

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第643號

原告 尊丞開發建設有限公司

法定代理人 李宗哲

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 吳奕麟律師

被告 台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司

法定代理人 黃葉寶鳳

訴訟代理人 張庭甄

陳和貴律師

蘇芳儀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年12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。

事實及理由

壹、程序方面

一、按分公司係總公司分設之獨立機構，就其業務範圍內之事項涉訟時，自有當事人能力（最高法院40年度台上字第39號、第105號判決意旨參照）。查被告為台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司之分公司，有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷一第69頁），且為兩造所不爭執，又本件係因原告主張有與被告簽立「房屋租賃契約書（草約）」（下稱系爭契約書）而起訴，應屬分公司即被告之業務範圍內事項，揆諸前揭判決意旨，被告就本件訴訟應有當事人能力，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第25

5條第1項第7款定有明文。查原告起訴時原聲明請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）4,195,31,6元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)訴訟費用由被告負擔；(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國109年11月24日具狀將原聲明請求改列備位聲明請求，並追加先位聲明請求：(一)被告應給付原告207,833元，及自本書狀（即民事訴之追加暨陳報狀）繕本送達之翌日（即109年11月25日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告自110年1月1日起至114年5月31日止，應於每年之1月1日及6月1日給付原告870,000元；(三)訴訟費用由被告負擔；(四)第1項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第103頁）。經核，原告所為聲明請求之追加，與原聲明請求所使用之證據共通，不甚礙被告之防禦及訴訟終結，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告前為供營業使用，與原告約定承租原告所有坐落嘉義市○○○段○○○段000地號土地（下稱265地號土地）上將來興建之房屋1棟，兩造並於108年7月1日簽立系爭契約書，其上蓋有被告印章印文，其中第1條、第3條已明確約定租賃標的物為「嘉義市○○○段○○○段000地號（全棟）」，每月租金145,000元，付款方式以6個月為1期，應認兩造已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，租賃契約即為成立，非屬預約。

(二)原告依約於108年7月20日向訴外人祥貿營造有限公司訂立房屋新建工程契約，預計興建2戶即A、B戶，其中B戶為租賃標的物，A戶則為原告自用。於108年8月26日嘉義市政府核發建造執照後，始於108年8月27日辦理土地分割登記，將租賃標的物坐落之265地號土地分割出另一獨立地號即嘉義市○○○段○○○段000○0地號土地（下稱265之1地號土地），該2筆土地事實上均屬同一筆基地。嗣房屋興建已達可供租

賃之程度，於109年7月9日，B戶門牌號碼初編為嘉義市○○里00鄰○○○路000號（嗣於109年11月19日整編為338號，下稱系爭房屋），原告於109年11月6日以嘉義中山路郵局383號存證信函（下稱甲信函）通知被告辦理點交事宜，如未辦理點交，原告即於109年11月18日依民法第241條規定拋棄占有等語，足認原告已履行給付租賃物之義務，然被告於109年12月1日以台北長安郵局1507號存證信函（下稱乙信函）向原告表示並未與原告簽訂系爭契約書，拒不履行義務，且被告迄今均拒絕承認系爭契約書，亦未給付第1期租金207,833元【109年11月18日至109年12月31日，計算式： $145,000 \times (1 + 13/30)$ 】，難期被告將來會依約給付後續租金，而有預為請求之必要，又系爭契約書所載之租賃期間自109（2020）年6月1日起至114（2025）年5月31日止，每期租金除第1期外為870,000元（計算式： $145,000 \times 6$ ）。

(三)於兩造簽訂系爭契約書前，約108年5月間，被告委託仲介邱泰能向原告表示欲承租原告所有坐落嘉義市湖仔內健康五街土地，且表示美商公司接手後，嚴格要求被告之營業場所符合法規，因被告承租現址有增建之違建問題，而嘉義市成屋也多有違建問題，並無合適房屋，才會希望由原告為被告量身訂做1棟符合建築法規規範及被告需求之建物。又兩造商討租約內容及建物設計圖等締約過程，被告多係指派經理陳政賢、蔡文和、黃金殿參與，原告則指派經理黃月桃參與，被告亦曾向李明吉建築師事務所索取建物設計圖以確認房屋符合需求，亦據仲介邱泰能、原告之職員李進安、黃月桃到庭之證述可證，其中仲介邱泰能與兩造間並無利害關係，更無虛偽陳述之動機，堪信為真實。嗣後原告欲辦理銀行貸款，因銀行要求提出租賃契約，原告遂聯繫被告，由被告之經理陳政賢自職員張庭甄取得空白契約書，在電腦打上系爭契約書所載之文字後加以列印，再蓋用被告之橢圓橡皮章交付原告之經理黃月桃一節，此佐以李明吉建築師證稱被告之經理蔡文和曾至事務所看系爭房屋圖面之事實，被告之經理

01 陳政賢證稱有出具租賃契約書予黃月桃，被告之職員張庭甄
02 證稱系爭契約書確係被告所採用範本等情，足證兩造已成立
03 租賃契約。另對於法務部調查局之鑑定結果無意見，但系爭
04 契約書所蓋用之橢圓橡皮章係存放在被告處，被告可能提出
05 不同印章送鑑定。

06 (四)至於被告之經理陳政賢及職員蔡文和雖到庭證稱兩造間有曾
07 聯繫討論租賃系爭房屋乙事，但對於兩造簽約過程及細節之
08 證述多有隱瞞，與仲介邱泰能之證述不符者，已不足採。又
09 被告之經理陳政賢證稱係應原告之經理黃月桃要求提供空白
10 租賃契約，卻又證稱「他說要去銀行貸款，我有跟他聲明不
11 具法律效用」云云，明顯前後矛盾，且不符邏輯，蓋原告如
12 持空白租賃契約根本就不可能向銀行辦理核貸業務，而是必
13 須持明確記載租賃內容之租約，銀行才會採納，陳政賢既明
14 知原告係為向銀行辦理貸款，仍願意提供租約，定是提供明
15 確記載租賃內容之有效租約，始符常情，且對於原告向銀行
16 辦理貸款業務才有助益。衡量陳政賢與蔡文和均為被告之員
17 工，實有因恐證詞對公司不利而遭公司解雇或秋後算帳進而
18 故為虛偽陳述之動機，所為證述並非事實而不可採。

19 (五)被告雖辯以簽訂租約應由總公司為之，並指出房屋租賃契約
20 書範本之約定如何云云，惟被告之總公司如何規範內部單位
21 訂約及所頒布之範本，乃其內部單位之事，外人不得而知，
22 所規範事項，不得對抗善意之第三者，被告亦提不出證據以
23 實其說，以原告財力，不必為了貸款來偽造系爭契約書。其
24 次，被告雖辯以系爭契約書之租賃標的物無法特定云云，然
25 系爭契約書第1條已明確約定租賃標的物為「嘉義市○○○
26 段○○○段000地號（全棟）」等字，且依據仲介邱泰能關
27 於兩造商討租賃細節之證詞，及李明吉建築師所規畫之圖
28 面，已可特定租賃標的物無誤。次之，被告雖援引公寓大廈
29 管理條例第58條第1項辯以系爭房屋非經領得建造前不得辦
30 理銷售云云，然系爭房屋並非屬公寓大廈亦不受公寓大廈管
31 理條例之規範，且本件兩造係約定租賃，與法條明定買賣之

01 情形亦不相同，被告所辯，似有誤解。再者，原告以甲信函
02 向被告所表示之內容，足認原告已履行給付租賃物之義務，
03 而被告於原告提出給付後始主張解約或終止租約，顯與系爭
04 契約書第9條第5項第2段約定有違。又原告否認有與被告約
05 定履行期特別重要之合意，此部分應由被告負舉證責任，且
06 依原告之經理李進安到庭證稱其有跟被告表示109年6月系爭
07 房屋沒有辦法興建完成，被告就去跟現地續約1年，並告知
08 其續約一事，可以不用那麼趕等語，更足證兩造間並無關於
09 履行期之約定，被告主張解約或終止租約，並非適法。

10 (六)倘認兩造訂立之系爭契約書尚屬預約者，原告為訂定本約，
11 已依約為被告營業使用之需求興建、設計房屋，又系爭房屋
12 因係專供被告營業需求而設計建造，故不會設計如廚房、臥
13 室、浴室等居住使用空間，然因被告拒絕履約，致系爭房屋
14 無法為通常居住使用而有變更設計之必要，原告並因此受有
15 設計費用232,026元（兩戶共464,051元之一半）、變更設計
16 費用48,032元及改建費用3,915,258元之損害，合計共4,19
17 5,316元，本件係因可歸責於被告之事由，致原告給付不
18 能，爰依民法第226條第1項之規定，請求如備位聲明所示。

19 (七)綜上，原告未給付第1期租金207,833元及後續每期租金870,
20 000元（自110年1月1日起至114年5月31日止），爰依系爭契
21 約書之法律關係及民事訴訟法第246條之規定，請求如先位
22 聲明所示。倘認兩造訂立之系爭契約書尚屬預約者，被告拒
23 絕依約履行義務，本件即係因可歸責於被告之事由，致原告
24 給付不能，爰依民法第226條第1項之規定，請求如備位聲明
25 所示。

26 (八)並聲明：

27 1.先位聲明：

28 (1)被告應給付原告207,833元，及自109年11月25日起至清
29 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

30 (2)被告自110年1月1日起至114年5月31日止，應於每年之1
31 月1日及6月1日給付原告870,000元。

01 (3)訴訟費用由被告負擔。

02 (4)第1項聲明原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 2.備位聲明：

04 (1)被告應給付原告4,195,316元，及自起訴狀繕本送達之
05 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 (2)訴訟費用由被告負擔。

07 (3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告答辯略以：

09 (一)被告承租現址位於嘉義市○區○○路000號全棟，使用坪數
10 為258坪，月租金共93,000元，因承租現址將於109年4月30
11 日租期屆滿，被告經總公司指示應更換新址，被告為確保能
12 持續有辦公空間可供使用，於108年間曾透過仲介邱泰能代
13 為尋找建坪200坪以上，適合作為商業辦公室之標的，而與
14 原告就承租房屋一事進行討論。於兩造商討過程中，被告之
15 經理陳政賢曾明確將承租現址原租期告知仲介邱泰能及原告
16 之職員李進安，俾使被告能自109年5月1日於洽定之新址開
17 始營業。因原告提供之系爭房屋尚未完工且未符合被告之需
18 求，被告另有透過其他仲介尋找適合的承租標的，後來兩造
19 沒有成立任何租賃契約（預約或本約），亦未簽訂系爭契約
20 書，被告更未在系爭契約書上用印，被告否認系爭契約書之
21 真正。

22 (二)原告之職員黃月桃雖到庭證稱系爭房屋為200初頭坪，且參
23 原告提出之2戶設計費明細所載樓地板面積約1,372平方公尺
24 除以2，換算大約為207坪，惟系爭契約書所約定之租賃期間
25 係自109年6月1日起，計5年整，租金每月高達145,000元，
26 系爭房屋又地處偏遠，人煙稀少，地段不佳，租金數額顯不
27 合商業常理。縱然兩造間確實有就系爭房屋達成租賃合意
28 （假設語，被告強烈否認之），起租日至晚應約定為109年5
29 月1日；甚且，因被告尚需預留相當時間（通常至少需數
30 月）為新址進行裝修工程，故為使被告能在109年5月1日以
31 前得在新址開始營業，更應約定原告至遲應於109年5月1日

01 之數月前交屋，始為合理；又依據被告之制式租賃契約書範
02 本第9條約定，出租方應預留承租方裝修期間，不另計租
03 金，系爭契約書反而延後自109年6月1日起租，亦未約定裝
04 修期間，不合商業常規，且被告承租現址於109年4月30日租
05 期屆滿後即面臨「空窗期」，既無處所供被告之員工辦公，
06 亦無空間存放大量之展示品及庫存商品，無法正常營業，自
07 不可能為被告或任何有換址需求之其他公司行號所同意。

08 (三)系爭契約書第1條關於租賃標的物、所在地及使用範圍之約
09 定僅記載「嘉義市○○○段○○○段000地號（全棟）」等
10 字，並未記載實務上常見之建物建號、房屋稅籍、建物門牌
11 號碼等內容，既謂為房屋租賃契約，卻未有任何「房屋」之
12 約定。原告主張有租賃關係存在之系爭房屋，係坐落265之1
13 地號土地上，而非265地號土地，縱認265之1地號土地是265
14 地號土地之一部分，然系爭契約書根本未約定使用範圍及坪
15 數大小，原告主張自無足成立。退步言之，縱認系爭契約書
16 之租賃標的物係265地號土地上之建物全棟（假設語，被告
17 否認之），惟於系爭契約書所載之訂約日即108年7月1日，2
18 65地號當時仍為空地，其上未有任何建物，系爭契約書所載
19 之租賃標的物無法「確定」，且未記載租賃之面積坪數，也
20 未於其後附有所有權狀影本、使用執照影本、建物規劃圖說
21 及房屋格局等，自難作為被告商業登記申請及確認是否符合
22 被告商業用途之用。抑且，原告後續在265地號土地上雖有
23 新建房屋之事實，但規劃起造之建物係1棟兩戶（即A、B兩
24 戶，門牌號碼分別編訂為嘉義市○○○路000號、338號），
25 則系爭契約書所載「全棟」究指兩戶全棟或其中1戶？甚
26 至，原告將265地號土地辦理分割，使兩戶分別坐落於不同
27 地號之上，系爭房屋即為B戶並坐落265之1地號土地上，原
28 告之職員黃月桃及李進安雖到庭證稱出租B戶等語，然此僅
29 屬原告主觀上自行認定，係單方說詞，並未與被告達成任何
30 合意，嗣原告以甲信函向被告表示將交付之建物為嘉義市○
31 ○○路000號之建物，亦與系爭契約書所載「265地號（全

棟)」顯有不同，故系爭契約書無從證明兩造租賃關係存在。

(四)被告之經理陳政賢委託仲介邱泰能代為尋找租賃標的時，即已明確告知簽訂租賃契約一事仍需交由被告之總公司評估、確認該房屋標的之妥適性，並應由被告之總公司決定承租與否，且租約應蓋用總公司及董事長之印章，在尋找過程中，被告之總公司亦確曾派員評估房屋狀況。又系爭契約書上僅有被告之橢圓橡皮章（被告否認印章真正及用印），而非蓋用被告之總公司及董事長印章，足認兩造間根本未正式踐行簽約之手續。抑且，兩造未依系爭契約書第9條第11項約定辦理公證事宜，甚至僅原告執有系爭契約書原本（被告否認印章真正），也未辦理公證，除與系爭契約書之約定相互矛盾外，顯與一般商業上之簽約實務不符。反觀原告於系爭契約書上蓋有原告之公司大小章，足見原告應當了解簽約需用公司大小章，方得作為成立契約之用意，否則僅有橢圓橡皮章（被告否認之），也未附有權蓋印之人員簽名蓋章，租期又長達5年，不合商業常規，何況被告之總公司為大型企業，簽約程序自不可能如此草率，此觀被告提出與訴外第三人簽訂之房屋租賃契約書可稽，益見兩造間確未完足簽約程序甚明，自難認兩造間有成立租賃契約之情。

(五)關於系爭契約書之來源，原告曾於109年11月24日具狀自認係原告欲辦理銀行貸款，因銀行要求提出租賃契約，原告遂聯繫被告，由被告之經理陳政賢交付等情，且據原告之職員黃月桃到庭之證述可佐；縱認系爭契約書為被告所簽署（假設語，被告否認之），目的毋寧僅係利於原告向銀行申貸而已，被告實欠缺與原告締約之效果意思，且為原告所明知，況被告之經理陳政賢到庭證稱其係依黃月桃所稱之貸款需求，確曾配合提供當時未載有租期、租金金額等租賃條件空白之系爭契約書，並已當場聲明不具法律效用等語，原告自不得以系爭契約書作為兩造間有租賃契約之憑據。系爭契約書上蓋用之橢圓橡皮章，並非被告用印，且系爭契約書與被

01 告所使用之制式租賃契約書範本相異，此據被告之經理陳政
02 賢及職員張庭甄之證述可證，又該橢圓橡皮章經法務部調查
03 局鑑定後表示無法鑑定是否真正，原告之舉證未盡，自應受
04 不利之認定。

05 (六)仲介邱泰能、原告之職員黃月桃、李進安雖出庭作證，惟前
06 者與原告間不動產仲介業務往來密切，後二者為原告公司之
07 承辦及負責人，渠等之證詞均顯有偏頗而不足為採。而李明
08 吉建築師到庭證稱原告之職員李進安就265地號上房屋之設
09 計，經過數次更改，每次都是依據李進安之指示改圖，先前
10 也曾經擬設計作為超市、火鍋店，足見原告就系爭房屋之店
11 面設計變更或修改，乃為了積極招租所為，並非向被告確認
12 承租後，再請建築師修改圖面，故原告稱曾請李明吉建築師
13 修改系爭房屋圖面，計畫作為被告店面使用，亦不足以作為
14 租賃契約成立之證明。

15 (七)合作金庫商業銀行嘉義分行（下稱合庫銀行）函覆法院提供
16 關於原告申請貸款之資料，其中系爭契約書部分，未有任何
17 「房屋」之約定，已如前述，且有違交易常情，無法認契約
18 當事人間有確定之租賃標的，不足以作為雙方就租賃契約之
19 必要之點已有確定合意之證明，而系爭契約書亦無任何約定
20 雙方將來須簽訂本約之拘束條款。關於原告提出之興建及償
21 還計畫書，所載與被告有租賃關係存在之部分（假設語，被
22 告否認之），係265之1地號土地上之系爭房屋，而非265地
23 號土地上之房屋，此與原告向合庫銀行提出之系爭契約書記
24 載內容不一致，且顯互相矛盾！足證原告提出之系爭契約書
25 乃為爭取貸款便宜行事所隨意製作之文件，並非真正；而坐
26 落265地號土地上之房屋即A戶部分，係記載要出租給便利商
27 店，但申請貸款文件內並未有任何便利商店決定承租之證
28 據，足見被告所提出之興建及償還計畫書，關於出租之規
29 劃，僅屬於構想階段，乃為爭取貸款所為之單方計畫，而非
30 承租方有任何允諾，至於是否為真，合庫銀行根本並未審

01 核，故興建及償還計畫書，尚不得作為被告與原告之租賃關
02 係已成立之證據。

03 (八)為避免因簽約時無法確定標的物而衍生交易糾紛，公寓大廈
04 管理條例第58條第1項明定嚴格禁止領得建造執照前之銷
05 (預)售行為，舉重以明輕，自亦不得將建物出(預)租，
06 否則該契約行為即屬違背強行規定，依民法第71條規定，應
07 為無效。準此，原告嗣後固然在265地號上有新建房屋之事
08 實，但於系爭契約書所載簽訂日時，原告根本尚未領得建造
09 執照(建造執照係於108年8月26日經嘉義市政府核發)，系
10 爭契約書簽訂時無法透過建造執照將租賃標的物予以特定，
11 縱認依系爭契約書第1條約定得以確定租賃標的物，然顯已
12 牴觸前開規定之法理，系爭契約書應屬無效。

13 (九)於108年5月至109年10月間，被告仍持續查訪有無適合之承
14 租標的，此有被告提出之看屋清單及四維路屋址圖面可證。
15 如被告已決定承租原告之房屋，豈會於原告稱已經被告同意
16 預約租屋之時間點(被告單方主張，原告否認之)以後，後
17 續又經由其他仲介安排看屋，此係確實發生過之事實，不可
18 能於本件訴訟提起後再行補作，被告如有受系爭契約書之拘
19 束，不可能再去尋找其他租屋標的，衍生糾紛。足見被告於
20 尋找租賃標的期間，有時會與擬租賃之標的屋主進行圖面之
21 取得或討論，如最後並無定論或具體合意，均難謂被告已承
22 諾租賃，因此，單就討論圖面乙節，不得作為雙方合意租賃
23 成立之證明。又被告於尋找租賃物件時，須參考總公司所訂
24 之租賃條件，有可能作為租賃據點之物件，必須是成屋且依
25 規定要先向被告之南區主管呈報，由主管決定是否可行，再
26 提交上級審核，本件因南區協理實地看過租賃物所在地點
27 後，認為太過偏僻，已否決承租該案之可能性，故從未提交
28 總公司參考，故被告不可能擅自向原告承諾會租賃該標的。

29 (十)縱認兩造間就系爭房屋訂有租賃契約(預約或本約)(假設
30 語，被告否認之)，然因被告前於108年間已明確將承租現
31 址租期屆滿日告知原告之職員李進安，承租系爭房屋之目的

01 在於搬遷、變更營業據點，兩造即明知租期將於109年4月30
02 日屆滿，堪認兩造間債之關係屬於定期契約。乃原告竟延誤
03 施工期間，遲未於系爭契約書約定之109年6月1日以前，與
04 被告議定本約或將系爭房屋交付於原告，致被告囿於原現址
05 租期將屆，必須修改原擬定營業據點之租賃計畫，且因時空
06 環境已截然不同，而有將原計畫作廢之實需，爰於現址續租
07 1年至110年4月30日止。從而，因原告之遲延給付，被告已
08 失去租賃系爭房屋之意義，且原告之遲延給付已不能達原契
09 約之目的，被告以109年12月29日民事答辯(二)狀為解約之
10 意思表示，自屬有據。縱認被告前述解約不合法，因系爭契
11 約書第9條第5項第2段已約定無論他方有無違約情事，任一
12 方均得不經催告逕行終止租約，被告即依該約定於109年12
13 月1日以乙信函向原告表示終止契約之意思，並於109年12月
14 2日送達原告，故系爭契約書仍應已失其效力。

15 (±)退萬步言之，縱認兩造間訂有租賃本約，且該契約尚屬有
16 效，因系爭契約書之目的在於供被告使用系爭房屋作為營業
17 據點，而系爭房屋之使用執照係於110年1月5日始經嘉義市
18 政府核發，在此之前，系爭房屋依法不准接水、接電或使用
19 用，被告自無從據以經營事業，又依甲信函所附之建物照
20 片，系爭房屋僅具建築形體之毛胚屋，且一樓門前亦未完全
21 整平，則原告於109年11月18日以甲信函通知被告給付租賃
22 物一節，顯非屬依債務本旨提出之給付，自不生提出之效力，
23 而被告拒絕受領，即不負遲延責任。被告既未有受領遲延
24 之情，原告主張依民法第241條規定，拋棄對系爭房屋之
25 占有以免除其交付義務，即無所據。又原告迄今未依債務本
26 旨提出給付，俾供被告將系爭房屋作為營業使用，對於原告
27 之先位請求，被告自得依民法第264條規定，拒絕為租金之
28 對待給付。另原告請求設計費用之損害，無非以其提出設計
29 費明細及變更設計費明細為據，惟設計費明細第1頁記載設
30 計費金額為454,532元，第2頁則記載設計費金額為464,051
31 元，相減後為負9,519元，既為負數，豈有再為主張之依

01 據；原告請求之設計費為232,026元（即464,051除以2），
02 變更設計費明細記載金額為48,302元，惟設計費及變更設計
03 費之內容為何？均無從判斷與本件有何相當因果關係；關於
04 原告請求改建費用3,915,258元部分，改建的事實均未發
05 生，且原告之房屋建造完成乃至適於居住或營業，為必要之
06 過程，無論其有無出租，房屋建造之增值及利益均歸其所
07 有，並無損害可言，至於原告稱要把房屋改造成其他格局，
08 乃其依自身需求對系爭房屋之規劃，與被告之行為無關，自
09 無請求被告賠償之依據。

10 (三)綜上所述，兩造間未曾就系爭房屋訂有租賃契約（預約或本
11 約），縱有契約關係，亦已合法解除或終止而失其效力，且
12 原告迄未曾依債務本旨交付租賃標的物，自無起算租金之依
13 據，故原告之請求俱無理由，應予駁回。

14 (三)並聲明：

- 15 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 16 2.訴訟費用由原告負擔。
- 17 3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。契約分為本約及預約，
20 預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，因履行預約而
21 訂立之契約為本約。又本約及預約既均為契約，依民法第15
22 3條第1項規定，須當事人互相表示意思一致，契約方為成
23 立。原告主張兩造訂立系爭契約本約或預約，然為被告所否
24 認，依上開規定，應由原告就系爭契約本約或預約已成立之
25 有利於己之事實，負舉證責任。

26 四、原告主張：兩造間系爭契約本約或預約已成立，並以系爭契
27 約書、證人邱泰能、黃月桃、李進安證言為證。然被告否認
28 系爭契約書之真正，且辯稱：被告訂立契約須由總公司簽
29 訂，總公司並未同意簽立系爭契約等語。經查：

30 (一)證人張庭甄證稱：陳政賢蓋用在空白租賃書上之橢圓形橡
31 皮章可蓋用於估價單，服務報告書上也會蓋等語（見本院

卷一第418頁）。經本院將原告提出之系爭契約書上「台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司」印文，與被告提出之「台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司」橢圓形橡皮章實物，送法務部調查局鑑定結果，經印章實物採樣作業後認參對印文紋線特徵不足，歉難與爭議印文鑑定是否出於同一印章所蓋等語，有法務部調查局110年8月27日調科貳字第11003195820號函附卷可稽（見本院卷二第15、16頁），證人即原告公司職員李月桃雖證稱：因原告要向銀行貸款，銀行要求提供租賃契約書，原告聯繫被告，證人即被告公司職員陳政賢填妥系爭契約書蓋印後交付給我云云（見本院卷一第136頁），然證人陳政賢證稱：李月桃說原告要去銀行貸款，其僅交付空白租賃契約給李月桃，並聲明不具法律效用等語（見本院卷一第132頁），兩人各執一詞。然系爭契約書既經被告否認真正，原告即應就系爭契約書之真正負舉證責任，而系爭契約書上「台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司」印文，與被告提出之「台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司」橢圓形橡皮章實物，無證據證明係出於同一印章所蓋，已如上述。依系爭契約書記載，姑不論其內容尚有部分內容係空白，尚未填載，即僅就立契約書人欄觀之，原告方面僅記載公司全銜，並蓋用公司及負責人印章，然未書寫「甲方出租人」等字，被告方面有記載「乙方承租人」、公司全銜，蓋用橢圓形橡皮章，然未蓋用「負責人印章」等情，有系爭契約書附卷可稽（見本院卷第15、120頁），可見系爭契約書記載尚非完整，而原告又未舉證證明系爭契約書係證人陳政賢當初交付之契約，亦未舉證證明系爭契約書之真正，難認兩造已訂立系爭契約本約或預約。

(二)被告抗辯：被告係分公司，租約應由總公司決定，契約名義人係總公司，代表人係董事長等語，業經證人陳政賢、

01 蔡文和證述明確（見本院卷一第128、129、132、288頁、
02 卷二第120、121頁），證人即介紹租賃房屋之仲介邱泰能
03 證稱：「被告公司陳部長、黃經理、蔡先生表示與我們商
04 談後表示要跟上面請示。」等語（見本院卷一第483
05 頁），證人即原告公司法定代理人之父親李進安證稱：
06 「（問：被告三位人員來談時，有無跟你說系爭租約要總
07 公司核准才算數？）他說已經開過會了，他們決定就可以
08 了。」等語（見本院卷一第282頁），依上開證人證言，
09 足徵被告訂立租約須經總公司決定，此情亦為原告所知
10 悉。準此，被告職員充其量僅於尋找租賃物件時，參考總
11 公司所訂之租賃條件，有可能作為租賃據點之物件，再提
12 交總公司決定是否訂立契約。又被告係分公司，其分公司
13 登記經理人為黃葉寶鳳，而被告總公司登記代表人亦係黃
14 葉寶鳳，有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽
15 （見本院卷一第69頁、本院卷二第129頁），則被告公司
16 總公司及分公司之代表人係同一人，被告係分公司，其職
17 員並無權代理分公司與他人訂立租約。至邱泰能證稱：10
18 8年5月初蔡先生通知我至他們公司一趟，他們上面已經同
19 意這樣的事情，但還是希望公司可以出具真正圖面給他們
20 確認，意思就是他們已經決定讓李董在這裡蓋房子讓他們
21 承租等語（見本院卷一第483頁），證人李進安證稱：
22 「（問：被告三位人員來談時，有無跟你說系爭租約要總
23 公司核准才算數？）他說已經開過會了，他們決定就可以
24 了等語（見本院卷一第282頁），然被告及證人蔡文和均
25 否認被告總公司有同意系爭租約，原告又未舉證證明被告
26 總公司有同意系爭租約，則原告知悉被告訂立租約須經總
27 公司決定，因總公司與分公司之負責人係同一人，於訂立
28 租賃書面契約時亦須總公司具名並由總公司負責人代表簽
29 名，陳政賢並無權代理僅係分公司之被告與原告訂立系爭
30 租約，而被告總公司不同意系爭契約，亦不承認系爭契
31 約，為兩造所不爭執，兩造間自不成立租賃契約之本約或

01 預約，原告主張兩造間已成立租賃之本約或預約，並無可
02 採。而證人邱泰能、黃月桃、李進安證稱兩造間已成立租
03 賃契約，亦無可採。

04 (三)證人李明吉證稱：設計圖係依據李進安之指示設計、修
05 改，李進安說是日立公司要承租，蔡文和有來看過設計
06 圖，就看圖，沒有講什麼事，來看過圖就只有一次等語
07 （見本院卷一第140至144頁），證人李明吉係聽聞李進安
08 說日立公司要租，然係聽聞之詞，並非親自經歷之事，其
09 證言不足作為兩造間已成立租賃契約本約或預約之證據。
10 又證人蔡文和雖有去看過設計圖，然沒有講什麼事，充其
11 量僅能證明蔡文和有去看過設計圖，究不能證明兩造間已
12 成立租賃之本約或預約。

13 五、綜上所述，兩造間並未成立租賃之本約或預約。從而，原告
14 先位依系爭契約書之法律關係及民事訴訟法第246條之規
15 定，請求被告給付207,833元，及自109年11月25日起至清償
16 日止，按週年利率百分之5計算之利息。被告自110年1月1日
17 起至114年5月31日止，應於每年之1月1日及6月1日給付原告
18 870,000元；及備位依民法第226條第1項之規定，請求被告
19 給付4,195,316元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
21 回。又原告之訴既無理由，其假執行之聲請即失所依據，併
22 予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌
24 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
27 民一庭法 官 黃茂宏

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

