最高法院民事判決

112年度台上字第2944號

上　訴　人　締優開發事業股份有限公司

法定代理人　賴志賢
訴訟代理人　李進建律師
訴訟代理人　黃勃叡律師
被 上訴 人　香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

法定代理人　柯約翰
訴訟代理人　陳昱澤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年8月9日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度重上字第3號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國105年9月6日簽訂租賃合約書（下稱系爭租約），約定伊向上訴人承租坐落員林國宅社區之○○縣○○市○○路00號1、2樓全部、地下1樓商場（下合稱系爭商場）、地下1樓停車場（下稱系爭停車場，合稱系爭租賃標的物），租賃期間自簽約日起算20年，伊依系爭租約第6.1條約定，於簽約日支付新臺幣（下同）900萬元，於105年9月13日系爭商場點交日支付450萬元，共計1,350萬元之租賃保證金（即押租金，下稱系爭保證金）予上訴人。詎上訴人迄未依系爭租約第5.2條約定於106年1月15日前將系爭停車場點交予伊，亦未履行系爭租約第14.8條之義務，致伊在3樓露台安裝空調設備冷卻水塔時，遭該社區管理委員會（下稱管委會）起訴請求回復原狀，復未依系爭租約第10.3條約定配合伊取得執照用途變更圖審及室內裝修圖審，致彰化縣政府駁回伊申請，提起訴願、行政訴訟亦

遭駁回，伊確定無法依系爭租約預定目的在系爭租賃標的物經營健身房事業。上訴人違反上開約定義務及民法第423條租賃物保持義務，伊依系爭租約第5.3條、第10.3條、第14.13條約定、民法第436條準用第435條第2項規定，於109年3月17日發函上訴人終止系爭租約，並依系爭租約第25.1條之約定，將系爭商場依其返還當時之現況返還予上訴人，依約上訴人即應返還系爭保證金，經伊於109年5月6日函催上訴人於文到10日內給付，上訴人業於109年5月7日收受送達，惟迄未返還等情。爰依系爭租約第6.4條、第10.3條、第14.13條之約定，擇一求為命上訴人返還1,350萬元，及自109年5月18日（即被上訴人收受催告函10日後之翌日）起至清償日止，按年息5%計算遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊已點交系爭停車場予被上訴人，被上訴人並已完成停車場設備裝設及公告收費，其後續使用中遭員林國宅住戶侵入，應本於占有人地位自行排除。若伊未點交系爭停車場，被上訴人亦不得因此終止系爭租約全部。3樓露台為2樓房屋附屬建物，為伊專有部分，伊有權將該露台提供予被上訴人使用，無需管委會或其他住戶同意。伊僅於合法前提始負責配合被上訴人取得租賃標的物使用執照用途變更及室內裝修審查之核准，被上訴人於核准前先行違法施工，施工過程不當使用大型破壞機械，致無法完成裝修申請，伊無配合義務。被上訴人迄未依系爭租約第6.4條約定自租賃標的物遷離、返還租賃標的物，縱其終止系爭租約合法，伊仍無須返還系爭保證金等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩造於105年9月6日訂立系爭租約，由被上訴人向上訴人承租系爭租賃標的物經營健身事業，租賃期間為20年，被上訴人於105年9月6日支付900萬元、於105年9月13日支付450萬元，共計1,350萬元之保證金予上訴人，上訴人於105年9月13日將系爭商場（含3樓露台）點交予被上訴人等

情，為兩造所不爭執。依系爭租約第5.2條前段約定，上訴人應於106年1月15日前將系爭停車場點交予被上訴人，其點交應以法定代理人或有合法代理權人簽署書面為憑；點交日如因故順延，至遲不得超過30日即須於106年2月15日前完成，否則被上訴人得終止系爭租約，且不以上訴人可歸責為要件。系爭停車場經上訴人標購後，引發住戶抗爭，於106年4月間系爭停車場仍由管委會及其所聘請之保全人員實質管控進出，迄106年7月間系爭停車場仍遭住戶占用，且迄事實審言詞辯論終結前，上訴人均未能提出由兩造法定代理人或有合法代理權人所簽署之點交書面，證人吳進福（上訴人股東）、劉震偉（上訴人員工）亦無法證明兩造已協議改以其他方式點交且點交完畢，被上訴人復未給付依系爭租約第6.1條約定應於系爭停車場點交時支付之450萬元保證金，足徵上訴人並未依約於106年2月15日前完成點交系爭停車場之義務。被上訴人於105年12月22日通知上訴人已完成建置停車管理設備，係依系爭租約第5.2條之約定履行其應於105年12月15日前先完成地下1樓停車管理系統設備建置之義務，與上訴人點交系爭停車場之義務無涉，上訴人未依限點交系爭停車場，違反系爭租約第5.2條之點交義務。被上訴人承租標的物包含系爭商場及停車場，預定以承租標的物全部作為健身房營業據點，如未能使用系爭停車場，顯然影響上訴人所預設健身房營業之整體性，被上訴人依系爭租約第5.3條約定終止系爭租約全部，自屬有據，其另依系爭租約第14.8條、第10.3條約定終止租約之主張，無庸審究。系爭租約係兩造本於雙方對等基礎，基於自主意思，斟酌整體情況、權衡損益後，約定上訴人之點交義務及未履行該義務之法律效果，被上訴人依約終止，核屬正當權利之行使，並無權利濫用、違反誠信原則情事。被上訴人業依系爭租約第25.1條前段、第25.2條約定，於系爭租約合法終止日起25日內遷離，並將系爭租賃標的物依契約終止當時之現況返還予上訴人，其於現場遺留物品，僅生拋棄該物品所有權，任由

上訴人視同廢棄物處理，及將來上訴人是否另向其請求償還處理留置物品所需費用之問題，被上訴人不負回復原狀義務。上訴人復表示水電、管理及其他相關費用之返還於另案主張，不於本件扣抵。被上訴人自得依系爭租約第6.4條約定，請求上訴人返還系爭保證金，及自109年5月18日起算之法定遲延利息等詞，為其論據。

四、按契約當事人約定雙方所為某法律行為須用一定法律方式，有以保全證據為目的者，亦有以法律行為須待法律方式完成始生效力者。前者，當事人之意思係以保全證據為目的，並非法律行為之生效要件，不得因未以一定之方式為之，而否定其效力；後者，則如未以一定之方式為之，法律行為之效力尚無從發生，二者迥然有別。查系爭租約第5.2條固約定：「出租人應於2017年1月15日前將租賃標的物地下一樓之停車場全部點交予承租人（雙方應就點交之現況作成任何形式書面為憑，並由雙方法定代理人或有合法代理權人簽署）…」，惟點交與否應以該停車場是否置於被上訴人實力支配下為斷，則兩造約定以書面為之，是否不能認係為保全證據之用，即非無疑。乃原審未就兩造上開約定之真意詳為調查審認，即以上訴人未能提出由兩造法定代理人或有合法代理權人簽署之點交書面，遽認上訴人未依約於106年2月15日前完成點交系爭停車場之義務，未免速斷。次按取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，惟其採證、認事如違背法令或有悖於論理法則、經驗法則，即難謂非違背法令，當事人自得援為上訴第三審之理由。查被上訴人於105年12月22日發函告知上訴人其已完成停車場設備裝設及公告收費之情，為原審合法認定之事實。果爾，則原審以系爭租約第5.2條約定之被上訴人設置設備義務與上訴人之點交義務無涉，及上訴人未提出該條約定之書面，進而推認上訴人未點交系爭停車場，是否與論理、經驗法則無違，非無進一步研求之餘地。究竟上訴人是否已點交系爭停車場關乎被上訴人契約之目的是否不能達成，乃原審未遑推闡明晰，遽以上揭

理由為上訴人不利之論斷，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非無理由。末查系爭租約第5.2條約定：上述事項如需得管委會同意，出租人須負責取得管委會同意，其意為何？與上訴人點交義務是否相關，案經發回，宜併注意及之。

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　　113　　年　　3　　月　　21　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　王　本　源

法官　賴　惠　慈

法官　王　怡　雯

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　心　怡

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　3　　日