

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1798號

原告即反訴

被告 岩倉國際有限公司

法定代理人 林家豪

反訴被告 何建業

上二人共同

訴訟代理人 謝尚修律師

吳建寰律師

複代理人 謝逸文律師

被告即反訴

原告 晶御股份有限公司

代 表 人 徐慈妤

訴訟代理人 林伯川律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年12月25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。

反訴被告應連帶給付反訴原告新臺幣捌拾貳萬貳仟捌佰伍拾貳
元，及其中新臺幣陸拾壹萬肆仟陸佰零陸元自民國一百零七年二
月十日起，其餘新臺幣貳拾萬捌仟貳佰肆拾陸元自民國一百零七
年七月二日起，均至清償日止，均按週年利率百分之十八計算之
利息。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴訴訟費用由反訴被告連帶負擔。

本判決第二項於反訴原告以新臺幣貳拾捌萬元為反訴被告供擔保
後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣捌拾貳萬貳仟捌佰伍拾貳
元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 甲、程序方面：

02 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
03 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
04 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
05 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
06 文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
07 係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
08 之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主
09 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
10 之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
11 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
12 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
13 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
14 牽連關係。查本件原告岩倉國際有限公司（下稱岩倉公司）
15 起訴主張兩造於民國105年8月間簽訂廠商設櫃契約書（下稱
16 系爭契約），約定由岩倉公司自105年9月1日起至110年8月3
17 1日止向被告晶御股份有限公司（下稱晶御公司）承租晶品
18 城購物廣場（新竹市○區○○路00號）地下二樓B02M06櫃位
19 （下稱系爭櫃位），惟晶御公司交付之租賃物即系爭櫃位不
20 合於約定之使用目的，致岩倉公司受有損害，爰依不完全給
21 付、所有物返還請求權、系爭契約之法律關係，請求晶御公
22 司負損害賠償責任，賠償岩倉公司新臺幣（下同）187萬
23 元、返還如附表所示之物並給付貨款14萬4,306元。晶御公
24 司則以岩倉公司違反系爭契約之約定，迄尚積欠晶御公司電
25 費、空櫃罰款、公裝補助款、營業中斷違約金、遲延返還櫃
26 位之違約金，加計5%稅金，共計新臺幣（下同）96萬7,158
27 元未給付，而反訴被告何建業（下稱何建業）為原告即反訴
28 被告岩倉公司之連帶保證人，提出反訴請求岩倉公司、何建
29 業負連帶給付責任。經核本訴及反訴均係本於系爭契約所生
30 之爭執，原因事實及法律關係之審判資料有共通性或牽連
31 性，復衡諸紛爭解決一次性原則及訴訟經濟之基本要求，晶

01 御公司提起反訴，應予准許，合先敘明。

02 乙、實體方面：

03 壹、本訴部分：

04 一、原告主張：

05 （一）岩倉公司於105年8月間與晶御公司簽訂系爭契約書，約定
06 由岩倉公司自105年9月1日起至110年8月31日止向晶御公
07 司承租系爭櫃位作為岩倉公司烘焙麵包及麵包陳列販售之
08 場地，岩倉公司依系爭契約書附件二裝潢及維護條款第1
09 條約定，將事先繪製之平面配置圖送交晶御公司逐一審
10 核，施工圖說內業已詳細載明岩倉公司將設立之櫃位為牧
11 上麵包前店後廠（即在同一櫃位進行麵包製作及陳列販
12 售），將於櫃位中設置丹麥機、烤箱、攪拌機、發酵箱等
13 製作麵包所必須使用之設備，經晶御公司審核通過後，再
14 由晶御公司通知岩倉公司委任之立大商業空間設計有限公
15 司進場施作、裝潢系爭櫃位，完工後，並經晶御公司勘驗
16 無誤。岩倉公司於105年9月間進駐承租櫃位，詎新竹市政
17 府消防局於106年9月12以局消預字第1060010543號函（下
18 稱106年消防局函文）通知晶御公司出租予岩倉公司之系
19 爭櫃位，因晶御公司送審核准之消防安全設備圖說（下稱
20 圖說）中係將系爭櫃位列為「儲藏室」，依消防法規，岩
21 倉公司不得在系爭櫃位使用用火或用電之器具製作麵包，
22 新竹市消防局更於106年10月間派人將系爭櫃位之配電盤
23 拆除，致岩倉公司承租系爭櫃位進行「前店後廠」之使用
24 目的無法達成且致岩倉公司無法保持營業狀態。

25 （二）晶御公司明知系爭櫃位無法用於麵包製作用途，仍蓄意欺
26 騙岩倉公司簽約，晶御公司交付之系爭櫃位顯不合於岩倉
27 公司作為經營牧上麵包「前店後廠」之約定並致岩倉公司
28 無法使用廚房烘焙設備而不能營業，堪認晶御公司交付之
29 租賃物，不合於約定之使用目的，兩造間系爭契約因可歸
30 責於晶御公司之事由致無法繼續履行，岩倉公司除拒絕給
31 付租金外，更得依民法第227條第1項規定，請求晶御公司

01 賠償岩倉公司因此支出裝潢及施工系爭櫃位費用之損害18
02 7萬元。另岩倉公司於106年12月最後一期營業結束後，依
03 系爭契約第6條結算及付款第2項約定，開立16萬3,859元
04 之發票送交晶御公司，晶御公司扣除代扣項目1萬9,553元
05 後，應給付岩倉公司貨款14萬4,306元，然晶御公司迄未
06 給付。又裝設於系爭櫃位如附表所示之物為岩倉公司所
07 有，晶御公司拒絕岩倉公司取回，更企圖擅自變賣販售，
08 自屬無權占有或侵奪岩倉公司所有之麵包製作設備，岩倉
09 公司亦得依民法第767條第1項前段請求晶御公司返還如附
10 表所示之物等語。

11 (三) 並聲明：

- 12 1. 晶御公司應給付岩倉公司201萬4,306元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 14 2. 晶御公司應將如附表所示之物返還予岩倉公司。
- 15 3. 第1項聲明，岩倉公司願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一) 晶御公司為商場經營者，廠商進駐後欲如何規劃承租櫃
18 位，本為各廠商本於其經營策略及商業規劃進行，除有明
19 確違反法令或影響商場整體營運之情形，晶御公司無權干
20 涉。系爭契約並無特別約定岩倉公司承租系爭櫃位之經營
21 模式為「前店後廠」，故晶御公司基於系爭契約所付之主
22 給付義務，僅有提供一合法商業使用空間予岩倉公司，且
23 該空間客觀上可供營業，而晶御公司出租予岩倉公司之系
24 爭櫃位為合法商業使用空間，且可合法經營餐飲，岩倉公
25 司承租後亦確實能進行營業使用，晶御公司自無違法系爭
26 契約之給付義務。

27 (二) 岩倉公司設櫃之初提送予晶御公司之裝修平面圖，並未有
28 烘焙空間，晶御公司審核通過岩倉公司所提送之平面圖
29 說，其目的僅在確保岩倉公司施作符合商場施工規範而
30 已，若岩倉公司承租系爭櫃位欲以「前店後廠」模式經
31 營，其裝修自需遵循相關法規，系爭契約第9條第2項、系

01 爭契約附件二裝潢及維護條款第2點亦均有約定。觀之106
02 年消防局函文記載，僅係針對「儲藏室實際使用用途與申
03 請用途不符」乙事函請訴外人晶品開發實業股份有限公司
04 （下稱晶品公司）改善，並未認定系爭櫃位不得進行麵包
05 烘焙或要求系爭櫃位停止營業，縱新竹市消防局查驗認系
06 爭櫃位有缺失，亦係因岩倉公司在系爭櫃位之特定空間用
07 火用電並未按消防法規設置消防設備所致，而非系爭櫃位
08 空間本質上不得用火用電，岩倉公司據此指稱晶御公司所
09 提供之空間不合約定使用目的，顯無理由。又岩倉公司系
10 爭櫃位之配電盤是否拆除，並未導致岩倉公司無法營業，
11 岩倉公司並未向晶御公司表示欲繼續烘焙麵包，請求晶御
12 公司協助改善，岩倉公司於106年10至12月改以中央廚房
13 配送麵包之模式繼續營業收益，並無裝潢被拆除或不堪使
14 用之損害發生，岩倉公司主張因配電盤遭拆除，致其無法
15 保持營業狀態且受有裝潢費用支出之損害，顯屬不實。

16 （三）岩倉公司自107年1月1日起無故中斷、停止營業，將架上
17 商品全數撤走，櫃上亦無任何人員值班，嚴重破壞晶御公
18 司商場之管理及形象，依晶御公司晶品城商場管理準則A0
19 7規定，廠商無故空櫃一天，按日計算1萬元之罰款，另依
20 系爭契約第3條第4項約定，岩倉公司於約定營運期間內無
21 故中斷營業並停止營業，已構成違約情事，晶御公司於10
22 7年2月8日寄發存證信函向岩倉公司終止系爭契約，並請
23 求於5日內給付積欠費用及將櫃位回復原狀，該存證信函
24 於107年2月9日送達岩倉公司而生終止系爭契約之效果，
25 然岩倉公司並未遵期給付費用及回復原狀，依系爭契約第
26 11條第1項、第4項第3款約定及民法第928條第1項、第929
27 條定，晶御公司自得行使留置權，將岩倉公司逾期返還系
28 爭櫃位所留存之物品逕行處理，岩倉公司嗣後依民法第76
29 7條第1項規定請求晶御公司返還如附表所示之物，並無理
30 由。

31 （四）晶御公司不否認截至106年12月應給付岩倉公司貨款14萬

01
02
03
04

4,306元，惟岩倉公司自107年1月1日違約至晶御公司107年2月9日終止系爭契約止，尚積欠晶御公司如下項目費用未給付（下合稱系爭積欠費用表）：

項目	金額	依據及計算方式
電費	3,419元	1.依系爭契約附件一之商務條件表約定電費每度4.4元。 2.兩造約定設櫃電費係以每月25日為結算日，岩倉公司於107年1月1日停止營業前，尚有106年12月26日至106年12月31日之用電，共777度，故應支付被告電費3,419元（計算式：777×4.4元=3,419元）。
空櫃罰款	40萬元	1.依系爭契約9條第15項約定：「乙方（即岩倉公司）應依實際需要，派駐足夠之專業經營人員，若因派駐人員仍顯不足，乙方應依甲方（即晶御公司）之請求立即改正並加派人員，以利業績之達成。為整體經營，乙方應遵守由甲方所訂之晶品城經營管理準則（以下簡稱管理準則如乙方或乙方派駐人員未能遵守規定，則應接受甲方依管理準則所開立之罰單，並繳付罰款，乙方絕無異議。」 2.晶品城經營管理準則A07規定，無故空櫃一天者，按日罰款1,000元。 3.岩倉公司自107年1月1日起至107年2月9日系爭契約終止之日止，無故空櫃40日，罰款共為40萬元。
公裝補助款	8萬8,000元	1.依系爭契約第4條第7項約定：「本契約期限屆滿或提前終止時，乙方應一次補足未攤提完畢之公裝補助款。」 2.按系爭契約附件一之商務條件表約定公裝補助費每月2,000元。 3.系爭契約約定設櫃期間自105年9月1日起至110年8月31日止，共60個月，系爭契約於107年2月9日終止，岩倉公司應一次補足剩餘43個月（含107年2月）之公裝補助款，共8萬6,000元，加計尚未給付之107年1月公裝補助款2,000元，合計岩倉公司應給付晶御公司公裝補助款8萬8,000元。
違約金 （營業中	9萬3,920元	1.依系爭契約第3條第4項約定：「乙方須依契約第1條所定條件，自營運起始日起，每日依甲方所定營業時間，保持人

斷部分)		員、商品及服務合於正常營業狀態，不得中斷、停止或有其他實質未營業之情事。如乙方違反前開規定，視為違約，須給付甲方按日依日目標營業額抽成之2倍或日租金之2倍，至回復正常營業狀態之日止，作為懲罰性違約金。」 2.岩倉公司自106年10月開立第一張營業發票之日起至107年12月止，每月營收如被證7統計表所示，換算平均日營收為1萬3,049元，依系爭契約附件一記載，兩造約定抽成比例為9%，換算岩倉公司每日應給付晶御公司之租金即為1,174元。 3.岩倉公司自107年1月1日起至107年2月9日止，未營業之日數共40天，依前開規定計算之違約金即為9萬3,920元(計算式：1,174元×2倍×40日=9萬3,920元)。
違約金 (遲延返還櫃位部分)	33萬5,764元：	1.依系爭契約第11條第3項約定：「本契約期限屆滿或提前終止時，乙方未依規定返還櫃位，甲方得向乙方請求自本契約期限屆滿或提前終止之日起至返還櫃位止，以日目標營業額核算2倍抽成金額或日租金之2倍，作為每日遲延返還的懲罰性違約金。」 2.岩倉公司於系爭契約107年2月9日終止後，並未依晶御公司於存證信函所示之期間內返還櫃位，參諸前揭規定，岩倉公司自應於系爭設櫃契約終止之日即107年2月9日起至返還櫃位之日止計算違約金。又岩倉公司始終未履行返還櫃位之義務，任其物品及設備持續佔用櫃位空間，迨新進廠商「新龍興蛋糕」於107年7月1日接手進駐後，岩倉公司佔用之情形始告終止，故岩倉公司返還櫃位之日，即應認定為107年7月1日。 3.岩倉公司遲延返還櫃位之期間即為107年2月9日起至107年7月1日止，共143日，依前開規定計算之違約金即為33萬5,764元(計算式：1174元×2倍×143日=33萬5,764元)。
共計	92萬1,103元	
稅金	5%	
合計	96萬7,158元	

01 以上，岩倉公司應給付晶御公司合計96萬7,158元，晶御
02 公司以之與應給付予岩倉公司之貨款14萬4,306元為抵
03 銷，抵銷後岩倉公司即無貨款債權可資請求等語置辯。

04 (五)並聲明：

05 1.岩倉公司之訴駁回。

06 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 貳、反訴部分：

08 一、反訴原告主張：岩倉公司於約定營運期間內無故中斷營業並
09 停止營業，已構成違約事由，至晶御公司終止系爭契約止，
10 應給付晶御公司積欠之電費3,419元、空櫃罰款40萬元、公
11 裝補助款8萬8,000元、違約金（營業中斷部分）9萬3,920
12 元，共計58萬5,339元，加計5%稅金後，合計61萬4,606
13 元，均應自系爭契約終止日即107年2月9日給付，岩倉公司
14 未給付，依系爭契約第10條第4項約定，應自遲延之日即107
15 年2月10日至清償日止，另給付按週年利率18%計算之遲延
16 利息。另計算自107年7月1日之遲延返還櫃位違約金33萬5,7
17 64元，加計5%稅金，共計35萬2,552元，與岩倉公司貨款債
18 權14萬4,306元為抵銷後，岩倉公司應給付20萬8,246元，惟
19 亦未給付，應另給付自107年7月2日起至清償日止，按週年
20 利率18%計算之遲延利息。又何建業為岩倉公司之連帶保證
21 人，應就岩倉公司上揭債務負連帶清償責任等語。並聲明：

22 （一）岩倉公司、何建業應連帶給付晶御公司82萬2,852
23 元，及其中61萬4,606元自107年2月10日起，其餘20萬8,246
24 元自107年7月2日起，均至清償日止，均按週年利率18%計
25 算之利息。（二）晶御公司願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、反訴被告則以：本件係因晶御公司提供之租賃物無法用火用
27 電，無法達成兩造約定之「前店後廠」之使用目的，更逕行
28 拆除系爭櫃位之配電盤致岩倉公司無法保持營業狀態，系爭
29 契約因可歸責於晶御公司之事由致無法繼續履行，晶御公司
30 自不得向岩倉公司、何建業請求空櫃罰款、公裝補助款、營
31 業中斷之違約金、遲延櫃位違約金，更不得拒絕給付岩倉公

01 司貨款14萬4,306元等語置辯。並聲明：（一）晶御公司之
02 訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
03 執行。

04 參、兩造不爭執事項：

05 （一）岩倉公司於105年8月間與晶御公司簽訂系爭契約，由岩倉
06 公司自105年9月1日起至110年8止向晶御公司承租晶品城
07 購物廣場（新竹市○區○○路00號）系爭櫃位作為岩倉公
08 司烘焙麵包及麵包陳列販售之場地。

09 （二）岩倉公司已依系爭契約第7條第3項於施工前繳交施工保證
10 金，於岩倉公司施作完畢後，晶御公司勘驗無誤後已將施
11 工保證金全數退還。

12 （三）系爭櫃之配電盤於106年10月間經新竹市消防局拆除。

13 （四）岩倉公司於106年11月28日發函指稱晶御公司隱瞞系爭櫃
14 位為倉庫，經新竹市消防局查核不符合使用項目規定，故
15 晶御公司已構成違約，並應賠償岩倉公司等語，晶御公司
16 於106年12月11日函覆岩倉公司「倉庫」應係岩倉公司承
17 租櫃位後，自行規劃之空間。

18 （五）岩倉公司106年12月最後一期營業結束後開立16萬3,859元
19 之發票送交晶御公司，晶御公司扣除代扣項目1萬9,553元
20 後，應給付岩倉公司貨款14萬4,306元。

21 （六）晶御公司於107年2月2日由營業部副理廖佳容寄發如被證4
22 所示之電子郵件予岩倉公司之賴經理，告知岩倉公司於10
23 7年1月1日起至同年2月2日止，現場均處於空櫃狀態並無
24 營業，故依商場罰則編號A07，每日應罰款1萬元。

25 （七）岩倉公司於106年12月31日結束營業，晶御公司於107年2
26 月8日以新竹武昌街郵局第116號存證信函終止系爭契約，
27 並請求岩倉公司應於函到5日內付清應付之款項並將櫃位
28 回復原狀。岩倉公司於107年2月9日收到該存證信函。

29 （八）岩倉公司於108年1月19日以臺中法院郵局第252號存證信
30 函要求晶御公司不得逕予販售岩倉公司留存之烘焙設備，
31 晶御公司應於文到三日內聯繫岩倉公司相關返還事宜等

語。

(九) 新竹市消防局於108年11月13日函覆本院內容略以：

「二、本局查明事項如下：(一)…本局依原送審核准消防安全設備圖說實地勘查是否符圖說申請用途及測試消防安全設備設置動作情形，發現部分區域圖說申請用途為儲藏室，現場放置烤麵包機等烘焙設備並配接電線，顯有利用機器製造麵包等生產使用，與原核准圖說儲藏室僅供擺放用途不符。(二)…僅因申請用途與實際用途不符，爰其空間用途消防安全設備檢討部分不符合各類場所安全設備設置標準。…(四)…該公司又於106年10月31日再次申請竣工查驗，本局再次派員實地勘查，針對儲藏室烤麵包機等烘焙設備用電配線部分已拆除，未有明顯接電使用情形…。(五)該公司部分區域申請儲藏室用途，擺放烤麵包機設備並配接電線，本局認為非僅儲藏室擺放麵包機，而有供生產製造行為，爰認定不符申請用途使用範圍。」

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

岩倉公司主張伊與晶御公司簽訂系爭契約向晶御公司承租系爭櫃位，惟晶御公司交付之租賃物即系爭櫃位不合於約定作為「前店後廠」之使用目的，因可歸責於晶御公司之事由致系爭契約無法履行，依民法第227條第1項、第767條規定、系爭契約約定，請求晶御公司賠償裝潢施工費用187萬元、返還如附表所示之物及給付貨款14萬4,306元等情，為晶御公司所否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭點分述如下：

(一) 晶御公司交付之系爭櫃位是否有不合於系爭契約約定之不完全給付情事？

1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。而租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於

約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照）。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第227條、第277條亦分別定有明文。是主張債務不履行損害賠償請求權之人，對於其成立要件及損害，應負舉證責任。

2. 本件岩倉公司主張晶御公司違反民法第423條之出租人義務，未依債之本旨為給付，致其受有損害，無非係以兩造約定晶御公司提供之系爭櫃位，應合於岩倉公司設置「前店後廠」之使用目的，然晶御公司隱匿系爭櫃位於其圖說申請用途列為「儲藏室」，依消防法規，岩倉公司不得在系爭櫃位使用用火或用電之器具製作麵包，新竹市消防局並於106年10月間派人將系爭櫃位之配電盤拆除，致系爭櫃位「前店後廠」之使用方式無法達成，岩倉公司無法營業，受有損害等語，為其論述，並舉新竹市消防局106年函文為據。惟查：

(1) 當事人間之權利義務，應先依雙方當事人之契約內容而定，契約未約定者，則以補充解釋之方法定之。觀之系爭契約內容，未見兩造就系爭櫃位有特別約定為「前店後廠」之使用方式，附圖「專櫃位置圖」其上亦僅有標示岩倉公司所承租之系爭櫃位之位置及範圍，顯見兩造簽訂契約時，未有任何「前店後廠」使用方式之共同主觀上認知。岩倉公司固稱伊已將事先繪製之平面配置圖送交晶御公司逐一審核，施工圖說內業已詳細載明岩倉公司將在同一櫃位進行麵包製作及陳列販售，並記載將於櫃位中設置丹麥機、烤箱、攪拌機、發酵箱等製作麵包所必須使用之

設備，晶御公司已可得知岩倉公司對於承租系爭櫃位作為「前店後廠」之用途云云，然系爭櫃位平面配置圖係於兩造簽約後，岩倉公司始委由訴外人立大設計公司設計出之櫃位配置，並非簽約時晶御公司即可預見，且該櫃位配置方式業係岩倉公司按其營運策略及經營所需單方面所規劃，非出租人晶御公司可得置喙，晶御公司亦不負有將系爭櫃位裝修成岩倉公司所預定目的使用之義務，是難認兩造間就系爭櫃位有達成「前店後廠」使用方式之合意。兩造間既未就租賃物之使用、收益狀態為特別約定，則出租人得以具備一般通常使用、收益狀態之租賃物交付，並於租賃關係存續中保持其狀態即為已足。另依新竹市消防局109年10月20日局消預字第1090013151號函略謂：「…依原送審核准消防安全設備圖說（以下簡稱圖說）所示之『牧上麵包』櫃位圖面記載『儲藏室』空間實際用途供烘培麵包使用，依『各類場所消防安全設備置標準』（以下簡稱設置標準）應設置滅火器（電氣設備使用處理空間應另額外檢討設置滅火器）、室內消防栓設備、標示設備、緊急照明設備及室內排煙設備等，設置地點應檢討有效防護距離並可涵蓋至申請範圍。（二）承上，按原核准圖說現場均於有效防護距離內依規設置上開消防安全設備，惟現場如實際使用丹麥機、烤箱、攪拌機、發酵箱等製作麵包機器進行烘培，因與原核准圖說用途不符，爰未針對該電氣設備使用區域面積另行檢討設置滅火器。（三）現場各項消防安全設備部分缺失經複查測試結果均符合規定…（四）該公司106年8月23日申請室內裝修竣工查驗案因部分消防安全設備不符合規定，又於106年10月31日再次申請竣工查驗，針對儲藏室烤麵包機等烘培設備用電配線部分已拆除，未有明顯接電使用情形，僅供儲藏室用途（與原核准消防圖說相符）即無缺失問題。」等語（見本院卷二第149至151頁），堪認晶御公司提供之系爭櫃位所屬營業場所已依消防法規設置消防安全設備並經主管機關查驗核准使

01 用，則本件晶御公司既已依約提供一般營業使用之櫃位場
02 地供岩倉公司使用，岩倉公司並已為營業使用，系爭櫃位
03 於租賃期間可供岩倉公司合法為營業使用，即屬符合兩造
04 所約定使用收益之狀態，難認晶御公司就債務之履行有不
05 完全給付之情形。

06 (2)系爭櫃位因實際用途與主管機關原核准圖說不符（違規使
07 用），經新竹市消防局以106年消防局函文通知查驗不合
08 格，嗣系爭櫃位配電盤並遭拆除，惟岩倉公司於106年9月
09 至12月仍有繼續使用系爭櫃位營業收益之情形，有晶御公
10 司提出之系爭櫃位營收統計表附卷為憑（見本院卷一第27
11 9頁），足見系爭櫃位現場雖不得再行使用電氣設備供烘
12 培麵包用途，但實際上並未妨害岩倉公司使用系爭櫃位供
13 銷售麵包、咖啡、飲品等營業而獲取收益，益徵晶御公司
14 客觀上係以合於約定使用收益之租賃物交付岩倉公司甚
15 明。

16 (3)本件出租人晶御公司提出之給付內容既無不符合債務本旨
17 之不完全給付之情形，岩倉公司後續改採中央廚房製作、
18 配送麵包之方式營運、或於106年12月結束營業，應認屬
19 岩倉公司自身對承租系爭櫃位之使用規劃，其所謂裝潢費
20 用之損失，即顯與晶御公司間無相當因果關係，而不可歸
21 責於晶御公司。從而岩倉公司主張晶御公司應付民法第22
22 7條不完全給付責任，晶御公司應賠償岩倉公司裝潢施工
23 費用187萬元，即屬無據。

24 (二) 岩倉公司得否請求晶御公司給付貨款14萬4,306元？如有
25 理由，晶御公司抗辯岩倉公司積欠電費3,419元、空櫃罰
26 款40萬元、公裝補助款8萬8,000元、違約金（營業中斷部
27 分）9萬3,920元、違約金（遲延返還櫃位部分）33萬5,76
28 4元，共計92萬1,103元，加計5%稅金後，合計96萬7,158
29 元，並主張予以抵銷，是否有據？

30 1.岩倉公司主張對晶御公司有貨款債權14萬4,306元存在等
31 語，為晶御公司所不爭執（見兩造不爭執事項（五）），

01 堪信實在。

02 2.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
03 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
04 本文定有明文。本件晶御公司抗辯以其對岩倉公司違約所
05 生之各項債權合計96萬7,158元與岩倉公司對晶御公司之
06 貨款債權抵銷之，岩倉公司則以系爭契約係因可歸責於晶
07 御公司之事由致無法繼續履行，晶御公司不得因可歸責於
08 其之事由反向岩倉公司請求空櫃罰款、公裝補助費、營業
09 中斷違約金、遲延櫃位違約金，否則即於誠信原則有違等
10 語否認晶御公司對岩倉公司有債權存在。惟查，晶御公司
11 已交付合於債務本旨之租賃物，並無構成不完全給付之債
12 務不履行情事，已如前述，岩倉公司復未向晶御公司為終
13 止系爭契約之意思表示，則岩倉公司於系爭契約約定設櫃
14 期間內，自107年1月1日至107年2月9日晶御公司終止系爭
15 契約止，無故空櫃、中斷甚至停止營業，依系爭契約第3
16 條第4項規定，就系爭契約之履行顯然有違約情形甚明，
17 則晶御公司依系爭契約第3條第4項、第4條第7項、第9條
18 第15項、第11條第3項、及系爭契約附件一之商務條件表
19 約定電費每度4.4元等約定，請求岩倉公司給付系爭積欠
20 費用表所示之費用、罰款或違約金，即屬有據。而晶御公
21 司就岩倉公司系爭積欠費用之各項金額明細、計算依據、
22 請求權基礎業經詳載於歷次書狀，並有系爭契約暨其附
23 件、晶品城購物廣場商場管理準則附卷可參（見本院卷一
24 第27至35頁、第39至47頁、第253頁），經核並無不符，
25 且岩倉公司對晶御公司抗辯自107年1月1日至107年2月9日
26 止，有無故空櫃、中斷甚至停止營業事，均未加以否認，
27 堪信晶御公司主張抵銷之金額96萬7,158元有據且屬真
28 實，而晶御公司對岩倉公司之上開債權均屬金錢給付，又
29 均屆清償期，則晶御公司主張以其中遲延櫃位違約金35萬
30 2,552元（含稅）與岩倉公司之貨款債權為抵銷，洵屬有
31 據，應予准許。從而，於晶御公司為抵銷抗辯後，岩倉公

01 司即無貨款債權可資請求。

02 (三) 岩倉公司得否依民法第767條規定，請求晶御公司返還如
03 附表所示之物？

- 04 1.按稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發
05 生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，
06 得留置該動產之權。債權人因侵權行為或其他不法之原因
07 而占有動產者，不適用前項之規定。其占有之始明知或因
08 重大過失而不知該動產非為債務人所有者，亦同；商人間
09 因營業關係而占有之動產，與其因營業關係所生之債權，
10 視為有前條所定之牽連關係；不動產之出租人，就租賃契
11 約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置
12 權。民法第928條、第929條、第445條第1項前段分別定有
13 明文。兩造於系爭契約第11條第1項、第4項亦分別約定：
14 「本契約期間屆滿或因其他原因終止時，乙方（即岩倉公
15 司）應付清款項，並應於甲方（即晶御公司）通知期限
16 內，除約定保留之裝修物外，負責將櫃位回復原狀，並於
17 甲方檢查無誤後，始謂完成櫃位之返還。」、「乙方逾期
18 未依本條規定返還櫃位或乙方空置、廢棄櫃位時，即視為
19 同意甲方於進行司法程序前有權為下列之處理：…3. 櫃位
20 內其他財物視為乙方拋棄其所有權，甲方得任意處理，如
21 代行移除因此所生之一切費用（包括但不限於搬遷、保
22 管、公證等費用），由乙方負擔。4. 乙方有本條前述情
23 形，甲方依前述規定辦理，乙方絕無異議。」
- 24 2.本件岩倉公司自107年1月1日起即無故空櫃、中斷營業而
25 有違約之情事，晶御公司於107年2月8日以新竹武昌街郵
26 局第116號存證信函終止系爭契約，並請求岩倉公司應於
27 函到5日內依系爭契約第11條第1項約定，付清應付之款項
28 並將櫃位回復原狀，如逾期不為，將依系爭契約第11條第
29 4項約定，對如附表所示之物視為廢棄物處理等語，有該
30 存證信函及系爭契約附卷可憑（見本院卷一第31至33頁、
31 第265至275頁），岩倉公司於107年2月9日收受該存證信

函並未回應，迄未付清上開違約所生款項96萬7,158元，亦未將系爭櫃位回復原狀，則晶御公司依上揭民法規定及系爭契約第11條第1項、第4項約定對岩倉公司所有如附表所示之物行使留置權，並逕行處理櫃內所有財物之所有權，自屬有據，岩倉公司主張依民法第767條規定請求被告返還如附表所示之物，即無理由。

(四)綜上所述，岩倉公司依民法第227條第1項、第767條規定、系爭契約約定，請求晶御公司賠償裝潢施工費用187萬元、返還如附表所示之物及給付貨款14萬4,306元等情，於法均屬無據，不應准許。

二、反訴部分：

晶御公司主張岩倉公司違約，依系爭契約法律關係，請求岩倉公司給付82萬2,852元，又何建業為岩倉公司之連帶保證人，應就岩倉公司上揭債務負連帶清償責任等語，為岩倉公司、何建業所否認，並以前揭情詞置辯，則反訴爭點厥為：晶御公司請求岩倉公司、何建業連帶給付82萬2,852元，是否有據？

(一)經查，岩倉公司於系爭契約約定設櫃期間內，自107年1月1日至107年2月9日晶御公司終止系爭契約止，無故空櫃、中斷甚至停止營業，就系爭契約之履行顯然有違約事由，依約應給付晶御公司系爭積欠費用表所列載電費3,419元、空櫃罰款40萬元、公裝補助款8萬8,000元、違約金（營業中斷部分）9萬3,920元，共計58萬5,339元，含稅後為61萬4,606元；另遲延返還櫃位違約金33萬5,764元，含稅後為35萬2,552元，經晶御公司與岩倉公司得請求之貨款債權14萬4,306元為抵銷後，餘20萬8,246元，是岩倉公司應給付晶御公司82萬2,852元（計算式：61萬4,606元＋20萬8,246元＝82萬2,852元）等情，業經本院於本訴中論述綦詳。又依系爭契約第18條第5項約定：「乙方（即岩倉公司）之連帶保證人同意對乙方就本契約應負義務，對甲方（即晶御公司）負連帶保證責任，並放棄民法連帶保

證人先訴抗辯權。」，何建業為岩倉公司系爭契約之連帶保證人，依上開約定，應與岩倉公司就系爭契約應負債務，負連帶保證責任。從而，晶御公司依系爭契約法律關係請求岩倉公司、何建業連帶給付82萬2,852元，即屬有據。

(三) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。另系爭契約第10條第4項約定：「乙方（即岩倉公司）未依本契約給付之一切款項，應自遲延之日起給付遲延利息。本契約之遲延利息為年利率百分之十八」、第11條第1項約定：「本契約期間屆滿或因其他原因終止時，乙方應付清款項…。」查兩造間系爭契約於107年2月9日終止，岩倉公司於107年7月1日始返還系爭櫃位，業如前述，岩倉公司應於契約終止日付清一切款項，即岩倉公司應於107年2月9日付清電費、空櫃罰款、公裝補助款、違約金（營業中斷部分），合計61萬4,606元（含稅），另應於107年7月1日付清遲延返還櫃位違約金20萬8,246元（含稅），惟岩倉公司、何建業迄未給付，應負遲延責任，從而，晶御公司請求岩倉公司、何建業就61萬4,606元（含稅）部分，應自107年2月10日起；就遲延返還櫃位違約金20萬8,246元（含稅）部分，應自107年7月2日起，均至清償日止，均按週年利率18%計算之遲延利息，於法亦屬有據，均應予准許。

伍、綜上所述，本訴部分：岩倉公司依民法第227條第1項、第76

01 7條規定、系爭契約約定，請求晶御公司賠償裝潢施工費用1
02 87萬元、返還如附表所示之物及給付貨款14萬4,306元等
03 情，均無理由，應予駁回；而原告之訴既經駁回，其假執行
04 之聲請，即失所附麗，應併予駁回。反訴部分：晶御公司依
05 系爭契約法律關係，請求岩倉公司、何建業連帶給付82萬2,
06 852元，其中61萬4,606元自107年2月10日起，其餘20萬8,24
07 6元自107年7月2日起，均至清償日止，均按週年利率18%計
08 算之遲延利息，為有理由，應予准許；反訴部分兩造均陳明
09 院願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰
10 分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

11 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理
15 由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項、第390條第2項、
16 第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 110 年 1 月 15 日
18 民事第一庭 法 官 熊志強

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 1 月 15 日
23 書記官 沈世儒