臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1391號

原　　告
即反訴被告　陳懋煜
訴訟代理人　徐睿謙律師
　　戴佳樺律師
被　　告
即反訴原告　林維榜
訴訟代理人　徐慧齡律師

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、本訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣331萬2,400元，及自民國113年8月13日起至清償日止，按週年利率10%計算之利息。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決第三項於反訴原告以新臺幣110萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣331萬2,400元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，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張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言；即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之

法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院95年度台上字第1558號裁定要旨參照）。查，本件原告陳懋煜主張與被告林維榜所簽立之「基地租賃契約書」（下稱系爭契約），因有可歸責林維榜之事由，業經其合法解除，林維榜應返還其已給付租金新臺幣（下同）236萬6,000元；林維榜則主張伊未有可歸責事由，系爭契約未經陳懋煜合法解除，陳懋煜未依約給付租金，尚積欠伊7個月租金331萬2,400元，於言詞辯論終結前對陳懋煜提起反訴，請求陳懋煜給付租金及遲延利息等語。經核兩造間之本、反訴原因事實，係基於系爭契約究否歸責於林維榜之事由而經陳懋煜解除，其原因事實及法律關係具有共通性及牽連性，相關訴訟及證據資料均可相互援用，且非專屬於他法院管轄，依上開說明，林維榜提起反訴尚無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、本訴部分

㈠原告主張：

1.原告經營長照機構事業，被告則欲將所有之農地開發使用，兩造遂於112年5月7日簽立系爭契約，約定由原告向被告承租被告所有坐落桃園市○鎮區鎮○段000○000○000○000地號等4筆土地（下合稱系爭土地），租賃期間自簽約日起計算25年(至137年5月6日)，每月租金原為94萬6,400元，前2年暫減為每月租金47萬3,200元。又為達成於系爭土地上興建長照機構之契約目的，前提先須獲取足夠資金收購任一已合法之長照中心經營權，並提出興辦社會福利事業計畫，始得將系爭土地使用分區申請變更為「社會福利設施」之條件，包含提出興辦社會福利事業計畫，原告為完備前開計畫有收購包含基隆市私立康富老人長期照顧中心(下稱康富中心)在內現有護理之家之資金需求，以達成於系爭土地上設

置長照中心之土地開發目的。兩造於系爭契約第4條約定委由訴外人賴晟偉建築師辦理土地變更編定為特定目的事業用地，被告同意以系爭土地供原告作為擔保向銀行借款6,000萬元以支付申辦土地變更編訂特定目的事業用地費用，並另應以系爭土地擔保借款6,000萬元以作為完成系爭土地使用分區變更之用。倘其一無法完成，系爭契約目的即無法達成，兩造即無履約實益，而得隨時終止契約，是系爭契約顯非典型租賃契約，兩造簽約真意實為土地合作開發。

2.兩造簽約後，原告即與訴外人康富中心洽談收購執照事宜，雙方並於112年9月19日簽立不動產買賣契約。詎被告遲未依約配合原告辦理貸款，致原告遲未能取得資金以進行上開收購計畫，而與康富中心發生履約糾紛，經臺灣臺北地方法院判命原告應給付康富中心204萬元違約金。原告雖於112年12月8日寄發存證信函催告被告交付已辦理使用分區變更之證明文件及提供相關文件並偕同原告申辦貸款，惟被告收受後非但未為履行，且拒絕受領原告交付之租金支票，更無故變更契約條件，要求原告就收購資金貸款提供等值擔保品，故系爭契約第4條顯屬可歸責於被告事由致給付遲延，原告遂於113年3月20日以存證信函通知被告解除契約。又系爭契約既已解除，原告自得依民法第259條第2款、第179條規定請求被告返還原告已支付之租金共計236萬6,000元。爰依民法第259條第2款、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：①被告應給付原告236萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②願供擔保，請准宣告假執行。

㈡被告則以：

1.被告於112年8月10日收受賴晟偉建築師所經營之德亞建設開發有限公司所出具之報價單，金額合計為1,932萬元，被告即依約及報價單付款方式於112年8月15日將其中966萬元匯入上開公司帳戶，以供賴晟偉建築師申辦系爭土地使用分區變更事宜。惟依現行法規辦理非都市土地變更編定時，申請

人應先擬具興辦事業計畫，且1間長照機構設立規模上限為200床，故按原告計畫係向被告承租系爭土地後，每筆土地1間長照機構，1間199床，4間共796床，故原告應取得4張長照機構執照；原告遲未能提供上開4張執照之相關資料交由賴晟偉建築師撰寫興辦計畫書，致系爭土地無法辦理變更。原告雖稱其已與康富中心商談收購事宜，因被告未履約以系爭土地為6,000萬元貸款擔保，致無法取得資金完成收購云云；然原告收購康富中心價格已達6,000萬元，縱被告依系爭契約第4條第3項約定同意提供系爭土地貸款6,000萬元予原告，顯仍不足支付收購其餘3張長照機構執照及興建長照機構所需總費用10億餘元。是被告僅係協助原告籌措部分資金，並非先由被告核撥6,000萬元後，原告始進行收購或取得新執照，是系爭土地無法辦理變更與被告是否以系爭土地擔保申貸6,000萬元借款無關。

2.再者，被告於簽約後即與原告會同賴晟偉建築師至金融機構洽談貸款事宜，亦經承辦人表示需提供執照及自有資金與擔保品，不同意由原告擔任借款人，被告以物上保證人地位貸款而拒絕核貸，要求土地所有權人即被告擔任借款人，且由被告子女擔任連帶保證人，惟此顯已逾越系爭契約原所約定之範圍。故被告即向原告表示仍希望按約以原告為借款人名義，若需由被告擔任借款人，原告須提供等值擔保品，故被告亦無未配合原告辦理貸款或擅自變更契約條件。

3.又原告雖稱兩造簽立系爭契約真意為合作土地開發，惟觀系爭契約內容均未提及如何獲利分配，是系爭契約性質為租地建屋之租賃關係無疑，被告同意負擔變更土地使用分區費用，僅係依民法第423條規定及系爭契約興建長照機構目的之約定履行保持義務。而原告既無解除契約合法事由，依系爭契約第4條第1項約定：「如逾2年仍未能完成變更，雙方之一方得隨時終止契約，乙方(即原告)自願放棄已付租金總金額之一切權利」，如原告遲未能提出計畫書以辦理土地變更，被告已於113年5月10日以存證信函同意與原告合意終止

契約，惟原告已付租金不得請求返還等語置辯。並聲明：①原告之訴及假執行之聲請均駁回；②如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴部分

㈠反訴原告主張：如上所述，反訴被告既未合法解除契約，即不得請求反訴原告返還已付租金，且系爭契約經反訴原告於113年5月10日發函通知反訴被告同意終止；若反訴被告不同意合意終止，系爭契約約定期限尚未屆滿，則系爭契約終止前，反訴被告於先前所交付之112年10月至113年4月份租金支票均遭退票，迄今尚積欠7個月(即112年10月起至113年4月止)租金合計331萬2,400元，經反訴原告以反訴起訴狀繕本送達即113年8月12日作為催告之意思表示，爰依系爭契約第3條第3項請求反訴被告給付331萬2,400元等語。並聲明：①反訴被告應給付反訴原告331萬2,400元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息；②願供擔保，請准宣告假執行。

㈡反訴被告則以：

依系爭契約約定，反訴原告負有出租系爭土地、支付系爭土地使用分區變更費用及提供系爭土地作為擔保讓反訴被告申請貸款之主給付義務，與反訴被告給付租金義務互為對待給付之關係，而反訴原告既未履行其主給付義務，反訴被告當得依民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯而拒絕給付租金。又反訴原告雖主張依系爭契約第4條第1項終止契約，惟該條所定期限尚未屆滿，反訴被告亦不同意與反訴原告合意終止契約，況反訴被告前已於113年3月20日合法解除契約，反訴原告不但不得向反訴被告請求給付上開租金331萬2,400元，甚應返還反訴被告已支付之租金236萬6,000元等語為辯。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、原告於112年5月7日向被告承租系爭土地，兩造並規劃將系爭土地變更編定為特定目的事業用地，經營長照機構事業。嗣於簽約後，兩造因系爭土地辦理貸款6,000萬元事宜發生

糾紛，原告寄發存證信向被告為解除契約之意思表示；被告則以原告未依約給付自112年10月至113年4月份共計7個月租金331萬2,400元，寄發存證信函催告原告給付等情，有系爭契約、存證信函及回執、退票理由單、不動產買賣契約書、備忘錄、律師函、臺灣臺北地方法院民事簡易判決在卷可稽（見本院卷第19至39頁、第77至82頁、第89至97頁、第109頁、第151至193頁、第317至322頁），復為兩造所不爭執（見本院卷第326頁），此部分事實堪信為真。至原告主張系爭契約係因可歸責於被告違約事由而解除，被告應返還已支付之租金等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)原告得否主張解除系爭契約，並請求被告返還已付之租金236萬6,000元？(二)反訴原告得否依約請求反訴被告給付自112年10月至113年4月份共計7個月租金331萬2,400元？

四、本院之判斷：

㈠本訴部分：

1.按債務不履行所生之賠償請求權，必須其所受之損害與債務不履行（給付不能或給付遲延）有因果關係存在(最高法院95年度台上字第2885號判決意旨參照)。準此，債務不履行之損害賠償，應具備請求權人之損害與賠償義務人之行為具相當因果關係，否則該損害賠償請求權即無存在之理，合先敘明。

2.原告固主張其已與康富中心洽談收購執照事宜，僅需收購一家康富中心即可於系爭土地上設置其他長照機構，以達成設置796床之計畫，惟因被告遲未配合以系爭土地辦理貸款6000萬元，致原告遲未能取得資金以收購康富中心，系爭土地無法辦理使用分區變更云云。惟查，本院依原告聲請函詢桃園市政府衛生局，長照機構設置病床數量標準為何？經該局回函稱：「依據長期照顧服務機構設立標準第15條規定核定長期照顧服務機構設置病床數量，另依該設立標準同條法規規定住宿式長照機構或綜合式長照機構設有機構住宿式服務

者，其設立規模，以200人為限。但經中央主管機關專案同意者，不在此限」、「長期照顧服務機構法人所設立之長期照顧服務機構，有提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構，其總數以十家為限；另依據長期照顧服務機構設立標準第15條第1項規定住宿式長照機構或綜合式長照機構設有機構住宿式服務者，其設立規模，以200人為限。但經中央主管機關專案同意者，不在此限」等語，有桃園市政府衛生局113年9月30日桃衛照字第1130089542號、同年11月25日桃衛照字第1130109044號回函在卷可佐(見本院卷第217頁、第303頁)。再核以桃園市長期照顧服務機構法人名冊、臺北市政府長期照顧服務機構法人一覽表互核，長照機構法人均為社團法人(見本院卷第337至339頁)之組織型態，而康富中心僅為長照機構，目前經主管機關核准48床等情，亦據原告訴訟代理人所自承(見本院卷第334頁)。可知長照機構法人所設立之長照機構以10家為限；又1家長照機構床數除經中央主管機關專案同意者以外，設有機構住宿式服務者應以200人為限，是應以長照機構法人組織型態或取得4家長照機構方能達成796床之規劃。再者，兩造於系爭土地上規劃興建長照機構所規劃床數為每案199床，4案共796床，有賴晟偉建築師所出具之報價單(下稱系爭報價單)在卷可稽(見本院卷第83頁)，自難認原告僅收購一家康富中心即可以達成設置796床之目的，反徵被告所辯原告應取得4張長照機構執照等語，方屬可採。

3.基上，被告縱依系爭契約第4條約定提供系爭土地供原告貸款6,000萬元收購康富中心，亦無法達成原先規劃設置796床之目的。則系爭土地未能按興建計畫變更土地編定，實與被告是否以系爭土地擔保貸款6000萬元無因果關係，是以系爭契約第4條「委由訴外人賴晟偉建築師辦理土地變更編定為特定目的事業用地」無法履行，應不可歸責於被告。故原告以被告違約為由主張解除系爭契約，並請求被告返還已付租金236萬6,000元即屬無據，不應准許。

4.原告雖又主張系爭契約並未有設置床數之約定，系爭報價單亦未經原告同意，故兩造間並無設置796床或擬收購4間長照機構計畫等語。惟據證人即賴晟偉建築師到庭證稱略以：「當初於報價單第3項規劃每案199床乘以4案，等於796床，是有跟原告討論，要做重症臥床，且因本件土地太大，為符合土地經濟價值，所以本來是三塊土地就變成分割為四塊土地，就變成四個案子，所以做了796床規劃，這個規劃之認知是兩造與建築師間共同之認知」、「所以原告當時跟我說要做4個案子我才做4案子，因為原告跟我說床數越多越好」等語(見本院卷第328頁及第332頁)。再以系爭契約第4條第3項約定：「被告以土地所有權人允原告為借款人名義貸款6000萬元供原告收購護理之家用途...同時委由賴晟偉評估簽認後；始由被告自貸款分4次支付，每次1,500萬元」以觀（見本院卷第21頁），益見證人賴晟偉所稱系爭報價單內容係為兩造共同認知等語，應屬可採，其方能為評估簽認，以遂行兩造約定之貸款撥動。是以兩造間就系爭土地興建長照機構之規劃即為4案，1案199床，4案共796床，原告上開主張，亦無從為其有利之認定。

㈡反訴部分：

1.系爭契約第3條第4項約定：「租金支付方式：乙方應按月以每月1日為發票日(兌現日)簽發無退、補紀錄之支票，為每月租金之支付。並一次交付12紙支票予甲方，由甲方按月提示兌現，次年亦同。如有遲延，經甲方催告後至給付租金之日止，按年息百分之10計算遲延利息」。

2.本件反訴被告既未能合法解除系爭契約，業經認定如前，且經反訴被告當庭表明不願意合意終止系爭契約(見本院卷第104頁)，則系爭契約迄本院言詞辯論終結時仍屬有效，反訴被告即應依約給付租金。又反訴被告所給付112年10月至113年4月之租金支票合計331萬2400元均因存款不足為由而未經兌現，有支票及退票理由單影本等件在卷可查(見本院卷第77至82頁)；另反訴原告於113年8月12日寄送反訴起訴狀催告

反訴被告給付上開積欠租金，有回執證明影本1紙存卷可參（見本院卷第109頁），復為兩造所不爭執(見本院卷第325至326頁)。故反訴原告依前開約定向反訴被告請求給付積欠之7個月(即112年10月至113年4月)租金331萬2,400元（計算式：473,200元×7期＝3,312,400），應屬有據，而應准許。又本件反訴起訴狀繕本係於113年8月12日送達於反訴被告，且遲延之租金依前開約定係自催告後至給付租金之日止，按年息百分之十計算遲延利息，是以反訴原告請求自反訴起訴狀繕本送達之翌日即113年8月13日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息，亦屬有據，應予准許。

3.反訴原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之金額准許之，並依職權酌定反訴被告供相當擔保金後得免為假執行。

五、綜上所述，㈠本訴部分：原告依民法第259條第2款、第179條規定，請求被告給付236萬6,000元及遲延利息，為無理由，應予駁回；另原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。㈡反訴部分：反訴原告請求反訴被告給付331萬2,400元及自113年8月13日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　劉哲嘉

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　李毓茹