

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第237號

原告

即反訴被告 謝先衡

訴訟代理人 陳彥彰律師

被告

即反訴原告 風閣有限公司

法定代理人 鍾秉榮

訴訟代理人 郭瑋峻律師

陳鄭權律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣6,020,951元，及自民國113年7月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、本訴訴訟費用由被告負擔98%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣2,006,983元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣6,020,951元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

按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。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽

01 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
02 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
03 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
04 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
05 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
06 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
07 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
08 間有牽連關係。查原告即反訴被告主張被告即反訴原告未依
09 約提供符合約定使用收益目的租賃物之義務，乃提起本件訴
10 訟請求，被告即反訴原告則於本件言詞辯論終結前之民國11
11 3年12月17日具狀主張原告即反訴被告未繳納租金，爰依租
12 賃契約法律關係請求原告即反訴被告給付新臺幣（下同）79
13 2,960元及法定遲延利息。是本訴與反訴之法律關係發生原
14 因主要部分均大致相同，核與前開法律規定相符，應予准
15 許。

16 乙、實體部分

17 壹、本訴部分：

18 一、原告主張：

19 (一)兩造於112年5月18日簽署和悅新生廣場房屋租賃合約書，租
20 賃門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號3樓之房屋(下稱
21 系爭房屋)，承租用途為托嬰中心，租賃期間自112年5月17
22 日至117年5月16日止，每月租金62,000元，每月管理費4,08
23 0元、押金124,000元(下稱系爭租約)。原告承租後即開始裝
24 修及申請用作托嬰中心之消防安全設備工程，又系爭租約已
25 約定做為托嬰中心使用，被告自應提供原告得合法聲請托嬰
26 中心立案之租賃物，後原告於112年8月間向主管機關申請立
27 案，而向被告索取系爭房屋之建物謄本及所有權狀，始知悉
28 系爭房屋未辦理保存登記，且被告拒絕辦理保存登記，致原
29 告無法正常營業。

30 (二)被告拒絕辦理保存登記，致原告無法完成托嬰中心之立案，
31 被告已違反被出租人應提供承租人符合約定使用收益目的租

01 貨物之義務，原告於113年1月29日以律師函解除系爭租約。
02 又原告因被告違反上開義務，而受有以下損害：

- 03 1. 開設托嬰中心消防安全設備工程費用450,500元。
- 04 2. 消防圖審會堪簽證費99,750元。
- 05 3. 室內裝修費用4,573,997元。
- 06 4. 廚具設備108,150元。
- 07 5. 產物保險費用7,607元。
- 08 6. 兒童房床頭軟包塌塌米牆45,088元。
- 09 7. 變更使用執照及室內裝修審查、建物公共安全檢查申報及
10 簽證等費用225,800元。
- 11 8. 雨棚擋板、排煙罩、倉儲架、LED戶外壁燈6,204元。
- 12 9. 1111人力徵才廣告、電子聯絡簿訂金、商標設計費、經濟部
13 商標審查費、招牌、洞洞貼、洞洞貼設計費63,785元。

14 (三)以上費用為5,550,881元，又系爭租約已解除，原告得向被
15 告請求已給付之押金124,000元及112年5至12月之租金449,6
16 70元、管理費20,400元，故原告得請求被告給付之金額共計
17 6,124,551元。爰依民法第227條第1項、第229條第2項、第2
18 54條、第423條、第260條、第226條、第216條、第259條之
19 規定提起本件訴訟等語，並聲明：1. 被告應給付原告6,124,5
20 51元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
21 算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：原告於112年5月25日已就系爭房屋為室內裝潢，
23 於同年8月向主關機關聲請托兒機構之立案，原告於斯時才
24 向被告索取系爭房屋之建物謄本及所有權狀，且系爭租約並
25 未約定被告有提供建物謄本及所有權狀之義務，原告於簽訂
26 系爭租約時亦未要求被告提供上開文件，故兩造對於系爭房
27 屋需經保存登記，及被告有提供系爭房屋之建物謄本及所有
28 權狀並無共同之主觀認知。縱認被告有違反系爭租約之義
29 務，而應賠償原告之損害，然原告係因誤解系爭房屋為有辦
30 保存登記，故其對於所受之損害亦有過失等語置辯。並聲
31 明：1. 原告之訴暨假執行之聲請均駁回。2. 如受不利益判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、原告主張被告已違反出租人應提供承租人符合約定使用收益
03 目的租賃物之義務，系爭租約已經原告合法解除，原告因此
04 受有5,550,881元之損害，被告亦應返還原告已給付之租
05 金、押金及管理費共573,670元，從而，被告應給付原告6,1
06 24,551元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本
07 件爭點為：(一)被告是否違反出租人應提供承租人符合約定
08 使用收益目的租賃物之義務？(二)系爭租約是否已經合法解
09 除？(三)原告得請求被告給付之金額為若干？原告是否與有過
10 失？茲分述如下：

11 (一)被告是否違反被出租人應提供承租人符合約定使用收益目的
12 租賃物之義務？

13 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
14 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又民法
15 第423條之規定，出租人原本即負有提供合於約定使用目的
16 之租賃物。又租賃契約固不以雙方約定租賃物供特定用途為
17 必要，然若契約當事人雙方已約定租賃物係供作特定之用途
18 時，則該約定即成為租賃契約內容之一部分(臺灣高等法院9
19 3年度上易字第1114號判決參照)。

20 2. 查兩造於112年5月18日簽訂系爭租約，由原告向被告承租系
21 爭房屋，並於系爭租約第一條第三項明定：「承租用途:托
22 嬰中心」，有系爭租約可佐(本院桃簡卷第18頁)，依前開
23 說明，兩造既於系爭租約中明訂系爭房屋係供托嬰中心使
24 用，自屬系爭租約內容之一部，若被告提供之爭房屋未能供
25 原告作為托嬰中心使用，即難謂被告已履行出租人提供合於
26 約定使用收益租賃物之義務至明。

27 3. 桃園市托嬰中心暨公共托育家園申請立案應檢附資料之中需
28 包含建物所有權狀影本，此有桃園市托嬰中心開辦規劃設計
29 參考手冊在卷可佐(本院卷第189至210頁)，是以桃園市托嬰
30 中心必須設立在經保存登記之建築物中。查系爭房屋為未辦
31 保存登記之建物，被告未領有系爭房屋之所有權狀及建物騰

01 本等情，為兩造所不爭執，是以系爭房屋在未辦保存登記前
02 顯無法作為托嬰中心使用，則原告主張被告有未提供合於約
03 定使用收益狀態租賃物之情事等語，應堪認定。被告雖辯
04 稱：系爭房屋必須辦理保存登記並非系爭租約之約定，亦非
05 兩造之主觀認知，系爭房屋即合於約定使用收益狀態云云，
06 然托嬰中心需設立於辦理保存登記之建物中等資訊，均得自
07 桃園市政府婦幼發展局之網站查知，兩造既已將承租用途為
08 托嬰中心約定於系爭租約中，則系爭房屋必須辦理保存登
09 記，即屬兩造主觀認知之內容，是被告此部分所辯，顯然無
10 據，是以系爭房屋因未辦理保存登記而無法作為托嬰中心使
11 用，被告已違反出租人應提供承租人符合約定使用收益目的
12 租賃物之義務，至為卓然。

13 (二)系爭租約是否已經合法解除？

- 14 1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
15 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
16 態，民法第423條定有明文。契約當事人之一方遲延給付
17 者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履
18 行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。
- 19 2. 按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，
20 如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必
21 要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因
22 此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於
23 繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止
24 權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之
25 租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解
26 除租賃契約(最高法院112年度台上字第1088號、102年度台
27 上字第1447號判決意旨參照)。
- 28 3. 系爭房屋因未辦理保存登記而無從作為托嬰中心使用，足認
29 認被告未依約交付合於債之本旨之租賃物，揆諸上開見解，
30 原告自得解除系爭租約，又原告已以存證信函催告被告應就
31 系爭房屋辦理保存登記及解除系爭租約等情，有存證信函、

01 律師函在卷可佐(本院桃簡卷第22至26頁)，從而，原告主張
02 系爭租約業經原告解除乙節，堪信屬實。

03 (三)原告得請求被告給付之金額為若干?原告是否與有過失?

- 04 1. 契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催
05 告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；解除權之
06 行使，不妨礙損害賠償之請求；損害賠償，除法律另有規定
07 或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
08 限，民法第254條第1項、第260條、第216條分別定有明文。
- 09 2. 被告未提供經保存登記之建物，致原告無從使用系爭房屋作
10 為托嬰中心使用，被告經催告仍未完成該部分給付義務，被
11 告已以律師函解除系爭租約(本院桃簡卷第25頁)，業如前
12 述，則原告主張其承租系爭房屋供作托嬰中心使用，並因此
13 受有支出裝潢等費用之損害，被告應負賠償之責等語，尚屬
14 有據。
- 15 3. 原告為於系爭房屋營運托嬰中心而已支出消防安全設備工程
16 費用450,500元、消防圖審會堪簽證費99,750元、室內裝修
17 費用4,573,997元、廚具設備108,150元、產物保險費用7,60
18 7元、兒童房床頭軟包塌塌米牆45,088元、變更使用執照及
19 室內裝修審查、建物公共安全檢查申報及簽證等費用225,80
20 0元、雨棚擋板、排煙罩、倉儲架、LED戶外壁燈6,204元、1
21 111人力徵才廣告、電子聯絡簿訂金、商標設計費、經濟部
22 商標審查費、招牌、洞洞貼、洞洞貼設計費63,785元，共計
23 5,550,881元，此有消防安全設備工程估價單及發票、臻愛
24 室內裝修工程有限公司報價單、真誠廚具報價單及發票、富
25 邦產物公共意外責任保險費收據、塌塌米牆購買畫面截圖、
26 室內裝修審查收據、雨棚擋板、排煙罩、倉儲架、LED戶外
27 壁燈購買畫面截圖、電子聯絡簿報價單、商標設計費發票、
28 經濟部商標審查費收據、立揚廣告有限公司估價單等件為證
29 (本院桃簡卷第27至52頁)，且均為被告所不爭執，本院審酌
30 上開費用確實屬原告營運托嬰中心而支出之必要相關費用，
31 堪認原告確實因被告未依約給付而受有此部分之損害，原告

01 請求被告給付5,550,881元部分，應屬有據。

02 4. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
03 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
04 給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。原告前已
05 給付112年5至12月之租金449,670元及管理費20,400元，此
06 有租金發票可佐（本院桃簡卷第53至58頁），系爭租約既經
07 原告解除，則原告依民法第259條第1款之規定請求被告返還
08 已給付租金449,670元及管理費20,400元，自屬有據，應予
09 准許。。

10 5. 系爭租約第四條約定：「一、押金124,000元。二、除本約另
11 有約定外，押租金應於本合約屆滿、解除或終止且承租人遷
12 空、回復原狀、交還租賃物並且繳清水電、瓦斯，扣除承租
13 人使用必須繳納之費用及賠償金及將戶籍與營業登記遷出
14 時，後無息返還」等語，可知系爭租約就押金之返還已另有
15 約定，則兩造就押金之返還，應受系爭租約之拘束，原告未
16 舉證說明系爭房屋是否遷空及回復原狀等情，則本院無從認
17 定原告已得依上開約定請求被告給付押金124,000元，原告
18 此部分請求，應屬無據。

19 6. 至被告辯稱原告誤以為所有建物都經保存登記，且原告在向
20 被告索取系爭房屋之所有權狀前即已開始裝潢，原告就損失
21 之擴大應與有過失等語。然系爭租約既已約定用途為托嬰中
22 心，則被告即應於契約成立時提供原告得作為托嬰使用之租
23 賃物，然被告自始均未依債之本旨給付，是縱原告索取系爭
24 房屋之所有權狀前即已開始裝潢，亦難認原告就此有何過失
25 可言，被告辯稱原告與有過失等情，不足採信。

26 7. 從而，原告得請求之金額共計6,020,951元，原告在此範圍
27 內之請求，應屬有據，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
28 回。

29 四、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為
30 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法
31 第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無

01 法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規
02 定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
05 類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件原告之請求以
06 金錢為標的，其給付並無確定期限，且未約定利率，而本件
07 起訴狀繕本係於113年7月4日送達被告，有本院送達證書附
08 卷可證（本院卷第15頁），是被告應於113年7月5日起負遲
09 延責任，並按年息5%計付遲延利息。

10 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第229條第2項、第25
11 4條、第423條、第260條、第226條、第216條、第259條之規
12 定，請求被告給付6,020,951元，及自113年7月5日起至清償
13 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。超過此
14 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

15 六、兩造各陳明願供擔保，聲請為准、免假執行之宣告，經核於
16 原告勝訴範圍內，於法尚無不合，爰各酌定相當擔保金額准
17 許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失所依附，
18 應併予駁回。

19 貳、反訴部分：

20 一、反訴原告主張：反訴被告於113年1月5日起迄今均未依系爭
21 租約給付租金及管理費，共已積欠792,960元，爰依系爭租
22 約提起本件訴訟等語，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原
23 告792,960元，及自民事答辯(三)狀暨反訴準備理由(一)狀繕本
24 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
25 保請准宣告假執行。

26 二、反訴被告則以：反訴原告未提供可以供作托嬰中心使用之租
27 賃物，即未履行交付合約約定使用收益租賃物義務，原告自
28 得主張同時履行抗辯，自無庸給付租金及管理費等語，資為
29 抗辯，並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)願供擔保請准
30 宣告免予假執行。

31 三、本院之判斷：

01 反訴原告未依系爭租約交付得作為托嬰中心使用之租賃物義
02 務，且系爭租約業已於113年1月29日經原告以律師函解除，
03 業經本院認定如上，是系爭租約既經反訴被告合法解除，則
04 系爭租約失其效力，反訴被告自無依系爭租約給付租金及管
05 理費之義務，是反訴原告請求反訴被告給付113年1月至12月
06 之租金及管理費共計792,960元，為無理由，應予駁回。

07 四、綜上所述，反訴原告依系爭租約，請求反訴被告給付792,96
08 0元，及自民事答辯(三)狀暨反訴準備理由(一)狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
10 回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，
11 應併予駁回。

12 參、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
13 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
14 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

15 肆、訴訟費用負擔部分：

16 一、本訴訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條規定。

17 二、反訴訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條規定。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

19 民事第一庭 法官 江碧珊

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

24 書記官 林冠諭