

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第114號

原告 鄭澄川

訴訟代理人 粘舜權律師

被告 和潤土地開發股份有限公司

法定代理人 鍾文焜

訴訟代理人 黃敬唐律師

劉尹惠律師

複代理人 劉昌樺律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國110年3月25日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

(一)、緣坐落新竹市○○段○○段000○00000地號土地（下稱系爭土地）原為原告所有，原告於民國105年1月15日就系爭土地與被告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），將土地出租予被告經營使用，約定租期自105年6月19日起至110年6月14日止，每月租金為新臺幣（下同）25萬元，該契約書並經公證人公證。嗣原告於107年9月7日就系爭土地及新竹市○○街000號之建物（下稱194號建物，上開土地及建物合稱系爭土地及建物），再與被告簽訂合作契約書（下稱系爭合作契約書），其中關於系爭土地部分，於該契約書第2項約定由乙方即被告出資經營停車場，經營條件係如系爭租約，並在該項C約定：「合作期間：15年。如甲方於合作期間欲作整體開發行為時『如出售或興建大樓』，甲方得於出售確定或建照核發時逕行解除本契約。」，其後，原告就系爭土地欲作

01 整體開發，於108年6月11日再與被告簽訂房地合建分售協議
02 書（下稱系爭合建契約書），由原告提供系爭土地及同小段
03 235-115地號土地（下稱系爭合建土地），與被告合作興建
04 名為「榮發大樓」之建案（下稱系爭建案），於系爭合建契
05 約進行中，系爭合作契約不受影響，原告仍繼續將系爭土地
06 出租予被告，由被告作為停車場對外營業出租使用，被告並
07 應按月給付租金25萬元予原告。然被告自簽立系爭合建契約
08 後至109年2月間，已有8個月期間，就合建土地開發工程毫
09 無進展，亦未依系爭合建契約書第7條約定，於簽約後為任
10 何處理地上物之理清及申請建照之行為，簽立系爭合建契約
11 迄今已近一年半，連建照申請均未送件，遑論取得建照，
12 已有遲延給付之情形，原告為免工程延宕造成重大損失，且
13 對被告履約執行合建之能力信賴程度產生質疑，已於109年2
14 月24日以原告上開給付遲延為由，口頭合法向被告表示終止
15 （解除）系爭合建契約，並再以準備書二狀繕本之送達，請
16 被告於7日內完成理清地上物並提出建照申請，逾期則以該
17 書狀繕本送達被告，為解除系爭合建契約之意思表示。是系
18 爭合建契約已經原告上開合法終止（解除）而失效。因原告
19 嗣於109年6月1日，已將三筆系爭合建土地出售予訴外人魏
20 銘慧，並辦妥所有權移轉登記予魏女，原告乃於109年6月9
21 日，依系爭合作契約第2項C，以系爭土地已出售他人為由，
22 以存證信函向被告表示解除（終止）兩造之系爭合作契約，
23 系爭合作契約既經原告合法解除（終止），原告自得依民法
24 第455條規定，請求被告返還租賃之系爭土地。

25 (二)、系爭合作契約書將系爭租約作為附件，約定系爭土地由被告
26 經營停車場並繳付租金予原告，其性質仍為租賃契約，而系
27 爭合建契約書係就系爭土地作整體開發興建房屋出售之協
28 議，於合建房屋建築執照核發、系爭合作契約書終止前，系
29 爭土地之使用，仍依系爭合作契約書履行契約，故系爭合作
30 契約書與系爭合建契約書為各自獨立之契約書，於系爭合建
31 契約中，並無任何關於系爭合作契約書內容之約定，可見兩

者契約效力並不影響，系爭合建契約書第15條之約定，亦無撤銷系爭合作契約書第2項C約定之意思，無後約撤廢前契約內容之效力，原告本來即可將系爭土地出售予任何人或興建大樓，只是原告此次合建之合作對象恰巧為被告而已，被告主張兩造簽訂系爭合建契約後，原告不得再以土地出售他人而解除系爭合作契約書云云，並不可採。又被告係基於系爭租約及系爭合作契約書而占有系爭土地，並經營停車場，就系爭合建契約書部分，被告只進行部分相關建案之書面作業程序，就現場土地開發建築工程部分，並無進行任何動作，其並非基於系爭合建契約而占有系爭土地，況系爭合建契約僅就兩造有關合建之權利義務為約定，並無原告將系爭合建土地併同移轉占有予被告之約定，自無民法第946條準用同法第761條規定之適用，可見被告非基於合建契約而占用系爭土地。是系爭合作契約既已經原告合法終止（解除），被告自不得再主張基於系爭合作契約，有權占用系爭土地，且被告既非基於系爭合建契約而占用系爭土地，亦不得主張基於合建契約書之占有權源，而拒絕返還系爭土地予原告。原告爰依民法第455條之規定為本件之請求。並聲明：被告應將系爭土地騰空遷讓返還原告；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)、原告於105年間欲將系爭土地開發興建大樓出售，乃向被告提出合作之邀約，因興建工程計畫及相關評估作業非一時半刻即可完成，故於建案工程動工前，兩造乃合意先於系爭土地經營停車場以達有效利用土地，原告並同時一併提供其名下該194號建物大樓與被告合作經營，由被告負責出資翻修並出租，所得租金收益由兩造依約分攤，雙方因此簽訂系爭合作契約書。可見系爭土地現雖仍在著手進行申請建築執照之前置作業準備階段，但被告已為原告賺取之租金收益每月高達近50萬元，被告並無任令系爭土地閒置荒廢致令原告就系爭土地之權益受損，而原告於109年2月24日前，亦不曾催告被告應先將停車場等地上物拆除清空。又被告為執行系爭

01 建案，已委請訴外人賴興建建築師規劃設計系爭建案，被告
02 並將賴興建建築師之簡介、作品集及系爭建案建築物平面圖
03 說、外觀設計、坪效說明等相關資料通知原告，並委請廣告
04 公司及設計公司進行系爭建案廣告之設計及銷售接待中心及
05 樣品屋之規劃設計，就系爭合建土地申請建築指示線、系爭
06 235-115地號土地申請道路用地逕為分割並新增同段235-125
07 地號土地，復向新竹市○○○○○○○○○○段00000
08 地號公有畸零地合併使用，並與銀行商議系爭建案所需辦理
09 信託等相關事宜等情，兩造並有多次開會簡報並討論合建案
10 之履約進度，可見被告已戮力依約辦理系爭合建案相關作業
11 程序，並無違反合建契約給付遲延之情，原告對系爭合建案
12 進度亦瞭若指掌，原告卻僅以被告於簽訂系爭合建契約後，
13 未即刻申請建築執照，遽認被告給付遲延，卻對系爭合建土
14 地所面臨狀況及被告事前準備作業程序均翹置不論，顯然無
15 據，且原告違反系爭合建契約第15條約定，將系爭土地出售
16 予魏銘慧以獲取更大利益，罔顧被告為系爭合建案所為種種
17 努力及付出，是本件實係原告違約，被告就系爭合建契約目
18 前未取得建照，並無可歸責之事由。

19 (二)、再系爭合建契約並無約定被告須於特定期日前完成地上物理
20 清及取得建築執照，且系爭合建契約亦無因違反第7條約定
21 即可解除契約之約定。況系爭合建案係因原告違反系爭合建
22 契約第15條約定，將系爭合建土地出售予魏銘慧，致被告無
23 從再以原告名義申請建築執照，是原告既已違約在先，則原
24 告以被告遲延履行系爭合建契約為由逕為解除系爭合建契
25 約，自不生解除之效力。又系爭合建契約第15條既已約明
26 「本約成立之日起，甲（即原告）、乙（即被告）不得將本
27 約土地於契約存續期間轉讓予他人。」，原告即負有禁止將
28 系爭土地轉讓予他人之義務，則系爭合作契約第二項C之約
29 定，原告依系爭合作契約所取得之解除(或終止)權，應係在
30 建照核發時，而系爭建案之建築執照核發期限既未屆至，原
31 告自無從依約逕行解除（或終止）系爭合作契約，否則無異

01 使系爭合建契約書第15條，禁止系爭合建土地轉讓之約定形
02 同具文。是原告依系爭合作契約書第二項C之約定所為之解
03 除（或終止）意思表示即非合法有效，兩造間之系爭合作契
04 約書之關係既未消滅，被告占有系爭土地即具有正當合法
05 權，自無返還土地之義務。再被告亦因系爭合建契約而占用
06 系爭土地，因原告終止（解除）該契約並不合法，則在該契
07 約未合法終止而有效之情況下，被告基於該契約占用系爭土
08 地亦屬有權占用，原告本件之請求並無理由。並聲明：原告
09 之訴及其假執行均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
10 免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)、原告於105年1月15日就其所有系爭土地，與被告簽訂系爭租
13 約，約定將系爭土地出租予被告經營停車場使用，租賃期間
14 自105年6月15日起至110年6月14日止，共計5年，每月租金2
15 5萬元。

16 (二)、兩造於107年9月7日就系爭土地及建物，簽訂系爭合作契約
17 書，其中就系爭土地部分，於系爭合作契約書第二項約定：
18 「A由乙方（即被告）出資經營停車場。B經營條件如公證租
19 賃契約書。C合作期間：15年。如甲方於合作期間欲作整體
20 開發行為時『如出售或興建大樓』，甲方得於出售確定或建
21 照核發時逕行解除本契約。」。

22 (三)、兩造於108年6月11日，就系爭合建土地簽訂系爭合建契約
23 書，並經臺灣新竹地方法院所屬民間公證人洪筱測事務所10
24 8年度新院民公洪字第0309號公證書公證在案。其中上述合
25 建標的之235-115地號土地，於108年9月17日分割並新增同
26 段235-125地號土地。依系爭合建契約第15條前段約定：
27 「本約成立之日起，甲（即原告）、乙（即被告）雙方不得
28 將本約土地於契約存續期間轉讓予他人。」

29 (四)、原告於109年2月間將系爭合建土地出售予魏銘慧，並於109
30 年6月1日辦妥上開土地所有權移轉登記予魏女。

31 (五)、原告於108年12月間向被告收取於系爭土地經營停車場之109

01 年1月至6月份租金，並由被告開立支票共計6紙交付予原告
02 逐月提示兌現。

03 (六)、富楓測量有限公司於108年10月30日向新竹市政府建築管理
04 科，就系爭合建土地申請指定建築線，經新竹市政府於108
05 年11月8日以府都建字第1080166634號函，通知該公司繳納
06 費用後領取前開土地建築線指定圖（見本院卷第195、325
07 頁）。

08 (七)、系爭合建土地與同段210-1地號土地之公有畸零地有合併使
09 用之必要，此有新竹市政府109年1月22日府都建字第109002
10 1181號函影本在卷可佐（見本院卷第211頁）。

11 (八)、原告於109年6月9日以原證8存證信函，以其已將系爭土地於
12 同月1日出售他人為由，依系爭合作契約書第2項C之約定，
13 向被告表示解除系爭合作契約書（見本院卷第97-101頁）。

14 四、本件爭點及本院之判斷：

15 茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、系爭合建契
16 約第15條之約定，與系爭合作契約書第2項C，即「合作期
17 間：15年。如甲方於合作期間欲作整體開發行為時『如出售
18 或興建大樓』之約定內容是否有關？是否兩造有因系爭合建
19 契約書之簽訂，而合意限縮系爭合作契約書第2項C，有關原
20 告出售土地予他人之解約權？(二)、被告就系爭合建契約之履
21 行，是否有給付遲延？原告以被告給付遲延，據以主張合法
22 解除（終止）系爭合建契約，是否有理由？(三)、原告以被告
23 無權占用系爭土地，依民法第455條之規定，請求被告遷讓
24 返還系爭土地予原告，是否有理由？爰予以論述如下。

25 (一)、系爭合建契約第15條之約定，與系爭合作契約書第2項C，即
26 「合作期間：15年。如甲方於合作期間欲作整體開發行為時
27 『如出售或興建大樓』之約定內容是否有關？是否兩造有因
28 系爭合建契約書之簽訂，而合意限縮系爭合作契約書第2項
29 C，有關原告出售土地予他人之解約權？

30 1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
31 辭句，民法第98條定有明文。而解釋當事人之契約，應以當

01 事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及
02 其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意
03 （最高法院39年台上字第1053號判例意旨參照）。又解釋契
04 約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之
05 真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
06 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
07 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
08 斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
09 致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參
10 照）。

11 2、查，被告辯稱於簽約系爭合作契約書前之105年間，原告即
12 有意將系爭土地開發興建大樓出售，並向被告提出邀約合
13 作，然因興建工程計畫及其相關評估作業非一時半刻即可完
14 成，兩造除繼續就系爭土地洽談合建計劃外，亦合意在建案
15 工程動工前，先於系爭土地經營停車場，以便有效利用土
16 地，雙方遂先後簽訂系爭租約、系爭合作契約書等情，有該
17 二份契約書影本，及被告提出之被證11原告與被告法定代理
18 人之LINE對話截圖、被證1被告於107年11月9日與建築師簽
19 約，委託建築師規劃系爭建案之契約書、被證2於107年、10
20 8年2、3月間，兩造談論系爭建案規劃及被告提供建築師規
21 劃之建物平面圖說予原告之LINE截圖影本在卷可憑（見本院
22 卷第20-28、第171-183、295頁），已堪信實。又查，因於1
23 07年9月7日兩造簽訂系爭合作契約當時，雙方就系爭建案之
24 合作案尚未確定且定案，亦未簽訂系爭合建契約，此有系爭
25 合建契約係在108年6月11日始簽訂之情可佐，是於此情況
26 下，為保留予原告仍得自行處分出售系爭土地，或另尋他人
27 進行系爭建案合建之權利，雙方始為合作契約書第2項C之約
28 定，賦予原告在與被告就合建案尚未洽談確定並簽訂合建契
29 約前，仍得解除系爭合作契約，將土地出售他人或與他人合
30 建之權利，此從兩造洽談系爭合建案之進展情形、系爭合建
31 契約及合作契約各簽訂之時點，及該合作契約書其第2項C之

上開約定內容即可推知。其後兩造因系爭合建案洽談已定案，原告已確定找被告進行土地之合建，雙方並因此於108年6月11日正式簽訂系爭合建契約書，且於第15條約定：「本約成立之日起，甲、乙雙方不得將本約土地於契約存續期間轉讓予他人。」（見本院卷第47頁），顯見原告此時已因確定選擇與被告進行合建，而同意將系爭合建土地交付予被告進行合建開發，且承諾不得自行再處分、出售土地予他人，始會與被告為上開之約定。是以於系爭合建契約簽訂後，在合建案之建照核發，開始就系爭土地進行相關興建事宜之前，因系爭土地仍可以繼續作為停車場出租使用，故系爭合作契約仍可繼續執行，其效力仍可繼續存在，惟因原告此時既已與被告簽約進行合建，則原告此時就合作契約之內容而言，自己寓有其同意不得再出售系爭土地予他人，並以此為由解除合作契約，以便其能履行系爭合建契約第15條約定義務之意思，否則，倘此時認為原告仍能自行任意處分、出售系爭土地予他人，並得以此為由，依合作契約第2項C上開之約定，解除系爭合作契約，則兩造簽訂系爭合建契約第15條上開之約定，將形同具文，此應非兩造訂立系爭合建契約時之真意。是以從兩造上開先後簽訂系爭租約、合作契約及合建契約之過程，探求兩造於訂立系爭合建契約時之真意，雖然當時兩造未就原已訂立之合作契約書第2項C之約定內容加以修正，然應可認定雙方已合意，原告於兩造簽訂系爭合建契約後，【在系爭合建契約效力仍有效】之情況下，原告不得再自行處分出售系爭土地予他人，並以此為由主張解除系爭合作契約，即有限縮原告就合作契約上開約定解除權行使之情形。原告主張系爭合作契約與合建契約各自獨立，效力互不影響，並無以合建契約第15條在後之約定，變更合作契約上開約定之內容云云，尚不可取，被告辯稱於兩造簽訂系爭合建契約時，雙方已合意原告不得再自行處分出售系爭土地予他人，並以此為由解除系爭合作契約乙節，堪以採認。

(二)、被告就系爭合建契約之履行，是否有給付遲延？原告以被告

給付遲延，據以主張合法解除（終止）系爭合建契約，是否有理由？

1、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第2項、第255條固有規定。惟債權人欲以債務人給付遲延據以行使其契約之解除權，必須債務人就契約義務之履行已遲延，且屬可歸責於己，並經債權人定相當期限催告仍未履行時，債權人始得據以解除契約。倘債務人並未遲延履約，或該遲延係不可歸責於債務人時，則債權人即不得主張解除雙方之契約。

2、原告固以：被告自簽立系爭合建契約後至109年2月間，已有8個月期間，就合建土地開發工程毫無進展，亦未依系爭合建契約書第7條約定，於簽約後為任何處理地上物之理清及申請建照之行為，已屬遲延給付，然為被告所否認，並辯稱如上。經查，被告主張其為執行系爭合建案，業已進行系爭土地合建案工程開辦所需之鄰近土地整合、建築設計，請領建築執照及營造施工等相關前置作業，並已委請賴興建建築師規劃設計系爭合建案之建築物，且被告已賡續將系爭建案建築物平面圖說、系爭建案外觀設計、坪效說明等相關資料，傳予原告參考，其後被告亦有與廣告公司及設計公司進行案廣告之設計及銷售接待中心暨樣品屋之規劃設計，並著手委託申請建築指示線、系爭235-115地號土地辦理部分商業區部分道路用地之逕為分割登記，並新增同段235-125地號土地，復向新竹市○○○○○○○○○○○○○○○○地鄰○○○○段00000地號公有畸零地合併使用，俾利日後建築基地之完整，被告係直至109年2月間，始能取得新竹市政府核准之函文，並有與台中商業銀行接洽商議系爭合建案所需辦理信託相關事宜，期間被告亦有多次邀集原告、建築師及土木

技師等相關人員共同開會簡報，暨討論系爭合建案之履約進度等情，已據被告提出被證1至被證7、被證9、10、被證12-14等證物影本在卷為憑（見本院卷第171-183、185-195、197-199、201-211、213-215、219-271、273-293、323、325、327-329頁），並據證人即賴興建建築師，及於開會時有在場之證人吳榮貴，分別於本院109年度重訴字第73號另件事件（下稱另案事件）審理時，所證述在卷（其等之證述筆錄見被證18，即本院卷第401-439頁），可見被告於簽訂系爭合建契約後，已積極就系爭合建案之進行及建照之申請事宜等加以進行，然因系爭合建案土地，涉及相鄰國有畸零地之必須合併使用，及道路用地之分割等事宜，導致其建照之申請程序較為繁複，與其他一般之案件不同，而未能在短期間內送件申請取得建照，自難認被告就系爭合建契約建照之申請及履約行為，有可歸責於己且遲延履行之情形。且參諸上開所述，可見系爭合建案其建照之申請程序，確與其他一般建築案件者有所不同，原告以一般建築案件申辦建照之時間，主張被告遲延送件申請建照及取得建照乙節，已難以採認。況被告否認原告於起訴前，曾定期催告被告辦理系爭合建契約第7條所定之地上物理清事宜，原告就此亦未舉證證明，且原告亦已於109年2月間，即開始與買方洽談系爭土地之買賣事宜，其後並於同年6月1日移轉系爭土地所有權予買方魏銘慧，此已如前述，並據原告具狀陳明在卷（見本院卷第441頁），故被告於原告將系爭土地出售並移轉所有權予他人後，自己無法再以原告名義，為原告進行建照之申辦事宜，此更不可歸責於被告。準此。原告以被告遲延辦理系爭合建案之地上物理清、建照申請及建照取得，主張被告給付遲延，並再於109年2月24日以口頭，及以準備書二狀繕本之送達，為解除（終止）系爭合建契約之意思表示，難謂合法有據，原告解除（或終止）系爭合建契約，並不生效力，故系爭合建契約之效力，仍屬有效存在。

(三)、原告以被告無權占用系爭土地，依民法第455條之規定，請

01 求被告遷讓返還系爭土地予原告，是否有理由？

02 依上所述，系爭合建契約未經原告解除（終止）而失其效
03 力，則在此一契約效力仍有效之情況下，原告亦無從再以其
04 將系爭土地出售他人為由，依系爭合作契約第2項C之約定，
05 解除（終止）系爭合作契約，亦如前述，故系爭合作契約，
06 未因原告於109年6月9日之解除（終止）而失其效力，應堪
07 以認定。兩造間系爭合作契約之效力既仍存在，被告本於此
08 契約繼續占用系爭土地，即有法律上之正當權源，則原告主
09 張依民法第455條之規定，以被告無權占用系爭土地為由，
10 請求被告騰空遷讓返還系爭土地予原告，即無理由而不應准
11 許。

12 (四)、綜上所述，原告依民法第455條之規定，訴請被告將系爭土
13 地騰空遷讓返還予原告，為無理由，應予以判決駁回。而原
14 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回
15 之。

16 (五)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
17 後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

18 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 5 月 10 日
21 民事第二庭 法 官 鄭政宗

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 11 日
26 書記官 黃志微