

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第123號

原告 台亞石油股份有限公司

法定代理人 曹明

訴訟代理人 魏潮宗律師

受告知人 翔興營造有限公司

設台南市○○區○○里○村○街00巷0
0號

法定代理人 林麗菁

訴訟代理人 沈文男

被告 吉運通運股份有限公司

法定代理人 李佳錫

訴訟代理人 蔡陸弟律師

受告知人 台灣中油股份有限公司

法定代理人 李順欽

上列當事人間請求履行協議事件，本院於中華民國113年4月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰拾玖萬參仟零玖拾捌元，及其中伍佰
零肆萬元自民國一百十一年五月三十一日起，及其中新臺幣參佰
拾伍萬參仟零玖拾捌元自民國一百十二年五月二十四日起，均至
清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰柒拾參萬元為被告預供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰拾玖萬參仟零玖拾捌元為
原告預供擔保，得免假執行。

訴訟費用由被告負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
03 各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一
04 者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。民事訴
05 訟法第255條第1項第2款、第4款分別定有明文。經查，本件
06 訴訟提起時，原告訴之聲明原請求：被告應將臺灣銀行就系
07 爭土地出具之土地使用同意書交付予原告。嗣後原告變更訴
08 之聲明為：被告應給付原告新臺幣12,035,100元，及其中50
09 4萬元自民國111年5月31日起，及其中6,995,100元自112年5
10 月24日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。本
11 院審酌上開訴之變更，核屬變更應受判決事項聲明，均係以
12 兩造間於109年3月6日所簽立協議書（下稱系爭協議書）有
13 關，具有社會事實上之關聯性與同一性，於證據調查上亦有
14 部分重疊，可相互援用，對於被告程序權之保障尚不生過鉅
15 之影響，且能有效解決兩造間就系爭協議書之紛爭，於法尚
16 無不合，依前開說明，自應予准許。

17 貳、實體事項

18 一、原告主張：

19 (一)兩造於109年3月6日簽立系爭協議書，約定由被告將坐落高
20 雄市○鎮區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）出租予
21 原告，以興建暨經營複合式加油站，租期自該協議書簽約日
22 起，至原告取得加油站經營許可執照並開始營業日起算15年
23 屆滿止。依系爭協議書約定，應由原告自行申請暨興建加油
24 站，兩造遂商議，由原告借用被告名義申辦加油站籌設許可
25 及建築執照，並於109年3月18日簽訂補充協議書。其後原告
26 即委託營造公司承攬建站，並由設計顧問公司及建築師負責
27 設計，及代辦以被告名義申請加油站籌建許可及建築執照事
28 宜。申請加油站籌建許可部分，經高雄市政府經濟發展局
29 （下稱經發局）於109年7月2日發函核准；惟申請建築執照
30 部分，因被告前以系爭土地為臺灣銀行設定權利，故應得臺
31 灣銀行同意。高雄市政府工務局（下稱工務局）於109年9月

01 30日發函，通知應補正臺灣銀行就系爭土地所出具之土地使用
02 同意書（下稱系爭土地使用同意書）為申請文件，原告遂
03 於同年10月16日發函，請求被告交付系爭土地同意書。詎被
04 告委請律師於109年10月20日回函，以系爭協議書僅係預
05 約，且其不再履行訂立本約，故不再提供該土地使用同意書
06 為由拒絕。

07 (二)查系爭協議書第1條、第3條已載明租賃標的物、租金等租賃
08 契約必要之點，並經兩造意思表示合致，於協議書上簽認同
09 意，依民法第153條、第421條第1項規定，足見兩造間租賃
10 契約已成立。況系爭協議書更已約明租期、租金給付方式、
11 押金、租期屆滿之處置方式等租賃契約非必要之點，兩造得
12 據此直接履行，系爭協議書自屬租賃契約之本約而非預約。
13 實則兩造已依照系爭協議書之約定開始履行，包括原告已依
14 系爭協議書第5條約定支付押金252萬元予被告，被告已授權
15 原告以其名義申請加油站籌建許可，並獲經發局核准籌建加
16 油站，益徵系爭協議書為已成立生效之租賃契約。

17 (三)按系爭協議書第5條、第7條第3項、民法第226條、第216條
18 規定：「押金：252萬元整」、「本協議簽署後，如甲方不
19 遵照約定出租租賃標的物予乙方，甲方除應立即返還押金
20 外，另需給付乙方與押金同額之金額作為懲罰性賠償金」、
21 「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
22 賠償損害」、「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定
23 外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限」，可知如被
24 告未依約出租系爭土地予原告，除兩造約定之押金新臺幣
25 （下同）252萬元及懲罰性賠償金252萬元，原告亦得請求被
26 告賠償損害。被告拒絕與原告履約改為出租與中油公司，被
27 告既選擇較優渥租賃條件，自應評估過懲罰性違約金252
28 萬，選擇承擔該筆違約金，且原告請求履行契約後，仍一再
29 向被告表達願以更優渥條件繼續履約，但被告均回復願意給
30 付違約金，顯見其締約與違約時，已對懲罰性違約金約定有
31 充分考量。而關於翔興公司系爭工程款之賠償金額，當時原

01 告聲請移付調解程序，為求儘速解決紛爭，且因顧念兩造商
02 誼，遂主動與翔興公司協商以酌減部分請求賠償金額，翔興
03 公司並同意不請領「油管及油槽等工程費之訂金3,300,000
04 元」，及「營造保險與職業安全衛生防護費60,550元」款
05 項，並於備註欄分別表示「已完成但不請款」、「未請
06 款」，故翔興公司當時請款總額為3,153,098元，此係基於
07 調解程序所作出之讓步，並無拋棄請求之意思。此外，當時
08 調解程序不請求之項目「油管及油槽等工程費」及「營造保
09 險與職業安全衛生防護費」，翔興公司實際上均已完成施
10 作，基此，原告及翔興公司爰依法對已施作完成之工程項目
11 及本應請領之系爭工程款全額共計6,995,100元，全數請求
12 被告賠償。

13 (四)綜上所述，因被告拒絕履行系爭協議書，原告爰依系爭協議
14 書第7條第3項、民法第226條規定，請求被告給付兩造約定
15 之押金252萬元、懲罰性賠償金252萬元，以及損害賠償6,99
16 5,100元，總計12,035,100元。並聲明：(一)被告應給付原告
17 新臺幣12,035,100元，及其中504萬元自民國111年5月31日
18 起，及其中6,995,100元自民國112年5月24日起，均至清償
19 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告
20 假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)系爭協議書之內容，係就系爭土地成立租賃契約之預約關
23 係。觀諸系爭協議書前言、第7條第3項、第8條約定之文義
24 可知，係被告擬將系爭土地出租予原告興建暨經營複合式加
25 油站，但加油站屬高危事業，除租金、租賃標的物之特定
26 外，就土壤及地下水污染之整治費用、地下環境污染責任歸
27 屬、環保定期檢測，甚至就租賃土地之點交、危險負擔、使
28 用修繕、稅賦負擔、違約等事項，均屬契約重要事項而為必
29 要之點，故兩造於系爭協議書就租金、租期、租賃標的物先
30 為擬定，作為將來訂立本約之張本，待兩造就預約擬定之範
31 圍進行商議獲得具體結論後，再據以簽訂租賃契約書完成公

01 證，以為兩造權利義務之規範，而非以系爭協議書之內容作
02 為兩造契約之履行，故系爭協議書僅為預約，而非本約。

03 (二)又被告雖於109年3月18日收取押租保證金，但此為原告簽立
04 預約所交付之定金，係以擔保本約成立為目的之所謂「立約
05 定金」，不得謂有定金之授受者，即概視為已成立本約。況
06 於兩造簽立系爭協議書後，被告未曾收取任何租金，益徵兩
07 造間尚處於租賃契約之預約階段，而非本約履行階段。而系
08 爭協議書既屬預約性質，依最高法院103年度台上字第1981
09 號判決意旨，原告於本約訂立前，不得逕依預定之本約內容
10 請求被告履行，被告尚不負給付義務，就預為給付之準備之
11 損失，原告不得據以求償。今告提出原證12之翔興營造有限
12 公司申請費用統計表，向被告求償該表所載金額，總計6,99
13 5,100元，惟該表所載項目係訂定預約之締約或準備履約之
14 費用，抑或預期訂立本約所生之締約或準備履約費用，均有
15 未明，且原告僅提出該表即據以向被告求償，表內各該項目
16 是否有施作？施作時間為何，是否於被告表示無從履行系爭
17 協議後仍持續施作？原告是否確實已對各該項目付款？均未
18 見原告提出證據證明，則其逕向被告求償，亦無理由。

19 (三)再查，兩造於109年3月6日簽訂系爭協議書後，被告於109年
20 9月2日即發函予原告表示本件土地租賃協議即日起失效，並
21 積極表示將退還押金及支付懲罰性違約金予原告，惟原告仍
22 於109年9月7日以律師存證信函要求被告履約。因簽訂系爭
23 協議書至被告通知原告無從履行系爭協議僅6個月之期間，
24 被告籌設及籌建階段應尚未全部完成，且被告將系爭土地出
25 租中油公司後，即通知原告無從履行協議，被告已盡力防止
26 原告遭受損害。且被告選擇中油並非優渥的租賃條件，而在
27 對於原告建造期程有疑慮，原告建造時間壓縮在半年，但中
28 油建造時間2至3年，且本件協議書第8點須要公證，是兩造
29 約定要式行為，在未簽訂契約書前，自不能依協議書履行。
30 被告之前存證信函提供和解條件，不是表示同意給付一倍違
31 約金或拋棄過高的抗辯。故系爭協議書所訂之懲罰性違約金

252萬元，實屬過高，應予酌減，原告請求為無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於109年3月6日，就被告擬將所有系爭土地出租予原告興建暨經營複合式加油站乙事，簽立系爭協議書，約定租賃標的物、租期及每月租金。

(二)被告於109年3月18日向原告收取押租保證金252萬元，並簽立收據為憑。

(三)兩造約定由原告借用被告名義申請暨興建加油站，並於109年3月18日簽訂補充協議書。

(四)原告於前揭文書簽訂後，委託營造公司籌建，及由設計顧問公司及建築師負責設計及代辦，以被告名義申請加油站向高雄市政府申請籌建許可及建築執照事宜，經發局於109年7月2日發函核准籌建加油站。

(五)被告已經於109年8月31日將系爭租賃標的物，另行出租予中油公司，並已交付系爭土地。

(六)原告起訴狀所提證物1至7形式上真正。

四、兩造爭點：

(一)系爭協議書為兩造間租賃契約之預約或本約？補充協議書為前揭租賃契約之一部分，抑或另成立之委任契約？

(二)原告得否依據系爭協議書第7條第3項、民法第226條，請求被告返還押租金252萬元、懲罰性賠償252萬元及損害賠償699萬5100元？

五、本院得心證之理由：

(一)系爭協議書為兩造間租賃契約之預約或本約？

1.按預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又租賃契約為諾成契約，雖當事人間非不得就租賃物及租金之範圍先

01 為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本。惟當事人間如
02 已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，其租
03 賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約
04 之性質。（最高法院64年台上字第1567號、85年台上字第16
05 5號、99年台上字第1553號裁判意旨參照）。查本件被告雖
06 抗辯系爭協議書之前言、第7條第3項、第8條約定之文意，
07 系爭協議書僅為預約，而非本約云云。惟經綜觀系爭協議書
08 表明「甲方（即被告）擬將所有系爭土地出租予乙方（即原
09 告）興建暨經營複合式加油站使用」，並就約定租賃標的
10 物、租期、每月租金，租金支付方式、押金、租期屆滿若無
11 續租之處置等租賃契約之必要之點，加以明定（審訴卷第5
12 5、57頁），未見兩造有約定另立本約始生效力之意，雖系
13 爭協議書第8條約明須於30個工作日內簽訂租賃契約書並完
14 成公證，然此僅為租賃契約之非核心事項。是二造既已就租
15 賃契約必要之點簽立系爭協議書，租賃契約已經成立、有
16 效。被告就此所辯，尚非可採。

17 2.雖被告再辯稱：補充協議書系被告委託原告申請興建加油
18 站，就系爭土地成立系爭協議書，實隱藏委任之意思表示，
19 依民法第87條第2項規定，應適用委任之法律關係云云。按
20 虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行
21 為之規定，民法第87條第2項定有明文。查二造嗣於109年3
22 月18日增訂補充協議書，前文表明「就109年3月6日簽訂之
23 系爭土地租賃之協議書，雙方同意增訂內容如後」、於第1
24 條約定「乙方（即原告）委託甲方以甲方名義申請暨興建加
25 油站之目的，如有非可歸責於雙方之因素，而不能達成申請
26 暨興建加油站之目的者，上開協議書當然終止」，第2條約
27 定「其他租賃條件與上開土地租賃之協議書相同。」（審訴
28 卷第61頁），顯見，二造簽訂系爭協議書、補充協議書之目
29 的，均在賡續申請暨興建加油站之目的，使契約為有效之延
30 伸，至約定「乙方（即原告）委託甲方以甲方名義申請」，
31 係因土地為被告名義，雙方同意承租人之原告，以被告即出

01 租人名義代為申請暨興建加油站，將來租期屆滿土地及加油
02 站建物均可一體返還業主，此為我國社會一般民間籌設加油
03 站之常見做法，而此隱藏他項法律行為者，適用關於該項法
04 律行為之規定，即仍依二造間系爭協議書之租賃關係以規
05 範，是被告上開所辯，亦無可採。

06 (二)原告得否依據系爭協議書第7條第3項、民法第226條，請求
07 被告返還押租金252萬元、懲罰性賠償252萬元及損害賠償69
08 9萬5100元？

09 承上，被告未依照系爭協議書定履行而發函終止關係，原告
10 主張依據系爭協議書第7條第3項、民法第226條，請求被告
11 返還各項損害，應屬有據。

12 1.就押租金252萬元部分：依據系爭協議書第5條、第7條第3項
13 前段，被告應返還此部分押金252萬元。

14 2.就懲罰性違約金252萬元部分：

15 按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。民法
16 第250條第1項定有明文。又懲罰性違約金，後者則係以強
17 制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行
18 時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或
19 不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅
20 為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其
21 餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責任，均不
22 受影響（最高法院106年度台上字第1853號判決參照）。次
23 按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及
24 自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及
25 契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違
26 約金數額，原應受其約束。除非上訴人舉證該約定之違約金
27 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金
28 額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社
29 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應
30 予以適度尊重。又懲罰性違約金以強制債務履行為目的，確
31 保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，約定違約金額是否

01 過高，自非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債
02 務人違約時之一切情狀定之。若所約定之額數，與實際損害
03 顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠
04 償額預定性違約金而異（最高法院107年台上字第764號、96
05 年台上字第107號、82年台上字第2529號判決意旨參照）。
06 查依據系爭協議書第7條第3項後段約定，被告除應立即返還
07 押金外，另應給付原告與押金同額之金額作為懲罰性違約金
08 （審訴卷第57頁），由此觀之，系爭協議書所約定之違約金
09 性質，應係具有懲罰性之違約金。本院審酌兩造為加油站業
10 者、通運公司兼土地出租業者，雙方於訂約時既已盱衡自己
11 履約之意願、經濟能力、違約時對方所受損害及己方應負責
12 任等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，兼
13 衡二造簽訂系爭協議書後，原告已辦理加油站之籌設、土地
14 會勘、土擾汙染改善、鑑界、申請建照等事項（訴一卷第16
15 5至175頁），被告未點交系爭土地，逕單方終止系爭協議
16 後，另將系爭土地轉交給中油公司興建加油站（訴二卷第23
17 7、239頁）等情，及依被告所陳事證並不足認該約定之違約
18 金數額過高而顯失公平等一切情狀，認系爭協議書所約定之
19 與押金252萬元同額之懲罰性違約金數額，並非過高，本院
20 亦應予尊重，而無介入而予酌減之必要。是被上訴人請求上
21 訴人給付違約金252萬元，為有理由。

22 **3.就損害賠償699萬5100元部分：**

23 依據二造簽訂補充協議書第1條約定「如有非可歸責於雙方
24 之因素而不能達成申請暨興建加油站之目的者，上開協議當
25 然終止，任一方均不得向他方請求任何賠償或補償」（審訴
26 卷第61頁），反面解釋之，如係可歸責於一方之因素而不能
27 達成申請暨興建加油站之目的，則不可歸責之他方即得向該
28 一方請求賠償。本件因可歸責被告之終止系爭協議，致原告
29 無法履行系爭協議之申請暨興建加油站，原告因委由翔興營
30 造公司籌建系爭「吉運前鎮加油站新建公司」，後者已向原
31 告請求申請費用，致原告因此負擔債務，原告應得請求被告

01 賠償損害。惟原告所提出翔興公司申請費用統計表，僅列本
02 次請款315萬3098元，其餘之金額「油管及油槽等工程費之
03 訂金3,300,000元」、「營造保險與職業安全衛生防護費60,
04 550元」，並於備註欄表示「已完成但不請款」、「未請
05 款」，顯示翔興營造公司尚未請求，且迄本件言詞辯論終結
06 時，原告並未再為其他之舉證，尚不能認係原告本件之損害
07 支出。從而，堪認原告得請求損害賠償為315萬3098元；逾
08 此部分，則屬無據。

09 4.小結，本件原告請求押金252萬元、懲罰性違約金252萬元及
10 被告違約之損害賠償315萬3098元，合計819萬3098元，應予
11 准許。逾此部分，則屬無據。

12 六、綜上所述，原告依系爭協議書第7條第3項、民法第226條規
13 定，請求被告給付押金252萬元、懲罰性賠償金252萬元，以
14 及損害賠償315萬3098元，合計819萬3098元，及其中504萬
15 元自111年5月31日起，及其中315萬3098元自112年5月24日
16 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
17 應予准許。逾此部分，為無理由，並其餘之假執行聲請
18 已失所附麗，併應駁回。又原告陳明願供擔保請准宣告假執
19 行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依被告聲
20 請宣告被告預供擔保，得免為假執行。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
22 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

23 八、據上論結，原告之訴，一部有理由，一部無理由，依民事訴
24 訟法第390條第2項、第392條第2項、第79條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
26 民事第二庭 法 官 李昆南

27 以上正本係照原本作成。

28 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。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
31 書記官 吳綵蓁