人 初泓陞律師

李筱萱律師

被告

即反訴原告 詩肯股份有限公司

法定代理人 林福勤

訴訟代理人 許英傑律師

陳亭熹律師

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國114年3月31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。

訴訟費用新臺幣180,520元由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣60萬元，及自民國113年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴訴訟費用新臺幣6,500元由反訴被告負擔，及自裁判確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決於反訴原告以新臺幣20萬元供擔保後，得假執行。但反訴被告以新臺幣60萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不

01 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回
02 之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。查本件原
03 告以其與被告間之房屋租賃契約（下稱系爭租約）第4、1
04 0、11條之約定為據請求被告給付保證租期之租金及損害賠
05 償，被告於訴訟審理中，主張因系爭租約已解除，反訴請求
06 原告返還已給付之新臺幣（下同）60萬元之保證金支票（下
07 稱系爭支票）價額及其利息。核被告提起之反訴標的，與原
08 告起訴之本訴標的均係基於系爭租約所生，依上規定，並無
09 不合，自應准許。

10 貳、實體方面：

11 一、本訴部分：

12 (一)原告起訴主張：

- 13 1.緣兩造於民國112年3月17日簽訂系爭租約，約定將臺南市○
14 ○區○○段00000地號土地上興建中之店鋪（門牌號碼：臺
15 南市○○區○○路0段000號1至2樓之房屋，下稱系爭建物）
16 出租被告使用，原告則須依被告之需求變更原始設計規劃、
17 調整大門位置、增設落地窗、協助地板粉光處理並提供鋁框
18 玻璃等事項，以符被告營業之需求。又系爭租約第1條第4項
19 明文：「交屋條件：…，其他設施為取得使用執照現況交
20 屋。」故依契約約定，原告僅須按取得使用執照當下之現況
21 辦理交屋，以配合被告客製化調整建物之需求。兩造另約定
22 10年租期，其中5年為保證租期，若被告於保證租期屆至前
23 終止契約，應全額支付保證租期期間之租金。再為因應工程
24 調整設計、申請核發執照尚須一定時間等因素，故兩造於系
25 爭租約第2條第1項約定租賃期間以「實際交屋日」起算10
26 年，並於同條第2項明定：「交屋日：預定112年5月1日，以
27 實際交屋日為準。」。
- 28 2.嗣系爭建物之使用執照於同年9月22日核發，原告隨即配合
29 進行第二次工程，詎料被告於使用執照核發後反覆挑剔施
30 工、託辭不願辦理交屋，後雙方議定於112年10月16日進行
31 點交，原告雖欲依契約約定之狀態交屋，惟被告仍以系爭建

01 物尚無正式用水、用電為由而拒絕點交，然原告早於同年5
02 月5日提出正式之用水、用電申請，甚至於工程期間提供無
03 償之臨時水、電供被告使用，被告皆悉上情，竟執意以系爭
04 建物未有正式水、電為由，逕於同年10月17日違法發函解除
05 系爭租約，足認被告已無繼續履行系爭租約之意思，故原告
06 自得依民法第439條前段、系爭租約第4、10、11條之規定請
07 求被告給付保證租期租金及損害賠償。

08 3.並聲明：

09 (1)被告應給付原告19,147,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

11 (2)訴訟費用由被告負擔，並應自裁判確定之翌日起至清償日止
12 加給按週年利率百分之5計算之利息。

13 (3)原告願供擔保請准宣告假執行。

14 (二)被告則以：

15 1.被告向原告承租系爭建物前即已表明承租之目的係為展銷大
16 型家具、拓展營業需求，且系爭租約第1條第4項並非減免出
17 租人義務之條款，而係原告同意協助裝修之額外約定，是原
18 告應提供合於承租目的之租賃物。兩造原預定於112年5月1
19 日交屋，渠間被告員工多次詢問原告何時交屋時，原告均託
20 辭拒絕，嚴重影響被告營運規劃，被告遂於同年9月22日以
21 存證信函催告原告應於同年10月3日交屋，惟約定交屋當日
22 又因地面粉光作業未完工致無法入內進行點交，被告遂於同
23 日再次寄發存證信函催告原告交屋，嗣經兩造協商，約定於
24 同年10月16日再次進行點交。豈兩造於同年10月16日前往確
25 認點交系爭建物狀況時，發現系爭建物仍有櫥窗未安裝玻
26 璃、櫥窗縫隙未填補、洩洪池管線外露、弱電箱未完成，且
27 亦無正式用水用電、廁所前方預留管線未處理、廁所門及倉
28 儲門缺少安裝且無正式用水用電等情形，被告遂於同年10月
29 17日以存證信函解除系爭租約。

30 2.另原告於本件起訴前，並未提供使用執照供被告參閱，被告
31 收到原告之起訴狀後，始知使用執照尚有附表，且觀該附

01 表，系爭建物內設有法定停車位，然系爭租約卻未見相關記
02 載，被告員工多次至施工現場查勘，亦未見過任何法定停車
03 格及隔間牆之施工或設置，可見原告有未按圖說施工之情
04 形，因此被告實際可運用之面積即與契約不符，更將隨時面
05 臨系爭建物遭主管機關認定違規使用而有遭拆除及受罰之風
06 險，益徵原告有未交付合於系爭租約本旨之租賃物予被告之
07 情。綜上所述，本件原告迭經被告催告仍未提供符合系爭租
08 約本旨使用目的之租賃物，系爭建物亦未曾確實點交予被告
09 使用，則系爭租約係因可歸責原告之事由，經被告限期催告
10 後原告仍未依系爭租約本旨履行而解除契約，被告自不負給
11 付租金之義務。如認上開解除之意思表示仍未生效，則被告
12 再次以113年6月17日之民事答辯暨聲請調查證據狀繕本送達
13 原告之日起解除系爭租約。倘仍認被告仍需給付保證租金，
14 因系爭建物現已由原告出租予康是美藥妝店使用，原告所受
15 損害輕微，請求依民法第252條規定酌減違約金。

16 3.並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判
17 決，被告願供擔保免為假執行。

18 二、反訴部分：

19 (一)反訴原告起訴主張：

20 1.系爭租約因可歸責上述反訴被告之事由，經反訴原告定期催
21 告後仍未履行而解除，故反訴被告現受領保證金並無正當理
22 由，反訴原告自得依民法第259、179條之規定請求其返還相
23 當於受領之保證金支票價額60萬元及利息。

24 2.並聲明：反訴被告應給付反訴原告60萬元，及自民事反訴狀
25 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
26 息。願供擔保請准宣告假執行。訴訟費用由反訴被告負擔，
27 並應自裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之
28 5計算之利息。

29 (二)反訴被告則以：

30 1.反訴被告已於112年10月16日點交系爭建物予反訴原告，惟
31 其無正當理由拒絕配合，並於隔日違法解除系爭租約。反訴

01 原告自點交後從未履行租金給付義務，亦屬違約。系爭租約
02 無論係因反訴原告以無意繼續履行為由而終止，亦或因反訴
03 被告以反訴原告拖欠2期租約為由依系爭租約第12條終止，
04 兩造間之租賃關係均告消滅，則反訴原告所繳納之保證金當
05 然發生抵充保證租金18,897,600元及違約損害賠償25萬元之
06 效果，自不得請求返還。

07 2.並聲明：反訴原告之訴駁回。如受不利判決，反訴被告願供
08 擔保請准宣告免為假執行。反訴之訴訟費用由反訴原告負
09 擔。

10 三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如
11 下：

12 (一)不爭執事項：

- 13 1.兩造於112年3月17日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭
14 建物，系爭租約第2條第2項約定：「二、交屋日：預定112
15 年5月1日，以實際交屋日為準。」。被告並交付系爭支票給
16 原告作為保證金，原告於同年3月24日兌現系爭支票。
- 17 2.臺南市政府工務局（下稱工務局）於112年6月17日查驗系爭
18 建物，發現停車位有與圖說不符之情形。
- 19 3.原告於112年9月19日補正系爭建物有畫設停車位之照片給工
20 務局。
- 21 4.工務局於112年9月22日就系爭建物核發使用執照。
- 22 5.被告員工於112年4月27日詢問原告員工何時能點交系爭建
23 物，原告員工答覆：「5月底還要複驗估6月中交」。被告員
24 工於同年6月7日再次詢問原告員工，原告員工答覆：「6/12
25 兩大單位（建管+消防）蒞臨我再來鋪紅地毯看完一個
26 月」。被告員工於同年7月10日再次詢問原告員工，原告員
27 工答覆：「檢查完了，等發照，估七月底拿到，八月可交
28 屋」。被告員工於同年7月26日再次詢問原告員工，原告員
29 工答覆：「八月拿到使照就交屋」、「沒有確切日期只能拿
30 到再通知」。
- 31 6.被告於112年9月22日以龜山大崗郵局第190號存證信函寄給

01 原告，原告收受日為112年9月23日。

02 7.原告於112年9月23日領取系爭建物使用執照。

03 8.原告於112年9月27日以台南原佃郵局第132號存證信函回覆
04 龜山大崗郵局第190號存證信函，經被告收受。

05 9.被告於112年10月12日以龜山大崗郵局第201號存證信函寄給
06 原告，原告收受日為112年10月16日。

07 10.原告於112年10月13日以台南原佃郵局第137號存證信函回覆
08 龜山大崗郵局第201號存證信函。

09 11.被告於112年10月17日以龜山大崗郵局第208號存證信函向原
10 告主張解除系爭租約，原告收受日為112年10月18日。

11 12.原告於113年間已將系爭建物出租給第三人開設康是美藥妝
12 店安南門市。

13 13.原告於112年1月11日以電子郵件將「0000000怡中段平立面
14 圖」電子檔案傳送給被告員工，該立面圖包含1樓平面圖有
15 標示1樓室內區域包含法定停車位。

16 14.原告於112年3月29日曾以通訊軟體LINE將系爭建物1樓平面
17 提供給被告員工。

18 15.原告於112年5月17日曾以通訊軟體LINE將系爭建物建造執照
19 圖檔傳給被告員工。

20 16.兩造於112年3月17日所簽訂系爭租約附件一所示系爭建物1
21 樓平面圖並無法定停車位之圖示。

22 17.被告除已給付保證金60萬元外，尚未給付任何租金。

23 18.原告於113年3月6日寄發臺南原佃23號存證信函予被告。

24 (二)爭執事項：

25 1.原告請求被告給付保證租期5年期間全額租金18,897,600

26 元，有無理由？原告是否已依約定交屋時間、條件點交系爭
27 建物？系爭建物如未能完成點交，原告是否具不可歸責之事
28 由？

29 2.被告是否得依民法第229、254條解除系爭租約，或類推民法
30 第254條終止系爭租約，並請求原告返還保證金？

31 3.原告是否得依系爭租約第11條第1項但書、民法第226條第一

01 項規定向被告請求5年保證租金？如認該筆款項為違約金，
02 則原告所請求之違約金是否過高而應依民法第252條予酌
03 減？

04 4.原告主張系爭租約第10條請求被告賠償至少25萬元之所受損
05 害或額外支出，有無理由？

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)兩造於112年3月17日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租
08 興建中之系爭建物，簽約前之同年1月11日，原告曾以電子
09 郵件將「0000000怡中段平立面圖」電子檔案傳送給被告員
10 工，該立面圖包含1樓平面圖有標示1樓室內區域包含法定停
11 車位，惟同年3月17日簽約當日之系爭租約書附件一所示之
12 系爭建物1樓平面圖並無法定停車位之圖示。兩造於系爭租
13 約第2條第2項中約定：「二、交屋日：預定112年5月1日，
14 以實際交屋日為準。」，被告並交付系爭支票予原告作為保
15 證金，原告復於同年3月24日兌現，並於同年月29日原告員
16 工以LINE將系爭建物1樓平面提供予被告員工，同年5月17日
17 原告員工再以LINE將系爭建物之建造執照圖檔傳給被告員
18 工。被告員工於同年4月27日詢問原告員工何時能點交系爭
19 建物，原告員工回覆：「5月底還要複驗估6月中交」；被告
20 員工又於同年6月7日詢問，原告員工回以：「6/12兩大單位
21 (建管+消防)蒞臨我再來鋪紅地毯看完一個月」；被告員
22 工於同年7月10日詢問，原告員工再回覆：「檢查完了，等
23 發照，估七月底拿到，八月可交屋」；被告員工再於同年月
24 26日詢問，原告員工答覆：「八月拿到使照就交屋」、「沒
25 有確切日期只能拿到再通知」等語。原告於同年5月5日向台
26 灣電力公司申請系爭建物用電，工務局另於同年6月17日查
27 驗系爭建物，惟工務局查驗時發現有停車位與圖說不符之情
28 形，原告復於同年9月19日以畫記有停車位之系爭建物照片
29 補正予工務局，工務局嗣於同年月22日就系爭建物核發使用
30 執照，原告於隔日領取該執照。被告於同日寄發龜山大崗郵
31 局第190號存證信函予原告並要求原告於同年10月3日點交系

01 爭建物，原告於隔日收受，並於同年9月27日寄發台南原佃
02 郵局第132號存證信函表示願配合於同年10月3日辦理點交，
03 惟約定點交當日因現場仍在進行地面粉光作業故兩造員工無
04 法入內點交。被告員工於同年10月9日再次前往現場確認施
05 工狀況時，發現系爭建物內部設備仍有弱電箱無線路、玻璃
06 未安裝、地面管線未移除、廁所管線沒有整理完成、化糞池
07 地面未完工等瑕疵之情形，故被告於同年月6日及12日再寄
08 發龜山大崗郵局第201、204號存證信函告知原告：定於同年
09 月16日再行點交，且若未能交付符合契約目的之房屋，則將
10 解除契約。原告並以同年月13日寄發之台南原佃郵局第137
11 號存證信函回覆龜山大崗郵局第201號存證信函，表示願配
12 合於同年月16日點交。兩造於同年月16日點交當日，系爭建
13 物仍存有無電源可用、聯外地面未完工、大門電動門尚在施
14 工等情況，故被告於隔日以龜山大崗郵局第208號存證信函
15 向原告主張解除系爭租約，原告於同年10月18日收受，原告
16 於隔年3月6日寄發台南原佃郵局第23號存證信函向被告請求
17 給付積欠之租金。又系爭建物於113年間已經原告出租予第
18 三人開設康是美藥妝店安南門市等情，有系爭租約、系爭建
19 物使用執照、龜山大崗郵局190、201、204、208號存證信
20 函、台南原佃郵局23、132、137號存證信函、系爭建物申請
21 用電之收到登記單回條、112年10月16日點交現場照片、兩
22 造人員LINE對話紀錄、112年10月9日系爭建物現場照片、原
23 告112年1月11日寄發予被告之電子郵件及相關附件、系爭建
24 物1樓平面圖、領款簽收單、臺灣企銀台幣活期性存款明
25 細、工務局113年8月2日南市工管一字第1131057233號函暨
26 附件、工務局113年9月18日南市工管一字第1132047123號函
27 暨附件、系爭建物現況照片、存證信函回執（簡字卷第25-8
28 3、89-91、149-207頁；本院卷第29-47、85-87、95-131、2
29 21、227-233、275-277、333-337、361-365頁）附卷可稽，
30 且為兩造所不爭執，上情首堪認定。

31 (二)本訴部分：

01 1.原告是否已依約定交屋時間、條件點交系爭建物？系爭建物
02 如未能完成點交，原告是否具不可歸責之事由？

03 (1)本件原告主張已於112年10月16日按取得使用執照現況交
04 屋，且系爭建物於交屋當下符合兩造契約約定之交付內容，
05 故被告應履行給付租金之義務。經查：兩造於112年3月17日
06 簽訂系爭租約，該租約第2條第2項中明訂：「二、交屋日：
07 預定112年5月1日，以實際交屋日為準。」依該條款可知，
08 兩造本欲定於112年5月1日點交系爭建物，然因考量被告向
09 原告承租建物係為做展設店面之用，並要求原告提供之建物
10 需符合：新建物主結構為一般鋼骨及一般鋼板構造、地板粉
11 光處理、提供窗框及玻璃等條件，兼衡工程實務常出現缺
12 工、缺料等狀況，且原告之施作需配合被告之需求進行客製
13 化之調整，難以預料確切之交屋日期等情，故兩造於協議中
14 明列之日期僅為暫定之交屋日期，容許遲延交付之可能，此
15 觀兩造員工從112年4月27日之LINE對話紀錄：「5月可以交
16 場嗎？」、「5月底還要複驗估6月中交」；同年6月7日之LI
17 NE對話紀錄：「現在進度到哪啊？消防驗過了嗎？」、「6/
18 12兩大單位（建管+消防）蒞臨」、「我再來鋪紅地毯」、
19 「看完一個月」；同年7月10日之LINE對話紀錄：「執照拿
20 到了嗎？二工什麼時候要開始？」、「檢查完了，等發照，
21 估七月底拿到，八月可交屋」；兩造員工之112年7月17日LI
22 NE對話紀錄：「私下溝通 交屋期限延後4個月了，也互相支
23 持一下，謝謝」、「當初有說大概七八月交 你為了要合約
24 上日期不要寫太晚 所以配合寫五月交屋」，及同年月26日
25 之LINE對話紀錄：「那何時可以交屋呢」、「八月拿到使照
26 就交屋」、「沒有確切日期只能拿到再通知」（簡字卷第15
27 5-159頁）即可得知。兩造自4月底起多次進行洽談交屋時
28 點，並一再延後交屋，亦為兩造所不爭執。至同年9月22
29 日，被告向原告寄發龜山大崗郵局第190號存證信函並要求
30 於同年10月3日進行點交，原告並於同年9月27日以台南原佃
31 郵局第132號存證信函回覆表示願配合點交，惟約定點交當

01 日因現場仍在進行地面粉光作業故兩造員工無法入內點交
02 (簡字卷第171頁)，被告隨即於同年10月6日、12日再陸續
03 寄發龜山大崗郵局第201、204號存證信函通知原告於同年月
04 16日進行點交，原告則於同年月13日寄發台南原佃郵局第13
05 7號存證信函回覆表示願配合於同年月16日點交，惟同年月1
06 6日點交當日，系爭建物仍有無電源可用、聯外地面未完
07 工、大門電動門尚在施工(簡字卷第149-151頁)等情形，
08 故被告於隔日以龜山大崗郵局第208號存證信函向原告主張
09 解除系爭租約。由上可知，兩造雖於系爭租約內本訂於112
10 年5月1日交屋，然考量建築施工進度可能因多重因素導致工
11 程延宕，故仍約定以實際交屋日為準。又被告員工於同年4
12 月27日、6月7日、7月10日、7月26日均曾向原告員工詢問交
13 屋事宜，惟觀諸兩造人員之對話紀錄，難認兩造於上開時點
14 就交屋期日已達成合意，直至同年9月22日被告向原告寄發
15 存證信函後，兩造始合意於同年10月3日點交。惟兩造於該
16 日又因系爭建物尚在進行地面粉光作業無法入內而未能於當
17 日完成點交，故兩造協商於同年月16日再次進行點交，有上
18 開存證信函附卷供參(簡字卷第39-63、161-169、179-207
19 頁)，足徵兩造已合意於同年10月3日進行點交未果，遂約
20 定於同年10月16日為再次點交期日。

21 (2)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
22 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
23 態，民法第423條定有明文。是出租人非但應於出租後以合
24 於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於嗣後租賃
25 關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃
26 關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為
27 出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀
28 態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
29 知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵
30 致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所
31 妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可

01 認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89
02 年度台上字第422號判決意旨可供參照）。又當事人間因債
03 之關係所生給付義務，除主給付義務外，尚有從給付義務及
04 附隨義務，均有促使債權人之主給付利益獲得最大可能滿足
05 之功能。從給付義務，係為準備、確定、支持及完全履行主
06 給付義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠信原則及
07 補充契約解釋，資以補充主給付義務。債務人未依從給付義
08 務履行，亦構成債務不履行，債權人所受為履行利益之損
09 害。原告主張已全數完成被告要求之二次工程項目，並依取
10 得使用執照現況交屋給被告，經查：本件被告係基於拓展營
11 業、展示並銷售大型家具之目的而向原告承租系爭建物，為
12 兩造所不爭執，依系爭租約約定債之本旨，原告有提供合於
13 租賃目的，包括作為對外營業場所使用、營業處所須設置門
14 扇、窗框、鋪設地面並具足敷營業之用水用電等事項之義
15 務，此為社會經濟活動之常態，並參酌系爭租約第1條第4項
16 之規定：「四、交屋條件：新建物主結構為一般鋼骨及一般
17 鋼板構造，地板粉光處理，提供窗框及玻璃，其他設施為取
18 得使用執照現況交屋。」，兼衡原告於系爭租約預定交屋日
19 後之112年5月5日主動向台電公司申請系爭建物之正式用電
20 （簡字卷第65頁）等情，足認原告本於系爭租約，除負有提
21 供得以設置營業據點、展銷大型家具之租賃物外，尚負有提
22 供一般鋼骨及一般鋼板構造之主建築結構、窗框及玻璃、地
23 板進行粉光處理並供給系爭建物正式用水用電等事項之從給
24 付義務。然從兩造人員112年10月3日之LINE對話紀錄：「沒
25 辦法進去ㄟ」、「只能看外觀」（簡字卷第171頁），足見
26 遲至同年10月3日兩造約定點交日時，系爭建物仍處於無法
27 進入之狀態。嗣被告員工於同年月9日再至施工現場勘查，
28 獲知系爭建物內部設備仍有弱電箱無線路、玻璃未安裝、地
29 面管線未移除、廁所管線沒有整理完成、化糞池地面未完工
30 （簡字卷第173-177頁）等瑕疵，終至同年月16日再次交屋
31 當日，兩造點交系爭建物時被告員工仍發現有無電源可用、

01 聯外地面未完工、大門電動門尚在施工等工程尚未完工之瑕
02 疵。又系爭建物雖已於同年9月22日經工務局核發使用執
03 照，惟因原告同年9月19日補正之現場照片未含法定停車格，
04 而與使用執照不符，尚需辦理變更使用執照之情事（簡字
05 卷第33-37頁；本院卷第227-228頁），若未辦理使用執照變
06 更，系爭建物未來恐有遭主管機關依建築法勒令拆除建物之
07 虞，是原告未能於約定之點交期日提供符合契約本旨之租賃
08 物作為點交之標的，難認原告於112年10月3日、16日已依系
09 爭租約完成點交。系爭建物至最後約定之點交日仍存在上開
10 瑕疵，顯係可歸責於原告，則原告主張其已完成系爭租約之
11 給付義務，及被告早知系爭建物之情形云云，皆為推託卸責
12 之詞，難謂可取。

13 2. 被告是否得依民法第229、254條解除系爭租約，或類推民法
14 第254條終止系爭租約，並請求原告返還保證金？

15 (1) 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
16 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
17 254條定有明文。按系爭租約第2條第1、2、4項：「一、租
18 賃期間：民國（以下同）112年5月1日至民國122年4月30日
19 （依實際交屋日為準），共計十年。」、「二、交屋日：預
20 定112年5月1日，以實際交屋日為準。」、「四、保證租
21 期：民國112年5月1日至民國117年4月30日，共計五年。」
22 及第1條第4項：「四、交屋條件：新建物主結構為一般鋼骨
23 及一般鋼板構造，地板粉光處理，提供窗框及玻璃，其他設
24 施為取得使用執照現況交屋。」之約定可知，系爭租約中雖
25 預定有交屋日期，然原告尚需依約定之條件將系爭建物裝修
26 完畢始得進行點交，故兩造間所簽立之系爭租約，係屬附條
27 件之租賃契約，僅有在系爭建物符合各項約定條件，並由兩
28 造進行點交後，始得起算租賃期日。

29 (2) 本件被告基於拓展營業及展銷家具之目的向原告承租系爭建
30 物，兩造最終約定於112年10月3日點交系爭建物。惟於點交
31 當日，因系爭建物尚在進行地板粉光作業而未能入內點交，

01 自該日起，原告即負有給付遲延責任。兩造約定於同年月16
02 日再次進行點交，然再次點交時，系爭建物仍有無電源可
03 用、聯外地面未完工、大門電動門尚在施工、使用執照與圖
04 說不符而可能遭強制拆除等瑕疵存在，已如前述，依交屋當
05 日之建物狀況，難謂原告已依系爭租約之本旨提供被告承租
06 系爭建物目的相符之租賃物，且被告迭次敦促原告完成工程
07 進度、催告原告履行點交義務未果，兩造契約關係之信賴性
08 已失，亦難期契約目的之完成，揆諸上開規定，被告自得依
09 民法第254條之規定解除兩造間之契約關係。本件被告在同
10 年月17日以存證信函送達原告，作為終止兩造間系爭租約之
11 意思表示，原告復於隔日收受（簡字卷第67-83頁；本院卷
12 第365頁），是兩造間之租賃契約已於112年10月18日終止，
13 應可認定。

14 (3)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，應返還之物有
15 毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，
16 民法第259條第6款定有明文。又契約之終止與契約之解除，
17 兩者之效力不同，前者使契約關係向將來消滅，後者則使契
18 約溯及訂約時失其效力（最高法院109年度台上字第2793號
19 判決意旨參照）。又無法律上之原因而受利益，致他人受損
20 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
21 者，亦同，民法第179條亦有明定。本件被告於系爭租約簽
22 訂當日交付60萬元之支票1紙供原告做保證金之用，原告並
23 於同年3月24日兌現（本院卷第85-87頁），客觀上已無返還
24 系爭支票之可能。又系爭租約前已經被告以存證信函催告解
25 除，並於同年10月18日送達原告，已如前述，則原告受領上
26 開保證金票款之法律上原因其後已不存在，其受有該等票款
27 之利益即屬不當得利，自應負返還之責任。是被告依民法第
28 259、179條之規定請求原告給付相當於保證金支票價額60萬
29 元，尚非無據。

30 3.原告是否得依系爭租約第11條第1項但書、民法第226條第1
31 項規定向被告請求5年保證租金18,897,600元？如認該筆款

01 項為違約金，則原告所請求之違約金是否過高而應依民法第
02 252條予酌減？

03 依系爭租約第2條第1、4項：「一、租賃期間：民國（以下
04 同）112年5月1日至民國122年4月30日（依實際交屋日為
05 準），共計十年。」、「四、保證租期：民國112年5月1日
06 至民國117年4月30日，共計五年。」及第11條第1項後段之
07 規定：「但除前述不可抗力事由外，若乙方欲提前終止契
08 約，得以保證租期期間內剩餘所有未到期租金作為解約金支
09 付甲方。」可知，兩造於系爭租約中約定，除有不可抗力之
10 事由，如被告欲提前終止租約，需給付保證租期內剩餘之租
11 金予原告。惟查：兩造合意於112年10月3日進行點交，因當
12 日未能完成點交，故另約定於同年10月16日再次點交。依系
13 爭租約第1條第4項之規定，原告需配合交付符合契約本旨條
14 件之租賃物，然直至最後一次約定之點交日時，系爭建物仍
15 有無電源可用、聯外地面未完工、大門電動門尚在施工、使
16 用執照與圖說不符而可能遭強制拆除等瑕疵存在，遭被告拒
17 絕點收，是系爭建物並未完成點交，自始至終未曾交由被告
18 占有使用，租賃期間及保證租期無從起算，系爭租約亦未曾
19 生效，原告自不得主張請求被告給付5年保證租金18,897,60
20 0元。退步言之，縱認為系爭租約已生效力，然如上述，系
21 爭建物未完成點交係可歸責於原告，原告自不得依民法第22
22 6條之規定請求損害賠償。

23 4.原告主張系爭租約第10條請求被告賠償至少25萬元之所受損
24 害或額外支出，有無理由？

25 按系爭租約第10條：「甲、乙雙方若有違約情事，致相對方
26 受有損害、支出費用（包括但不限於律師費）者，他方應負
27 賠償之責。」之規定可知，兩造任一方若有違約之情事，他
28 造可請求損害賠償。然查：兩造最後一次約定點交期日，系
29 爭建物仍存在無電源可用、聯外地面未完工、大門電動門尚
30 在施工、使用執照與圖說不符而可能遭強制拆除等瑕疵而未
31 能完成點交，又上開瑕疵之存在，如上所述，係可歸責於原

01 告，是被告依民法第254條之規定，已合法解除系爭租約，
02 並以存證信函送達原告作為解除系爭租約之日。系爭租約既
03 係因可歸責於原告之事由而解除，則被告拒絕點交、主張解
04 除契約並無違誤，是原告主張系爭租約解除後仍有系爭租約
05 第10條損害賠償規定之適用，即無可採，原告不得據此請求
06 被告給付25萬元之損害賠償。

07 (三)反訴部分：

08 1.反訴原告主張因系爭租約有可歸責於反訴被告之事由，經反
09 訴原告催告解除，故反訴被告須返還反訴原告前支付之相當
10 於保證金支票價額60萬元。查：系爭建物至最後一次約定點
11 交日仍存在不符合租賃目的之瑕疵致未能完成點交一事，係
12 可歸責於反訴被告、系爭租約已經反訴原告以存證信函送達
13 反訴被告之日即112年10月18日起催告解除等節，業經認定
14 如前，又反訴被告已於112年3月24日兌現系爭支票，故反訴
15 原告依民法第259、179條之規定，請求反訴被告給付相當於
16 保證金支票價額60萬元，自屬有據。

17 2.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
22 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
23 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
24 條分別定有明文。查本件反訴原告請求反訴被告給付相當於
25 保證金支票價額60萬元係屬給付無確定期限之金錢債務，民
26 事反訴暨陳報狀繕本已於113年8月2日送達反訴被告（本院
27 卷第89頁），已生催告給付之效力；參諸前開規定，反訴原
28 告請求反訴被告自民事反訴暨陳報狀繕本送達翌日即113年8
29 月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬
30 有據。

31 五、綜上所述，本訴部分，原告未於約定之交屋期日交付合於系

01 爭租約本旨之房屋予被告使用，則系爭建物係因可歸責於原
02 告之事由致未完成點交，故原告依系爭租約第10條及第11條
03 第1項後段之規定請求被告給付保證租期租金18,897,600元
04 及至少25萬元之損害賠償，為無理由，應予駁回，其假執行
05 之聲請失所附麗，應併予駁回；反訴部分，反訴原告依民法
06 第259、179條之規定請求反訴被告給付相當於保證金支票價
07 額60萬元及遲延利息，為有理由，應予准許。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
09 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
10 敘明。

11 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
12 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
13 項分別定有明文。查本件本訴部分，訴訟費用額為180,520
14 元（即第一審裁判費），應由敗訴之原告負擔訴訟費用。另
15 反訴部分，訴訟費用額為6,500元（即第一審裁判費），則
16 應由敗訴之反訴被告負擔訴訟費用。

17 八、本件反訴原告陳明願供擔保宣告假執行，核無不合，爰酌定
18 相當擔保金額，准予宣告假執行。另併依同法第392條第2項
19 規定，依職權宣告反訴被告得預供相當金額之擔保而免為假
20 執行。

21 九、結論：本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理由。依
22 民事訴訟法第78條、第87條第1項、第390條第2項、第392條
23 第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日
25 民事第五庭 法 官 曾仁勇

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

