臺灣士林地方法院民事判決

108年度湖訴字第16號

原　　告　中華電視股份有限公司
法定代理人　陳郁秀
訴訟代理人　王永森律師
訴訟代理人　蔡慧貞律師
被　　告　財團法人原住民族文化事業基金會
法定代理人　瑪拉歐斯
訴訟代理人　劉承慶律師

上列當事人間給付租金等事件，經本院於民國109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告於民國107年4月23日就辦公室租賃財務採購案公告招標，同年5月3日更正公告，原告於同年5月6日投標。被告於同年5月7日開標，並於同年5月11日通知原告符合招標文件規定，嗣於同年5月22日，被告派人實地勘查，同日召開評選會議，原告為第1序位，兩造於同年6月8日進行議約會議（下稱系爭議約會議），復於同年6月15日進行議價會議，當日以一年租金新臺幣（下同）1,450萬元決標，原告為得標廠商。但被告遲未辦理得標公告，經原告催促，被告竟於同年8月10日函知原告，以其董事會決議採購計畫變更為由予以廢標。經原告向被告提出異議遭駁回，嗣向行政院公共工程委員會（下稱工程會）提出申訴，工程會於同年12月19日函知採購申訴審議判斷書（訴0000000號），判斷結果為「原異議處理結果撤銷」。據此，被告於107年6月15日決標予原告時，兩造就租賃標的及價金已達成合意，租約於決標時同時成立生效。又依系爭議約會議時，原告同意給予免租裝修期2個月之優惠，被告就此無保留意見或備註，而予以決

標，是雙方就租期自107年12月1日起算已有合意，於租賃期間被告即應有給付租金之義務。參照招標之財務採購契約草案（下稱系爭草約）第4條第2項規定，被告應於108年1月、6月分別給付第一期、第二期各半年之租金，但被告迄未給付任何租金。依民法第441條規定，被告因自己事由致不能就租賃物為使用收益，不得免除其給付租金之義務。爰依民法第421條及兩造間租約關係，請求被告給付欠租。另被告構成給付遲延，且明確表示無履約意思，依民法第231條第1項及第216條規定，其亦得向被告請求租金收益損失之損害賠償，並請就上開法律關係，選一為有利原告之判決等語。

㈡並聲明：1.被告應給付原告1,450萬元及自起訴狀繕本送達亦日起至清償日止按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠兩造間完整之租賃契約並未成立，依系爭草約第3條第1項規定：「租賃期間自決標起一年或視實際狀況調整租期始日起一年。」，至少雙方就租期之起算日並未達成意思合致。又被告曾於108年4月2日依系爭草約與系爭議約會議紀錄之議約結果，發函（原文行管行政字第1080000102號）請原告用印後擲回，然原告於同年4月17日回函（(108)華行法字第0011號），不但拒絕簽署、要求修改、刪除系爭草約條款與系爭議約會議承諾之內容，並主張租期應自108年5月1日起算，此又與原告本訴中之主張不同。本件租約租期起算日既未達成合意，原告主張之租金債權及遲延損害賠償，自無理由。

㈡被告於本案決標後，奉主管機關指示將於三年後搬遷至桃園新址，有系爭草約第12條第2項之「業務發展需要」之終止事由，因雙方尚未簽訂完整租約被告先後請求原告將本案交付仲裁，或簽約後再依約處理終止租約程序，原告均予以拒絕，令被告無所適從，如因而造成原告受到損害，亦非可歸責於被告。退步言，即令兩造間之租賃契約已成立生效，且

租期如原告所主張之107年12月1日起算，被告至遲已於108年1月19日函知原告無法搬遷並主張履約爭議，原告既不接受仲裁之提議，又藉故不簽署書面租約，顯已違反誠信原則，構成權利濫用，自108年1月20日起之租金請求亦不應准許等語。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

三、經核：

㈠被告於107年4月23日就辦公室租賃之財務採購案為限制性招標公告，同年5月3日為更正公告（內容見卷24至33頁，公告之財務採購契約(草案)即系爭草約則見卷第34至39頁）。原告於同年5月6日參加投標，經被告通知符合招標文件規定；嗣評選結果，原告為順位第一之優勝廠商及議價（約）對象。

㈡兩造於107年6月8日召開議約會議；同年6月15日進行會議，由以1,450萬元（一年租金額）決標，原告為得標廠商。

㈢嗣被告於107年8月10日以原文行管行政字第1070001760號函通知原告，以107年8月6日經董事會討論並決議採購計畫變更為由，依政府採購法第48條第1項第7款予以廢標。經原告提出異議，被告駁回其異議，原告向工程會提出申訴，經工程會於107年11月30日第749次委員會審議判斷（訴0000000號）諭知「原異議處理結果撤銷」，而以同年12月19日工程訴字第1070058270號函文檢送判斷書予兩造。

㈣原告於108年1月2日函請被告依審議判斷之結果辦理並簽訂契約，被告則以108年1月19日原文行管行政字第1080000030號函覆原告，就其機關對上述審議判斷之認知為說明，同時表示因其機關事實上已無搬遷計畫，雙方對履約內容無法達成協議，擬依採購法第85-1條第1項第2款規定，提請仲裁之意。原告於同年3月12日以(108)華行法字第0008號函回覆被告，請被告儘速辦理決標公告，同時表明不同意提付仲裁之意。

㈤被告復以108年4月2日原文行管行政字第1080000102號函回覆原告，檢附決標公告及契約書，請原告用印後擲回。原告即以同年4月17日華行法字第0011號函覆被告，提出爭議表示無法簽署，請被告依其所附建議修正對照表修訂契約並增列附件後擲回該公司用印。

以上各項，有原告兩造各自提出之招標公告、更正公告、系爭草約、原告投標文件、兩造函文、工程會函文暨申訴審議判斷書等影本在卷可稽，均堪認定。

四、法院判斷：

本件原告本於租賃契約關係，請求被告給付積欠之租金或給付遲延之損害賠償，被告則以前詞置辯，否認兩造間完整之租約已成立生效，是本件首應審酌之爭點，兩造間租賃契約關係是否已成立生效？茲論述如下：

㈠兩造間租賃契約之本約尚未成立生效：

1.原告主張本件於107年6月15日決標時，兩造就租賃標的及價金已達成合意，租約於決標時同時成立生效，而依系爭議約會議時，原告同意給予免租裝修期2個月之優惠，被告就此無保留意見或備註而予以決標，是就租期自107年12月1日起算已有合意等語。惟按，政府採購契約於決標時，是否當然成立並生效，仍應依其招標公告、招標須知等全部內容而定，非可一概而論。本件招標須知內所附契約書即系爭草約第第3條第1項，就租賃期間係記載：「租賃期間自決標日起一年或視實際狀況調整租期始日起一年。」足見租期始日，係屬不確定，縱雙方曾於系爭議約會議就議約項目進行磋商，然此究屬意項之表達及磋商性質，仍非意思表示之合致。復檢視被告108年4月2日原文行管行政字第1080000102號函文檢附之契約書內容，核與招標文件中之系爭草約條款內容一致，惟原告以同年4月17日華行法字第0011號函覆被告提出之建議修正對照表，其租賃期間係自108年5月1日起至109年5月31日（一年一個月），就原第12條：「本契約於期限屆滿前，甲乙雙方得終止租約。甲乙雙方如因業務發展需要或

依約得終止租約，租賃之一方應於3個月前書面通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方1個月租金額之違約金。」內容，則認對出租人明顯不利，提出刪除第1項及修正意見：「租賃期間屆滿8個月後，任一方得因業務需求提前終止租約，但應於終止日2個月前以書面通知他方，並賠償他方2個月租金之違約金。」此有被告提出之函文影本可參（見卷第159至160頁、第287至291頁）。可見關於租期之始日，猶待雙方磋商而定。

2.再者，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，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賃物，交付承租人。民法第421條第1項、民法第423條前段分別定有明文。由此可知，租賃契約係屬雙方互負對待給付義務之雙務契約。倘原告認兩造租約已成立生效，且租期合意自107年12月1日起，其亦負有對待給付即交付租賃標的之義務，然其並未提出已於何時對被告表示將提出給付或給付準備之通知，依民法第234條規定，被告就租賃標的當無受領遲延可言，亦應無適用民法第441條之問題。

3.綜上以觀，本件107年6月15日決標，解釋上應認兩造係就租賃標的及一年租金1,450萬元之要點達成合意，成立預約，雙方負有就系爭草約內容（包含約明租期）簽立本約之義務，至於兩造間租賃契約之本約，則尚未成立生效。

㈡承上所述，兩造間租賃契約之本約既尚未成立生效，原告依約請求被告給付租金，即非有據；而被告既不負租金給付遲延之責任，原告請求給付遲延之損害賠償，亦非有據。

至於兩造嗣後未能成立本約，倘認被告未履行簽立本約，有債務不履行之情事，或原告受有信賴利益之損失，則屬另一法律問題，附此敘明。

四、從而，原告依民法第421條、租賃契約法律關係及民法第231條第1項、第216條規定，請求被告給付1,450萬元暨法定遲延利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

民事庭 法　官　　施月燿

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　　王玉雙