

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第876號

原告 黃枝成

訴訟代理人 李斌律師

張安增律師

被告 萬泰祥國際開發股份有限公司

法定代理人 蔣佩琪

訴訟代理人 蘇清文律師

吳詩凡律師

上列當事人間請求返還借款等事件，本院於民國115年2月26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

壹、程序部分：

按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。本院先前認本件訴訟之結果於受告知人水漣旅館有限公司（下稱水漣公司）有法律上利害關係，爰依前開規定，於民國115年1月16日將訴訟事件及進行程度以書面告知水漣公司，於同年月23日寄存送達於其登記地址之派出所，並於同年0月0日生送達效力等情，有上開書面及本院送達證書在卷可參（見本院卷第157至159頁），而水漣公司於言詞辯論終結前並未為訴訟參加，先予說明。

貳、實體部分：

一、原告主張：緣被告與水漣公司前於103年間簽訂房屋租約

（下稱系爭租約）並經公證，約定由水漣公司承租被告名下門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00○○0000○○0000號等房屋（下

01 合稱系爭房屋），租期自104年4月1日起至114年3月31日
02 止，並由原告擔任系爭租約承租人即水漣公司之連帶保證
03 人。嗣因被告有資金需求，兩造遂與水漣公司一同簽立協議
04 書（下稱系爭協議書），約定由原告借款新臺幣（下同）
05 3,000萬元予被告，交付方式為原告先交付1,000萬元，待被
06 告就系爭房屋設定3,000萬元之抵押權予原告後，原告再交
07 付剩餘之2,000萬元，且約定於原告交付1,000萬元款項後，
08 被告即免除水漣公司依系爭租約支付租金之義務。詎被告未
09 依約將系爭房屋設定抵押權予原告，原告依約自無庸交付其
10 餘2,000萬元之借款，後經原告定1個月期限催告被告還款，
11 被告仍置之不理，爰依系爭協議書法律關係、民法第478條
12 之規定，請求被告返還借款等語，並聲明：(一)被告應給付原
13 告1,000萬元，及自114年6月9日起至清償日止，按週年利率
14 百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭協議書係約定由原告無息借款1,000萬元予
16 被告，並約定該借款得抵付租金，經抵付108年9月起至110
17 年6月共22個月份之租金990萬元、110年7月租金10萬元後，
18 款項已無剩餘，被告自不負還款義務等語，資為抗辯。並聲
19 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保請准宣
20 告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項（見本院卷第92、93頁）：

22 (一)水漣公司於103年9月29日與被告成立系爭租約，約定由水
23 漣公司向被告承租系爭房屋作為經營飯店使用，租期自104
24 年4月1日起至114年3月31日止，並邀同原告為水漣公司對被
25 告所負契約責任之連帶保證人。上開租賃及連帶保證關係經
26 本院所屬民間公證人作成103年度北院民公艾字第594號公證
27 書在案（見本院卷第63至70頁）。

28 (二)被告向原告請求借貸款項，原告同意貸與被告3,000萬元，
29 兩造及水漣公司遂於108年8月21日共同簽立系爭協議書（見
30 本院卷第17、18頁）。

31 (三)原告已依系爭協議書第1、2條之約定，於108年8月21日委

01 由訴外人楊麗華將同意貸與款項中之1,000萬元、租金80萬
02 元，如數匯入被告指定之華泰商業銀行總部分行帳號
03 000000000000 號帳戶內（見本院卷第19頁）。

04 (四)被告未履行系爭協議書第4項約定內容，原告未將本同意貸
05 與款項剩餘之2,000萬元匯付予被告。

06 (五)兩造、水連公司合意就107年5月至108年3月份之租金調降為
07 35萬元，另就108年5月至同年8月份之租金調降為20萬元
08 （見本院卷第71、77頁）。

09 (六)被告未清償1,000萬元借款，原告於114年5月7日以被告未清
10 償1,000萬元借款為由，委由律師寄發律師函，催告被告應
11 於函到後1個月內清償系爭借款。被告已於114年5月8日收受
12 該律師函（見本院卷第21至25頁）。

13 四、本院得心證之理由：

14 (一)本件免除租金給付義務之範圍為何：

15 1.按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上
16 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
17 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
18 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及
19 經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。如可確認當事人於
20 訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有訂定而漏未訂定，
21 致無法圓滿達成契約目的而出現漏洞者，非不得斟酌締約過
22 程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則就
23 契約進行補充性之解釋（最高法院110年度台上字第3204號
24 判決意旨參照）。

25 2.經查，依系爭租約第2、3條之約定，租期自104年4月1日起
26 至114年3月31日止，月租金為45萬元（見本院卷第65頁），
27 故本件兩造、水連公司倘無其他協議，依系爭租約之原來約
28 定，水連公司本應繳納自108年9月起至114年3月止之租金共
29 3,015萬元（計算式：45萬元×67個月=3,015萬元），至原告
30 依系爭租約應與水連公司負連帶給付之責（見本院卷第64、
31 65頁），上情首堪認定。嗣兩造、水連公司於108年8月21日

01 簽立系爭協議書，其前言約定：「緣雙方於103年簽訂房屋
02 租約並經公證（103年度北院民公艾字第594號），乙方（即
03 水連公司，下同）承租花蓮縣○○鄉○○村00鄰○○路
04 00○0000○0000號作為飯店經營用，租期自104年4月1日起
05 至114年3月31日止，丙方（即原告，下同）為乙方之連帶保
06 證人。今因甲方（即被告，下同）有資金需求向丙方調借金
07 錢，丙方同意借款予甲方3,000萬元正，約定條件如下」

08 （見本院卷第17頁），第2條並約定應於108年8月23日前給
09 付1,000萬元、第4條約定被告應設定第二順位抵押權予原告
10 （見本院卷第17頁）、第5條約定原告應於設定抵押權後3日
11 內給付餘款2,000萬元、第6條約定收受3,000萬元款項後系
12 爭租約即終止，3,000萬元作為保證金，被告應於114年3月
13 31日止返還原告（見本院卷第18頁）。準此，系爭協議書之
14 經濟目的，係約定由原告給付3,000萬元貸款，作為水連公
15 司（含原告自己之連帶保證責任）免付67個月租金（共
16 3,015萬元）之對價，且於期間屆滿後，被告仍須返還3,000
17 萬元之借款。由是而論，倘兩造均依約履行，原告將取得之
18 經濟上利益為「免與水連公司連帶給付3,015萬元租金」、
19 「期滿後取回3,000萬元借款」，代價為「於合作初期支付
20 3,000萬元借款」；反之，被告將取得之經濟上利益為「於
21 合作初期取得3,000萬元借款」，代價為「捨棄3,015萬元租
22 金」、「期滿後仍須返還3,000萬元借款」，該等約定本質
23 上類同於原告出借3,000萬元，借貸期間67個月，並按月收
24 取45萬元之利息。

25 3.次查，本件被告未依系爭協議書第4項約定協同辦理抵押權
26 設定登記，原告亦未將款項剩餘之2,000萬元匯付予被告
27 （見兩造不爭執事項四），於此情形下，原告是否得免除全
28 部之租金給付義務，即應綜合系爭協議書全部約定認定之，
29 尚不得單獨觀察個別條款率爾認定。觀系爭協議書第2條約
30 定：「丙方應於108.8.23日前一次匯款1,000萬元正至甲方
31 指定之銀行帳戶。」、第3條約定：「於甲方收受第二項

01 1,000萬元後即免除乙方支付租金之義務，即乙方僅需支付
02 至108年8月份之租金。」（見本院卷第17頁），固然有免除
03 租金給付義務之約定，然並未約明免除之範圍是否即是108
04 年9月至114年3月之全額租金。且參系爭協議書第6條約定：
05 「丙方匯款3,000萬元完成後，三方同意應將原租約終止，
06 另行簽定房屋無償借用合約並辦理公證，即每月不需支付租
07 金，3,000萬元作為保證金，借用期限至114年3月31日止，
08 於期限屆滿時乙方應返還房屋，甲方應無息返還保證
09 金。」、第7條亦明定：「如因故甲方無法順利依第4項履約
10 時，甲方得返還1,000萬元，乙方即應按原合約支付租
11 金。」（見本院卷第18頁），足見系爭租約之終止，係以給
12 付3,000萬元借款為停止條件，於原告未交付餘款2,000萬元
13 之情形，系爭租約並不當然終止，被告如返還1,000萬元借
14 款，水漣公司即應按原合約支付租金，原告仍與水漣公司負
15 連帶給付之責。是本件被告未依約辦理抵押權設定登記，原
16 告亦未依約交付餘款2,000萬元，被告既以行使抵銷權之方
17 式返還1,000萬元借款（詳如後述），依前揭說明，水漣公
18 司之租金給付義務不應全部免除，原告仍負連帶給付之責。

19 4.再查，系爭協議書第3條所稱「免除支付租金之義務」，與
20 第7條所稱「按原合約支付租金」，於原告已支付1,000萬
21 元，其餘2,000萬元未給付之情形下，免除之範圍、按原合
22 約繳租之範圍，均有未明，依其契約計畫顯然應有訂定而漏
23 未訂定之情形，揆諸前揭說明，非不得斟酌締約過程、締約
24 目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則就契約進行
25 補充性之解釋。參佐證人即系爭契約被告之代理人郭淑惠到
26 庭證稱：當時因為水漣公司積欠租金，便約定原告先給付
27 3,000萬元，被告即免收房租，等到期間屆滿之後無息退還
28 3,000萬元，但是原告只給付1,000萬元，被告並沒有預想到
29 原告僅給付1,000萬元之情形下，兩造後續要如何履約，
30 1,000萬元是完全不夠抵房租的等語（見本院卷第128至131
31 頁）。原告亦陳稱：被告原本要借1,000萬元，利息二分

01 半，亦即月利息25萬元，然後我說可用來抵房租，嗣被告又
02 提高借款金額為3,000萬元，我便要求設定抵押權才願意借
03 款，但被告一直沒有協同辦理抵押權設定等語（見本院卷第
04 136頁）。綜觀上開陳述，可知兩造締約時係以借款3,000萬
05 元為前提進行協商，並依此計算抵付房租之金額（即3,015
06 萬元），該抵付之租金本質上即是借款之利息（即月利息45
07 萬元），利息合意調整為一分半。再兼衡系爭協議書之經濟
08 目的，既在於約定3,000萬元借款之利息抵付方式，則於原
09 告僅交付1,000萬元之情形，系爭協議書第3、7條即不得解
10 為免除全部之租金，否則形同原告僅交付3分之1之借款，即
11 取得全部之利息，實與兩造締約經濟目的不符；反之，也不
12 得解為完全不免除，亦即不得將「按原合約支付租金」解為
13 須支付完整之租金，否則被告一手取得原告給付之1,000萬
14 元，一手又可請求給付全部租金，形同該1,000萬元借款為
15 無息之借貸，亦與兩造前開締約經濟目的不符。本院本於契
16 約全文，並考量上開締約過程、締約背景、交易習慣，再從
17 契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，於原告僅交付3
18 分之1借款即1,000萬元之情形，系爭協議書第3條所稱免除
19 租金，應補充解釋為免除3分之1之租金共1,005萬元（即108
20 年9月至110年6月共22期租金990萬元、110年7月租金中之15
21 萬元）；第7條所稱按原合約支付租金，應補充解釋為按原
22 合約給付3分之2之租金共2,010萬元（即110年7月租金中之
23 30萬元、110年8月至114年3月共44期租金1,980萬元），始
24 符兩造締約之真意。

25 5. 末查，原告雖主張給付1,000萬元借款後，依系爭協議書第3
26 條即免除全部之租金等語，惟原告上開解釋，實係割裂解釋
27 契約，忽略系爭協議書第6、7條之明文約定，尚不足採。原
28 告另主張兩造、水漣公司已合意將月租金調降為20萬元等
29 語，惟依系爭協議書第1條之約定，三方僅合意將108年5月
30 至同年8月之租金調降為20萬元，其餘部分並未調降（見本
31 院卷第17頁），則月租金自應回歸系爭租約約定之45萬元

01 (見本院卷第65頁)，原告此部分主張，亦不足採。

02 6. 綜上，於原告僅交付1,000萬元之情形，依系爭協議書第3條
03 約定，僅免除自108年9月至110年6月共22期租金990萬元、
04 110年7月租金中之15萬元，合計1,005萬元。至於110年7月
05 租金中之30萬元、110年8月至114年3月共44期租金1,980萬
06 元，合計2,010萬元，依系爭協議書第7條約定，水漣公司仍
07 應按月給付，原告就此仍負連帶給付之責。

08 (二)原告請求被告返還借款，有無理由：

09 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
10 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
11 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334
12 條第1項定有明文。次按數人負同一債務，明示對於債權人
13 各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連
14 帶債務之成立，以法律有規定者為限。民法第272條定有明
15 文。而所謂連帶保證，係保證人與主債務人約定就主債務負
16 連帶履行之保證，性質上亦屬連帶債務（最高法院114年度
17 台上字第1580號判決意旨參照）。又連帶保證人與主債務人
18 對債權人而言，仍各負全部給付之責任，債權人得任向主債
19 務人或連帶保證人求償（最高法院95年度台上字第2146號判
20 決意旨參照）。

21 2. 經查，水漣公司得免除給付義務之租金僅1,005萬元，其餘
22 2,010萬元仍負給付之責，原告依系爭租約之約定，應與水
23 漣公司負連帶給付之責，則被告依民法第273條之規定，自
24 得對於原告一人請求全部或一部之給付。又依系爭租約第4
25 條之約定，租金係於各年3月1日一次預為給付1年期（見本
26 院卷第65頁），故就110年7月至114年3月各期之租金請求
27 權，分別於110至113年各年之3月1日清償期屆至，且該等租
28 金債權與原告之借款請求權，均為金錢之給付，於被告114
29 年10月14日行使抵銷權時（見本院卷第90頁），皆已屆清償
30 期，又系爭協議書、系爭租約並無不得抵銷之特約（見本院
31 卷第17、18、63至70頁），依債之性質亦無不能抵銷之情

01 形，則被告依民法第334條第1項規定行使抵銷權，自屬有
02 據。基此，被告既陳明按期別之先後行使抵銷權等語（見本
03 院卷第198頁），應認被告對原告110年7月租金餘款30萬
04 元、110年8月至112年4月共21期租金945萬元、112年5月租
05 金中之25萬元，共計1,000萬元，已與原告借款本金債權
06 1,000萬元相抵銷，原告之借款返還請求權已消滅，自不得
07 再請求被告返還借款本金。至原告雖主張被告租金債權之債
08 務人為水漣公司，不得與原告之請求權互為抵銷等語，惟依
09 前揭說明，原告依系爭租約既為水漣公司之連帶保證人（見
10 本院卷第64、65、70頁），原告仍對被告負有債務，其主張
11 即屬無據。

12 3.次查，就利息部分，依系爭協議書第6條約定，本件倘原告
13 依約交付3,000萬元借款，被告應於114年3月31日無息返還
14 該款項（見本院卷第18頁），則於原告僅交付1,000萬元款
15 項之情形，亦應解釋為被告須於114年3月31日無息返還，始
16 符兩造締約真意。是於114年3月31日前，係依前述方式以免
17 除租金之方式計算並支付利息，而於114年3月31日期滿時，
18 被告應無息返還1,000萬元，倘未於該日返還應如何計息，
19 系爭協議書則未約定（見本院卷第17、18頁），依民法第
20 229條第1項、第233條第1項前段、第203條規定，原告得請
21 求自114年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
22 遲延利息，原告僅請求其中自114年6月9日起算之遲延利
23 息，自無不可。而被告係於114年10月14日行使抵銷權（見
24 本院卷第90頁），則原告得請求自114年6月9日起至清償日
25 即同年10月14日止之遲延利息共17萬5,342元【計算式：
26 1,000萬元 \times 5% \times （128/365）年=17萬5,342元，元以下四捨五
27 入】，此部分與112年5月租金餘額20萬元相抵銷後，亦無剩
28 餘。另於抵銷後，被告之租金債權僅餘992萬4,658元（即
29 112年5月租金餘款2萬4,658元、112年6月至114年3月共22期
30 租金990萬元），附此敘明。

31 4.從而，原告之借款返還請求權因抵銷而消滅，原告依系爭協

01 議書法律關係、民法第478條之規定，請求被告返還1,000萬
02 元及遲延利息，即屬無據。

03 五、綜上所述，原告依系爭協議書法律關係、民法第478條之規
04 定，請求被告給付1,000萬元，及自114年6月9日起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
06 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予
07 駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
09 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
12 民事第四庭 審判長法 官 林修平

13 法 官 蕭涵勻

14 法 官 廖哲緯

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日
19 書記官 何嘉倫