

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第313號

原告 祭祀公業張鑑公

法定代理人 張賜

訴訟代理人 黃君介律師

被告 六六滿企業有限公司

法定代理人 楊重光

訴訟代理人 林國明律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟捌佰壹拾伍萬壹仟零伍拾捌元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣玖佰參拾捌萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟捌佰壹拾伍萬壹仟零伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告之法定代理人原為張振興，嗣於本件訴訟進行中變更為張賜，新任法定代理人張賜已於民國108年5月21日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第253至263頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告於102年8月20日向原告承租坐落臺南市○○區○○段1598、1609、1610、1610之4、1842地號土地（下合稱系爭土地，若有區分必要，各以地號稱之），並簽訂基地租賃契約書3份（下稱系爭租約），約定租賃期間均自102年8月20日起至132年8月20日止，並應於每月20日前給付租金新臺幣（下同）487,545元，惟被告僅給付103年5月19日前之租金，自103年月20日起即未依約繳納租金，迭經原告催討，被告均未置理，迄今已積欠4年又4月（52月）

之租金25,352,340元，爰依租賃契約之法律關係提起本訴，請求被告給付上開租金，另未付之各月租金並應自約定清償日之翌日即各月21日起至107年9月21日止，加計按週年利率百分之5計算、如附表「原告請求之遲延利息欄」所示之遲延利息。

(二)對被告抗辯之陳述：

臺南市政府工務局（下稱工務局）雖將(102)南工造字第06617至06620號、06031至06034號建造執照予以列管，然由工務局函文所稱「屆時法院若函文本局暫緩核發建築執照或判決建築執照無效者，本局當依法判決處理後續事宜」，可知工務局並未針對系爭土地之建造執照或使用執照為撤銷或不予核發之處分，更無被告所稱「列管等同於在法院判決確定前，暫不予核發使用執照」之意。另工務局108年2月1日函稱「本局為避免指揭執照後續核發使用執照可能有疑義，僅先予以列管，並無影響或限制旨揭執照施工等情形」，且建築主管機關關於建築物使用執照之核發與審查，不論有無私權糾紛，均應按建築法規辦理之，所謂「列管」，並無任何法律上效果。被告係因未完工致無法取得使用執照，與上開建照是否經列管無涉。又要使出租之系爭土地合於建築之用，須土地所有權人提供協力者，只有申請建造執照時，起造人應提出土地權利證明文件向建築主管機關申請，申請使用執照則由起造人、承造人及監造人等共同辦理之，無須土地所有權人之協力。而本件除未申請建造執照之系爭1598地號土地外，被告均正常取得建造執照，益徵原告並無違反民法第423條之情事，被告主張同時履行抗辯，並無足採。

(三)並聲明：1.被告應給付原告25,352,340元及如附表「原告請求之遲延利息」欄所示之利息2,798,718元。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告法定代理人張振興向被告法定代理人楊重光自稱為被告

之合法管理人，得將系爭土地出租予被告，被告得在系爭土地上建造房屋，經營大賣場云云，被告因而投資鉅款在系爭土地上建築房屋、購置冷凍及空調設備。詎被告擬向工務局申請系爭1842、1609地號土地之使用執照時，竟接獲不予核發第2、3期使用執照之回覆，工務局並表示將已核發之第2、3期建造執照即(102)南工造字06617至06620號、06031至06034號建造執照予以列管，而所謂列管，係指縱然得以繼續興建，但在法院民事訴訟判決確定前，暫不予核發使用執照之意，所以被告不敢繼續施工，導致該等建造執照逾期而失效，致使無法取得建物之使用執照，且此失效原因不可歸責於被告。根據系爭租約第3條約定及民法第423條規定，原告有提供符合使用目的（經營大賣場）之土地予被告之義務，亦負有解除列管之積極作為義務，使被告取得使用執照及建築執照。被告因未能取得使用執照，致於系爭土地上之建物即無法合於約定之使用、收益狀態，與債之本旨不符，自得主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金。退萬步言，被告於簽訂系爭租約時所繳150萬元保證金，應可折抵租金。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)查原告將系爭土地出租予被告，並簽訂「基地租賃契約」共3紙（租賃物分別為「系爭1842地號土地」、「系爭1598、1609地號土地」、「系爭1610、1610之4地號土地」），約定租期為102年8月20日起至132年8月20日止，系爭5筆土地之租金合計為每月487,545元，被告應於每月20日繳納當月之租金（即於每期開始時支付），被告自103年5月20日起即未依約給付租金等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可參（見本院調字卷第19至24、39至50頁），堪信為真實。又被告為於系爭1609、1842地號土地上建造建築物，而向工務局申請核發建造執照，經工務局就基地為系爭1609地號土地之建物核發(102)南工造字第06617

至06620號建造執照、基地為系爭1842地號土地之建物核發(102)南工造字06031至06034號建造執照(下合稱系爭建照)等情,則有系爭建照附卷可參(見本院卷第205至235頁),並據本院向工務局調取系爭建照之申請卷宗核閱無訛,亦足信為真實。

(二)按所謂同時履行之抗辯,乃係基於雙務契約而發生,倘雙方之債務,非本於同一之雙務契約而發生,縱令雙方債務在事實上有密切之關係,或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生,然其一方之給付,與他方之給付,並非立於互為對待給付之關係者,均不能發生同時履行之抗辯(最高法院59年台上字第850號民事判例參照)。次按稱租賃者,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,民法第421條第1項定有明文。又依民法第423條規定,出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人,並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態,如出租人交付之租賃物,不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者,即與債之本旨不符,承租人得主張同時履行抗辯權,拒絕租金之支付(最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照)。本件被告以原告未履行「解除上開建照列管之義務」為由,而為同時履行抗辯,然為原告以前詞所否認,則首應究明者,乃原告依上開基地租賃契約是否負有「解除建照列管之義務」乙節:

- 1.按債之關係,係以主給付義務為核心,用以決定債之關係的類型,非主給付義務而與主給付義務具密切關係者為從給付義務,契約成立生效後,債務人除負有主給付義務外,為準備、確定、支持及完全履行其本身之主給付義務,尚負有從給付義務,以確保債權人之利益能獲得完全之滿足,俾當事人締結契約之目的得以實現;從給付義務發生原因,或基於法律明文規定,或基於當事人約定,或基於誠信原則、契約補充解釋而來;至於附隨義務,則係為履

01 行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展
02 過程中基於誠信原則，所發生協力及告知等以輔助實現債
03 權人給付利益之義務。自兩造所訂立之基地租賃租約第三
04 條「(一)乙方(即被告)承租土地自行興建建築物及其他必
05 需之設施，甲方(即原告)應提供相關證明文件配合申請
06 辦理」之約定，可知被告係為興建建築物而承租系爭土地
07 ，而建築為行政管理事項，契約中既明定原告應提供相關
08 證明文件配合辦理，可見被告所欲興建之建築物，係依建
09 築法規規定經主管機關許可興建之建物，則原告之主給付
10 義務，應為交付可供用以建築之系爭土地予被告使用收益
11 ；而兩造所另約定原告應提供相關證明文件之義務，並非
12 得以決定債之類型之主給付義務，然具有使原告所負上述
13 主給付義務得完全履行之功能，應屬從給付義務。故倘建
14 造執照遭列管，將發生使被告無法於系爭土地上合法興建
15 建築物之效果，且得經由原告之行為排除之，此時「解除
16 建造執照之列管」，方有助於主給付義務之履行，始得認
17 屬原告依系爭租約所負之從給付義務。

18 2.查工務局前因訴外人張秋季提出陳情，主張原告之管理人
19 無效，請求就系爭土地暫緩核發建造執照，而將系爭建照
20 予以列管乙情，有該局103年4月25日南市工管二字第1030
21 373998號函在卷可參（見本院調字卷第137、138頁）；惟
22 經本院就系爭建照經列管之法律效果為何？解除列管之條
23 件為何？是否會導致建物於興建完成後無法取得使用執照
24 ？等節函詢工務局，經該局分別以108年2月1日南市工管
25 二字第1080128041號函、108年4月3日南市工管二字第108
26 0368506號函覆稱：「有關旨揭執照列管情事，本局為避
27 免旨揭執照後續核發使用執照可能有疑義，僅先行予以列
28 管，並無影響或限制旨揭執照施工等情事」、「如欲解除
29 旨揭執照列管，需請本府民政局或司法機關釐清祭祀公業
30 張鑑公之管理人為何，倘與旨揭執照檢附土地同意書祭祀
31 公上張鑑公管理人相同，當可解列；倘與旨揭執照檢附土

01 地同意書祭祀公上張鑑公管理人不同，應辦理變更設計檢
02 附祭祀公業張鑑公之土地同意書等事宜後，始可解列」、
03 「有關旨揭執照因列管是否導致無法取得使用執照情事，
04 經本局108年2月1日南市工管二字第1080128041號函說明
05 三所述：『有關旨揭執照列管之情事，本局為避免旨揭執
06 照後續核發使用執照可能有疑義，僅先行予以列管，並無
07 影響或限制旨揭執照施工等情事。…』，因並無影響或限
08 制旨揭執照施工等情事，故亦無限制使用執照申請」等語
09 （見本院卷第69、70、165、166頁）；由上開函文回覆內
10 容可知，依系爭建照建造之建築物，並不因建照遭列管致
11 施工受影響或限制，亦不影響其使用執照之取得，更遑論
12 其解列與否需視臺南市政府民政局或司法機關之調查結果
13 而定，並非原告以一定作為即能達成。是以，「解除建造
14 執照之列管」此行為，對系爭租約目的之實現無涉，無助
15 於原告主給付義務之履行，依前開說明，應認兩造間之系
16 爭租約，並不使原告負有解除系爭建照列管之義務。此外
17 ，自工務局核發建照予被告此節，亦足認系爭土地為可供
18 用以建築之土地，而系爭建照申請卷宗中，亦均附有原告
19 所出具之土地使用同意文件，原告並無未履行契約義務之
20 情形，被告復未能另行證明原告有何違反給付義務之情事
21 ，則被告以原告未履行契約義務，而為同時履行抗辯，自
22 屬無據。

23 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條第1項
24 前段所明定。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時
25 起，負遲延責任；遲延之債務以支付金錢為標的者，債權
26 人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務
27 ，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
28 5，民法第229條第1項、第233條第1項及第203條分別定有
29 明文。兩造間既成立租賃契約，被告自有依約給付租金之
30 義務，則原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付自10
31 3年5月20日起應付而未付之52期租金25,352,340元（計算

式： $487,545 \text{元} \times 52 = 25,352,340 \text{元}$ ），應予准許。又被
告於103年5月20日起至107年8月20日止應付之各期租金，
清償期均已屆至，則原告另請求被告給付各期租金自清償
日之翌日即各月21日起至107年9月21日止，按週年利率百
分之5計算之利息，於法亦屬有據，而原告於本件所請求
之各期租金所生遲延利息（合計為2,798,718元），均未
逾該期間業已發生之遲延利息總額（詳見附表），自應准
許。

(四)末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條定有明文。被告已依系爭3份租約給付保證金150萬元（每份租約保證金為50萬元）予原告乙情，固為原告所不爭執，惟依系爭契約第十條：「租賃終止，乙方（即被告）無過失者，保證金伍拾萬元予以退還……」之約定可知，被告需待租期屆至後，始得請求原告返還上開保證金，是以，縱認原告對被告負有返還保證金債務，亦尚未屆清償期，自不得用以抵銷本件租金。是被告主張以上開保證金折抵租金云云，亦非可採。

四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付28,151,058元（租金25,352,340元＋遲延利息2,798,718元＝28,151,058元），為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證與本判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 7 月 25 日

民 事 第 三 庭 法 官 張 玉 萱

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 108 年 7 月 26 日

書記官 蘇美燕

附表（每月租金487,575元，遲延利息按週年利率百分之5計算，元以下四捨五入）

編號	遲延利息計算期間之起日（迄日均為107年9月21日）	遲延利息金額	原告請求之遲延利息
1	103年5月21日	105,797元	105,612元
2	103年6月21日	103,727元	103,581元
3	103年7月21日	101,723元	101,550元
4	103年8月21日	99,652元	99,519元
5	103年9月21日	97,582元	97,488元
6	103年10月21日	95,578元	95,457元
7	103年11月21日	93,508元	93,426元
8	103年12月21日	91,504元	91,395元
9	104年1月21日	89,433元	89,364元

(續 上 頁)

10	104年 2月 21日	87,363元	87,333元
11	104年 3月 21日	85,493元	85,302元
12	104年 4月 21日	83,422元	83,271元
13	104年 5月 21日	81,418元	81,240元
14	104年 6月 21日	79,348元	79,209元
15	104年 7月 21日	77,344元	77,178元
16	104年 8月 21日	75,274元	75,147元
17	104年 9月 21日	73,203元	73,116元
18	104年 10月 21日	71,199元	71,085元
19	104年 11月 21日	69,129元	69,054元
20	104年 12月 21日	67,125元	67,023元
21	105年 1月 21日	65,055元	64,992元
22	105年 2月 21日	62,984元	62,961元
23	105年 3月 21日	61,114元	60,930元

(續 上 頁)

24	105年 4月 21日	59,043元	58,899元
25	105年 5月 21日	57,040元	56,868元
26	105年 6月 21日	54,969元	54,837元
27	105年 7月 21日	52,965元	52,806元
28	105年 8月 21日	50,895元	50,775元
29	105年 9月 21日	48,824元	48,744元
30	105年 10月 21日	46,821元	46,713元
31	105年 11月 21日	44,750元	44,682元
32	105年 12月 21日	42,746元	42,651元
33	106年 1月 21日	40,676元	40,620元
34	106年 2月 21日	38,605元	38,589元
35	106年 3月 21日	36,735元	36,558元
36	106年 4月 21日	34,665元	34,527元
37	106年 5月 21日	32,661元	32,496元

(續 上 頁)

38	106年 6月 21日	30,590元	30,465元
39	106年 7月 21日	28,587元	28,434元
40	106年 8月 21日	26,516元	26,403元
41	106年 9月 21日	24,446元	24,372元
42	106年 10月 21日	22,442元	22,341元
43	106年 11月 21日	20,371元	20,310元
44	106年 12月 21日	18,368元	18,279元
45	107年 1月 21日	16,297元	16,248元
46	107年 2月 21日	14,227元	14,217元
47	107年 3月 21日	12,356元	12,186元
48	107年 4月 21日	10,286元	10,155元
49	107年 5月 21日	8,282元	8,124元
50	107年 6月 21日	6,212元	6,093元
51	107年 7月 21日	4,208元	4,062元

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

52	107年8月21日	2,137元	2,031元
合計		2,804,695元	2,798,718元