

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第345號

原告 綠捷電力股份有限公司

法定代理人 于展悅

代理人 楊鈞國律師

被告 聖約翰科技大學

法定代理人 艾和昌

訴訟代理人 張銘崑

簡忠漢

吳慶龍

上列當事人間返還租金等事件，於中華民國108年3月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣參仟零玖拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣被告於民國105年3月9日與原告簽訂企業進駐合約書，約定由原告向被告承租1間培育設施空間（下稱培育室）及1個電池交換站空間（下稱充電站），合約期間自105年4月1日起至106年3月31日止，一年租金總額計新臺幣（下同）72,000元（計算式：培育室1間每月租金4,000元×1間×12個月+充電站1個每月租金2,000元×12個月=72,000元）。嗣於105年5月28日因被告之疏失導致機房水管破裂，造成培育室淹水，致使原告置放於其中之51顆鋰電池全數毀損，因而受有約102萬元之損害。兩造為此於105年8月3日達成和解並簽訂賠償和解書，約定以被告提供(1)培育室2間租金減免4年、(2)充電站1個租金減免4年、(3)簽發面額50萬元之支票交付原告作為損害賠償金之一部等條件達成和解，而為達成上述賠償和解書之內容，兩造遂再於105年9月23日簽訂企業進駐合約書（下稱系爭合約），約定由原告向被告承租2間培育室以及1個充電站，合約期間自105年7月1日至109年6月30日止，共計4

01 年，租金總額為48萬元（計算式：培育室每月4,000元×2
02 間×12個月×4年+充電站每月2,000元×12個月×4年＝
03 480,000元），且皆由原告對被告前開侵權行為損害賠償債
04 權之一部分抵償之。因此，原告已對被告預付自105年7月
05 1日起至109年6月30日止4年期租金，合計48萬元，並經
06 被告預先受領在案。嗣因原告變更負責人後改變營運計畫，
07 遂於105年12月間結束原淡水門市店面，並於106年5月將
08 之遷址至桃園市龜山區，而無必要再駐點在淡水區之培育室
09 。故原告為此於107年4月11日發函與被告協商轉租或終止
10 租約等事宜，然由於未能找到有意願承租者，故原告遂
11 再於107年6月14日發函通知被告終止自107年7月1日起
12 至109年6月30日止，共計24個月之租約，並請求被告返還
13 自原告處已受領之租金192,000元（計算式：培育室每間每
14 月租金4,000元×2間×24個月＝192,000元），另依據系
15 爭合約第6款約定：「電池交換站空間的租用時間為電池交
16 換站正式設置開始計算，為期四年。」，惟原告從未設置充
17 電站，故被告亦應返還四年期之充電站租金合計96,000元
18 （計算式：充電站每個每月租金2,000元×48個＝96,000
19 元），以上共計請求被告返還已受領之租金288,000元（計
20 算式：192,000元+96,000元＝288,000元），惟屢經催索
21 ，被告均置之不理。為此，爰依系爭租約，及類推適用民法
22 第454條規定，依租約終止後預收租金之返還請求權提起本
23 件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告288,000元，及自民
24 國107年6月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
25 息；並願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：緣兩造前於105年3月9日簽立企業進駐合約，
27 約定培育服務期間為105年4月1日至106年3月31日為期
28 1年，然於105年5月28日因機房水管破裂造成原告所有之
29 51顆鋰電池毀損，預估受有102萬元損害。為此，兩造遂於
30 105年7月間簽立賠償和解書，同意以(1)培育室2間租金減
31 免4年、(2)充電站租金減免4年、(3)現金賠償50萬元等條件

01 達成和解。嗣兩造於105年9月23日依據上開和解書內容另
02 行簽訂系爭租約，約定由被告提供原告所需之培育設施空間
03 ，2間育成中心基本單位與校門附近設置電池交換站（約2m
04 × 3m），惟原告必須負擔每月一單位水電費，不足1,000元
05 ，以1,000元計算，被告則免除原告年2間培育室培育金，
06 系爭租約約定之培育服務期間為105年7月1日起至109年
07 6月30日，故依系爭租約所簽訂，免除4年租金，但原告仍
08 須每月繳交2,000元水電費。嗣原告於107年4月11日發函
09 表示希望培育室2間與校外充電站轉移至經銷商存惠企業社
10 ，並請被告協助處理。嗣原告再於107年6月14日發函表示
11 存惠企業社無意承接，及其將於107年6月30日清空現場，
12 並要求被告辦理解約及退回租金，惟經被告於107年6月27
13 日回函表明被告係依賠償和解書執行之立場，原告因遷址至
14 桃園業務轉型，無多餘人力進駐，欲提前解約，為原告放棄
15 續租之權利，被告無退回租金之義務，並催繳原告積欠之培
16 育室水電費。本件因被告校內淹水導致原告受有損失，嗣兩
17 造已以上揭3項條件達成和解，並簽訂賠償和解書，嗣兩造
18 並依該和解書內容，就2間培育室及充電站部分另行簽訂系
19 爭租約，約定培育服務4年間，被告除提供2間培育室及設
20 置電池交換站空間外，並免除培育服務期間之培育金，兩造
21 對於原先因淹水導致原告所受損害之賠償，已依賠償和解書
22 之條件簽立系爭租，故兩造就原先損害賠償已經和解，而系
23 爭租約屬於新創設之法律關係，原告請求返還之租金應以系
24 爭租約作為依據。本件依系爭租約約定係被告免除培育室租
25 金及電池交換站培育金，而非向原告收取租金，屬被告無償
26 提供培育室及電池交換站土地予原告使用，並非有償之租賃
27 契約，自不適用民法第454條之規定。縱認系爭租約為有償
28 之租賃契約，然兩造並無約定租賃期限屆滿前，雙方得任意
29 終止契約或解除契約之約定，故本件自無民法第452條之適
30 用，且本件亦無承租人死亡之情形，故亦無民法第453條之
31 適用。基此，本件既無民法第452條及第453條規定之適用

01 ，則原告自不得依民法第454條約定終止或解除契約。綜上
02 ，本件被告已依賠償和解書內容與原告簽立系爭租約，則原
03 告單方面要求解除或終止系爭租約，並自行清空現場並撤離
04 ，為原告自行放棄其合約上之權利，自不得再向被告請求返
05 還租金。退萬步言，縱認原告得向其請求返還預付之租金，
06 惟原告尚積欠自106年10月28日至107年6月25日每月2,00
07 0元培育室之水電費共9期，合計18,000元，其自得以原告
08 積欠之上開水電費用，與本件原告請求返還之租金主張抵銷
09 等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回
10 ；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
13 爭執發生之契約；當事人互相表示意思一致者，無論其為明
14 示或默示，契約即為成立，民法第736條、第153條第1項
15 分別定有明文。和解契約合法成立，兩造當事人即均應受該
16 契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻
17 異，更就和解前之法律關係再行主張。和解契約以當事人締
18 約當時兩造合致之意思表示，為成立要件，雖一造表意人於
19 其表示意思時，本無欲受其所表示意思拘束之意，苟非此意
20 為他一造所明知，其表示之意思究不因之而無效，即於和解
21 契約之成立及效力，不生影響。（最高法院19年上字第1964
22 號判例意旨參照）。和解內容，倘以他種法律關係替代原有
23 法律關係者，則係以和解契約創設新法律關係，故債務人如
24 不履行和解契約，債權人應依和解創設之新法律關係請求履
25 行，不得再依原有法律關係請求給付（最高法院83年臺上字
26 第620號判例意旨參照）。

27 (二)經查，觀諸兩造於105年8月3日簽立之賠償和解書全文
28 ：「聖約翰科技大學（即被告）因為105年5月28日機房水
29 管破裂造成育成中心廠商綠捷電股份有限公司（即原告）即
30 將出貨51顆鋰電池毀損，綠捷電股份有限公司預估損失102
31 萬元。聖約翰科技大學擬以(1)培育室2間租金減免4年、

(2) 充電站租金減免4年、與(3) 現金賠償五十萬元整(即期支票, 抬頭綠捷電股份有限公司) 來賠償育成中心廠商綠捷電股份有限公司。賠償金額如下: (1) 培育室租金2間租金減免4年 $2 \times 4,000 \times 12 \times 4 = 384,000$ 元。(2) 充電站租金減免4年 $2,000 \times 12 \times 4 = 96,000$ 元。(3) 現金賠償50萬元。」等語(見本院卷第20頁); 及兩造於105年9月23日簽訂系爭租約, 並於該租約第1條、第2條第1項、第3條、第6條及第7條分別明文約定: 「一、培育服務期間: 105年7月1日至109年6月30日為期4年。」、「二、培育服務期間, 乙方(即被告) 將提供下列服務1. 乙方提供甲方(即原告) 所需之培育設施空間, 2間育成中心基本單位與校門附近設置電池交換站空間(約2M×3M), 乙方提供甲方每一基本單位之基本設備如附件一「聖約翰科技大學創新育成中心空間基本設施及設備使用維護」(水電費用需自行負擔, 每月每一單位水電費不足1000元以1000元計算)。」、「三、經聖約翰科技大學與甲方合意之下, 免除甲方4年2間培育室培育金, 甲方冷氣用電及其他電力用電仍必須依照實際使用度數收費。」、「六、電池交換站空間的租用時間為電池交換站正式設置開始計算, 為期四年。」、「七、本進駐條件(如上所述) 僅限於本次合約期間內有效, 合約期間結束, 除非甲方能夠提供有助於乙方的其他事證, 可做為乙方考慮減免方案的依據, 否則進駐費用必須以「聖約翰科技大學創新育成中心空間基本設施及設備使用維護」方式計算。」等語(見本院卷13-14頁), 由兩造簽訂之上開賠償和解書及系爭租約之內容可知, 被告前於105年5月28日因機房水管破裂造成培育室淹水, 致使原告所有之51顆鋰電池全數毀損所受損害部分, 兩造已簽訂賠償和解書, 合意以被告賠償98萬元【計算式: $384,000$ 元(培育室租金2間租金減免4年) + $96,000$ 元(充電站租金減免4年) + $500,000$ 元(現金即期支票賠償) = $980,000$ 元】之條件達成和解, 而關於上開和解條件其中培育室租金2間租金減免4年及充電站

租金減免4年部分之履行，兩造則另簽訂系爭租約，並於該租約第1條、第2條第1項、第3條、第6條及第7條詳載履約方式，顯見兩造已就前開侵權行為損害賠償事件達成和解，和解條件悉依兩造簽訂賠償和解書及系爭租約內容所載，核系爭租約之性質應屬創設新法律關係之和解契約，揆諸前揭說明，原告自應受該和解契約之拘束，不得再依原有法律關係即105年3月9日兩造原簽訂之企業進駐合約書主張終止或解除系爭租約，乃至於請求被告返還經減免之租金。

(三)綜上，本件被告已依兩造簽訂之賠償和解書及系爭租約履行和解契約，顯見被告已依債之本旨提出給付，而原告因自身變更公司負責人更改公司營運方針之故，於結束原淡水門市後，另遷址至桃園市龜山區，並於與被告協商轉租或終止系爭租約未果後，選擇逕自清空撤出原註點於被告之培育室，核屬己身權利之放棄，尚非可歸責於被告。是本件原告主張解除或終止系爭租約，並請求被告返還預先給付租金，應屬無據，為不可採。

四、從而，原告依系爭租約法律關係及類推適用民法第454條規定，請求被告給付288,000元，及自107年6月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一論述。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為3,090元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中華民國108年4月10日
士林簡易庭法官李建忠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應

01 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
02 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 中 華 民 國 108 年 4 月 10 日
04 書記官 吳俊明