

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2333號

原告 洪進旺

訴訟代理人 王慕寧律師

被告 郭蘇翠琴

訴訟代理人 郭家騏

上列當事人間請求解除租賃契約等事件，本院於民國111年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰參拾參萬柒仟伍佰元，及其中新臺幣貳佰壹拾萬元自民國一一〇年七月九日起，其中新臺幣貳拾參萬柒仟伍佰元自民國一一一年四月八日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾柒萬玖仟元為被告預供擔保，得假執行。但被告以新臺幣貳佰參拾參萬柒仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國110年7月6日向被告承租門牌號碼為桃園市○○區○○里○○街000號建物（下稱系爭房屋），及桃園市龜山區公西段248-1、248-2、248-3、248-6、248-8、248-12地號土地（下分別稱系爭248-1、248-2、248-3、248-6、248-8、248-12地號土地，且合稱系爭6筆土地）作為經營汽車修理廠之用，並簽訂租賃合約書（下稱系爭租約），約定租金為每月新臺幣（下同）15萬元，租賃期間自110年9月7日起至116年9月6日止，原告並已支付被告押金30萬元及110年9月7日至111年9月6日共12個月之租金180萬元，合計210萬元。又兩造約定於系爭租約之租賃期間開始前即得開始裝

01 潢、整地。詎原告於整地期間，遭訴外人即系爭248-2、248
02 -8地號土地之共有人陳明順要求原告立即停止使用系爭248-
03 2、248-8地號土地，則被告未能交付合於系爭租約約定之租
04 賃物即系爭6筆土地予原告使用，未依債之本旨為給付，原
05 告無法作為修車廠利用，遂於110年8月28日通知被告解除系
06 爭租約，並請求其返還上開押租金共210萬元，及賠償原告
07 因此支出委任建築師規劃設計費用9萬4,500元、委任泰吉工
08 程行製造鐵件費用46萬5,489元、整地費用41萬2,745元、委
09 任律師費用11萬元等損害。為此，先位依民法第259條規
10 定、備位依民法第179條規定，請求被告返還押租金210萬
11 元；併依民法第227條第2項規定及系爭租約第12條約定，選
12 擇合併擇一請求被告賠償97萬2,734元；依系爭租約第12條
13 約定請求被告賠償律師費11萬元等語。並聲明：（一）被告
14 應給付原告318萬2,734元，及其中210萬元部分自110年7月9
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及其餘108萬2,73
16 4元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
17 算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：兩造簽立系爭租約時，原告並未向被告表明租賃
19 用途，且兩造所約定之承租範圍僅有系爭房屋，系爭6筆土
20 地係順帶供原告使用。系爭248-2、248-8地號土地為過去被
21 告向他人購買，雖因故無法辦理移轉登記，但已移交被告使
22 用40年以上，確為被告管領之範圍。被告出租之系爭房屋土
23 地在通常情況下確可使用，而原告租用目的係作何用途，被
24 告無從知悉，原告解除契約於法無據。並聲明：（一）原告
25 之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予
26 假執行。

27 三、兩造於110年7月6日簽訂系爭租約，約定租金為每月15萬
28 元，租賃期間自110年9月7日起至116年9月6日止，原告並已
29 支付被告押金30萬元及110年9月7日至111年9月6日共12個月
30 之租金180萬元，總計210萬元等事實，有鯨魚租屋租賃合約
31 書、110年7月9日玉山銀行匯款單據在卷可稽（見本院卷第3

01 1至43頁），復為兩造所不爭執，堪信為真正。

02 四、原告主張兩造就系爭房屋及系爭6筆土地訂有租賃契約，惟
03 被告未依約為符合債之本旨之給付，致原告受有損害，被告
04 應返還押租金並賠償損害等語，被告故不否認兩造間訂有租
05 賃契約，然就其是否應返還押租金、賠償損害，則以前詞置
06 辯。是本件爭點厥為：（一）被告交付之租賃物是否合於系
07 爭租約約定？（二）原告得否解除系爭租約？如可，得否請
08 求被告返還押租金及賠償所受損害？請求金額為若干？茲分
09 述如下：

10 (一)被告交付之租賃物是否合於系爭租約約定？

11 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
12 他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租
13 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
14 定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條定有明
15 文。由此規定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使
16 用、收益之租賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續
17 中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續
18 中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之
19 對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以
20 當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其
21 認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達
22 成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非
23 必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租
24 人有違反保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度
25 台上字第422號判決意旨參照）。

26 2.經查，系爭租約「不動產租賃契約」第1條約定：「甲方
27 （即被告）出租不動產標的所在地及使用範圍：桃園市○○
28 區○○里○○街000號（龜山一路120號）舊址座標」，且
29 「桃園市○○區○○街000號附約」第1條約定：「合約期
30 間，乙方（即原告）承租人於承租面積571坪土地上曾搭鐵
31 棚範圍：屬國有財產局180坪土地、被告持有46坪土地、訴

01 外人即被告媳婦陳俐穎持有115坪土地、買賣契約持有230坪
02 土地，均同意施蓋」，有不動產租賃契約書及附約在卷可佐
03 （見本院卷第35、39頁），而被告亦不爭執上開不動產租賃
04 契約書及附約均為兩造共同簽訂，足認兩造所約定之租賃標
05 的除系爭房屋外，尚包含571坪土地。復依訴外人即被告兒
06 子郭家騏與訴外人即房屋仲介洪豐甄line對話紀錄可見，郭
07 家騏於110年7月4日先傳送系爭248-3地號土地所有權狀及系
08 爭248-6、248-12地號土地之國有基地租賃契約書予洪豐
09 甄，並於同年月10日傳送系爭248-1地號土地所有權狀予洪
10 豐甄，再於同年月23日向洪豐甄確認系爭248-2、248-8地號
11 土地為其父親買賣契約之一部分，且系爭248-6地號土地係
12 向財政部國有財產署承租，亦為系爭租約之承租範圍，此有
13 line對話紀錄截圖在卷可考（見本院卷第63至73、145至159
14 頁），且系爭6筆土地所有權如附表所示之面積及登記名義
15 人狀態，亦與上開附約第1條約定內容相符，此有土地所有
16 權狀及國有基地租賃契約書為證（見本院卷第49至51、69至
17 73頁），可認系爭6筆土地為附約所稱571坪土地，即同為系
18 爭租約之租賃標的。被告辯稱系爭6筆土地非屬租賃標的云
19 云，顯不可採。

- 20 3. 又洪豐甄已於簽約前即110年7月4日將原告所經營之修車廠
21 名稱、臉書粉絲專頁、修車廠內外觀照片傳送予郭家騏，嗣
22 兩造於同年月6日簽立系爭租約時，於不動產租賃契約書第9
23 條另外手寫約定：「甲方（即被告）同意乙方（即原告）整
24 地使用標的物，合約終止恢復」，且於附約第1條約定：
25 「甲乙雙方約定，合約期間，乙方承租人於承租面積571坪
26 土地上增搭鐵棚範圍，…並於雙方合約期終止時，乙方拆除
27 遷移並填平土地凹洞歸還甲方」，有line對話紀錄截圖及系
28 爭租約附卷可考（見本院卷第31至41、145至147頁），足見
29 被告於簽約時確實充分知悉原告將於系爭6筆土地上整地、
30 興建鐵皮廠房供作修車廠之用，否則何須於制式租賃契約內
31 容外，另行手寫加註、簽立附約以特別約定同意原告整地、

01 搭建鐵棚但須於合約期滿回復原狀等事項。況原告於簽約後
02 即110年7月14日曾再向郭家騏確認原告要蓋的廠房有無占到
03 國有土地，是否可蓋廠房，經郭家騏回覆稱：沒問題，原告
04 租用之土地係由被告及其家人所有、向財政部國有財產署承
05 租及其父親買賣契約等土地所組成等語，有line對話紀錄截
06 圖可按（見本院卷第167頁），在在顯示兩造已約定被告提
07 供系爭房屋及6筆土地供原告興建廠房作為修車廠之用。從
08 而，被告即應負有提供系爭6筆土地以供原告興建廠房作為
09 修車廠使用之義務。

- 10 4. 然原告於整地期間，遭系爭248-2、248-8地號土地之共有人
11 陳明順表示不同意原告使用系爭248-2、248-8地號土地，要
12 求原告立即停工等情，有陳明順聲明書在卷可稽（見本院卷
13 第47、184頁），且被告亦於111年6月15日辯論期日自承：
14 現在無法取得陳明順同意被告出租或同意原告使用土地之同
15 意書等語（見本院卷第201頁），足認原告主張被告無法提
16 供系爭248-2、248-8地號土地予原告使用興建廠房，應堪認
17 定。又依系爭6筆土地地籍圖所示（見本院卷第67頁），系
18 爭248-2、248-8地號土地位於系爭6筆土地正中央及臨路之
19 位置，且面積甚大，倘原告無法使用系爭248-2、248-8地號
20 2筆土地，原告亦難以利用剩餘零星散落、不臨路之周遭4筆
21 興建廠房，揆諸上揭說明，原告主張被告未提供合於約定使
22 用、收益之租賃標的，對租賃契約所約定之使用、收益有所
23 妨害，尚屬有據，應為可採。

- 24 (二)原告得依民法第256條規定解除系爭租約，並依民法第259條
25 規定、民法第227條第2項、系爭租約第12條約定請求被告返
26 還押租金210萬元及賠償所受損害23萬7,500元：

- 27 1. 按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為
28 給付，即屬不完全給付。因可歸責於債務人之事由，致為不
29 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
30 使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並
31 得請求賠償。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債

01 權人得請求賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他
02 部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給
03 付，請求全部不履行之損害賠償。債權人於有第226條之情
04 形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之
05 義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：
06 由他方所受領之給付物，應返還之，此觀民法第227條、第2
07 26條、第256條、第259條第1款規定自明。又出租人應以合
08 於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係
09 存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，為民法第423條
10 所明定。此項義務，為出租人之給付義務，且為其最主要之
11 義務，倘有違反，應負債務不履行之責任（最高法院97年度
12 台上字第2307號判決意旨參照）。

13 2.經查，本件被告未能提供合於約定使用收益之租賃物，自難
14 謂已盡其給付義務，所給付自未合於租賃之債務本旨，並有
15 可歸責於出租人之事由，業如上述，揆諸上揭說明，被告自
16 應負債務不履行責任。而原告於108年8月28日向被告表示解
17 除系爭租約，被告並於同日回覆，是原告解除系爭租約之意
18 思表示業已於108年8月28日到達被告，而原告於本件租賃期
19 間開始前便已解除契約，且於法有據，則系爭租約於108年8
20 月28日已合法解除，應堪認定。系爭租約既經原告合法解
21 除，則原告依民法第259條規定，請求被告返還其前已支付
22 之押租金210萬元，為有理由。

23 3.又系爭租約第12條約定：「任一方若有違約情事致損害他方
24 之權益時，願賠償他方之損失，如他方因涉訟所繳納之訴
25 訟、律師費用，均應由違約方負責賠償。」被告確有前開未
26 依債之本旨給付而違約之事實，業如前述，則原告自得依系
27 爭租約第12條約定及民法第227條第2項規定請求被告賠償損
28 害。原告所得請求之各項賠償金額，謹逐一臚列理由如後：

29 (1)關於委任建築師規劃設計費用9萬4,500元部分：

30 原告主張其為於系爭6筆土地上搭建鐵皮地上物以經營修車
31 廠，已委請訴外人光璟建築師事務所進行設計規劃，已支付

光璟建築師事務所第1期款項9萬4,500元而無法取回等情，業據其提出光璟建築師事務所報價單及110年8月2日玉山銀行匯款單據各1份為證（見本院卷第81、83頁），則原告請求被告賠償委任建築師規劃設計費用9萬4,500元，應屬有據。

(2)關於委任泰吉工程行製造鐵件費用46萬5,489元部分：

原告主張其為搭建鐵皮地上物而委任訴外人泰吉工程行製造鐵件，已支付泰吉工程行46萬5,489元而無法取回，雖據提出泰吉工程行報價單、110年7月22日玉山銀行匯款單據、泰吉工程行發票各1份為證（見本院卷第85、87、89頁）。然原告就46萬5,489元係指何鐵件之細目及其價值，尚未具體指明並舉證，又該等已造鐵件是否得保留待原告日後覓得其他適合經營修車廠之租賃物後繼續使用？倘無法繼續使用，是否有回收或另行變賣之價值？該價值為何？原告亦未敘明，是原告是否確受有此部分損害，無從認定。

(3)關於整地費用41萬2,745元部分：

原告主張為進行整體作業而委請訴外人城壕企業社、鉦豐工程行、俊堃園藝有限公司進行相關工程等情，其中委任城壕企業社之工程費用3萬3,000元，業據提出城壕企業社估價單、110年9月8日玉山銀行匯款單據各1份為證（見本院卷第91、93頁），此部分應屬有據。然其餘委任鉦豐工程行、俊堃園藝有限公司之工程費用共37萬9,745元，僅提出估價單為證，究其是否確有支出該筆費用，未能舉證以實其說，是此部分不應准許。

(4)關於委任律師費用11萬元部分：

原告因被告上開違約情事提起本件訴訟，已支出律師費11萬元，業據其提出收據1紙為證（見本院卷第99頁），則原告依系爭租約第12條約定請求被告賠償律師費11萬元，應屬有據。

4.綜上，本件原告請求被告返還押租金210萬元及賠償23萬7,500元（計算式：94,500元+33,000元+110,000元=237,500

元），共233萬7,500元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則乏所據，不應准許。

五、未按遲延之債務，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；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5%；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，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項前段分別定有明文。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款亦有規定。查本件被告未依債之本旨為給付，經原告解除系爭租約等情，已如前述，則原告於解除契約後，依民法第259條第2款規定請求被告返還其已受領之押租金210萬元，於受領時即110年7月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。至其餘請求賠償23萬7,500元損害部分，給付無確定期限，原告請求自起訴狀繕本送達翌日即111年4月8日（起訴狀於111年3月28日寄存送達，於同年4月7日生送達效力）起至清償日止，按年息5%計算之利息，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第259條、第227條第2項及系爭租約第12條約定，請求被告給付如主文第1項所示之金額、利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至於原告另備位主張依民法第179條規定請求被告返還押租金，此部分先位主張既為有理由，本院即無庸審究備位主張，附此敘明。

七、又兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 6 月 29 日

民事第二庭 法官 李麗珍

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 6 月 29 日

書記官 謝伊婕

附表：

編號	標的	面積	登記名義人
1	系爭248-1土地	153.05平方公尺 (相當於約46坪)	郭蘇翠琴
2	系爭248-2土地	167.93平方公尺 (相當於約50坪)	陳明順等人(共同共有)
3	系爭248-3土地	382.61平方公尺 (相當於約115坪)	陳俐穎
4	系爭248-6土地	36.34平方公尺 (相當於約10坪)	財政部國有財產 署北區分署
5	系爭248-8土地	597.3平方公尺 (相當於約180坪)	陳明順等人(共同共有)
6	系爭248-12土地	571.39平方公尺 (相當於約172坪)	財政部國有財產 署北區分署