

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2659號

原告 勤天實業有限公司

法定代理人 邱金全

訴訟代理人 董郁琦律師

複代理人 李思慧律師

被告 國昌工業股份有限公司

法定代理人 梁皓翔

訴訟代理人 莊秉澍律師

上列當事人間債務不履行損害賠償等事件，本院於民國110年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,241萬9,858元，及其中新臺幣100萬元自民國108年12月31日起，其餘自民國110年3月23日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔85%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣413萬9,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,241萬9,858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。

事實及理由

壹、程序方面：

一、兩造關於本件租賃契約所生糾紛，合意以本院為第一審管轄法院，有土地租賃合約書第9條第16項在卷可稽（本院卷第23頁），合於民事訴訟法第24條規定，故本院有管轄權，合先說明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴係聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）319萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣

告假執行。嗣於本院審理中變更上開聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷第293頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於民國105年10月18日簽立租約，由被告出租桃園市○○區○○段○○○ ○號（下稱系爭土地）部分土地予原告出資興建廠房使用，惟由被告擔任起造人，被告應配合提供相關文件供原告申請建築執照及使用執照。租期自105年12月1日起至115年11月30日止，租金每月7萬元，被告已收取押租金21萬元（下稱系爭租約）。原告之廠房已興建完成（下稱系爭廠房，位置及面積如附圖所示），並經桃園市政府於108年2月27日以府都建照字第1080047242號函核准發給建築執照（下稱系爭函文），惟同時提及系爭土地上有違章建築975平方公尺（下稱既存違建），應於請領使用執照前拆除完畢等語，亦即在既存違建拆除前，原告無法請領系爭廠房之使用執照。

(二)原告自105年12月承租系爭土地迄今皆無從合法使用、收益系爭廠房，且系爭廠房可能遭拆除，則原告租賃系爭土地之目的不達。原告業於108年7月23日以存證信函催告被告於函到20日內該既存違建拆除，及於108年8月27日以存證信函催告被告在申請使用執照文件上用印，惟被告均置之不理，故原告於108年9月23日以存證信函向被告終止系爭租約，並請被告依系爭租約第5條第9項前段約定買回系爭廠房，被告於108年9月24日收受此函，則系爭租約已於108年9月24日終止。被告未能提供可興建合法廠房之系爭土地，應賠償原告：1.已付租金198萬元（自105年12月至108年5月）、2.押租金21萬元、3.系爭廠房價值1,513萬9,858元，上開1.至3.共計1,732萬9,858元，惟扣除原告將系爭廠房出租予訴外人之租金272萬元後（每月租金16萬元，自109年3月起算17個月），為1,460萬9,858元。爰依民法

第227條第1項準用第226條第1項、第179條規定及系爭租約第5條第9項前段約定，提起本件訴訟等語。

(二)並聲明：被告應給付原告1,460萬9,858元，及其中319萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自民事準備理由二狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告依系爭租約第5條第3項、第9條第6項約定，僅有現況交付系爭土地之義務，原告究竟如何興建廠房與被告無涉。兩造在簽訂系爭租約前多次會勘系爭土地，被告明確告知原告系爭土地上有既存違建，原告應自行評估是否能興建合法廠房。更何況，未必要拆除既存違建才能使系爭廠房取得使用執照，可透過行政程序使既存違建就地合法，或透過分割系爭土地，使系爭廠房坐落之土地無既存違建存在。再者，原告積欠108年6至8月租金，被告行使同時履行抗辯權，拒絕配合在申請使用執照文件上用印，故原告於108年9月23日發函向被告終止系爭租約不合法。縱認原告得終止系爭租約，終止後系爭租約向後失效，原告不能請求返還已給付之租金，而押租金21萬元於扣抵原告積欠108年6至8月租金後，已無餘額；縱認被告應買回系爭建物，依系爭租約之約定，應指被告應補償原告起造系爭廠房之成本，並計算折舊率，而非依市價購買，且系爭廠房欠缺消防安全設備（如蓄水池），鑑價報告未列入價格考量。再者，原告於承租系爭土地前已知既存違建存在，仍先行動工興建系爭廠房，又未設置消防安全設備，縱認被告應補償，原告應屬與有過失，應減免被告之賠償責任等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第390頁）：

(一)兩造105年10月18日簽立系爭租約，由被告出租系爭土地之部分土地予原告興建廠房。約定每月租金7萬元，被告已收取押租金21萬元（本院卷第17至25頁）。

01 (二) 108 年 2 月 27 日桃園市政府函覆被告，關於貴公司申請系爭
02 土地建築執照乙案，其上有違章面積 975 平方公尺（既存違
03 建），請所有權人依建築法第 78 條第 1 項第 4 款規定辦理，
04 並於使用執照請領前拆除完畢（本院卷第 49、50 頁）。

05 (三) 原告於 108 年 7 月 23 日以存證信函催告被告於函到 20 日內將
06 系爭土地上之既存違建拆除，被告於 108 年 7 月 25 日收受（
07 本院卷第 53 至 60 頁）。

08 (四) 原告於 108 年 8 月 27 日以存證信函催告被告於文到 5 日內完
09 成在申請使用執照文件上用印，並就被告「在申請使用執照
10 文件上用印、拆除 522 地號土地上既存違建之義務」與原告
11 給付租金之義務（108 年 6 到 8 月的租金）行使同時履行抗
12 辯權，被告於 108 年 8 月 28 日收受（本院卷第 63 至 71 頁）。

13 (五) 原告於 108 年 9 月 23 日以存證信函向被告表示告終止系爭租約
14 ，並請被告於函到 20 日內將系爭廠房買回，被告於 108 年 9
15 月 24 日收受（本院卷第 77 至 82 頁）。

16 (六) 108 年 8 月 21 日，原告公司會計黃謀鑫在兩造公司的 Line 群
17 組內，傳送訊息稱「梁老闆：要申請忠愛廠使用執照之報開
18 工文件要蓋章，請問何時有空？可過去蓋章？謝謝」，被告
19 公司員工梁皓評發訊息「那麻煩六、七、八三個月的地租繳
20 清先」（本院卷第 151 頁）。

21 四、兩造爭執事項（本院卷第 391 頁）：

22 (一) 被告是否已盡系爭租約第 5 條第 1 項義務（協助申請使用執
23 照）？系爭土地上存在既存違建未拆除，原告所興建之系
24 爭廠房是否能夠核准使用執照？

25 (二) 原告依民法第 227 條第 1 項準用 226 第 1 項規定，類推民法
26 第 256 條，終止系爭租約有無理由？被告抗辯已於 108 年 8
27 月 21 日（被證 6 「那麻煩六、七、八三個月的地租繳清先」
28 ）向原告為同時履行抗辯，拒絕提供申請使用執照文件、拒
29 絕拆除既存違章建築，有無理由？

30 (三) 如原告可終止系爭租約，原告依系爭租約第 5 條第 9 項前段
31 約定，請求被告買回系爭廠房，有無理由？金額若干？原告

01 是否與有過失應減少買回之金額？

02 (四)如原告可終止系爭租約，原告依民法第179條請求返還押租
03 金21萬元，有無理由？

04 (五)如原告可終止系爭租約，原告依民法第227條第1項，準用
05 民法第226條第1項規定，請求被告返還自105年12月起至
06 108年5月原告已給付的租金共198萬元，有無理由？原告
07 是否與有過失應減少返還租金之金額？

08 五、得心證之理由：

09 (一)被告是否已盡系爭租約第5條第1項義務（協助申請使用執
10 照）？系爭土地上有存在既存違建未拆除，原告所興建之系
11 爭廠房是否能夠核准使用執照？

12 1.依系爭租約第5條第1項約定：「本土地租賃標的物僅限
13 供乙方（原告）自行出資興建廠房後使用。租賃物上之建
14 物起造人為甲方（被告）擔任。使用執照及建築執照正本
15 由甲方保管，影本交由乙方使用。本合約期滿時，甲方須
16 做建物第一次登記以取得建物第一次登記以取得建物所有
17 權狀，所有權狀由甲方保存。（甲方應擔任起造人，乙方
18 於興建廠房建物時，甲方應配合乙方要求提供相關文件供
19 乙方申請建照、使照等建築許可文件，而後興建期間尚有
20 需要甲方配合出示文件事項之處，甲方應配合乙方辦理。
21 ）」（本院卷第18、19頁）。

22 2.依上開約定，可知兩造訂立系爭租約時預設之共同主觀認
23 知，為原告承租系爭土地之目的在於興建有使用執照之廠
24 房使用。因兩造約定由被告擔任起造人，故被告負有提供
25 相關文件配合原告申請建築執照及使用執照之義務。復依
26 系爭函文之內容（兩造不爭執事項(二)），及桃園市政府建
27 築管理處函覆本院因系爭廠房坐落之基地有既存違建，應
28 於使用執照請領前拆除完畢等語（本院卷第153頁），可
29 知如未拆除系爭土地上之既存違建，原告將無法請領使用
30 執照。

31 3.原告於108年7月23日、108年8月27日以存證信函定期

01 催告被告拆除既存違建及在申請使用執照文件上用印（兩
02 造不爭執事項(三)、(四)），被告雖收受上開信函，僅於108
03 年8月8日回函略以：原告於簽約前已知悉既存違建存在
04 、被告僅負有以現況交付之義務、原告尚欠108年6、7
05 月租金應儘速繳清等語（本院卷第61頁），足認被告拒絕
06 拆除既存違建，亦未同意在申請使用執照文件上用印，難
07 認被告已盡系爭租約第5條第1項義務。

08 4.被告雖辯稱原告於簽約前已知既存違建存在、被告僅負現
09 況交付義務云云。惟查，縱認原告於簽約前已知既存違建
10 存在乙情屬實，並不因而免除被告依系爭租約第5條第1
11 項約定之協助申請使用執照義務；而所謂以現況交付系爭
12 土地，亦不免除兩造以系爭租約第5條第1項特別約定之
13 協助申請使用執照之義務，故被告所辯，並不可採。

14 5.被告再辯稱未必要拆除既存違建才能使系爭廠房取得使用
15 執照，可透過行政程序使既存違建就地合法，或透過分割
16 系爭土地，使系爭廠房坐落之土地無既存違建存在云云，
17 然被告未曾在訴訟繫屬前函覆原告上情，亦未有實質作為
18 協助原告申請使用執照，更未配合原告在申請使用執照相
19 關文件上用印，被告臨訟抗辯系爭廠房仍可取得使用執照
20 云云，並不可採。

21 6.小結：被告未盡系爭租約第5條第1項之協助申請使用執
22 照義務。

23 (二)原告依民法第227條第1項準用226第1項規定，類推民法
24 第256條，終止系爭租約有無理由？被告抗辯已於108年8
25 月21日（被證6「那麻煩六、七、八三個月的地租繳清先」
26 ）向原告為同時履行抗辯，拒絕協助申請使用執照、拒絕拆
27 除既存違章建築，有無理由？

28 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
29 ，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
30 狀態，民法第423條定有明文。該所稱合於約定使用、收
31 益之狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主

觀之認知，為其認定之標準；倘租賃物不具該主觀認知約定使用、收益之狀態，而不能達契約之目的者，承租人得類推適用民法第256條規定終止租約（最高法院103年度台上字第2122號民事裁定意旨參照）。

2.依系爭租約第5條第1項約定，可知兩造訂立系爭租約時預設之共同主觀認知，為原告承租系爭土地之目的在於興建有使用執照之廠房使用。而依建築法第73條第1項本文規定：「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。」及工廠管理輔導法第14條第3款及第15條第3款規定，廠房利用違章建築或違反建築物使用用途，不得取得工廠之設立許可或變更設立許可，亦不得辦理登記或變更登記。則被告拒絕拆除既存違建，亦拒絕在申請使用執照文件上用印，將致原告無法請領使用執照，不能達到系爭租約之目的，經原告催告後，被告仍未補正，故原告依民法第227條第1項準用同法第226條第1項、類推適用民法第256條規定終止系爭租約，應屬有據。原告業於108年9月23日向被告為終止之意思表示，被告於108年9月24日收受（兩造不爭執事項(五)），則系爭租約於108年9月24日終止。

3.被告雖辯稱被告於108年8月21日向原告行使同時履行抗辯權，即在原告給付108年6至8月租金前，被告拒絕在申請使用執照文件上用印云云。惟查，108年8月21日之LINE對話紀錄人員為兩造之員工（兩造不爭執事項(六)），渠等並無代表公司之權限，不生行使同時履行抗辯權之效力。

4.被告再辯稱被告無可歸責事由云云，然被告徒以原告簽約前已知既存違建存在，故被告無需拆除既存違建等情抗辯，而未以其他方式協助原告請領使用執照（如被告於訴訟中抗辯可將既存違建合法化、分割系爭土地等方法），更未配合在申請使用執照相關文件上用印，顯然忽視被告依系爭租約第5條第1項之協助申請使用執照義務，且係被

01 告主觀上不願履約，自屬可歸責於被告，被告所辯，並不
02 可採。

03 5.小結：原告終止系爭租約有理由。

04 (三)如原告可終止系爭租約，原告依系爭租約第5條第9項約定
05 ，請求被告買回系爭廠房，有無理由？金額若干？原告是否
06 與有過失應減少買回之金額？

07 1.依系爭租約第5條第9項約定：「於合約期間若因甲方（
08 被告）因素提前終止合約，甲方須出資把乙方（原告）興
09 建之建物買回但須依建物折舊率計價之。若是乙方自身因
10 素須解除合約或是約滿不再續約前提下建物無償歸甲方所
11 有，乙方絕無異議。」（本院卷第20頁）。

12 2.本院前認定因可歸責於被告因素，經原告合法終止系爭租
13 約，則依系爭租約第5條第9項前段約定，被告須買回原
14 告興建之系爭廠房，惟應計算折舊。經本院囑託禾揚不動
15 產估價師事務所鑑定系爭廠房於系爭租約終止時即108年
16 9月24日之價值，鑑定結果為系爭廠房於108年9月24日
17 之價值為1,513萬9,858元（26,300元/坪×575.66坪，
18 鑑定報告卷第8、10頁）。

19 3.本院審酌鑑定人依地政事務所測繪之複丈成果圖得出系爭
20 廠房面積，並現場勘驗系爭廠房現況，詳述系爭廠房臨8
21 公尺私設道路，結構為鋼架、鐵皮，地上2層、地下0層
22 ，屋齡約0.2年，天花板為鋼架隔板，地板為水泥，門窗
23 為鋁門窗，面積約575.66坪（1,903平方公尺），並採用
24 成本法、建物有期限收益等二種估價方法進行評估，其中
25 成本法為價格日期重新建造所需成本，扣除折舊額等；建
26 物有期限收益為建物剩餘收益年數之租金淨收益。最終得
27 出成本法評估結果為26,600元/坪，建物有期限收益評估
28 結果為25,900元/坪，權重各50%，求得系爭廠房價值為
29 26,300元/坪，總價為1,513萬9,858元（鑑定報告卷第
30 60、66、68、76、94、96頁），應屬可採。

31 4.被告雖辯稱依系爭租約第5條第9項前段之約定，被告係

01 補償原告起造系爭廠房花費之成本，並計算折舊，而非依
02 市價買回云云，惟系爭租約第5條第9項前段非使用補償
03 起造成本等文字，而係約定被告應「買回」系爭廠房，且
04 鑑定人已評估成本並計算折舊，再與收益權衡比重得出系
05 爭廠房價格，鑑定人基於專業且公正客觀所得價格，應可
06 採信。被告再辯稱鑑定報告未考量系爭廠房未設置消防安
07 全設備（蓄水池）且系爭廠房地基已經完成，無從再蓋蓄
08 水池，將影響價格云云。然鑑定人係就現況鑑定價格，且
09 被告未就上開所辯提出任何法規依據或證據以實其說，故
10 其所辯並不足採。

11 5.被告復辯稱原告在簽約時已知既存違建存在，且已委請建
12 築師評估後應無須拆除既存違建，故先行動工，現不能取
13 得使用執照，原告與有過失云云。惟查，無論原告是否先
14 行動工，被告依系爭租約第5條第1項均負有協助原告取
15 得使用執照之義務，被告未協助原告請領使用執照（如不
16 拆除既存違建，仍可以其他方法如被告於訴訟中抗辯之將
17 既存違建合法化、分割系爭土地等方法協助原告），且被
18 告未配合在申請使用執照相關文件上用印，就被告未配合
19 用印之行為，原告並無過失，被告所辯，並不可採。

20 6.原告主張其為減少系爭廠房建置後折舊等損失，將系爭廠
21 房出租予訴外人，每月租金16萬元，自109年3月起算17
22 個月共272萬元，係基於同一原因事實受有損害並受有利
23 益，故自行依民法第216條之1扣除所受利益272萬元等
24 情，本院即依原告所請予以扣除。

25 7.小結：原告請求被告給付買回系爭廠房價金1,513萬9,85
26 8元，為有理由，惟扣除原告出租予訴外人之獲利272萬
27 元，為1,241萬9,858元。

28 (四)如原告可終止系爭租約，原告依民法第179條請求返還押租
29 金21萬元，有無理由？

30 1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
31 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其

01 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
02 有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字
03 第1631號民事判決意旨參照）。

04 2.兩造不爭執原告尚未給付108年6月8月之租金共計21萬
05 元（本院卷第394頁），惟原告主張因系爭廠房於108年
06 6月已經建築完工，原告自108年6月至8月均在等待被
07 告在申請使用執照文件上用印及拆除既存違建，故此段期
08 間租金不需給付云云。惟本院前認定系爭租約於108年9
09 月24日終止，終止前原告仍繼續使用系爭土地，且轉租他
10 人使用，自仍應給付被告租金。故押租金於抵充108年6
11 月8月之租金共計21萬後，已無餘額，被告無須返還押租
12 金。

13 3.小結：原告請求返還押租金21萬元，為無理由。

14 (五)如原告可終止系爭租約，原告依民法第227條第1項，準用
15 民法第226條第1項規定，請求被告返還自105年12月起至
16 108年5月原告已給付的租金共198萬元，有無理由？原告
17 是否與有過失得應減少返還租金之金額？

18 1.按終止契約，僅使契約關係自終止之時起向將來消滅，並
19 無溯及之效力；與契約解除係使契約關係溯及於訂約時失
20 其效力，尚有不同。此觀民法第263條之規定，就終止契
21 約之效力，並無準用同法第259條關於回復原狀義務之規
22 定自明（最高法院104年度台上字第604號民事判決意旨
23 參照）。

24 2.本院前認定原告得類推適用民法第256條規定終止系爭租
25 約，系爭租約於108年9月24日經原告合法終止。惟系爭
26 租約為繼續性契約，自終止之時起向後失效，終止前原告
27 使用系爭土地，自仍應給付被告租金，故原告請求被告返
28 還已給付之租金，為無理由。

29 3.小結：原告請求被告返還已給付之租金，為無理由。

30 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付買回系爭廠房價金，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，因原告起訴時先就其中100萬元為一部請求（本院卷第11頁），此部分遲延利息自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年12月31日起（於108年12月30日送達，本院卷第99頁），其餘自擴張聲明之民事準備理由二狀繕本送達翌日即110年3月23日起算（110年3月22日送達，本院卷第326頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

七、綜上所述，原告依系爭租約第5條第9項前段約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍（依民法第227條第1項準用第226條第1項及第179條規定請求返還已付租金及押租金），為無理由，應予駁回。

八、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 10 月 15 日

民 事 第 三 庭 法 官 吳 佩 玲

附圖、桃園市中壢地政事務所109年8月21日中地法土字第34500號土地複丈成果圖

附表、原告給付106年12月至108年5月租金之支票4紙

編號	票號	金額 (新臺幣)	發票日	發票人	備註
1	UA00000000	40萬元	108.4.10	勤天實業 有限公司	被告已提示兌 現
2	UA00000000	30萬元	108.7.21	同上	被告已提示兌 現
3	UA00000000	30萬元	108.9.21	同上	本院108 年度 桃全字第59號 假處分中
4	UA00000000	14萬元	108.11.21	同上	本院108 年度 桃全字第59號 假處分中

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 110 年 10 月 15 日
書記官 龍明珠