

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第23號

原告 杰勁體育中心有限公司

法定代理人 游宸翔

訴訟代理人 游孟輝律師

宋銘樹律師

朱敬文律師

被告 源田開發股份有限公司

法定代理人 劉玉秀

訴訟代理人 游敏傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月13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

一、原告主張：原告於民國110年12月24日與被告簽訂租賃契約（下稱系爭契約），系爭契約第1條約定被告所有坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號、171地號、172地號土地（下分稱時逕稱地號，合稱系爭土地），租賃使用面積為268.329坪（以地政單位鑑定後為主），出租予原告作為籃球場使用（開放性體育場），系爭契約第13條約定被告應依鑑界租賃土地坪數提供原告使用，並應提供申請文件、用印予原告辦公部門及水電設備事宜，並應提供水電總表配盤予原告使用。系爭契約第1條已約定籃球場實際使用大小，法定空地面積需鑑界後始能確認，而原告為申請運動事業許可證及籃球場之建造執照，依系爭契約第13條約定，被告應提供面積447.215坪之土地使用同意書，即實際使用面積268.329坪，加計法定建蔽率百分之60之法定空地面積178.886坪，並由被告向

01 台電公司為水電總表配盤之申請與施作，方符系爭契約之本
02 旨，惟被告經原告催告後迄未提供，原告自得依民法第254
03 條規定解除系爭契約，並以起訴狀作為解除系爭契約之意思
04 表示。又原告為起造籃球場，與訴外人亞譽營造股份有限公司
05 簽訂營建承攬契約，該營建工程之進度達百分之40，金額
06 為新臺幣(下同)1,596,400元，剩餘訴外人已購入未施作部
07 分之材料，原告與訴外人協議補償金額50萬元，是原告已支
08 出共2,096,400元，為解除系爭契約之損害金額，爰依民法
09 第231條、第216條規定，請求被告賠償等語。並聲明：被告
10 應賠償原告2,096,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告願供擔保，
12 請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭契約第1條已明文約定系爭土地租賃使用面
14 積為268.329坪，未就法定空地面積為特別約定，系爭契約
15 第13條鑑界是指依照現狀鑑界土地租賃坪數，並無提到要按
16 原告申請建造執照所需面積配合提供土地使用同意書。如原
17 告對於系爭契約之268.329坪足坪建造，應在系爭契約檢附
18 建築圖說並說明要使用的土地面積，但兩造就此顯無任何約
19 定，不得僅因原告欲將租賃使用面積全部作為籃球場使用，
20 法定空地面積不足178.886坪，即曲解契約文義，認被告提
21 供合於系爭契約所定面積268.329坪土地使用同意書之給付
22 行為，不符債之本旨。至水電總表配盤部分，依台電公司規
23 定，申請建築物之用電，需憑各主管機關核發之證件始得供
24 電，原告應先行提供主管機關核發證件，被告始得申請供
25 電。從而，被告已提供合於系爭契約面積268.329坪土地使
26 用同意書，主給付義務已履行，並無遲延，原告請求無所依
27 憑等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不
28 利判決，請准供擔保免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告於110年12月24日與被告簽訂系爭契約，由原告向被告
31 承租系爭土地，系爭土地為相鄰之宜蘭縣○○市○○○段00

01 0地號、171地號、172地號土地，面積分別為229.11平方公
02 尺、1,074.14平方公尺、398.37平方公尺，合計1,701.62平
03 方公尺(約為514.74005坪)，而系爭契約關於租賃標的之記
04 載為「其租賃使用其部分面積為268.329坪(以地政單位鑑定
05 後為主，如附圖一)(原則以地政機關之建物登記簿或使用執
06 照所載者為準)」，租賃期限則約定自111年2月10日起至117
07 年2月9日止，租期共計6年，其中111年2月10日起至111年4
08 月9日止為裝修期，為期2個月，被告並應提供申請文件、用
09 印予原告，供原告辦公部門及水電設備等相關事宜，被告
10 另應提供水電總表配盤供原告使用等情，有系爭契約、系爭
11 土地登記第二類謄本在卷為憑(見本院卷第13至29頁)，首堪
12 認定。

13 (二)原告主張系爭契約所定之租賃範圍為籃球場實際使用面積26
14 8.329坪加上法定空地面積178.886坪，合計447.215坪，租
15 金部分僅就籃球場使用面積計算，被告為符債之本旨，應提
16 出447.215坪之土地使用同意書等語，為被告所否認，辯稱
17 系爭契約所定之租賃範圍為268.329坪，被告已提出符合租
18 賃範圍之土地使用同意書等語。是本件系爭契約所定系爭土
19 地之租賃範圍為何，為首應審究之點，查：

20 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條定有明文。次按解釋當事人之契約，應
22 以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事
23 實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真
24 意(最高法院39年台上字第1053號判決意旨參照)；又解釋
25 契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時
26 之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
27 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠
28 信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為
29 其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意
30 推解致失其真意(最高法院99年度台上字第1421號判決意旨
31 參照)。

01 2.查系爭契約第1條約定：「租賃標的：甲方(即被告)將所有
02 坐落宜蘭市○○○段000地號、171地號、172地號土地，其
03 租賃使用其部分面積為268.329坪(以地政單位鑑定後為主，
04 如附圖一)(原則以地政機關之建物登記簿或使用執照所載者
05 為準)，出租乙方作為籃球場使用(開放性體育場，四周圓
06 柱，加蓋韌度強之帆布)，使用範圍包括本租賃標的之現有
07 各項設施及設備。本件租賃非屬租用基地建築房屋，無土地
08 法第102條及民法第422條之1有關承租人設定地上權規定之
09 適用，於甲方出賣予第三人時，亦無土地法第104條優先承
10 購權之適用。」第13條約定：「租賃標的甲方依現況鑑界租
11 賃土地坪數租予乙方之正常使用外，甲方提供申請文件用印
12 事宜，給予乙方辦公部門及水電設備等，甲方提供水電總
13 表配盤供乙方使用，水電錶的總入口申請費用由甲方負
14 擔。」(見本院卷第13至21頁)。依文義所載，原告所承租之
15 系爭土地為空地，承租目的係為興建籃球場，而兩造所約定
16 「租賃使用面積」為系爭土地之部分面積268.329坪，又其
17 上雖於括弧中註明租賃使用面積原則以地政機關登載為主，
18 然此乃因籃球場尚未建置完畢，兩造無從確定實際占地面積
19 為何，惟原告所興建之籃球場面積不可逾上開約定「租賃使
20 用面積」範圍，自屬當然。從而，兩造合意「租賃使用面
21 積」為系爭土地之部分面積268.329坪，被告並應提供原告
22 為興建籃球場、辦理水電設備所需之用印文件甚明。然兩造
23 所合意之「租賃使用面積」，究係有無加計依建築法所定留
24 設法定空地面積，上開約定並未載明，自應通觀契約全文，
25 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等證據為
26 斷。

27 3.按建築法第99條第1項第3款規定：「左列各款經直轄市、縣
28 (市)主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規
29 定：三、臨時性之建築物。」及宜蘭縣建築管理自治條例第
30 39條規定：「本法(即建築法)第99條第1項規定之建築物，
31 起造人應依下列規定敘明不適用本法之條款及其理由，向本

01 府申請核定：三、臨時性之建築物。」及宜蘭縣臨時性建築
02 物管理辦法第2條第1款規定：「本辦法所稱臨時性建築物，
03 指符合建築法第四條規定，經目的事業主管機關許可，供下
04 列用途使用之臨時構造物或雜項工作物：一、辦理文教藝
05 術、體育競技、育樂休閒、慈善公益、生活新知、民俗節
06 慶、商品販賣或競選集會等活動之建築物。」可知臨時性之
07 建築物，無需取得建築執照，亦不受全部或部分建築法之規
08 範。查：

09 (1)原告於本院審理時陳稱：本件籃球場是風雨球場，要申請臨
10 時建築，已經跟地主說是申請臨時建築，最終就是要蓋帆布
11 屋頂的風雨球場，不是鐵皮也不是水泥等語(見本院卷第24
12 9、389頁)，與證人即被告委任仲介業者李郁婕於本院審理
13 時證稱：簽約前原告說要做活動式籃球場，遇到颱風可以拆
14 除等語相符(見本院卷第427至430頁)，是兩造系爭契約之租
15 賃目的，係供原告興建臨時性之建築物即非水泥、鐵皮之風
16 雨球場，而原告所欲興建之籃球場，既屬臨時性建築物，依
17 前開說明，無需取得建築執照，亦不受全部或部分建築法之
18 規範，先予說明。

19 (2)證人即被告委任仲介業者張明金於本院審理時證稱：原告有
20 跟我們提及要做合法安全國際化的籃球場，有提到要268
21 坪，原告有請建築師算面積，但簽約前沒有要求被告須另外
22 依籃球場面積出具超過承租範圍的土地使用同意書，系爭契
23 約的268.329坪是指實際使用面積，使用面積包含法定空
24 地，簽約前我只看到基地面積、地籍圖等語(見本院卷第390
25 至396頁)；證人即被告委任仲介業者李郁婕於本院審理時證
26 稱：簽約前原告說要做活動式籃球場，遇到颱風可以拆除，
27 有談承租的坪數，沒有討論到出租人需另外依照建築需求出
28 具土地使用權同意書等語(見本院卷第427至430頁)，可知原
29 告與被告110年12月24日簽訂系爭契約前，僅與被告委任之
30 仲介業者商談為興建活動式、可拆除之籃球場，所需土地面
31 積約為268坪等節，未曾提及被告另需出具超過承租面積的

01 土地使用同意書，此商談過程與兩造主觀上均認定籃球場屬
02 「臨時性之建築物」而不受建築法規之特性相符，蓋若原告
03 主張為真，等同被告需無償提供建築法所定之法定空地面積
04 予原告使用，此等租賃重大交易事項，兩造未於磋商過程中
05 提及，亦未載明於系爭契約，顯與交易常情有違。再者，觀
06 之系爭契約第1條第2項約定「本件租賃非屬租用基地建築房
07 屋，無土地法第102條及民法第422條之1有關承租人設定地
08 上權規定之適用，於甲方出賣予第三人時，亦無土地法第10
09 4條優先承購權之適用。」特別載明「本件租賃非屬租用基
10 地建築房屋」，益徵兩造簽訂系爭契約時，均認本件租賃係
11 為申請興建「臨時性之建築物」，與「租用基地建築房屋」
12 有間，自無建築法第11條第1、2項關於建築基地需留設法定
13 空地等規定之適用，準此，原告據系爭契約主張兩造租賃範
14 圍為籃球場實際使用面積268.329坪加上法定空地面積178.8
15 86坪等語，要屬無據。

16 4.原告固舉其與證人李郁婕LINE對話紀錄內容為證，主張其已
17 傳送籃球場之建築草圖予證人李郁婕，證人李郁婕亦在對話
18 中提供系爭土地之使用分區、建蔽率等資料，足證被告於系
19 爭契約簽訂前已知悉原告之興建計畫，即系爭契約之「租賃
20 使用面積」268.329坪即為同籃球場實際占地面積，而不包
21 含法定空地等。查，原告及證人李郁婕固有互相傳送建築草
22 圖及系爭土地基本資料等資料，然細譯對話內容，於110年1
23 1月23日證人李郁婕張貼名片自我介紹後，即詢問原告租賃
24 目的及租期，並於原告傳送建築草圖後傳送系爭土地之公開
25 資訊予原告知悉，於110年11月26日，原告表示更改所需面
26 積，並稱被告租金開價過高沒行情等語，於110年12月11
27 日，原告傳送租賃契約書之草稿予證人李郁婕知悉，契約草
28 稿所載之租賃標的僅170地號、171地號，而未包含172地
29 號，與系爭契約之租賃標的不同等情(見本院卷第170至182
30 頁)，可徵上開對話內容均屬系爭契約110年12月24日簽訂前
31 之磋商，彼此就租賃標的、範圍及目的互為了解，不足證明

01 兩造於系爭契約簽訂時已就「租賃範圍為籃球場實際使用面
02 積268.329坪加上法定空地面積178.886坪」乙節達成合意。

03 5.原告復舉其與被告代理人張小姐LINE對話紀錄內容為證，主
04 張其於111年11月11日告知承租範圍是希望使用室內範圍，
05 法定空地不算在內，被告代理人張小姐表示「了解」，足證
06 租賃範圍為籃球場實際使用面積268.329坪加上法定空地
07 面積178.886坪等語，然查：

08 (1)依新公園段群組對話紀錄，原告及被告代理人張小姐均為成
09 員，於111年1月12日原告表示「我早上和建築師討論完使用
10 執照問題，我想這部分可能要與原先計畫有些不同了，現在
11 需要使用執照部分我可能將廁所、辦公室、倉庫的部分來申
12 請合法使用，用這部分合法的使用來申請水電，所以這部分
13 要麻煩張小姐配合我們來合法申請，我們需要申請合法的使
14 用執照」等語，陳明為了申請水電有先行興建辦公室之需
15 求，被告代理人張小姐應允之等情(見本院卷第212至214
16 頁)。而原告申請興建辦公室之建造執照，地上1層辦公室面
17 積25.57平方公尺，基地範圍為170地號全部使用面積229.11
18 平方公尺及171地號部分使用面積65.12平方公尺，基地面積
19 合計294.23平方公尺，有宜蘭縣政府113年10月14日、113年
20 12月4日函文在卷可佐(見本院卷第348至349、372至373
21 頁)。是被告於系爭契約簽訂後，為了申請水電而興建面積2
22 5.57平方公尺之地上1層辦公室，所使用之基地面積為294.2
23 3平方公尺。

24 (2)依原告與被告代理人張小姐LINE對話紀錄內容，於111年11
25 月3日，原告傳訊告知月底將進行辦公室興建工程，二工始
26 會興建籃球場等語；於111年11月10日，張小姐詢問原告使
27 用系爭土地坪數為何；於111年11月11日，原告傳訊稱「張
28 小姐：您好，昨天我跟建築師討論過，圖面早上他也傳給我
29 了，目前有幾點的問題也要和您商量。第一、關於您詢問的
30 面積，原則上我們蓬房(即籃球場)目前總面積約為270坪左
31 右，和您承租的合約會有2%的誤差值，但這也都是正常

01 的，這點我覺得也希望您見諒，畢竟要把尺寸完全算到精
02 準，這本身就有一些困難。第二、我當初和您承租的範圍，
03 是我希望的使用室內範圍，所以法定空地、其餘畸零地這不
04 能算在我承租範圍，這點也請您見諒。……第四、我昨天和
05 建築師討論後，因為我們蓬房是可拆卸式，我想和您討論一
06 下也和您請求，是不是可以讓我蓬房往前再推2米左右，
07 ……原則上蓬房是不在合法範圍內，所以您前面未來要蓋其
08 實也不影響到面積容積問題，這點您可以安心，只是這請求
09 真的是不是可以通融一下。第五、目前都未動工，我也尚未
10 發包，如果以上問題張小姐詢問過公司，公司真的無法的
11 話，我只能說對我來說也很難經營生意……真的希望張小姐
12 可以幫我跟公司爭取，不然我們也只能在這邊踩剎
13 車……。」等語，張小姐稱「請問前面剩多少？」原告稱
14 「199坪，不含後面法定空地。」張小姐稱「199坪是我可以
15 出租坪數？」原告稱「是的。」張小姐回稱「了解。」等情
16 (見本院卷第184至192頁)，可知原告於系爭契約簽訂後、興
17 建辦公室前，始提出「籃球場之實際面積會逾越租賃使用面
18 積之百分之2」、「租賃範圍是原告希望的使用室內範圍，
19 法定空地、其餘畸零地等不能算入租賃範圍」等問題與被告
20 代理人張小姐商量，並表明希望被告代理人張小姐能替其向
21 被告爭取同意，益徵兩造於系爭契約簽訂時，主觀上確實均
22 認原告所興建者為臨時性之建築物，使用面積268.329坪，
23 無建築法之建築基地需留設法定空地之問題，係待原告興建
24 辦公室後，始提出法定空地不能算入租賃使用面積之問題，
25 否則果若原告所主張租賃範圍為「租賃使用面積268.329坪
26 加計法定空地」，原告自無須於系爭契簽訂後，再就法定空
27 地不得算入租賃使用面積之問題向被告代理人張小姐請託，
28 更毋庸表示二工興建之籃球場不在合法範圍內請被告無庸擔
29 心之情。再者，被告代理人張小姐固於對話中回覆稱「了
30 解」，惟依對話內容前後文觀之，被告代理人張小姐僅係針
31 對系爭土地尚可出租之坪數予以回應，並非對原告之4點請

01 託事項予以承諾。從而，原告所舉之上開對話內容，不足證
02 明兩造於系爭契約簽訂時已就「租賃範圍為籃球場實際使用
03 面積268.329坪加上法定空地面積178.886坪」乙節達成合
04 意。

05 6. 綜上，系爭契約之租賃使用面積為268.329坪，原告所主張
06 之法定空地面積178.886坪並非兩造合意租賃範圍，被告提
07 出合於約定之租賃使用面積268.329坪之土地使用同意書，
08 已符債之本旨，原告主張被告給付不符債之本旨而解除契約
09 並請求賠償，自屬無據。

10 (三)原告復主張被告未依系爭契約第13條約定提供水電總表配
11 盤，亦未按辦公室水電配置圖施作、鋪設電力設施等語，被
12 告則辯稱其已購置水電總表配盤，兩造並未約定被告應按原
13 告指定之水電配置圖施作等語。查，依系爭契約第13條約
14 定：「租賃標的甲方依現況鑑界租賃土地坪數租予乙方之正
15 常使用外，甲方提供申請文件用印事宜，給予乙方辦公部
16 門及水電設備等，甲方提供水電總表配盤供乙方使用，水電
17 錶的總入口申請費用由甲方負擔。」(本院卷第13至21頁)，
18 依文義觀之，被告僅需應提供水電總表配盤供原告使用並負
19 擔水電申請費用，並未載明被告應按原告所提出之水電配置
20 圖施作，原告復未舉證以實其說，自難憑採。故原告主張被
21 告未按水電配置圖施作，給付不符債之本旨而解除契約並請
22 求賠償，自屬無據。

23 四、綜上所述，原告以被告給付未符債之本旨而以起訴狀作為解
24 除系爭契約之意思表示，並依民法第231條、第216條規定請
25 求損害賠償2,096,400元暨法定遲延利息，為無理由，應予
26 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
27 併予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

民事庭法官 高羽慧

01
02
03
04
05
06
07

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 114 年 6 月 9 日

書記官 林欣宜