

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第95號

上訴人 洪美猜即采宴精英大飯店

訴訟代理人 呂嘉坤律師

複代理人 許宏宇律師

被上訴人 伊甸園資產有限公司

法定代理人 羅振水

訴訟代理人 毛仁全律師

上列當事人間返還保證金等事件，上訴人對於中華民國107年11月28日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第3號第一審判決提起上訴，本院於108年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回上訴人後開第二項之訴，及該部分假執行之聲請；(二)命上訴人給付及該部分假執行之宣告；暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰壹拾陸萬元，及自民國一百零四年四月十一日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。上開廢棄(二)部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣柒拾伍萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰壹拾陸萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。

但請求之基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。

二、本件上訴人於本院主張如解除契約不合法，則追加依兩造於民國103年7月24日所簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第3條第2項為備位請求（本院卷第282頁），均屬後述保證金返還與否之同一基礎事實，合於民事訴訟法第446條第1項

01 但書、第255條第1項第2款規定，應予准許，先予說明。

02 貳、實體方面：

03 一、本訴部分：

04 (一)上訴人本訴主張：兩造依系爭租約約定，被上訴人將其所有
05 門牌號碼為桃園市○○區○○路○號16樓全部220坪（含公設
06 空間）；同路5、7號地下1樓全部243.8坪；公共空間大樓左
07 側門往地下1樓、樓梯、電扶梯左邊約25坪當為飯店大廳（
08 合稱系爭租賃物），出租與伊作為商業飯店之用，租期自10
09 4年3月1日起至114年2月28日止，上訴人並依約交付面額為
10 新臺幣（下同）216萬元之定期存單為保證金，復於104年4
11 月10日應被上訴人要求改以現金交付。詎被上訴人因工程延
12 宕，始終未能交付符合系爭租約之租賃標的物，已陷於給付
13 遲延，伊乃於105年10月4日以存證信函依法解除系爭租約，
14 並於同年月5日送達被上訴人。爰先位依民法第259條第2款
15 規定，備位依系爭租約第3條第2項約定，請求被上訴人返還
16 216萬元，並加計自104年4月11日起算之遲延利息（原審駁
17 回上訴人請求賠償損害395萬元部分，未據其聲明不服，不
18 在本件審理範圍）。

19 (二)被上訴人則以：兩造雖預定於104年3月1日起租，然於系爭
20 租約第8條第10項附加但書「如裝修與政府機關核准函延誤
21 而推遲或提前，租金則以客房可全面入住之實際入住日算起
22 」，且飯店之規劃設計、裝潢建材均須上訴人參與，亦以上
23 訴人名義申請旅館執照，故履行期限繫於依法申請變更使用
24 執照用途、裝修進度、旅館執照核准等不確定之事實而定，
25 於旅館執照核准前，伊無交付租賃物之義務。又伊均依約進
26 行相關流程，並無給付遲延，嗣上訴人片面向主管機關撤回
27 第二階段室內裝修之申請，乃以不正當行為阻止期限屆至，
28 應視為支付租金之清償期已屆至，經伊於106年1月19日限期
29 催告履行，上訴人仍拒不履行，故系爭租約已於106年1月30
30 日解除。另伊已支出相關裝修費用超過1,250萬元，且依系
31 爭租約至少有5年之租金收入，伊得以上開損害賠償請求與

01 上訴人返還保證金之請求抵銷云云置辯。

02 二、反訴部分：

03 (一)被上訴人反訴主張：上訴人違約，應依系爭租約第7條第1項
04 賠償500萬元違約金，其中216萬元抵銷上訴人請求返還之保
05 證金後，伊得請求賠償餘額284萬元。爰依系爭租約第7條第
06 1項約定，請求上訴人給付284萬元，及自反訴起訴狀繕本送
07 達翌日起算之遲延利息（被上訴人就原審駁回超過上開金額
08 部分之反訴請求未聲明不服，不在本件審理範圍）。

09 (二)上訴人則以：系爭租約係因可歸責於被上訴人事由而解除，
10 被上訴人無系爭租約第7條第1項約定請求賠償之權利等語置
11 辯。

12 三、原審判決駁回上訴人之本訴及假執行之聲請；另就反訴部分
13 命上訴人給付被上訴人284萬元，及自106年3月23日起至清
14 償日止按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘反訴。

15 上訴人不服，提起部分上訴，聲明：

16 (一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及命上訴人給付部
17 分均廢棄。

18 (二)被上訴人應給付上訴人216萬元，及自104年4月11日起至清
19 償日止，按年息5%計算之利息。

20 (三)願供擔保請准宣告假執行。

21 (四)被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

22 被上訴人於本院答辯聲明：

23 (一)上訴及追加之訴，暨假執行之聲請均駁回。

24 (二)如受不利之判決，被上訴人願供擔保請准宣告免為假執行。

25 四、兩造不爭執事項（本院卷第72至73頁，並由本院依相關卷證
26 為部分文字修正）：

27 (一)兩造於103年7月24日簽訂系爭租約，約定上訴人以每月72萬
28 元向被上訴人承租系爭租賃物，租賃期間自104年3月1日起
29 至114年2月28日止（原審卷(一)第7至12頁）。上訴人於簽約
30 日即依約交付面額216萬元定期存單予被上訴人為保證金，
31 嗣於104年4月10日應被上訴人要求以現金交付。

01 (二)桃園市政府建築管理處（下稱建管處）於105年9月26日受理
02 申請系爭租賃物竣工查驗事務，於排定現地查驗日期前，上
03 訴人以電洽確認撤回系爭租賃物第二階段變更使用執照之申
04 請，並由受託人於105年11月4日臨櫃領回全卷（原審卷(一)第
05 71、153至154頁）。

06 (三)被上訴人尚未完成系爭租賃物之裝修工程（原審卷(一)第131
07 頁）。

08 (四)上訴人以105年7月22日存證信函催告被上訴人應於文到2個
09 月內將符合系爭租約約定之租賃標的物交付與上訴人使用，
10 逾期解除系爭租約，經被上訴人於同年月25日收受；嗣上訴
11 人以105年10月4日存證信函向被上訴人為解除系爭租約之意
12 思表示，經被上訴人於同日收受（原審卷(一)第14至21頁）。

13 (五)被上訴人以106年1月19日存證信函催告上訴人於文到10日內
14 立即配合建築師辦理回復第二階段室內裝修申請，如逾期不
15 辦理，則逕以該函解除系爭租約之意思表示，於同日送達上
16 訴人（原審卷(一)第56至65頁）。

17 五、上訴人本訴主張其因被上訴人遲未交付符合兩造約定之租賃
18 物而解除系爭租約，自得依系爭租約及民法第259條第2款請
19 求被上訴人返還保證金；被上訴人則否認給付遲延，並為抵
20 銷抗辯，另反訴請求上訴人賠償違約金餘額284萬元。本件
21 經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規
22 定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院108年3月5日
23 準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（本院卷第73
24 頁）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

25 (一)上訴人本訴請求被上訴人返還保證金216萬元，有無理由？

26 1.查，系爭租約約定，租賃期間自104年3月1日起至114年2月
27 28日止，保證金216萬元，參系爭租約第2條、第3條第2項（
28 原審卷(一)第7頁），足見兩造就系爭租約係定有期限之租賃
29 契約，起始日自104年3月1日起明確，且約定租期屆滿時，
30 不須被上訴人預先通知，租賃關係當然消滅；系爭租約期滿
31 後，非經雙方同意另定新書面契約，視為不再續約（系爭租

約第4條第3項，原審卷(一)第8頁)，益證系爭租約起始日確定，消滅日114年2月28日止亦清楚，自非不定期租賃。是出租人即被上訴人最遲應於104年3月1日之給付期限，交付承租人即上訴人系爭租賃物以經營飯店（參民法第423條），堪以認定。

2. 第按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第2款定有明文。查，系爭租賃物並未如期於104年3月1日交付予上訴人，上訴人於105年7月22日以存證信函限期交付系爭租賃物（原審卷(一)第14至18頁），被上訴人亦未在期限內交付，且於106年5月10日原審審理時，被上訴人亦自承尚未完工（原審卷(一)第131頁），與證人林名偵、艾善明即訴外人康柏司室內裝修有限公司員工、負責人所述，系爭租賃物於前手停工後，伊僅有報價後即無下文，並無接續施作等語相符（原審卷(二)第15頁背面、第21頁背面），既系爭租賃物未如期交付，且延宕已久，被上訴人復未舉證係不可歸責於伊之事由所致（如後述）。是上訴人以105年7月22日存證信函催告被上訴人應於文到2個月內將符合系爭租約約定之租賃標的物交付與上訴人使用，逾期解除系爭租約，經被上訴人於同年月25日收受；嗣上訴人以105年10月4日存證信函向被上訴人為解除系爭租約之意思表示，經被上訴人於同日收受（如四(四)），上訴人解除系爭租約，要非無由。則上訴人解除系爭租約後，請求返還保證金216萬元，於法有據。

3. 被上訴人辯稱系爭租賃物欲變更為旅館用途，需先聲請變更使用執照及辦理室內裝修之許可，再進行室內裝修，經竣工查驗後完成使用執照變更，再依兩造約定進行二工（增加房間數）施作，才能交付上訴人營運。而簽約後就飯店之規劃與裝修公司、建築師反覆討論，提出設計申請許可之相關資料，被上訴人於104年3月5日取得許可變更及裝修，即正式與裝修公司簽約進行裝修，並無延誤。而依系爭租約第1、2

、4、8條約定，交付租賃物之履行期限係以依法申請變更使用執照、完成裝修、旅館執照核准始屆至；至公共空間依約僅需於交付租賃物時一併交付，是依系爭租約第8條第10項約定，被上訴人並無遲延情事。且兩造簽約後經多次討論，至上訴人對室內裝修廠商滿意，被上訴人始與之簽約，此期間以上訴人規劃時間居多，被上訴人並無延誤時程，否則於契約預定之起租日後才取得核准申請變更用途，並正式與廠商簽訂裝修合約，上訴人何以未提出異議或解約而繼續後續工程云云。查，系爭租約之起迄日已明確，業如所述，而系爭租約係103年7月24日簽訂，104年3月1日起租（如四(一)），在起租前果有被上訴人所稱之變更執照、裝修等待完成，自可酌留相當合理期間，並於系爭租約內載明較晚於104年3月1日之起租期日，既兩造已約定簽約後約半年之期日起租，應認兩造就起租前應完成之行政程序及裝修已酌量而約定104年3月1日交付租賃物起租。至系爭契約第8條第10項雖約定：「預定民國104年3月1日起租，如裝修與政府機關核准函延誤而推遲或提前，租金則以客房可全面入住之實際入住日算起。但雙方協議如有部分房間提前使用，則按實際使用間數按租金比例計算租金。」等語，主要在租金調整部分，雖稱預定104年3月1日起租，與前揭第2條租賃期間約定自104年3月1日起，前後呼應，租期自應以第2條為憑，租金則以第8條第10項為據，而租金之調整係以租賃物業已交付使用為前提，既系爭租賃物尚未完工如前述，自無交付可言，則被上訴人辯稱104年3月1日為預定之起租日，非約定應給付租賃物之期日，且於104年3月5日始取得變更執照，上訴人亦有參與裝修工程，當時無異議，而謂無給付遲延云云，並不可取。

- 4.被上訴人復稱105年1月裝修完成後，經桃園市政府進行各項設備查驗發給合格證明，於同年9月26日申請竣工查驗，然上訴人於同年10月31日撤回申請。故由上情可證被上訴人依約履行，並無遲延。又系爭租賃物完成變更使用執照之期間

，既經主管機關核定為2年，於該期限完成即難認有遲延情形；且未經竣工查驗前，被上訴人依法亦不能交付租賃物供營業使用，則上訴人於查驗前自行撤回申請，致無法完成變更使用執照，顯非可歸責於被上訴人。且系爭租賃物業經桃園市政府核可用途變更及辦理室內裝修許可，其後室內裝修已完成基礎工程格局，經竣工查驗合格，至裝潢部分，應在上開竣工查驗合格後再進行云云。查，系爭租賃物未如期交付已給付遲延如前所述，上訴人以105年7月22日存證信函催告被上訴人應於文到2個月內將符合系爭租約約定之租賃標的物交付與上訴人使用，逾期解除系爭租約，經被上訴人於同年月25日收受，但仍未在期限內交付。上訴人以105年10月4日存證信函向被上訴人為解除系爭租約之意思表示，經被上訴人於同日收受（如四(四)），即已解除契約，則被上訴人雖於105年9月26日申請系爭租賃物竣工查驗，於排定現地查驗日期前之同年10月5日，上訴人業已解除契約，則上訴人稱該查驗與否或有無通過，對上訴人並無實益，即非無由。嗣上訴人以電洽確認撤回系爭租賃物竣工查驗申請，並由受託人於105年11月4日臨櫃領回全卷（如四(二)），要難謂可歸責上訴人之事由。至所稱使用執照變更之有效期間為2年，該2年內完成裝修即無給付遲延云云，與系爭租約之約定不符，且行政程序所賦予之期間與私契約之期間，性質上不同，基於私法自治原則，仍依系爭租約內容為準，被上訴人所辯，洵無足取。

5. 被上訴人又稱兩造簽約時雖就系爭租賃物之裝修之基本設計有共識，及預定工期3個多月，然尚須繪製細部之圖表，並於工程進行時應上訴人之需求對建材、規格、方位等為局部修改，且上訴人始終參與監工，對進度並無意見，否則何以於預定完工期104年7月25日過後仍願簽署驗收紀錄。又依系爭裝修案卷內資料，系爭租賃物地下一樓公共之用電於104年11月2日經台電公司桃園區營業處派員查核符合規定而發給合格證明，顯見簽約前已進行裝修工程，且由被上訴人10

01 4年4月10日電子郵件，可知被上訴人當時已取得管委會同意
02 進場施作，僅未訂立書面契約，並無遲延取得社區同意使用
03 公設區域之情事云云。惟，系爭租約為定有特定期間之租賃
04 契約，給付及消滅期限清晰明瞭，而系爭租賃物尚未完工，
05 前已述及，被上訴人辯稱無給付遲延，不足為採。

06 6. 綜上，系爭租約業經上訴人解除契約，其先位依民法第259
07 條第2款請求返還216萬元之保證金，自屬有據。先位之訴既
08 有理由，備位之訴已無庸審酌。至於被上訴人於上訴人解除
09 契約後，為契約之解除，不生再度解除之效力，所為抵銷抗
10 辯，亦非有理（如後述）。

11 (二) 被上訴人依系爭租約第7條第1項約定，反訴請求上訴人賠償
12 500萬元，有無理由？

13 1. 系爭租約第7條第1項約定：「雙方同意租期前5年（即109年
14 3月1日以前）均不得提前終止契約，任何一方於對方未違約
15 之情況下提前終止租約時需賠償對方500萬元整」（原審卷
16 (一)第9頁）。

17 2. 查，系爭租約係因可歸責於被上訴人事由而解除，詳前所述
18 ，既被上訴人違約，則被上訴人依上開約定請求500萬元（
19 其中216萬元部分為抵銷），即非有據，應予駁回。

20 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款之規定，請求被上訴
21 人給付216萬元，及自104年4月11日（保證金現金給付之翌
22 日，如四(一)）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
23 自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，尚有
24 未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由
25 ，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至被上訴人反訴請
26 求部分，為無理由，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予
27 駁回。原審為被上訴人勝訴判決，尚有未洽，上訴人指摘原
28 判決此部分不當，求予廢棄改判即屬有據，爰判決如主文第
29 3項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均
30 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 23 日

民事第二十四庭

審判長法官 陳麗芬

法官 許炎灶

法官 周祖民

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 8 月 23 日

書記官 劉文珠

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。