

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第446號

原告 桃園市平鎮區公所
法定代理人 鄭錦文
訴訟代理人 余席文律師
被告 翔源國際開發有限公司
兼法定代理人 黃華金
上一人
訴訟代理人 李泓律師

上二被告之

訴訟代理人 田俊賢律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109年9月21日辯論終結，判決如下：

主 文

被告翔源國際開發有限公司應將坐落附表一編號八至十所示土地上如附表一編號一至七所示房屋遷讓返還予原告。

被告翔源國際開發有限公司應將如附表二所示之機電與水電設備返還予原告。

被告應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一〇九年三月二十四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告翔源國際開發有限公司負擔四分之三，由被告黃華金負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣肆佰肆拾壹萬伍佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟參佰貳拾參萬壹仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告以新臺幣參佰柒拾參萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟壹佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第三項於原告以新臺幣貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣陸萬元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。經查：原告之法定代理人於訴訟繫屬中業由鄭詩鈿變更為鄭錦文，有桃園市政府民國109年5月27日府人力字第10901323122號令在卷可參（見本院卷二第359頁至第360頁），經其變更後之法定代理人具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷二第293頁），上開承受訴訟核與上開法律之規定並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時之訴之聲明第3項為：「被告翔源國際開發有限公司（更名前為翔源節能科技服務有限公司，下稱翔源公司）及黃華金應自107年5月18日起至實際遷讓日止按月連帶給付原告新臺幣（下同）71萬185元」，嗣於109年3月23日變更聲明第3項為：「被告翔源公司及黃華金應連帶給付原告814萬3,454元，及自108年5月3日起至實際清償日止按週年利率5%計算之遲延利息；與自108年5月3日起至被告遷讓返還第1項聲明所載附件一（按：即本判決附表一）所示之房地與原告之日止，按月連帶給付原告71萬185元」，並追加聲明第4項：「被告翔源公司及黃華金應給付原告6萬元，及自108年5月3日起至實際清償日止按週年利率5%計算之遲延利息」（見本院卷二第91頁），與原請求均係依兩造於106年11月1日簽定之委託經營管理契約（下稱系爭契約）所生請求權基礎所為之請求

01 ，核均與原請求之基礎事實同一，依上開規定，均應准許。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：桃園市平鎮區第一公有零售市場（下稱系爭市場）

04 ）為原告所管理，原告前將系爭市場之經營管理委外招標，

05 由被告翔源公司以3,408萬8,880元得標，兩造並於106年

06 11月1日簽定系爭契約，於107年2月2日、2月6日、2

07 月7日先後完成點交手續，將系爭市場如附表一編號1至7

08 所示之房屋（下稱系爭房屋）及如附表一編號8至10所示土

09 地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）及附表二所

10 示之機電與水電設備（下稱系爭設備），於107年2月8日

11 委託由被告翔源公司經營，被告翔源公司並自107年2月8

12 日陸續將系爭市場之使用空間出租與台灣聯通停車場開發股

13 份有限公司（下稱台灣聯通公司）、無餓不座麵飯館即郭李

14 美紀（下稱無餓不座麵飯館）、王品餐飲股份有限公司（下

15 稱王品公司）、國世德國際多媒體股份有限公司（下稱國世

16 德公司）以收取租金營利。詎被告明知其依系爭契約有按期

17 繳納權利金之義務，卻諉稱原告未完成點交手續，拒絕繳納

18 第1期權利金即213萬555元予原告，迭經催告仍置之不理

19 ，原告遂依系爭契約補充說明第8條第1項、第9條第1項

20 約定，於107年5月18日終止契約關係，函請被告翔源公司

21 於107年6月18日前將系爭市場空間騰空並將系爭房地及設

22 備一併返還予原告。又被告黃華金為被告翔源公司之法定代

23 理人，依系爭契約補充說明第8條第1項約定，自應與被告

24 翔源公司負連帶賠償責任。是以，原告得依系爭契約補充說

25 明第8條第1項、第9條第3項約定，請求被告翔源公司、

26 黃華金連帶給付自107年5月18日終止契約起至108年5月

27 3日提起本件訴訟止，及自108年5月3日起至實際遷讓日

28 止之損害賠償，有關原告所受之損害，應以相當於契約之權

29 利金為計算標準，併請求被告連帶支付懲罰性違約金6萬元

30 及其利息等語，爰依系爭契約補充說明第8條第1項、第9

31 條第1項、第3項之約定提起本件訴訟。並聲明：（一）被告翔

源公司應將系爭房地遷讓返還予原告。(二)被告翔源公司應將系爭設備返還予原告。(三)被告應連帶給付原告814萬3,454元，及自108年5月3日起至實際清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息；與自108年5月3日起至被告遷讓返還第1項聲明所載系爭房地予原告之日止，按月連帶給付原告71萬185元。(四)被告應給付原告6萬元，及自108年5月3日起至實際清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地之所有權人登記為「桃園市」，管理機關登記為「桃園市政府經濟發展局」，均與原告無涉，足認原告對於本件為訴訟標的客體之桃園市市有財產，並無處分之權能，顯屬當事人不適格，原告僅係單純受託管理桃園市市有財產，並未被賦予訴訟實施權，自不得請求返還系爭房地。縱使桃園市市有財產遭無權占有，受損害者應為桃園市市庫，而非代管人原告，原告主張其受有相當於租金之損害，即非有理。再者，原告並未依照系爭契約交付合於約定使用、收益之設備予被告，違反出租人交付租賃物之義務在先，復未善盡點交之義務，以致被告無法依約為使用收益，兩造始生後續之爭議，點交爭議發生之當下，被告實早已依系爭契約之約定，繳交履約保證金180萬予原告，且被告更在爭議發生之第一時間，即正式發函予原告，表示願意在點交爭議圓滿解決之前，先給付第1期租金之3分之1，惟此亦遭原告回函拒絕，故被告絕非無故拒絕給付租金，原告自不得主張合法終止系爭契約，本件請求顯無理由等語為辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保免予假執行。

三、不爭執事項：

(一)原告係於106年9月15日公告系爭委託經營管理勞務採購案公開招標、底價金額為1,960萬8,000元；被告係於106年10月11日投標，該採購案係於106年10月12日開標，由被告以投標金額3,408萬8,880元得標；兩造係於106年11月1

日簽立系爭契約，委託期間自委託經營管理日起至111年2月7日止，並約定被告應於委託經營管理日起10日內繳交第1期權利金213萬555元；原告係於106年11月7日公告系爭標案之決標結果。

(二)原告係於107年2月8日以桃市平農字第1070005836號函表示自107年2月8日將系爭市場委託被告經營管理，並請被告於委託經營管理日起10日內繳納第1期權利金。

(三)被告係於107年2月9日以金翔源字第107001號函表示因契約標的之主要設備未點交、或點交欠完善及重要因素未清除等影響被告之經營生計及公安責任，請求暫緩以107年2月8日起為委託經營管理日。

(四)原告迭於107年3月16日、同年3月30日、同年4月15日發函通知被告應於收受函文之次日起10日內繳納第1期權利金，若逾期未繳納將終止系爭契約；並於同年5月18日以桃市平農字第1070018285號函表示因被告業經3次書面通知催繳第1期權利金而均未繳納，違反系爭契約補充說明第2條第2項約定為由，終止系爭契約並沒收履約保證金。

四、原告主張其為系爭房地之管理機關，兩造成立系爭契約後，原告已與被告翔源公司完成點交手續，被告未依約繳納權利金213萬555元予原告，迭經催告仍置之不理，原告遂依系爭契約補充說明第8條第1項、第9條第1項、第3項之約定終止契約關係，請求被告前將系爭市場空間騰空並將機電與水電設備一併返還予原告，及賠償原告所受損害及給付違約金等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)原告對遷讓系爭房地之訴訟標的是否為適格之當事人？(二)原告主張兩造就系爭房地完成點交，系爭契約已經其合法終止，是否有據？(三)原告請求被告翔源公司遷讓返還系爭房屋及返還系爭設備有無理由？(四)原告依系爭契約補充說明第8條第1項、第9條第3項請求被告連帶賠償原告所受損害，是否有理由？(五)原告請求被告給付懲罰性違約金6萬元，有無理由？茲分述如下：

(一)按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，公有財產撥給各地國家機關使用，不論其名義為國有或地方自治團體所有，實際上均由使用機關行使所有人之權利，故實務上向准由管領機關起訴，代國家或地方自治團體主張所有權人之權利。又國家或地方自治團體因其所管領之財產而涉訟，因該財產所涉及之權利義務關係，既有分別設立之中央或地方機關分掌其事，故實務上亦均認中央或地方機關就該訴訟有當事人能力（最高法院51年台上字第2680號判例、85年度台上字第3036號判決意旨參照）。另按當事人之適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之，且係依原告起訴主張之事實決之，非依法院判斷之結果定之。在給付訴訟，主張權利存在之人，以其主張有給付義務之人為被告，當事人即為適格。復按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有明文。而債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故凡主張係契約上之債權人，不問其實際情形如何，對於債務人當然得主張行使契約上之權利，其以債務人為被告提起訴訟，請求履行契約，要難謂於當事人之適格有何欠缺（最高法院99年度台上字第1598號、82年度台上字第1801號判決意旨參照）。查系爭市場坐落之如附表一編號8至10所示土地固為桃園市所有，管理者為桃園市政府經濟發展局，有上開土地之土地登記第二類謄本影本在卷可佐（見本院卷一第33頁至第37頁），惟系爭市場之附表一編號1至7所示建物為本件原告所起造，且經桃園市政府經濟發展局將系爭房地交予原告無償代管，有桃園縣（現改制為桃園市）政府使用執照及桃園市政府各區公所無償代管公有市場建物及土地契約書影本附卷可稽（見本院卷一第55頁至第67頁），原告係系爭房地之管領機關。而系爭契約係由原告與被告翔源公司所定立，本件原告為系爭契約之當事人，並依系爭契約補充說明第8條第1項、第9條第3項之約定

01 提起本件訴訟，原告係主張行使系爭契約上之權利，以債務
02 人為被告提起訴訟，請求履行契約，揆諸前揭說明，自為適
03 格之當事人。

04 (二)原告主張兩造就系爭房地是否已完成點交，系爭契約已經其
05 合法終止，是否有據？

06 1.按系爭契約第2條「履約標的」約定：「（一）廠商應給付
07 之標的及工作事項（由機關於招標時載明）：桃園市平鎮區
08 第一公有零售市場委託經營管理（二）機關辦理事項（由機
09 關於招標時載明，無者免填）：詳如契約補充說明」（見本
10 院卷二第122頁）。系爭契約補充說明第1條「履約標的及
11 委託經營管理期間」約定：「桃園市平鎮區第一公有零售市
12 場：桃園市○鎮區○○里○○路○段○號。一、委託經營管
13 理位置及使用範圍：1.基地座○○○鎮區○○段44、44-2及
14 44-3地號，共計2095.48平方公尺。2.使用範圍：地下1
15 層、地上4層。(1)地下室面積：1672.98平方公尺，防空避
16 難室兼停車空間。(2)一樓面積：973.12平方公尺，市場使用
17 ，使用權全部。(3)二樓面積：965.7平方公尺，市場使用，
18 使用權全部。(4)三樓面積：965.7平方公尺，市場使用，使
19 用權全部。(5)四樓面積：965.7平方公尺，市場使用，使用
20 權全部。(6)電子看板（1座）、燈箱廣告（7個）。(7)建築
21 物內機電、水電等設施。※平鎮市場建築平面圖詳如附圖（
22 共6張）。二、契約存續期間：自委託經營管理日起至111
23 年2月7日止，共計4年。2.點交作業：（1）廠商（即被告
24 ，下同）應於決標日起15工作天與本所（即原告，下同）簽
25 約。簽約日後，廠商應自機關通知起7日內，會同機關辦理
26 點交本案標的及其附屬設備等經營管理權移轉手續。完成點
27 交後，經營管理權移轉同時生效並起算經營管理期間（即以
28 完成點交日為委託經營管理日），其標的及設備即由廠商自
29 行管理維護，逾期廠商不進行點交視同完成點交。…」（本
30 院卷一第89頁至第91頁）。第2條「權利金」約定：「一、
31 4年權利金為34,088,880元整，分16期繳納（每期3個月）

，第1期至遲於委託經營管理日起10日內繳納。二、…第1期（委託經營管理日至107年5月7日）：委託經營管理日起10日繳納計213萬555元整」等語（見本院卷一第91頁）。由上約定可知，系爭契約簽立之目的，係原告將系爭市場委託被告經營管理，委託經營管理期間係自委託經營管理日起至111年2月7日止共4年，兩造並約定完成點交本案標的及其附屬設備之日即為「委託經營管理日」，第一期之權利金213萬555元應於「委託經營管理日」起10日內繳納。

2.原告主張：被告得標系爭標案後，原告分別於107年2月2日、同年月6日、同年月7日，由系爭市場前得標經營者集寶公司、鈺霖機電有限公司（下稱鈺霖公司）協助與被告在現場辦理點交作業，嗣原告於107年2月8日將系爭市場交付被告經營管理等情，經系爭市場委託經營管理之勞務採購案件負責人即證人陳玉貞證稱：被告公司標得此案後，於107年2月2日、同年月6日、7日在平鎮第一公有市場辦理點交，點交方式為委託鈺霖公司，邀及被告公司與我們區公所三方點交，依照清冊一項一項點交，107年2月2日鈺霖公司、被告公司在場做點交，逐一依序照清冊點交，因為點交沒有完成，所以於同年月6日繼續進行點交，被告公司也在場，他還邀及他自己的技師，同年月7日是最後把鑰匙、遙控器點交給被告公司，點交有完成，於107年2月6日，被告公司有在清冊上簽名等語明確（見本院卷二第283頁），並有原告107年1月30日桃市平農字第1070004420號函、107年2月6日桃市平農字第1070005234號函、107年2月7日桃市平農字第1070005684號函、107年2月8日桃市平農字第1070005836號函暨附件「桃園市平鎮區第一公有零售市場設備點交清冊」（下稱系爭設備點交清冊）、原告107年2月22日內部便簽、鈺霖公司107年2月7日鈺（工）字第10702071號函暨附件「平鎮區第一公有零售市場新舊設備商移交點交清冊（日期：107年2月6日）」（下稱系爭移交點交清冊）、「平鎮市第一公有零售市場設備財產盤點紀

錄盤點清冊（日期：107年2月6日）」（下稱系爭盤點清冊）等件可證（見本院卷一第39頁至第53頁、第111頁至第116頁，另案107年度訴字第1729號卷，下稱另案卷，卷一第123頁至第143頁）。另被告分別與訴外人王品餐飲股份有限公司、無餓不座麵飯館、台灣聯通停車場開發股份有限公司等簽立租賃契約，將系爭市場之空間自107年2月7日起出租予上開訴外人營業使用等節，為兩造所不爭執，並有停車場租賃契約書、訴外人無餓不座麵飯館房屋租賃契約書、統一發票、訴外人王品餐飲股份有限公司陳報狀影本各1紙附卷可佐（見本院卷一第121頁至第147頁）；參照被告自行製作之平鎮市場大樓內部管理公告（編號001號）第1條亦載明：「翔源國際開發有限公司（金華國際集團）於民國107年2月7日正式委託經營管理平鎮市場（俗稱房東）」等語（見另案卷二第50頁）；足見被告已自居為系爭市場之經營管理者甚明。從而，堪認兩造歷經107年2月2日、6日、7日之現場點交程序後，已完成點交，被告並已實際經營管理系爭市場，應以107年2月8日為委託經營管理日。依系爭契約補充說明第2條第1項、第2項第1款約定，被告至遲應於107年2月8日起10日內繳納第一期權利金213萬555元。惟被告未於上開期限內繳納，迭經原告3次正式催告亦均未給付（上開不爭執事項四），被告既已違反上開約定，則原告依系爭契約補充說明第8條第1項約定：「廠商違反本契約之約定，經機關3次書面通知限期改善，屆期未改善或改善後仍未符合機關之要求者，除廠商已繳交之履約保證金由機關沒收外，機關亦得終止契約，…」之意旨，於同年5月18日以桃市平農字第1070018285號函表示終止系爭契約並沒收履約保證金，自屬有據。

3. 被告固否認已完成點交，委託經營管理日無從起算，被告未違反系爭契約，原告終止系爭契約於法不合云云。惟查：

(1) 系爭契約簽立之目的，係由原告將系爭市場委託被告經營管理，委託經營管理期間係自委託經營管理日起至111年2月

7 日止共 4 年，如同前述；系爭標案之採購標的為勞務，此
參系爭標案投標須知第 4 條亦明（見另案卷一第 96 頁）。而
被告支付權利金之對價，既是在委託經營期間，就系爭市場
為經營管理、使用收益，原告自僅須交付足以達上開目的之
系爭市場空間、附屬設備設施予被告，即屬符合債之本旨之
履行。系爭契約補充說明第 1 條除標明系爭市場之地址、坐
落基地、建物為地下 1 層、地上 4 層外，固另記載使用範圍
含電子看板（1 座）、燈箱廣告（7 個）、建築物內機電、
水電等設施（見本院卷一第 89 頁），惟此僅在說明系爭市場
除建物本身之建築外，建物內相關附屬設備、設施，亦屬原
告委託被告經營管理之標的，被告須對併同交付予被告之設
施設備，負擔含系爭契約補充說明第 3 條第 2 項：「契約期
間本標的物機電、水電、弱電、照明、廣播、消防、空調、
電梯、電扶梯、電子看板、燈箱及其他公共設施各項設備之
維修保養與法定檢查、檢驗、送審費用，以及修繕維護與管
理之責任一概由廠商負擔…」、第 3 條第 3 項關於電子看板
、廣告燈箱管理責任等約定（見本院卷一第 95 頁至第 97 頁）
之契約義務。再參諸系爭契約補充說明第 1 條第 2 項第 2 款
第 2 目：「廠商會同機關點交本標的物及其附屬設備等經營
管理移轉手續時，其設備之規格、式樣、性能、機能等如有
不符、不良或瑕疵等情事，應於所交付之設施設備點交清冊
上載明，並於點交後製作點交紀錄，廠商應出具點收證明書
交付機關，上開文件及附件均作為契約一部份。」（見本院
卷一第 91 頁），第 9 條「場地歸還與回復原狀」第 3 項：「
契約解消時，廠商應將原經營管理之場地及設備點交機關，
如有損害或短少，廠商應負責修復、購置、補充或賠償。」
（見本院卷一第 105 頁至第 107 頁）之約定。可知於兩造點
交時，若附屬設備設施之規格、式樣、性質、機能有不符、
不良或瑕疵等情事，應詳於記載於點交紀錄上，於日後系爭
契約解消時，被告即應以此點交紀錄為準負回復原狀之義務
，點交紀錄上未記載之設備設施，被告即不負回復原狀之義

務。意即，綜合系爭契約之目的、約定觀之，關於系爭市場
附屬設施、設備之清點交付，仍係以被告可達到經營管理、
使用收益系爭市場之契約目的為其判斷標準，非謂原告須交
付毫無欠缺、瑕疵之設備、設施，始謂完成點交。

- (2) 比對被告簽名認可之系爭盤點清冊，與系爭移交點交清冊、
系爭設備點交清冊之記載，系爭移交點交清冊與系爭盤點清
冊記載相符，僅有手寫與電腦打字之差異（除：伍「其他設
備」、7「鼓風機」有打勾、打叉之不同，應屬誤繕《見本
院卷一第307頁、第318頁，另案卷二第131頁、第142頁
》）；另系爭設備點交清冊僅刪除系爭移交點交清冊上打叉
部分，及伍「其他設備」電子看板、廣告燈箱、鼓風機（備
註：新增）、汗水控制盤（備註：新增）等項目，其餘與系
爭移交點交清冊之記載亦相符（見本院卷一第41頁至第53頁
，另案卷二第116頁至第122頁、第125頁至第143頁）。
佐以被告於另案中主張系爭契約所約定之電子看板於點交時
置放於地下室倉庫，現場之電子看板則是集寶公司所有，現
場的廣告燈箱則是4個置放在一樓人行道上、無法使用之廣
告燈箱，與系爭契約記載不符等語，核與原告於另案中自陳
並未交付被告可使用之電子看板，亦未交付可用之廣告燈箱
等語相符（見臺灣高等法院108年度上字第550號卷第151
頁至第152頁）。證人陳玉貞亦證稱：系爭移交點交清冊是
鈺霖公司製作的，他們是根據我們系爭盤點清冊製作的，鈺
霖公司是根據107年2月6日紀錄作的整理，再發函給公所
，鈺霖公司有發函點交清冊給原告，我於107年2月6日簽
名的在系爭盤點清冊上時，就是認為現在是在做點交，把裡
面的設備逐一清點，點交給被告公司，我不認為「盤點」和
「點交」之用語上有這麼大的爭執，當天我很清楚鈺霖公
司是用手勾，現場設備都有逐一確認，鈺霖公司交給我點
交清冊，我很清楚鈺霖公司是在點交完後製作出來的，當
時每個人簽名時都有在場，我當時還有提醒被告公司的技
師說，請他要完全確認沒有問題後再簽名，鈺霖公司發函
給我，我就能

01 很確定這是我們當天所點交的清冊等語明確（見本院卷二第
02 283頁至第284頁、第286頁）。堪認系爭移交點交清冊係
03 鈺霖公司整理現場點交結果，再剪貼系爭盤點清冊上到場人
04 士之簽名後所製作呈送予原告，系爭設備點交清冊則係原告
05 承辦人員根據系爭移交點交清冊上已勾選點交之部分製作而
06 來，復因剔除非屬系爭契約約定之電子看板、廣告燈箱、非
07 屬原告所有之鼓風機、汗水控制盤，始製作出完整之系爭設
08 備點交清冊。從而，原告主張兩造所點交之設備設施，以原
09 告107年2月8日桃市平農字第1070005836號函檢附之系爭
10 設備點交清冊為準等語，應堪採信。被告主張原告有變造點
11 交清冊之行為云云，尚無足採。

- 12 (3) 被告固主張原告未交付符合債之本旨之電子看板、廣告燈箱
13 ，系爭市場之設備設施復有如附表所示之欠缺或瑕疵，故點
14 交未完成云云。惟被告迄今未具體證明系爭設備點交清冊上
15 之記載，有何與實際點交情形不符之處，參以被告於107年
16 2月7日點交後，即自107年2月8日經營管理系爭市場迄今，
17 業如前述，足見原告點交如系爭設備點交清冊上之設備
18 設施予被告後，被告已可順利經營管理系爭市場，達到使用
19 收益系爭市場之目的，原告縱未交付電子看板、廣告燈箱，
20 抑或是系爭市場內附屬設備、設施有如附表所示之欠缺或瑕
21 疵，亦均未妨礙被告經營管理系爭市場及兩造點交之完成。
22 被告復主張原告違反民法第423條：「出租人應以合於所約
23 定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中
24 ，保持其合於約定使用、收益之狀態。」之規定，未交付合
25 於約定之租賃物，自未完成點交云云。然縱認被告支付權利
26 金，與使用收益系爭市場存有對價關係，而與租賃契約之性
27 質相近，惟原告實已交付符合系爭契約目的之系爭市場及設
28 備設施予被告，被告亦已使用收益，原告即已交付合於所約
29 定使用收益之標的物，亦無違反民法第423條之規定，更無
30 礙點交之完成，被告此部分之主張，亦有未合。況且，證人
31 即集寶公司負責人蔡俊賢於另案中證稱：兩造於107年2月

01 6 日點交時伊有在場，每項設備均逐一測試，如有故障當場
02 排除，不能排除者，伊在107年3月2日前已全數修復完畢
03 等語（見另案卷二第209頁至第211頁），並有被告與集寶
04 公司於107年3月2日所簽立之協議書影本在卷為憑（見另
05 案卷二第168頁），則除系爭市場設備設施是否有如附表所
06 示之瑕疵存在，實非無疑外，系爭市場之設備設施縱存有瑕
07 疵，亦堪認於107年3月2日前全數修繕完畢，至遲於該日
08 點交亦已完成。從而，被告主張點交並未完成，系爭經營管
09 理日無從起算，原告無權收取第一期權利金，而無權終止系
10 爭契約云云，自無可採。

11 4. 被告另聲請傳訊鈺霖公司負責人張濰臻作證，主張張濰臻涉
12 嫌將系爭盤點清冊的簽名變造至原告系爭移交點交清冊上面
13 云云。然本件點交確已完成，系爭設備點交清冊亦已顯現點
14 交之實際情況，如同前述，被告亦自陳張濰臻沒有至現場進
15 行盤點，只是鈺霖公司負責人等語（見本院卷三第11頁、第
16 42頁），是被告上開證據聲請，核無調查必要。

17 (二) 系爭契約補充說明第9條「場地歸還與回復原狀」第1項約
18 定：「廠商應於本契約解消（包含但不限於契約存續期間屆
19 滿、契約提前法定或合意解除、終止、撤銷、不生效力、無
20 效等）時停止營業，並於契約解消之翌日起1個月內經機關
21 會勘認可且保持完好可用狀況之本案標的物返還予機關，契
22 約屆滿至廠商返還原經營管理標的物（包括附屬設備）期間
23 之水電費，概由廠商負擔。」第3項約定：「契約解消時，
24 廠商應將原經營管理之場地及設備點交機關，如有損害或短
25 少，廠商應負責修復、購置、補充或賠償。」等語（見本院
26 卷一第105頁至第107頁）。由上開約定可知，於系爭契約
27 終止後，被告翔源公司負有於系爭契約終止之翌日起1個月
28 內返還系爭契約之標的物予原告之回復原狀義務，上開約定
29 自得作為本件原告之請求權基礎。系爭契約簽立之目的，係
30 原告將系爭市場委託被告經營管理，已如前述，本件系爭房
31 屋為原告起造，占有系爭土地者應為原告，且系爭契約係就

系爭市場委託被告經營管理，被告依約僅管理系爭房屋及設備，本件並無事證顯示被告有何占用系爭土地上其他空地之情事，則系爭契約委託被告經營管理之標的物應僅包含系爭房屋及設備，被告所負回復原狀義務，亦應僅包含系爭房屋及設備，而不包含系爭土地。本件原告已於107年5月18日合法終止系爭契約，業如前述，其依上開約定請求被告翔源公司將系爭房地遷讓返還予原告，並請求被告翔源公司應將系爭設備返還予原告，於請求遷讓返還系爭房屋及設備部分範圍內，自屬有據。逾此範圍者，為無理由，應予駁回。

(四)系爭契約補充說明第8條第1項前段約定：「廠商違反本契約之約定，經機關3次書面通知限期改善，屆期未改善或改善後仍未符合機關之要求者，除廠商已繳交之履約保證金由機關沒收外，機關亦得終止契約，廠商與其負責人並應連帶賠償本機關因此所受信賴利益、履行利益與固有利益之一切損害。」（見本院卷一第103頁）。系爭契約補充說明第9條第3項約定：「契約解消時，廠商應將原經營管理之場地及設備點交機關，如有損害或短少，廠商應負責修復、購置、補充或賠償。」（見本院卷一第107頁）次按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，此規定於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第260條、第263條定有明文。惟按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙，故因契約消滅所生之損害，並不包括在內，因此該條所規定之損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言。當事人之一方因他方遲延給付而解除契約，其得依民法第260條規定請求損害賠償者，應係他方遲延給付所生之損害，至於契約消滅後所生之損害，則不包括在內（最高法院100年度台上字第1633號、96年度台上字第2028號判決，55年台上字第2727號判例意旨參照）。依系爭契約補充說明第8條第1項約定，於被告翔源公司違反系爭契約而未依約繳納權利金213萬

555 元，經原告 3 次書面催告後，原告固得依系爭契約補充說明第 8 條第 1 項約定請求被告連帶賠償原告因被告翔源公司給付遲延所受損害。惟原告主張被告連帶賠償契約終止後原告因無法使用與另行招商收取權利金之損害 814 萬 3,454 元，及自 108 年 5 月 3 日起至被告翔源公司遷讓返還系爭房地之日止，按月連帶給付原告 71 萬 185 元，原告並未舉證證明該等金額確係原告依已定計畫或其他特別情事，如被告依約繳納上開權利金而履行契約即可得預期之利益，尚非屬被告不履行系爭契約所生之損害範圍內，原告依系爭契約補充說明第 8 條第 1 項約定為前開請求，難以准許。至系爭契約補充說明第 9 條第 3 項約定依其文義，係指被告於點交系爭房屋及設備時，如有損害或短少而侵害原告固有利益之情事，被告應負賠償之責，惟就此原告未證明系爭房屋與設備確實因被告之違約行為受有損害或短少，自亦不得依系爭契約補充說明第 9 條第 3 項約定而為前開損害賠償之請求。而原告於起訴時原依民法第 179 條規定而請求被告連帶給付上開金額之相當於租金之不當得利，惟原告已撤回此部分之主張，僅以前開系爭契約約定為訴訟標的（見本院卷二第 105 頁），其後即未再為主張，本院無須加以審酌。從而，原告依系爭契約補充說明第 8 條第 1 項、第 9 條第 3 項約定請求被告應連帶給付原告 814 萬 3,454 元，及自 108 年 5 月 3 日起至實際清償日止按週年利率百分之 5 計算之遲延利息；與自 108 年 5 月 3 日起至被告遷讓返還第 1 項聲明所載系爭房地予原告之日止，按月連帶給付原告 71 萬 185 元，為無理由。

(五)再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除違金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第 250 條第 2 項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債

01 權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
02 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當
03 事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高
04 法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。經查：

05 1.系爭契約補充說明第8條第1項後段約定：「除另有規定外
06 廠，廠商如有一切任何形式之契約義務違反，廠商與其負責人
07 尚應支付懲罰性違約金每件每日新臺幣1,000元，有持續之
08 情形者，得按日連續懲罰至改善為止。按日計算懲罰性違約
09 金之收取，以2個月為上限。」（見本院卷一第105頁）顯
10 係兩造就系爭契約發生債務不履行之情事時關於懲罰性違約
11 金之約定，其約定之金額尚無過高或顯不相當之情形，被告
12 翔源公司未依系爭契約補充說明第2條第1項、第2項第1
13 款約定於107年2月8日起10日內繳納第一期權利金213萬
14 555元，迭經原告3次正式催告迄今均未給付，被告翔源公
15 司上開違反系爭契約之情事顯已持續逾2個月，則原告請求
16 被告翔源公司及其負責人被告黃華金應給付原告6萬元（計
17 算式：1,000元×60日=6萬元），為有理由。

18 2.末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
19 經其催告而未給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第
21 2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權
22 人得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為百分
23 之5，民法第233條第1項前段、第203條定有明文。本件
24 原告對被告之懲罰性違約金債權，核屬無確定期限之給付，
25 經原告以民事準備書狀（四）追加請求，該書狀繕本於109
26 年3月23日送達被告（見本院卷二第91頁），被告迄未給付
27 當應負遲延責任。是原告併予請求遲延利息部分，於自民
28 事準備書狀（四）繕本送達翌日即109年3月24日起算至清
29 償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息部分，核無不
30 合，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予
31 駁回。

五、綜上所述，原告依系爭契約補充說明第9條第1項、第3項約定，請求被告翔源公司將系爭房屋遷讓返還予原告、將系爭設備返還予原告，以及依系爭契約補充說明第8條第1項後段請求被告應給付原告6萬元，及自109年3月24日起至實際清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予駁回。

六、就本判決主文第1項至第3項部分，兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定相符，爰依如附表編號1至7所示房屋之課稅現值總共為1,323萬1,700元（見本院卷一第237頁至第240頁）、系爭設備造價2,800萬元（見本院卷一第95頁）自兩造系爭契約成立迄今約3年以耐用年限5年計算折舊後之價額為1,120萬元（計算式： $2,800\text{萬} - 2,800\text{萬} \times 3/5 = 1,120\text{萬}$ ）及原告勝訴金額6萬元，分別酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果並無影響，爰不逐一論述。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
民 事 第 二 庭 法 官 許 自 瑋

正本係照原本作成。

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。

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 109 年 10 月 30 日
書 記 官 李 靜 雯

附表一：

編號	樓層	面積 (m ²)	使用目的	數量	建號 (桃園市○鎮區○○段)
1	地下室	1672.98	防空避難室、停車空間與機房	全部	第728建號
2	一樓	973.12	辦公室、市場使用	全部	第724建號
3	二樓	965.7	市場使用	全部	第725建號
4	三樓	965.7	市場使用	全部	第726建號
5	四樓	965.7	市場使用	全部	第727建號
6	屋頂層			全部	
7	突出物	78.43	樓梯間、電梯機房	全部	第728建號
8	桃園市○鎮區○○段○○○號土地			全部	
9	桃園市○鎮區○○段○○○○○號土地			全部	
10	桃園市○鎮區○○段○○○○○號土地			全部	

附表二：

項次	名稱規格	單位	數量	點交	備註
壹	電氣設備工程				
一	配電盤設備工程				
1	3Φ受電箱P1-P3	座	3	V	B1F25 車旁
2	電錶箱KWH-MP	座	5	V	B1F24車旁
3	MP PANEL	座	2	V	B1F消防室旁
4	MR PANEL	座	1	V	B1F消防室旁
5	PLB1-PL4 PANEL	座	5	V	B1F消防室旁，1~4F樓梯間
6	PL PANEL	座	1	V	1F電力機房
7	PWA PANEL	座	1	V	B1F39車旁
8	PW1 PANEL	座	1	V	B1F冰機室
9	PEA PEB PANEL	座	2	V	電梯機房
10	REA REB PANEL	座	2	V	電梯機房

(續上頁)

11	FP PANEL	座	1	V	B1F10車前
12	PF1-PF4 PANEL	座	4	V	1F~4F樓梯間
13	P1-P4 PANEL	座	4	V	1F~4F冰水機房
14	R1-R4 PANEL	座	4	V	1F~4F冰水機房
15	PC1-PC4 PANEL	座	4	V	B1F及2.3.4F冰水機房
16	C1-C4 PANEL	座	4	V	B棟RF
17	PS PANEL	座	1	V	B1F39車旁
18	乾式TR 380V/000-000V 10KVA	台	5	V	B1F消防室，1F~4F各1
二	管線設備工程				
1	接地端子測試箱	組	1	V	發電機房
三	燈具開關插座設備工程				
1	T-BAR型日光燈電子式高功率	盞	138	V	現場138組
2	吸頂式日光燈電子式高功率	盞	20	V	逃生梯間
3	T-BAR型日光燈電子式高功率	盞	23	V	現場23組
	220V 20Wx3 附壓克力燈罩				
4	吸頂式日光燈電子式高功率	盞	14	V	各機房及頂樓
	220V 40Wx2 附鏡面反射板				
5	停車場車道燈	盞	28	V	現場28組
四	發電機設備工程				
1	整組柴油引擎發電機150KW	套	1	V	B1F消防室
	3 ϕ 4W 60HZ 220V/380V PF=0.8				
2	150KW發電機用觸媒型	組	1	V	B1F消防室
貳	弱電設備工程				
一	電話配管線設備工程				
1	接線箱2.0mmt靜電粉體烤漆				
	電話主配線箱 (63× 80× 14)	組	1	V	1F逃生梯間
	電話主配線箱 (40× 45× 10)	組	3	V	2、3、4F樓梯間
2	接地箱 (35× 45× 15) 2.0mmt靜電	只	1	V	B1F逃生梯間
二	停車場設備工程				
1	反射鏡	只	3	V	B1F
2	警示燈	座	1	V	B1F入口

(續上頁)

三	電視共同天線設備工程				
1	八列寬頻電視天線	支	1	V	RF
2	天線不銹鋼固定架	支	1	V	RF
四	避雷針設備工程				
1	避雷針及座,配件全 R>40M L=2M	座	1	V	RF
2	接地電阻測試箱粉體烤漆2.0	只	2	V	B1F27車及20車
五	安管及監視系統設備工程				
1	接線箱2.0mm靜電粉體烤漆各層與	組	4	V	4F防災中心
	電信系統併盤				
2	鐵捲門偵測器		12	V	
3	設備桌	組	1	V	4F防災中心
參	消防設備工程				
一	消防栓設備工程				
1	消防栓箱連綜合盤啟動表示燈等	組	10	V	地下室及各樓層
2	消防測試出水口1 1/2"	組	1	V	RF
3	消防泵機組3 ϕ 380V 60HZ 10HP	組	1	V	B1F消防機房
	D=3" H=42M Q=300LPM 流量表				
二	火警警報設備工程				
1	火警受信總機複合型40L	套	1	V	第7.28.34.35迴被改至2F夏慕尼，隔離
2	火警綜合盤配件全	組	1	V	
3	火警探測器差動式局限型二種	只	141	V	設備變更依申報書，依現場實際數量點交
4	火警探測器偵煙式局限型二種	只	53	V	設備變更依申報書，依現場實際數量點交
5	鐵捲門中繼器	組	1	V	1F
三	緊急廣播設備工程				
1	緊急廣播主控機(5L)	組	1	V	4F防災中心
2	緊急電源控制主機	組	1	V	4F防災中心
3	120W功率擴大器	台	1	V	4F防災中心
4	監聽面板	組	1	V	4F防災中心
5	混音前級放大器	台	1	V	4F防災中心
6	自動溫控風扇	組	1	V	4F防災中心

(續上頁)

7	AM/FM收音機	台	1	V	4F防災中心
8	CD雷射唱盤(6片)	台	1	V	4F防災中心
9	19吋標準機櫃	座	1	V	4F防災中心
10	吸頂式防火喇叭連匹配器1W L級	只	24	V	依消防申報書
11	嵌頂式防火喇叭連匹配器1W L級	只	22	V	依消防申報書
12	壁掛式防火喇叭連匹配器1W L級	只	15	V	依消防申報書
四	泡沫滅火設備工程				
1	泡沫撒水頭1/2"向下型開放式	只	167	V	B1F
2	感知撒水頭1/2"向上型密閉式	只	167	V	B1F
3	一齊開放閥2"	只	16	V	B1F
4	自動警報逆止閥4"配件全	套	1	V	B1F消防室
5	比例混合器4"配件全	只	1	V	B1F消防室
6	泡沫原液輕水型	公升	300	V	B1F消防室
7	蜂鳴器D.C 24V	只	1	V	B1F
8	手動啟動裝置1/2"配件全	組	16	V	B1F
9	泡沫原液槽300公升	座	1	V	B1F消防室
10	泡沫撒水泵機組	組	1	V	B1F消防室
	3 ϕ 380V 60HZ 25HP				
	D=4" H=52M Q=840LPM 流量表				
五	排煙室排煙設備工程				
1	排煙機Q=170CMM,SP=40MMAQ	台	1	V	1F廁所
	5HP 3 ϕ 380V 60HZ				
2	排煙機Q=320CMM,SP=40MMAQ	台	1	V	1F~4F一層兩台
	7.5HP 3 ϕ 380V 60HZ				
3	排煙機Q=350CMM,SP=40MMAQ	台	4	V	
	7.5HP 3 ϕ 380V 60HZ				
4	排煙機Q=400CMM,SP=40MMAQ	台	3	V	
	10HP 3 ϕ 380V 60HZ				
5	火警探测器偵煙式局限型二種	只	81	V	依申報書
6	排煙柵門60×60CM(CLASS I)	組	1	V	1F廁所門口
	排煙柵門60×120CM(CLASS I)	組	8	V	1~4F一層兩組

(續上頁)

7	手動啟動開關	組	9	V	1F*3.2~4F*6
8	控制盤(5HP)	組	1	V	1F廁所門口
	控制盤(7.5HP)	組	5	V	1~4F一層2組
	控制盤(10HP)	組	3	V	
六	其他消防設備工程				
1	出口標示燈免加水電池日光燈小型	只	25	V	位置依照消防申報書
2	壁掛式緊急照明燈	只	19	V	
3	吸頂式緊急照明燈	只	16	V	
4	嵌頂式緊急照明燈	只	14	V	位置依照消防申報書
5	避難方向指示燈雙面單向小型	只	8	V	
6	避難方向指標單向	只	9	V	
7	滅火器手提式ABC乾粉10LB	只	31	V	
8	緩降機配件全	只	3	V	
9	避難器具指示燈單面單向	只	3	V	
10	撒水機組	組	1	V	新增；2F夏慕尼用
11	消防蓄水桶	顆	3	V	新增RFA棟
肆	給水衛生設備工程				
1	蹲式沖水馬桶配件全選色W	套	20	V	1~4F, 一層五套
2	坐式抽水馬桶配件全選色W1	套	1	V	1F殘障廁所
3	掛式小便斗配件全選色含	套	9	V	1F*3、2~4F*6
	自動沖水設備U				
4	檯面下嵌式洗臉盆選色配件全L	套	12	V	一層3套
5	洗臉盆配件全選色L1	套	1	V	1F殘障廁所
6	殘障用馬桶扶手	只	2	V	1F殘障廁所
7	殘障用洗臉盆扶手	只	2	V	1F殘障廁所
8	衛生紙架	只	21	V	
9	嵌牆式擦手紙箱BA5414	只	9	V	殘障*1 一層各2
10	給皂機 BA2003	只	9	V	
11	揚水泵沉水式3 ϕ 380V 60HZ	台	2	V	B1F 下水水池
12	廢水泵沉水式3 ϕ 380V 60HZ	組	1	V	

(續上頁)

13	污水泵沉水式3 ϕ 380V 60HZ	組	1	V	B1F39車旁
14	揚水泵緩停裝置	組	1	V	B1F39車旁
15	不鏽鋼水塔5T含不鏽鋼角架	只	2	V	RF.B棟
伍	其他設備				
1	電梯	台	1	V	
2	貨梯	台	1	V	
3	電扶梯	台	3	V	設備存在但功能無法測試，目前申請停用中，無使用許可證
陸	空調設備工程				
1	螺旋式冰水機組CH-1~-3雙壓縮	台	3	V	一樓層1台；冰水機房
	螺旋式冰水機組CH-4雙壓縮	台	1	V	
2	水泵浦連軸式CWP-1~-3	台	3	V	一樓層3 台：冰水機房（SP-3故障）；3F因天氣冷壓縮機無法啟動，待天氣熱測試
	水泵浦連軸式CWP-4	台	1	V	
	水泵浦連軸式CHP-1~-3	台	3	V	
	水泵浦連軸式CHP-4	台	1	V	
	水泵浦連軸式SP-1~-3	台	3	V	
	水泵浦連軸式SP-4	台	1	V	
3	落地立式空調機20rt	台	12	V	一層3台
	落地立式空調機30rtAH4-1/AH4-4	台	4	V	一層1台
4	排風機				
	EF-B1	台	1	V	B1F（控制故障中）
	誘導式風車 0/2HP	台	8	V	B1F（控制故障中）
5	低噪音方型冷卻水塔CT-1~-3	組	3	V	RF
	低噪音方型冷卻水塔CT-4	組	1	V	RF
6	膨脹水箱 EX-1~-4	組	4	V	RF