

最高法院民事判決

111年度台上字第2881號

上訴人 晶御股份有限公司

法定代理人 徐慈妤

訴訟代理人 林伯川律師

被上訴人 岩倉國際有限公司

法定代理人 林家豪

被上訴人 何建業

共同

訴訟代理人 謝志揚律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年7月12日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第234號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及駁回上訴人在第一審之反訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人岩倉國際有限公司（下稱岩倉公司）主張：伊以被上訴人何建業為連帶保證人，於民國105年8月與上訴人簽訂廠商設櫃契約書（下稱系爭契約），承租由訴外人晶品開發實業股份有限公司（下稱晶品公司）起造、上訴人招商之晶品城購物廣場（下稱系爭商場）地下2樓編號B02M06櫃位（下稱系爭櫃位）。上訴人知悉系爭櫃位將採「前店後廠」設計設置烤箱等設備為麵包製作及陳列販售，並明知系爭櫃位部分依建築圖說標註用途「儲藏室」，不得用火用電，竟未告知伊系爭櫃位部分不能使用烘焙設備營業，於新竹市消防局安檢不合格後，亦未排除該使用障礙，甚且拆除配電盤，致伊無法按原先規劃營業以達承租目的，伊已於106年12月31日終止系爭契約，上訴人應賠償裝潢及施工費用

01 新臺幣（下同）187萬元，另上訴人未付貨款14萬4306元，
02 扣除電費3419元後，尚欠14萬887元。又上訴人無權處分第
03 一審判決附表所示設備（下稱系爭設備），無法律上原因獲
04 有利益10萬元，亦應返還。爰依民法第227條第1項、第179
05 條規定，求為命上訴人給付211萬887元，及其中201萬887元
06 加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（岩倉
07 公司於原審始追加不當得利之訴，逾上開聲明之請求，未繫
08 屬本院，不予贅述）。被上訴人對上訴人之反訴則抗辯：岩
09 倉公司合法終止系爭契約，上訴人不得請求空櫃罰款、公裝
10 補助費、營業中斷及遲延返還櫃位違約金等。

11 二、上訴人抗辯：伊提供岩倉公司之系爭櫃位為合法商業使用空
12 間，岩倉公司承租後確能營業使用，伊審核通過岩倉公司提
13 送之圖說，僅同意其進場施作，其施作內容及方式須遵循相
14 關法令，岩倉公司規劃之「前店後廠」模式係其欲採行之經
15 營型態，非伊應遵循之系爭契約義務範疇。岩倉公司自107
16 年1月1日起無故中止營業，依系爭契約約定，應給付伊電費
17 3419元、公裝補助費8萬8000元、無故空櫃罰款40萬元、懲
18 罰性違約金9萬3920元、遲延返還櫃位違約金33萬5764元，
19 加計5%稅金共96萬7158元，與伊積欠貨款抵銷後，伊無給付
20 之責。而岩倉公司未如期返還系爭櫃位且未付清欠款，依系
21 爭契約第11條第1項、第4項之約定，伊得逕行就系爭設備行
22 使留置權並予以處理等語。並對被上訴人提起反訴主張：岩
23 倉公司無故中止營業，構成違約事由，伊於107年2月8日終
24 止系爭契約，岩倉公司應給付伊上開電費、空櫃罰款、公裝
25 補助費、懲罰性違約金加計5%稅金共61萬4606元，另岩倉公
26 司遲延返還櫃位須賠償違約金加計5%稅金為35萬2552元，與
27 伊積欠貨款抵銷後，尚應給付20萬8246元，且岩倉公司遲未
28 給付上開款項，依系爭契約第10條第4項約定，伊得請求按
29 年息18%計算之遲延利息。何建業為岩倉公司債務之連帶保
30 證人，就岩倉公司上揭債務負連帶清償責任。爰依系爭契約
31 之約定，求為命被上訴人連帶給付82萬2852元，及其中61萬

4606元自107年2月10日起；20萬8246元自同年7月2日起，均至清償日止，按年息18%計算利息之判決。

三、原審就上揭聲明，廢棄第一審關於本訴201萬887元本息、反訴部分所為上訴人勝訴之判決，改判命上訴人給付岩倉公司201萬887元本息、駁回上訴人在第一審之反訴，關於岩倉公司追加之訴為其勝訴之判決，判命上訴人給付10萬元，理由如下：

(一)兩造於105年8月簽訂系爭契約，岩倉公司向上訴人承租由晶品公司起造之系爭櫃位，租期自同年9月1日起至110年8月31日止。

(二)本訴部分：

1. 系爭櫃位部分依建築圖說之用途標註為「儲藏室」，不得用火用電，惟晶品公司得隨時申請用途變更，更改或刪除。晶品公司委由上訴人招商經營系爭商場，岩倉公司與上訴人在系爭契約（附件一）商品內容欄填寫「麵包、烘焙、咖啡、飲品」等語；岩倉公司送交上訴人審查之施工圖說內，載明岩倉公司將在系爭櫃位內區分麵包陳列販售區及麵包製作區，並設置丹麥機（攪拌用），三層烤箱（烤麵包用）、攪拌機、發酵箱（麵包發酵用）等高度用電設備，參酌證人即岩倉公司員工賴世豪之證詞，可認上訴人知悉岩倉公司於系爭櫃位將進行烘焙作業，卻未盡事前調查及告知系爭櫃位部分不能使用烘焙設備營業，於新竹市消防局安檢不合格後，亦未排除該使用障礙，甚且拆除配電盤，違反系爭契約之附隨義務，致系爭櫃位逾半面積因標註「儲藏室」用途，岩倉公司無法按原先「前店後廠」規劃使用烘焙設備營業，藉由麵包出爐香氣以攬客，影響系爭契約目的之達成，岩倉公司得依不完全給付之規定行使權利。

2. 岩倉公司因系爭櫃位無法繼續營業，以106年11月28日函（下稱系爭函文）催告上訴人收受該函後7日內回覆解決方案，且由其董事長告知上訴人於同年12月31日終止系爭契約，合於民法第227條第1項、第229條第2項、第254條規

01 定，系爭契約因可歸責於上訴人之遲延事由而於同日終止，
02 岩倉公司得請求上訴人賠償裝潢及施工費用187萬元，抵銷
03 電費3419元後之貨款餘額14萬887元。岩倉公司係合法終止
04 系爭契約，上訴人不得依系爭契約之約定，請求空櫃罰款、
05 公裝補助費、營業中斷及遲延返還櫃位違約金，其以上開債
06 權為抵銷抗辯，不足採。

07 3. 上訴人無權處分系爭設備，無法律上原因獲有利益10萬元，
08 致岩倉公司受有損害，依不當得利規定，亦應返還。

09 (二)反訴部分：

10 岩倉公司非無故空櫃、營業中斷、遲延返還系爭櫃位，未積
11 欠上訴人空櫃罰款、公裝補助費、營業中斷及遲延返還櫃位
12 違約金，上訴人請求上開債權抵銷積欠貨款後餘額82萬2852
13 元，尚非有據。

14 (三)從而，岩倉公司依民法第227條第1項、第179條規定，請求
15 上訴人給付201萬887元本息、10萬元，應予准許；上訴人依
16 系爭契約第9條第15項、第4條第7項、第3條第4項、第11條
17 第3項約定，反訴請求被上訴人連帶給付82萬2852元本息，
18 不應准許。

19 四、本院廢棄上揭原判決之理由：

20 (一)按債權人以債務人未依債之本旨為給付，而主張解除契約
21 時，倘其給付之瑕疵非不能補正，固應依給付遲延之規定，
22 先定相當期間催告補正而不補正，其主張解除契約始為適
23 法。此觀民法第227條第1項、第254條規定自明。惟催告應
24 就債之標的為之，催告內容如與債之標的無關，其催告不生
25 效力。查上訴人未調查及告知系爭櫃位部分不能使用烘焙設
26 備營業，未排除該使用障礙，致岩倉公司因系爭櫃位逾半面
27 積因標註「儲藏室」用途，無法按原先規劃使用烘焙設備營
28 業以達其承租之目的，違反系爭契約之附隨義務而構成不完
29 全給付，岩倉公司以系爭函文催告上訴人，嗣向上訴人終止
30 系爭契約，為原審認定之事實。果爾，岩倉公司終止系爭契
31 約前所為催告，應以請求上訴人依系爭契約履行債務為內

容，始生催告之效力。揆諸系爭函文內容，係以系爭櫃位使用名目不符規定（申請項目名稱：倉庫），導致岩倉公司損失，並詳列爭議項目求償事項及金額，請求上訴人於收到該函後7日內回覆解決方案等語（原審卷一第129至131頁），岩倉公司究係請求上訴人賠償其所受損失為催告事項？抑或請求上訴人履行系爭契約義務為系爭櫃位之用途變更？得否憑以認定岩倉公司就債務不履行之權利行使已為合法催告？即滋疑義。倘系爭函文具合法催告之效力，上訴人究於何時收受？其何時負給付遲延責任？岩倉公司是否合法向上訴人終止系爭契約？亦應明確審認說明。乃原審未推闡明晰，遽認系爭契約業經岩倉公司以系爭函文合法催告後終止，進而以之為基礎而為兩造間權利義務之判斷，自有可議。

(二)上訴論旨，指摘原判決於其不利部分為不當，求予廢棄，非無理由。又本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言詞辯論之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 20 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 玉 珮

法官 高 榮 宏

法官 胡 宏 文

法官 林 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官 柳 秋 月

中 華 民 國 112 年 12 月 26 日