

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1782號

原告

即反訴被告 益合國際股份有限公司

法定代理人 傅信欽

訴訟代理人 劉冠伶

蔡慶文律師

複代理人 戴君容律師

被告

即反訴原告 春保食品股份有限公司

法定代理人 陳鐘秀惠

訴訟代理人 楊雅雯

賴安國律師

複代理人 沈泰宏律師

張睿平律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國110年4月14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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

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。經查，原告起訴主張被告於民國107年7月13日與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），承租原告位於新北市○○區○○路○○號3樓（下稱系爭建物）及地下1樓平面車位編號A9、A10號車位，然被告拆除系爭建物窗戶後，未依限復原，影響系爭建物外觀與房屋結構安全，依系爭租賃契約第8條第3項規定終止系爭租賃契約，並依同條第4項及不當得利之規定請求被告給付新臺幣（下同）180萬元等語。嗣被告於本訴繫屬中，主張兩造系爭租賃契約已明定原告應提供可做為作業廠房即工廠使用之建物，然原告交付之系爭建物無法作為工廠使用，被告已解除或終止系爭租賃契約，是先位請求原告給付1,078萬4745元，備位請求原告給付875萬4,745元等語，核其反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係，均以兩造間系爭租賃契約之權利義務關係為主要爭點，揆諸前揭說明，應認本訴與反訴之兩造彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許，先予敘明。

乙、實體方面

壹、本訴方面

一、原告主張：被告於107年7月13日承租原告所有之系爭建物及停車位，租期為10年，於107年10月1日起至111年9月30日止每月租金為36萬元。系爭租賃契約第5條第5項約定被告得取得原告同意後，在系爭建物進行裝設或加工，但不得損害系爭建物結構或影響其安全，亦不得違反建築法規、政府消防安全檢查規定。嗣被告因有搬遷機器設備，而有拆除系爭建物窗戶之需要，是兩造另於108年1月25日簽立「同意確認書」（下稱系爭同意書），同意被告拆除系爭建物3片窗戶，需在108年2月11日前以玻璃四邊加設6公分的

01 鋁框方式復原，且不得造成系爭建物外觀及房屋結構安全問
02 題，然被告於期限屆至後仍未將拆除之窗戶復原，破壞系爭
03 建物外觀之一致性與協調性，影響整體美觀，而系爭建物欠
04 缺3片玻璃共同承載，與原結構設計有異，自影響安全，且
05 被告未於拆卸玻璃處加裝安全防護，提高使用者跌落風險，
06 下雨時雨水可能自木板縫隙滲漏，造成室內淹水、破壞內部
07 裝潢，使用者更可能因地板濕滑滑倒受傷，影響系爭建物外
08 觀與房屋結構安全，且系爭同意書係兩造基於系爭租賃契約
09 第5條第5項而生，是被告如違反系爭同意書，亦屬違反系
10 爭租賃契約第5條之規定，原告便以此為由，依據系爭租賃
11 契約第8條第3項於108年4月11日發函終止系爭租賃契約
12 ，於翌日送達予被告，故兩造間系爭租賃契約應已於108年
13 4月12日終止，然被告並未於同日返還系爭建物及停車位予
14 原告，受有持續使用系爭建物及停車位之不當得利，且原告
15 依系爭租賃契約第9條之規定，亦得向被告請求按日依房租
16 2倍計算之懲罰性違約金，如結算至108年5月31日止，被
17 告須給付原告懲罰性違約金120萬元【計算式：360,000元
18 ÷ 30x50日x2=120萬元】、不當得利損害賠償60萬元【計
19 算式：360,000元÷ 30x50日=60萬元】，合計180萬元。為
20 此，爰依系爭租賃契約第8條第4項、民法第179條及第23
21 1條第1項等規定，請求被告給付賠償等語，並聲明：(一)被
22 告應給付原告180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
23 日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行
24 。

25 二、被告則以：被告於107年7月13日向原告承租系爭建物及停
26 車位，系爭租賃契約名為「廠房租賃契約書」，且系爭租賃
27 契約書第5條明文系爭建物係供被告作食品廠生產及倉儲使
28 用，是原告依系爭租賃契約應提供被告得做為食品廠生產及
29 倉儲使用之建物，然原告惡意隱瞞系爭建物不得作為工廠登
30 記使用之情事，有不完全給付情形，兩造遂於108年2月27
31 日簽訂廠房租賃契約增補協議書（下稱系爭增補協議），原

01 告同意退回被告交付108年3月至9月間尚未到期之支票，
02 待被告完成工廠登記後再支付租金，然原告遲至108年5月
03 31日仍未依債之本旨補正系爭建物得做工廠使用，被告便於
04 108年7月9日依據民法第92條規定撤銷締結系爭租賃契約
05 之意思表示，原告於翌（10）日收受，則系爭租賃契約經被
06 告於108年7月10日撤銷，原告請求依系爭租賃契約規定請
07 求違約金，自屬無據。且縱認被告並未合法撤銷系爭租賃契
08 約，惟被告拆除窗戶前，有經過原告同意，而原告未能舉證
09 拆除3面窗戶有何妨害結構、影響安全或違反建築法規、消
10 防安全檢查之情事，是原告違法終止系爭租賃契約，自不生
11 效力等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲
12 請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行
13 。

14 三、不爭執事項：（見本院卷三第371頁至第373頁）

15 （一）兩造於107年7月13日締結租賃契約，約定被告向原告承租
16 系爭建物及停車位，雙方簽訂系爭租賃契約，並由臺灣新北
17 地方法院所屬民間公證人為公證。

18 （二）系爭租賃契約第5條第5項約定：乙方（即被告）如擬在租
19 賃廠房上為裝設或加工者，乙方於取得甲方（即原告）書面
20 同意後得自費裝設，並應由乙方自行負擔費用暨自負管理維
21 護之責，且不可損害廠房結構及影響其安全，亦不得違反建
22 築法規、政府消防安全檢查規定及新北產業園區污水排放設
23 置相關規定，乙方於交還廠房不得向甲方要求補貼任何費用
24 。第8條約定：（三）乙方若違反本契約第3條、第5條、
25 第6條、第7條第2項，甲方得隨時終止租約，乙方絕無異
26 議。（四）乙方於租約期滿或提前終止時，不交還或逾期交
27 還廠房者，自終止租約或租賃期滿之翌日起，至返還廠房之
28 日止，乙方應按日租付房租2倍計算之懲罰性違約金。

29 （三）兩造有於107年2月27日簽訂系爭增補協議，協議書文字記
30 載：協議退回被告先前交付之票號AQ0000000、AQ0000000
31 、AQ0000000、AQ0000000、AQ0000000、AQ

0000000 號租金含管理費支票，而被告承諾取得工廠登記日起，即依據系爭租賃契約定給付租金及管理費。

(四)兩造於108年1月25日簽署系爭同意書，同意被告於拆卸系爭建物3片玻璃窗戶，並載明預計於108年2月11日將其復原。

(五)原告於108年4月11日以臺中英才郵局697號存證信函主張被告未依系爭租賃契約第2條、第7條負擔水電費，且未復原窗戶及加裝鋁框，違反系爭租賃契約第5條約定，依系爭租賃契約第8條規定終止租約，被告於108年4月12日收受。

(六)被告曾於108年6月4日以內湖郵局593號存證信函催告原告補正，內容詳如被證四。

(七)被告曾於108年7月1日以春保字第1080701001號函主張原告未交付合於契約本旨之租賃物，故解除兩造間租賃契約；同年7月5日以春保字第1080705001號函，以相同事由，主張終止兩造間租賃契約；同月9日則以0000000000號函，主張遭原告詐欺，撤銷系爭租賃契約。

(八)系爭建物79使字第209190號使用執照存根記載系爭建物位於丁種建築用地工業區，為地上四層地下一層之建物。「各層用途」欄記載：地下層用途為防空避難空間，地上第一層之用途為工廠，第二層至第四層之用途為辦公室。

(九)新北市政府工務局曾於106年5月25日以新北工建字第1061001358號函覆原告，內容詳如證七。

(十)兩造有於108年6月10日簽署如反證八之簽收單。

四、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文，另民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

(二)系爭租賃契約第5條第5項約定被告擬在系爭建物上為裝設或加工者，得於原告書面同意後自費裝設，但不可損害廠房結構及影響其安全，亦不得違反建築法規、政府消防安全檢查規定及新北產業園區污水排放設置相關規定、第8條第3項約定：被告如違反系爭租賃契約第5條，原告得隨時終止租約，為兩造所不爭執。而兩造曾協商被告於108年1月29日至同月31日可拆除系爭建物玻璃窗戶3面，復原前將以木板及帆布包覆拆除後之位置，將於108年2月11日復原，復原方式為將玻璃四面加設6公分鋁框，然被告迄至108年4月9日仍未復原，原告發函終止系爭租賃契約等情，亦有系爭同意書、臺中英才郵局存證號碼697號存證信函及附件1份為憑（見本院卷一第35頁至第36頁、第39頁至第43頁），而可認定。則原告主張已合法終止系爭租賃契約，自需以被告違反系爭租賃契約第5條，即未將系爭建物窗戶復原，已損害廠房結構及影響其安全，或違反建築法規、政府消防安全檢查規定及新北產業園區污水排放設置相關規定為限。

1. 經查：原告雖聲請函詢新北市政府工務局、新北市政府消防局（下分別簡稱為工務局、消防局）拆除系爭建物之窗戶是否違反消防法規或建築法規，工務局於108年12月17日回覆略以：(1)經比對79股使字第190號使用執照竣工照片與來函提供照片，已無法辨識是否屬於建物外牆，建議委請專業技師團隊現場勘查進行認定。(2)就玻璃窗戶欠缺時，倘原核定外牆開口未變更，僅於該牆體加設玻璃窗戶形式時，則無涉說明二（即建築法第73條第2項、新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點第11點）之規定，且就結構是否安全無虞部分，建請委請專業技師團體現場勘查認定等語（見本院卷二第241頁至第243頁），未能證明被告之行為有違反消防或建築法規。消防局於108年12月4日回函另以：「旨揭外牆所使用之玻璃、木板材質均非消防安全設備之檢查範圍…且建築物外牆係使用玻璃帷幕或木板，其材質及防火等級涉及建築相關法令規範，惠請逕洽新北市政

府工務局。」等語（見本院二卷第233頁），亦無從認定被告未將窗戶復原，有違反相關消防法規情事，是原告該部分主張，難認可採。

2. 原告雖聲請就「被告拆除系爭建物窗戶3面後，對系爭建物之結構、建物或使用安全，或消防安全有無影響」一事，由新北市土木技師公會進行鑑定，然原告於鑑定結果尚未完成前，即於110年1月4日具狀表示因鑑定費用過高，不願負擔鑑定費用，自難認原告已就被告有損害系爭建物結構安全或違反消防建築法規一事盡其舉證之責。

3. 原告雖主張被告未復原系爭建物之窗戶，破壞系爭建物外觀之一致性及協調性，違反系爭租賃契約等語，然此與系爭租賃契約第5條第5項已明文規定需損害結構或影響安全或違反建築法規等情狀不符，而不足採；原告主張拆除窗戶後與原結構設計有異，顯然影響安全，僅為主觀臆測，未提出證據或聲請鑑定已實其說；原告另主張被告拆除玻璃可能導致雨水滲漏、破壞內部裝潢、影響使用者安全，所舉事項與影響建築物結構安全仍屬有間，亦無足採。

4. 系爭同意書記載：「因乙方工廠機器設備搬遷需要，將於108年1月29日至108年1月31日三日動工並拆除承租甲方三樓三片玻璃窗戶（窗戶位置如附件1指示）。2月適逢農曆年節放假，年節期間乙方會採用木板與帆布包覆拆除後的空間，預計108年2月11日將其復原，復原後並會在玻璃四邊加設六公分的鋁框，以應將十年承租期間有其他機器設備進出方便，乙方承諾復原不會影響甲方大樓外觀與房屋結構安全。惟口說無憑，特例此書以資留存。」等語（見本院卷一第35頁），僅有敘明被告拆除窗戶已獲原告同意，並無系爭同意書具有如系爭租賃契約同一效力之相關記載，足認系爭同意書之簽署，僅為符合系爭租賃契約第5條第5項原告書面同意之要件，雙方並無以系爭同意書之違反，視同違反系爭租賃契約第5條之合意，是原告主張被告違反系爭同意書等同違反係爭租賃契約第5條，亦不足採。

01 (三)原告未能舉證被告拆除系爭建物窗戶之行為損害廠房結構及
02 影響其安全，或有違反建築法規、政府消防安全檢查規定及
03 新北產業園區污水排放設置相關規定，是原告依系爭租賃契
04 約第8條第3項規定，以被告違約為由終止系爭租賃契約，
05 自非有理。而原告既未合法終止系爭租賃契約，則被告於租
06 賃契約之期限內，繼續使用系爭建物，自屬合法，原告因被
07 告繼續使用系爭建物請求懲罰性違約金及不當得利，自無理
08 由，應予駁回。

09 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第9條及民法第179條之規
10 定，請求被告給付共計180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
12 回，而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併
13 駁回之。

14 貳、反訴方面

15 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
16 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者及不甚礙
17 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
18 條第1項但書第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查
19 ：本件反訴原告基於反訴被告提供之系爭建物無法作為工廠
20 登記並使用，已撤銷或終止系爭租賃契約，或已撤銷締結系
21 爭租賃契約之意思表示，反訴請求反訴被告給付408萬4,13
22 3元（見本院卷二第87頁），然於109年6月11日以民事反
23 訴四暨訴之聲明變更狀，基於同一事實關係，變更其聲明為
24 ：一、先位聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告1,078萬4,
25 745元。(二)願供擔保請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)反
26 訴被告應給付反訴原告875萬4,745元。(二)願供擔保請准宣
27 告假執行（見本院卷三第73頁），經核反訴原告所為上開訴
28 之變更，均係基於系爭建物得否做工廠使用，及系爭租賃契
29 約效力之同一事實，就請求之金額所為擴張，且反訴原告所
30 為訴之變更，未甚礙訴訟之終結，揆諸上開規定，應予准許
31 。

01 二、反訴原告主張略以：反訴原告於107年7月13日向反訴被告
02 承租系爭建物及停車位，依兩造系爭租賃契約第5條、第10
03 條約定，系爭建物應可供反訴原告作為食品廠房生產及倉儲
04 使用，然反訴被告竟惡意隱瞞系爭建物之使用執照不符相關
05 法令規定，無法登記做為工廠使用，兩造遂於108年2月27
06 日簽訂系爭增補協議，同意反訴原告完成工廠登記後，始須
07 支付租金，然反訴被告至108年5月31日仍未依系爭租賃契
08 約意旨補正系爭建物可供工廠生產及倉儲使用，反訴原告再
09 度催告反訴被告補正其給付之內容，並以同函告知反訴被告
10 先前終止系爭租賃契約行為為無效，然反訴被告仍未提出合
11 於債之本旨之給付，是反訴原告於108年7月1日函知反訴
12 被告解除系爭租賃契約、同月5日函知終止系爭租賃契約、
13 同月9日撤銷與反訴被告締結系爭租賃契約之意思表示，反
14 訴原告於108年6月10日先行點交返還系爭建物及停車位予
15 反訴被告，惟註明此一點交不得解釋為反訴原告有明示默示
16 同意或放棄任何權利之意。而兩造間系爭租賃契約既已合法
17 終止，反訴原告並已將租賃之標的物返還，依系爭租賃契約
18 第4條第2款，反訴被告即應返還①押租金72萬元予反訴原
19 告。而系爭租賃契約因反訴被告未據實告知系爭建物不符相
20 關法令規定，且未依債之本旨給付，經反訴原告解除系爭租
21 賃契約及撤銷締結系爭租賃契約之意思表示，故雙方自有回
22 復原狀之義務，故反訴被告除應返還前述押租金72萬元外，
23 且應返還②已繳納租金203萬元，且反訴被告前述惡意隱匿
24 之行為，又反訴原告信任系爭租賃契約有效，因而③支出工
25 程、裝修、物流費用合計292萬616元、因系爭建物無法作
26 為工廠使用，④反訴原告遭通路商罰款188萬471元、⑤反
27 訴原告無法順利生產，以同業利率9%計算之所失利益323
28 萬3,658元，反訴原告得依民法第227條、第184條第1項
29 前段、後段、第245條之1規定請求反訴被告給付，故合計
30 為1,078萬4,745元。若認反訴原告未合法解除或撤銷系爭
31 租賃契約，則反訴原告已合法終止系爭租賃契約，得請求反

01 訴被告給付上開①、③至⑤所示金額，合計875萬4,745元
02 。是先位依據民法第259條、第113條、第184條第1項前
03 段、第1項後段、第245條之1及系爭租賃契約第4條第2
04 款請求，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告1,078萬4,74
05 5元。(二)願供擔保請准宣告假執行。備位依民法第227條、
06 第184條第1項前、後段、及系爭租賃契約第4條第2款請
07 求，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告875萬4,745元。
08 (二)願供擔保請准宣告假執行。

09 三、反訴被告則以：

10 (一)反訴原告並未舉證兩造約定系爭建物需可作為工廠使用，若
11 兩造果有此合意，理應於締約時載明，系爭租賃契約第5條
12 係在表明反訴原告承租系爭建物之限制，第10條第4項則為
13 反訴原告如需就系爭建物辦理工廠登記，可請求反訴被告提
14 供文件，反訴被告有配合之義務，均非兩造合意系爭建物需
15 可做為工廠登記使用，且反訴原告於107年7月至108年2
16 月間，不僅未催告反訴被告履行，反繼續繳納租金，於108
17 年2月27日簽立協議書時，仍願繼續維持系爭租賃契約，是
18 兩造顯無系爭建物應可作為作業廠房之合意。退步言之，縱
19 認反訴原告前開主張為真，然工務局於106年5月25日即以
20 新北工建字第1061001358號函准予就系爭建物備查作為工廠
21 ，工務局108年12月17日新北工建字第1082313222號函、新
22 北市政府經濟發展局（下稱經發局）109年1月2日新北經
23 登字第1082443995號函亦為相同之回覆，且反訴被告另已就
24 系爭建物申請工廠登記，並經經發局109年7月21日以新北
25 經登第0000000000號函核准，均可證明系爭建物可辦理工廠
26 登記。

27 (二)反訴原告主張系爭租賃契約已解除、終止或遭撤銷意思表示
28 ，然三者無法為客觀訴之合併。且系爭建物需可做為工廠登
29 記之給付義務（反訴被告否認之），並無給付期限，反訴原
30 告於108年5月31日催告履行後，旋於同年7月1日解除契
31 約，並未在遲延責任發生時再為催告，其解除權之行使並不

01 合法，不生解除契約之效力。反訴原告主張遭詐欺，依上述
02 說明，反訴被告並無詐欺之行為，且反訴原告於完成工程登
03 記前，便已搬入相關機器設備，可見是否可作工廠登記，並
04 非影響反訴原告承租之重要因素，反訴原告主張撤銷受詐欺
05 之意思表示，即無足採。是反訴原告主張解除或撤銷意思表
06 示均無理由，其請求回復原狀，自不可採。

07 (三)反訴原告雖依民法第277條、第184條及第245條之1請求
08 損害賠償，依前開所述，反訴被告並無不完全給付，反訴原
09 告未舉證何權利遭侵害，未證明有詢問系爭建物可否為工廠
10 登記而反訴被告有惡意隱匿情事，其請求賠償並無理由。反
11 訴原告並未將系爭建物恢復原狀、修復損壞之處，與系爭租
12 賃契約約定不符，不得請求返還押租金。且反訴被告對於反
13 訴原告尚有180萬元之債權（即本訴部分）可供抵銷，是反
14 訴原告之押租金於抵銷後已無賸餘。反訴原告使用系爭建物
15 已受有利益，不得請求返還已付租金，又反訴原告所提供支
16 出工程、裝修、物流費用之資料，並無與系爭租賃契約相關
17 之記載，無從考察與系爭租賃契約或系爭建物間關係，無從
18 認定具有因果關係，反訴原告縱有支出，其亦因此獲得裝修
19 、規劃、搬遷等對價，有損益相抵規定之適用，且經反訴被
20 告核對相關單據，多有重複計算情形。至反訴原告請求通路
21 商罰款188萬471元、缺貨損失323萬3,658元，然反訴原
22 告除系爭建物外，尚有位於新北市新店區之登記地址，反訴
23 原告未敘明有何理由無法生產，且未能表明其系爭建物所擺
24 設之機械、設備或人力得反訴原告生產，亦可能因反訴原告
25 不及備料、產能不足導致罰款，不得轉嫁予反訴被告等語，
26 資為抗辯。

27 (四)並聲明：1.反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受
28 不利判決，願供擔保請准告免為假執行。

29 四、得心證之理由：

30 (一)兩造是否有約定系爭建物需可為工廠登記，並做為工廠使用
31 ：

01 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
02 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態
03 ，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之給付義務
04 ，且為其最主要之義務，倘有違反，應負債務不履行之責（
05 最高法院97年度台上字第2307號判決意旨參照）。另按基於
06 債之關係，債權人得向債務人請求給付，民法第199條第1
07 項定有明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主
08 給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事
09 人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、
10 必備，並能決定債之關係類型之基本義務。從給付義務係指
11 為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的
12 之義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人
13 締結契約之目的得以實現。附隨義務則係為履行給付義務或
14 保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程中基於誠信
15 原則，所發生協力及告知等以輔助實現債權人給付利益之義
16 務（最高法院100年度台上字第2號、101年度台上字第20
17 98號判決意旨參照）。準此，出租人之主給付義務，在於使
18 承租人於租賃期間內能夠對於租賃物為合於契約目的之使用
19 及收益。此即為出租人之主給付義務。

20 (二)反訴原告主張兩造間有合意系爭建物應可作為工廠使用，已
21 提出系爭租賃契約及增補協議書為據。系爭租賃契約之契約
22 名稱記載為「『廠房』租賃契約書」，故兩造間締結系爭租
23 賃契約，顯係供反訴原告作為廠房使用。而系爭租賃契約第
24 5條第1項約定：「本廠房僅供乙方（即反訴原告）作食品
25 廠生產及倉儲（經工業主管機關核准之事業使用）。」、第
26 10條第3項：「甲方（即反訴被告）應配合提供辦理公司登
27 記（廠登等）所需之各項文件。」、第9條第4項約定系爭
28 租賃契約終止時：「乙方應將公司、營利執照、工廠登記等
29 相關登記遷出或註銷，並將其影本將由甲方留存」等語（見
30 本院卷一第21頁至第22頁）。是綜觀系爭租賃契約，系爭建
31 物由反訴原告承租後係供作為食品廠生產及倉儲，反訴被告

有配合提供相關資料供反訴原告申請工廠登記之義務，而於兩造租賃期間屆滿後，反訴原告須將工廠登記遷出。是系爭租賃契約條款之訂定，均係以系爭建物供反訴原告做工廠使用而設計。復參酌兩造於107年2月27日所訂系爭增補協議：「一、甲乙雙方於108年2月27日協議先行退回乙方先前交付108年3月至9月費租金含管理費支票…乙方承諾取得工廠登記起，即依據原契約書約定之租金，按月給付租金及管理費。」等語（見本院卷一第99頁），以反訴原告是否取得工廠登記，作為反訴被告嗣後得否收取租金之唯一條件，與系爭租賃契約以反訴原告欲申請工廠登記為而制定相關條款等情相符，而可認定。

(二)反訴被告雖辯稱系爭租賃契約第5條第1項為反訴原告使用系爭建物之限制、第10條第3項係提供反訴原告請求提供文件之依據，均非反訴被告提供系爭建物需可做為工廠登記之明文，若兩造間有系爭建物得做工廠使用之合意，本應於契約明文訂定云云，然解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，本不以契約明文規定為限，依兩造系爭租賃契約之契約名稱、契約整體內容及雙方嗣後簽訂之系爭增補協議，足認兩造間確有前述合意存在，反訴被告將契約條款割裂觀察，而辯以系爭租賃契約並無可作工廠登記之明文，其所為解釋方式難認可採。反訴被告另辯以系爭增補協議為嗣後簽署，無法反推簽約時雙方有合意，僅反訴被告慮及將來雙方仍有合作可能，故勉為同意反訴原告之請求云云，惟倘因反訴原告遲未辦理工廠登記，進而要求暫免租金，衡情反訴被告大可拒絕反訴原告此一無理請求，縱有將來合作之考量，亦可選擇酌定相當期限減輕或暫免租金，均無以反訴原告是否取得工廠登記，作為收取租金之條件，是反訴被告此一辯解，已與常理有違，而不足採。

(二)系爭建物是否可作為工廠登記使用：

1.反訴原告主張反訴被告明知系爭建物無法登記作為工廠使用

，卻仍故意向反訴原告為虛偽之陳述，其交付系爭建物亦屬不完全給付，造成反訴原告之損害等情，既為反訴被告所否認，自應由反訴原告就該部分事實負舉證之責。反訴原告雖聲請證人即會計師事務所職員施昀甄到庭，欲證明系爭建物無法作工廠登記使用，然證人施昀臻於本院證稱：「（問：是否有與被告人員討論到該地點可否作工廠登記？）沒有，因為我們也沒有時間承辦。」、「（問：有無在對話過程中去提到過辦理工廠登記的話，使用執照必須是工廠使用才能辦理登記？）太久了，我不記得了。」等語（見本院卷二第310頁）。是依證人施昀臻本院中證述，顯難認定系爭建物無從作工廠登記使用。

2. 反訴原告另聲請通知證人即工務局承辦人員李秉霖到庭證明系爭建物得否為工廠登記使用，證人李秉霖於本院證稱：「（問：…如果建築物之使用用途由辦公室變更為工廠，是否即是由G2類別變更為C2類？若是，則是否屬於變更使用群組？）不是這樣認定，兩造案件位於工業用地，以工廠使用為主，在這邊辦公室是會被認定為工廠附設的辦公室，若辦公室要回歸工廠使用，不用辦理變更使用。」、「（問：本案狀況下，建物的第三層要做工廠使用，不需要申請變更使用執照？）是。」、「（問：依工務局106年5月25日函文…是否認為該建築物第3層之使用類組有變更？）如果要將工廠附設建物回歸工廠使用，不需要辦理變更使用，基於建築物管理狀況，會要求附屬辦公室空間名稱變更為工廠要跟我們報備，就可以作為工廠使用。」等語（見本院卷二第441頁至第442頁）。是依證人李秉霖之證述，系爭建物位於丁種建築用地工業區，原屬於工廠附設之辦公室，系爭建物如須回歸作為工廠使用，不須辦理使用類組織變更，僅需告知工務局，由工務局進行備查即可，是系爭建物使用執照存根雖記載為辦公室，仍不影響系爭建物得於報請工務局備查後回歸作為工廠使用，而無法證明系爭建物不得作為工廠使用。

01 3.反訴原告另聲請證人即經發局承辦人員王譽潔到庭，依證人
02 王譽潔本院中所證：「因為在106年5月25日工務局有發函
03 ，這樣（系爭建物）就可以作工廠登記，如果只提供79年之
04 使用執照，無法佐證工務局核定系爭建物可以作為工廠使用
05 。」、「（問：核定空間名稱為工廠，是否指可以在該空間
06 內生產製造產品？）是。」、「（問：依據工廠管理輔導辦
07 法，建築物用途必須是工廠才能作工廠登記？）是。」、「
08 （問：是依照何法令規定，在使用執照上不是工廠之建築物
09 ，可以做為工廠登記？）因為該函文佐證工務局已經核定該
10 層可作為工廠用途，只看使用執照第三層無法作為工廠。」
11 等語（見本院卷三第48頁至第49頁）。是依證人王譽潔本院
12 中證述，系爭建物經工務局准予備查得作為工廠使用後，即
13 可在系爭建物中生產製造產品，可作為工廠使用，自無從佐
14 證反訴原告主張。

15 4.又新北市○○區○○路○○號建築物（即系爭建物所在大樓）
16 領有79股使字第190號使用執照（78股建字第208號建造執
17 照），依存根所示，土地使用分區為丁種建築用地工業區，
18 建築物規模為地上4層地下1層建築物，用途第1層為工廠
19 、第2、3、4層為辦公室使用，依建造執照申請書掛號日
20 78年1月24日所適用法規及臺灣省政府建設廳78年1月19日
21 78建一字第160852號函說明段：「三、建妥後之建築物不得
22 移供與工業無關之使用，並不得租售他人作為非工業使用，
23 否則將依照獎勵投資條例暨其施行細則等有關規定處理」，
24 有工務局109年8月19日新北工建字第1091560886號函及附
25 件在卷為憑（見本院卷三第170頁至第173頁、第192頁）
26 ，可認新北市○○區○○路○○號建築物僅可供作工業使用。
27 依此脈絡，反訴被告於106年5月22日申請將系爭建物回歸
28 作為工廠使用，工務局於106年5月25日函覆記載：「三、
29 …本案第三層空間其用途應屬第一層工廠附設之辦公室，有
30 關申請空間名稱變動一節，依檢附圖說查核，僅室內空間名
31 稱變動，尚無涉及『建築物使用類組及變更使用辦法』第8

條所訂應申請變更使用執照之規定…旨揭請辦事項，本局准予備查。」等語，有工務局新北工建字第1061000358號可佐（見本院卷一第137頁），當係依據系爭建物僅可做工業使用，系爭建物使用用途雖記載為辦公室，仍應屬工廠附設辦公室，回歸工廠使用，無需申請變更使用執照，上情更經同局108年12月17日新北工建字第1082313222號函重申其旨（見本院卷二第241頁至第243頁），而可認定。另本院就系爭建物得否辦理工廠登記乙節函詢經發局，經該局於109年1月2日函覆略以：系爭建物核准用途既經工務局108年12月17日新北工建字第1082313222號函查業於106年5月25日新北工建字第1061000358號函備查為工廠，即得依工廠管理輔導法規定辦理工廠登記等語，有經發局新北經登字第1082443995號函在卷為憑（見本院卷二第267頁），足認系爭建物經工務局備查可做工廠使用後，即可辦理工廠登記等情無訛。

5.另徵諸系爭建物原使用執照雖記載為辦公室，然反訴被告於109年5月12日提出申請後，工務局參酌當時獎勵投資條例、非都市土地使用管制規則等規定並調閱卷宗，已於109年5月22日以新北工建字第1090942653號函同意更正系爭建物為「地上3層：C2工廠附設空間（辦公室）」，有工務局109年8月19日新北工建字第1091560886號函為憑（見本院卷三第170頁至第173頁），反訴被告更已親自於系爭建物申請工廠登記，經發局於109年7月12日以新北經登字第1098146590號函照准在案（見本院卷三第325頁），再再證明系爭建物可作為工廠登記使用。

6.而反訴原告主張系爭建物為廠房附屬空間，不得作為生產、儲存或倉儲之實物作業廠房使用（見本院卷四第76頁、第77頁），已與經發局核准反訴被告於系爭建物工廠登記許可等情相違，而不可採。反訴原告另主張反訴被告基於現存一樓工廠之便，向經發局申請僅有反訴被告能取得之工廠登記證（見本院卷四第85頁），然系爭建物得依工廠管理輔導法規

01 定辦理工廠登記，有經發局新北經登字第1082443995號函為
02 憑，且觀反訴被告取得之工廠登記證，亦未提及與反訴被告
03 1樓工廠有何關聯，是反訴原告單憑臆測，主張僅反訴被告
04 可取得系爭建物工廠登記證，自不足採。反訴原告再主張系
05 爭建物有多處違法施工等情，無論是否屬實，均與「系爭建
06 物客觀上得否做為工廠使用、得否申請工廠登記許可」等情
07 無涉，且反訴原告亦未主張曾依此催告反訴被告補正或解除
08 、終止系爭租賃契約，本院自無庸審酌。

09 7.復按非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其
10 容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管
11 機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地
12 之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用、海
13 域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其
14 附帶條件如附表一；海域用地容許使用項目及區位許可使用
15 細目如附表一之一，非都市土地使用管制規則第6條第1項
16 前段、第3項分別定有明文。而依該條制定之附表一「各種
17 使用地容許使用項目及許可使用細目表」所示，丁種建築用
18 地雖非不得興建專業辦公大樓，然限於已開發工業區並經工
19 業主管機關規劃者始得設置（見本院卷三第27頁），是反訴
20 原告主張丁種建築用地工業區中亦可見建築設有G類（辦公
21 、服務類）之辦公室或H類（住宿類）之其他使用類組，系
22 爭建物使用類組仍須再度審酌云云，揆諸上述說明，反訴原
23 告未能舉證證實系爭建物係經主管機關核准設立之專業辦公
24 大樓，故仍無從推翻系爭建物屬工廠附設辦公室，使用類組
25 屬C2類，可做工廠使用之事實。

26 8.綜上，反訴原告主張系爭建物無法辦理工廠登記，無法作為
27 工廠使用，已與工務局、經發局之函文有所違背，難認可採
28 。

29 (三)反訴原告主張依民法第227條、第92條規定，撤銷或終止系
30 爭租賃契約，或已撤銷締結系爭租賃契約意思表示，有無理
31 由：

01 1. 按契約成立生效後，債務人負有給付義務（包括主給付義務
02 與從給付義務）及附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付
03 義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於
04 誠信原則而生之義務。倘債務人未盡此項義務，應負民法第
05 227 條第 1 項不完全給付債務不履行之責任。惟給付乃債務
06 人實現債之內容之行為，不同種類債之法律關係，其給付義
07 務及附隨義務有別，是債務人是否依債之本旨履行給付義務
08 及附隨義務，自應以當事人合意所生債之關係為斷（最高法
09 院 106 年度台上字第 1736 號判決意旨參照）。另按民法上
10 所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事
11 ，令其因錯誤而為意思之表示，又被詐欺而為意思表示者，
12 依民法第 92 條第 1 項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，
13 惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責
14 任。最高法院 18 年上字第 371 號判決、44 年台上字第 75 號判
15 決可資參照。

16 2. 經查：兩造間合意系爭建物須可作工廠使用，供反訴原告於
17 系爭建物內為食品生產及倉儲，然反訴被告所提供之系爭建
18 物，可申請工廠登記，可供反訴原告做為工廠使用，已如前
19 述，是反訴被告所交付之建物已符債之本旨，反訴原告主張
20 其可依民法第 227 條規定撤銷或終止系爭租賃契約，為無理
21 由。循此，反訴被告告知系爭建物可做工廠使用，既未告知
22 反訴原告不實之事，是反訴原告主張遭詐欺，進而撤銷締結
23 系爭租賃契約之意思表示，亦無理由。

24 (四) 反訴原告先位請求反訴被告給付 1,078 萬 4,745 元，有無理
25 由：

26 1. 反訴原告得否依系爭租賃契約第 4 條規定，請求返還押租金
27 ：

28 (1) 系爭租賃契約第 4 條第 2 項約定：租期屆滿或提前終止租約
29 時，甲方（反訴被告）應於乙方（反訴原告）依約將租賃廠
30 房交還清楚無誤時，隔日無息返還押租保證金予乙方，但如
31 乙方有未結清之應負擔費用（水電費，管理費），甲方得逕

01 自押租保證金中扣除，如有剩餘，甲方應將餘額返還乙方；
02 倘有不足，甲方得向乙方請求給付差額等語（見本院卷一第
03 20頁）。是依上開規定，反訴原告得請求反訴被告返還押租
04 金，須以系爭租賃契約之租期屆滿或提前終止為前提。

05 (2) 反訴原告雖主張反訴被告所提出系爭租賃物無法作為工廠登
06 記使用，故主張已於108年7月1日解除系爭租賃契約、同
07 月9日撤銷與反訴被告締結系爭租賃契約之意思表示，然系
08 爭建物可做工廠登記，已如前述，是反訴原告主張已解除系
09 爭租賃契約，或已撤銷締結系爭租賃契約之意思表示，均屬
10 無據，而反訴被告所主張反訴原告未將系爭建物窗戶復原，
11 已終止系爭租賃契約云云，亦無理由，業如前述，則系爭租
12 賃契約既尚未經期前撤銷或終止，反訴原告請求反訴被告給
13 付押租金72萬元，當屬無理由，應予駁回。

14 (3) 又兩造雖簽署簽收單，表明反訴原告於108年6月10日已將
15 系爭建物包含門禁卡、鎖匙等返還反訴被告，並抄錄水表、
16 電表結算金額（見本院卷二第143頁），然兩造均未表示有
17 以交還系爭建物作為合意終止系爭租賃契約之意思表示，是
18 兩造所簽署之簽收單，充其量僅能表明兩造有暫不履行系爭
19 租賃契約，以待相關爭議釐清之意，亦無從認定兩造間已終
20 止系爭租賃契約，附此敘明。

21 2. 反訴原告得否依民法第113條規定，請求返還押租金及已付
22 租金：

23 反訴原告所為撤銷系爭租賃契約或撤銷締結系爭租賃契約之
24 意思表示並非合法，已如前述，是反訴原告依系爭租賃契約
25 交付押租金，且享受使用系爭建物之利益，其請求反訴被告
26 返還押租金及已付租金，自無理由。

27 3. 反訴原告得否依民法第227條、第184條第1項前段、後段
28 、第245條之1規定，請求反訴被告賠償：

29 (1) 按侵權行為之成立，須行為人具備歸責性、違法性，並不
30 法行為與損害間有因果關係，始能成立。且主張侵權行為損害
31 賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（

最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照)，又民法第184條第2項所謂善良風俗之意義，應相當於民法第72條所稱善良風俗，即指一般社會道德觀念而言。

(2)反訴被告交付系爭建物，符合債之本旨，對於反訴原告難認有侵害之行為，且反訴原告亦未舉證反訴被告之行為有何違反一般社會道德，或對反訴原告之詢問有惡意隱匿或為不實之說明，是反訴原告請求反訴被告賠償，當無理由。

(四)反訴原告備位主張已終止系爭租賃契約，請求反訴被告給付875萬4,745元云云，然反訴原告終止系爭租賃契約並不合法，已如前述，且反訴原告依據第227條、第184條第1項前、後段、及系爭租賃契約第4條第2款請求反訴被告返還押租金及損害賠償，並無理由亦如上述，是反訴原告備位請求反訴被告給付上述金額，亦無理由。

五、綜上所述，反訴原告先位依民法第259條、第113條、第184條第1項前段、第245條之1及系爭租賃契約第4條第2項請求反訴被告給付1,078萬4,745元，備位依據民法第227條、第184條第1項後段及系爭租賃契約第4條第2項請求反訴被告給付875萬4,745元，均為無理由，應予駁回，而反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

參、本件本反訴部分，事證均已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日

民事第五庭 審判長法官 高文淵

法官 連士綱

法官 王 廷

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日之不變期間內，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

01 費。
02 中 華 民 國 110 年 5 月 26 日
03 書記官 張雅筑