

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1139號

原告 彩虹糧倉股份有限公司

法定代理人 魏丕仁

訴訟代理人 許哲嘉律師

林湘清律師

被告 益佳開發有限公司

法定代理人 張郁素

訴訟代理人 高仁宏律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年5月26日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）233萬元，及自民國113年11月12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、本判決第一項於原告以78萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前以233萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、緣原告為打造臺三線新地標「彩虹糧倉文創園區」之概念，包含「停車場、生鮮超市、餐飲區、咖啡店、3D彩繪藝術展、彩虹眷村藝術展、文創商店、親子樂園、寵物樂園及貨櫃市集」等內容，以助新竹縣橫山地區創造農業休閒旅遊新景點，結合在地資源將城鄉創生，使該區域活絡。斯時向橫山地區農會（下稱：橫山農會）提出規劃案後，經訴外人即農會總幹事邱宏鎮表示肯定，惟其稱業授權由被告經營招商，需與被告簽訂租賃契約，原告遂分別於111年7月20日與被告簽立租賃契約書（下稱：系爭租約），承租標的為坐落

01 於新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○○○號1至編號8所示
02 之土地（以下均為同段土地，下逕稱地號土地）與坐落附表
03 一編號1至編號7土地其上如附表二所示之建物（下稱：系爭
04 建物），及於112年2月間與被告簽立土地租賃契約（下稱：
05 系爭土地租約），承租標的為坐落於新竹縣○○鄉○○段○
06 ○○段○○○○○號9至編號14所示之土地，合先敘明。

07 (二)、原告承租系爭如附表一、二所示土地與建物（下合稱：系爭
08 不動產），除依約支付保證金合計233萬元予被告外，更為
09 籌辦文創園區，陸續投入資金整理土地、建物並增加相關設
10 備。原告原定於113年1月1日開幕，詎經新竹縣政府農業處
11 函知，系爭租約租賃標的其中如附表一編號4至編號7所示之
12 土地即橫山農會所有82、83、83-2及84地號特定農業區特定
13 目的事業用地，按照「橫山地區農會興建農產品集貨場及冷
14 藏庫、農民直銷站興辦事業計畫」（下稱系爭興辦事業計
15 畫）內容，核准用途為農產品集貨場、冷藏庫及農民直銷
16 站，原告所營業項目顯與前開縣府核定之計畫不符，致原告
17 根本無法依原先計畫合法營運，前後所投資之6,000萬元均
18 血本無歸。

19 (三)、為此提起本件訴訟，以如下順位之法律關係為主張，請求擇
20 一判命被告返還原告已給付之保證金233萬元：

21 1、原告先位主張系爭租約未經公證而無效，依民法第179條規
22 定請求被告返還保證金：

23 系爭租約尚未經公證，依系爭租約第13條第1項之約定，應
24 認系爭租約尚未生效。又系爭租約之標的有新竹縣政府核定
25 之系爭興辦事業計畫以及不動產建物本身因違建不能合法取
26 得使用執照，原告無從合法營運，且被告與橫山農會間就系
27 爭不動產並未有合法租賃關係，被告亦未曾給付租金予橫山
28 農會，足認被告自始不能履行交付合於約定使用、收益之租
29 賃標的之義務予原告，橫山農會亦已終止與被告間之租賃關
30 係，是系爭租約應無從進行公證，確定不生效力，被告取得
31 原告所交付之保證金即屬無法律上原因，爰先位主張系爭租

01 約依其第13條第1項之約定，未經公證而無效，依民法第179
02 條之規定請求返還保證金233萬元。

03 2、原告備位主張依民法第92條撤銷意思表示，依民法第179條
04 規定請求被告返還保證金；再備位主張依民法254條解除契
05 約，並依民法第179條、259條第2款規定請求被告返還保證
06 金：

07 被告明知系爭土地其中特定農業區特定目的事業用地所核定
08 之使用計畫與原告之承租使用目的不同，原告根本無從合法
09 使用，被告自始不能履行交付合於約定使用、收益之租賃物
10 予原告，竟隱匿此一事實，更承諾系爭不動產得供原告合法
11 營運「彩虹糧倉文創園區」，以此欺詐手段致原告陷於錯
12 誤，進而簽立租約，足認原告就系爭不動產同意承租之意思
13 表示係受被告詐欺所致。為此，原告前於113年7月3日以台
14 中法院郵局存證號碼1443號存證信函通知被告，依民法第92
15 條第1項前段之規定，撤銷原告就系爭不動產允為承租之意
16 思表示，並依民法第254條規定解除系爭租賃契約，並要求
17 被告返還已給付之保證金233萬元。被告於113年7月4日收訖
18 前開存證信函後，迄今均不予置理，是原告以上開備位、再
19 備位主張，請求被告返還保證金233萬元，於法應屬有據。

20 (四)、並聲明：

21 1、被告應給付原告233萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
22 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 2、願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)、本件事實經過為被告原向橫山農會承租系爭不動產，欲從事
26 農產品銷售及農民直銷站招商使用，於被告向橫山農會承租
27 不久後，原告即向被告表示欲承租被告向橫山農會承租之系
28 爭不動產；同時，原告已向橫山農會了解系爭不動產之相關
29 情形並提出企畫書，經橫山農會總幹事邱宏鎮表示規劃相當
30 完善，期待共同合作，惟因橫山農會已將系爭不動產出租與
31 被告，因而原告方與被告訂立系爭租約，被告本表示欲保留

01 一部分區域，供被告自行經營農產品招商使用，惟原告表示
02 其欲全部承租，嗣被告始將系爭不動產出租與原告，合先敘
03 明。

04 (二)、原告主張兩造所簽訂之系爭租約尚未經公證，並無生效，顯
05 無理由：

06 雖兩造簽訂系爭租約後，並未依第13條第1項「本契約自公
07 證日起生效」之約定，偕同前往公證，但原告於簽約後已取得
08 系爭租約所約定之不動產使用權，並對之加以支配使用，
09 原告並依約支付保證金，已可見原告已於事後承認縱系爭租
10 約未經公證，仍已具備系爭租約應有之效力；另原告於依約
11 取得前述不動產之使用權後，於不動產內大興土木進行施
12 工，原告更自認於113年1年1日起為營業行為，且原告已於
13 系爭不動產內進行營業行為，顯可證原告已承認系爭租約縱
14 未公證仍已生效，若否，原告何能於前述不動產內為施工、
15 使用及營業行為，從而系爭租約應業已生效，原告主張系爭
16 租約尚未經公證，並無生效，顯無理由。

17 (三)、原告主張被告以欺詐手段致其陷於錯誤進而簽訂系爭租約，
18 依民法第92條第1項前段規定撤銷其受被告詐欺而為承租之
19 意思表示，並無理由；

20 1、原告於向被告承租系爭不動產前，已先行向橫山農會了解系
21 爭不動產之各項使用及限制情形，並於充分了解、向農會提
22 出企畫書後，始與被告進行簽約，顯見原告於簽約前已向橫
23 山農會了解系爭不動產之各項情形，於原告已知悉系爭不動
24 產之各項情形下，被告實無以詐欺手段致原告陷於錯誤之可
25 能。

26 2、依兩造所訂立之租賃契約，契約內容並未表明原告承租系爭
27 不動產之使用目的，且原告於租賃契約中載明「承租人保證
28 並承諾，應遵守政府一切法令規定為租賃物之適當合法使
29 用」，亦可知原告已清楚明瞭本件契約所涉及不動產之使用
30 及限制條件，因此，未於租賃契約中註明其承租之使用目
31 的，而自願與被告簽立租賃契約、並保證其將依法合法使

01 用，被告實無任何詐欺之行為，故原告主張依民法第92條第
02 1項前段規定撤銷其受被告詐欺而為承租之意思表示，並無
03 理由。

04 (四)、原告主張被告未履行交付合於約定使用、收益租賃物予原告
05 之義務，爰依民法第254條規定解除系爭租約，並依民法第1
06 79條、第259條第2款規定，請求被告返還保證金233萬元，
07 實無理由：

08 1、原告於簽立系爭租約前已派員向橫山農會充分了解其所欲承
09 租之不動產，並向農會提出企劃書，直接與橫山農會了解相
10 關租賃物使用及限制之事宜，原告於充分了解租賃物之各項
11 使用情形及限制後，見被告已先行向橫山農會承租後，便直
12 接跟被告簽約，且因原告已充份了解租賃物之情況及使用限
13 制，認依其企劃可加以使用營業，便未與被告多加說明，或
14 於系爭租約中載明其承租目的與用途而直接承租，反而僅於
15 系爭租約註明「承租人保證並承諾，應遵守政府一切法令規
16 定為租賃物之適當合法使用」，且被告因出租而交付予原告
17 之租賃物，並非全然不得使用，僅部分在經營使用範圍上受
18 到部分限制，然此部分限制，於原告已清楚明瞭本件契約所
19 涉及不動產之使用及限制條件下，自願與被告簽立系爭租約
20 並保證其將依法合法使用，則原告對於系爭租約所約定之系
21 爭不動產使用，即應符合政府一切法令規定，並應對於系爭
22 不動產為適當合法使用，而被告所交付之租賃物仍得於符合
23 政府法規限制下進行合法使用，自無原告所稱「未履行交付
24 合於約定使用、收益租賃物予原告之義務」。

25 2、查原告所提出之原證12及原證14之園區規劃位置圖，兩者之
26 編號10、14、15、23營運項目不同，編號11、17、19、24之
27 位置不同，亦可見原告所提出企畫書之營業項目及設置位置
28 均可自行變更，則原告於向橫山農會充分了解租賃物之各項
29 使用情形及限制後向被告承租，原告顯已經過審慎評估，則
30 兩造訂立系爭租約後，被告僅需依照兩造間之系爭租約，交
31 付如「原告保證並承諾，應遵守政府一切法令規定為租賃物

01 之適當合法使用」範圍之租賃物與原告，即屬完成系爭租約
02 內「合於約定使用、收益租賃物予原告之義務」之要求。

03 3、退步言，被告所出租之土地僅82、83、83-2、84地號土地受
04 到新竹縣政府事業計畫之限制，尚有84-1、84-4、84-5、8
05 5、86、88、111、112、113及114地號土地未受到前述事業
06 計畫限制，原告既於知悉租賃物之使用限制情形下，仍願與
07 被告簽訂系爭租約，並於系爭租約中保證及承諾依法使用租
08 賃物，顯見原告係依其自行規劃之企劃書內容認其可合法使
09 用租賃物達其目的而簽約，而被告所交付之土地本即可於合
10 於政府法令限制下使用，原告主張被告未履行交付合於約定
11 使用、收益租賃物予原告之義務，實無理由。

12 (五)、綜上所述，被告並無隱匿、詐欺之情事，原告與被告訂立租
13 賃契約時，也保證對租賃物之使用會遵守政府法令限制，被
14 告交付之租賃物已合於系爭租約之約定使用、收益義務，原
15 告主張實非有理，為此請求駁回原告之訴等語，資為抗辯，
16 並聲明：

17 1、原告之訴駁回。

18 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷2第9頁至
20 第12頁，部分文字依本判決之用語調整）：

21 (一)、兩造不爭執事項：

22 1、附表一編號1至編號8所示之土地與坐落於附表一編號1至編
23 號7土地上如附表二所示之建物，前經被告於111年6月23日
24 向橫山農會承租，約定每月租金35萬元，雙方於113年7月10
25 日公證租賃契約，被告並未給付租金給橫山農會。

26 2、被告將附表一編號1至編號8所示之土地與坐落於附表一編號
27 1至編號7土地上如附表二所示的建物於111年7月20日轉租予
28 原告，兩造約定每月租金55萬元、原告應給付之保證金為20
29 0萬元，雙方並於111年7月20日簽訂如原證1所示之系爭租
30 約，原告於同日給付被告200萬元之保證金，然該租約並未
31 經公證，原告亦未曾繳付每月55萬元之租金。

- 01 3、附表一編號9至編號14所示之土地，前經橫山農會於112年2
02 月15日向各土地所有人承租，復由橫山農會於同日將該等土
03 地轉租予被告，約定每月之租金數額共16萬5千元。嗣被告
04 再將上開土地轉租予原告，兩造約定每月之租金數額共16萬
05 5千元、原告應給付之保證金共計為33萬元，雙方並於112年
06 2月間簽訂如原證2至原證7所示之系爭土地租約。原告已於1
07 12年5月19日給付被告33萬元之保證金，並至112年12月14日
08 止均有給付被告向橫山農會承租上開土地之每月租金16萬5
09 千元，及因85地號土地所有權人不願出租後，自112年12月1
10 5日起至113年2月14日止每月租金13萬5千元。
- 11 4、原告規劃使用其所承租之系爭土地及建物經營文創園區，曾
12 向橫山農會提出如原證11所示之彩虹文創園區企劃書並至現
13 場進行簡報，園區設施配置規劃及其設施坐落土地位置之對
14 照圖面則如原證14所示。其中如附表一編號4至編號7所示土
15 地，經原告規劃設置3D彩繪館、兒童樂園、親子餐廳、中式
16 餐廳（而後變更為農產品展銷中心）使用。原告所經營之彩
17 虹文創園區曾於113年1月1日起至同年4月7日止期間對外營
18 運。
- 19 5、被告法定代理人甲○○曾陪同訴外人林蓉善、李順良前往台
20 中與原告法定代理人丙○○會面。
- 21 6、附表一編號4至編號7之土地即橫山農會所有之82、83、83-2
22 及84地號特定農業區特定目的事業用地，前經橫山農會向新
23 竹縣政府申請系爭興辦事業計畫，而於108年10月3日經新竹
24 縣政府核定在案，同意其於上開核定範圍內為興建包括集貨
25 場（包含分級包裝區、農產品存放區、管理室及包裝資材倉
26 庫）、儲藏區（冷藏庫）及農民直銷站之計畫使用。而經營
27 停車場、生鮮超市、餐飲區、咖啡店、3D彩繪藝術展，文創
28 商店、親子樂園、寵物樂園、貨櫃市集等，則均非屬新竹縣
29 政府所核定之系爭興辦事業計畫內容範疇。
- 30 7、新竹縣政府於112年6月12日至系爭興辦事業計畫核定範圍即
31 附表一編號4至編號7之土地現場會勘，發現計畫核定之集貨

01 場區（分級包裝區及農產品存放區）有增建隔間及二樓夾
02 層、農民市場（農民直銷站）有增建三樓，及未依規定維持
03 隔離綠帶等情事，認橫山農會未依系爭興辦事業計畫為使
04 用，而於112年6月28日發函命其限期於112年9月15日移除改
05 正。嗣經新竹縣政府多次辦理複勘，均因橫山農會未改正完
06 竣，而多次對其裁處罰鍰。

07 8、坐落於附表一編號4至編號7土地上之增建建物，經新竹縣政
08 府查報認定違反建築法第25條規定而屬違章建築，於113年4
09 月22日發函命橫山農會限期補行執照或自行拆除。

10 (二)、本件爭點：

11 1、原告主張兩造所簽訂之系爭租約尚未經公證，並無生效，有
12 無理由？

13 2、原告主張被告明知其承租如附表一編號4至編號7之土地受系
14 爭興辦事業計畫限制使用、承租之建物屬違章建築，無從合
15 法使用經營文創園區，卻隱瞞上情，以此欺詐手段致其陷於
16 錯誤進而簽訂系爭租約，依民法第92條第1項前段規定撤銷
17 其受被告詐欺而為承租之意思表示，有無理由？

18 3、原告主張被告未履行交付合於約定使用、收益租賃物予原告
19 之義務，爰依民法第254條解除系爭租約，並依民法第179
20 條、第259條第2款規定，請求被告返還保證金233萬元，有
21 無理由？

22 四、本院之判斷：

23 (一)、兩造所簽訂之系爭租約尚未經公證，並無生效：

24 1、按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法
25 第99條第1項定有明文。而所謂條件，係當事人以將來客觀
26 上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或
27 消滅之一種附款。次按解釋意思表示，應探求當事人之真
28 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。契約之
29 解釋，首在於探求當事人共同主觀之意思，惟當事人意見不
30 一致者，即須為契約客觀之解釋，並依民法第98條之規定為
31 之。又為平衡契約當事人的利益及合理分配危險，其解釋方

01 法應以客觀上表示價值作為認定意思表示內容之準據，一方
02 面要求表意人於表示其意思時，應顧及相對人了解可能性；
03 他方面相對人亦須盡必要注意以正確了解表意人之所欲，所
04 以在解釋上應特別斟酌相對人明知或可得而知的事實，並就
05 磋商過程、交易目的及利益狀態，依交易慣例及誠實信用原
06 則加以判斷。

07 2、經查，原告法定代理人丙○○前經訴外人即其友人李順良引
08 薦，而結識被告法定代理人甲○○，本於丙○○前曾於台中
09 經營彩虹眷村之經驗，甲○○有意邀約丙○○前往橫山地區
10 經營文創園區，丙○○遂應邀前往橫山農會所有82、83、83
11 -2、84地號土地現場參觀，而後雙方密集聯繫相關產銷企
12 劃，由丙○○向橫山農會提出如原證11所示之彩虹文創園區
13 企劃書並至現場進行簡報，彼時甲○○、李順良及其當時女
14 友林蓉善、橫山農會總幹事均在場，本預計由丙○○、林蓉
15 善、李順良、李順良四人為股東成立原告公司，規劃於園區
16 設置主題餐廳、販售文創包裝農特產與伴手禮，將台中彩虹
17 眷村的彩繪複製過來供遊客打卡，另設計一條攤販街，讓附
18 近的小攤販來這邊擺攤，預計經營十年起跳等情，業據證人
19 李順良於本院另案113年度訴字第1210號被告訴請原告給付
20 租金事件（下稱：另案租金爭議事件）114年2月24日言詞辯
21 論期日到庭證述明確（詳該案卷第156頁至第161頁），並經
22 本院依職權調閱該案卷宗核閱無訛，復為被告就其法定代理
23 人甲○○曾陪同林蓉善、李順良二人前往台中與原告法定代
24 理人丙○○會面乙節不爭執。而觀諸上開原告提出之彩虹文
25 創園區企劃書，及嗣由原告提出之園區設施配置規劃及其設
26 施坐落土地位置之對照圖面（詳本院卷1第233頁、第259
27 頁、第457頁），可見彼時原告擇定欲投入開發之土地、建
28 物範圍，均大致坐落系爭不動產即橫山農會所有之土地、建
29 物暨其周圍土地，則本於被告法定代理人甲○○於原告上開
30 就彩虹文創園區所為磋商、規劃之過程，多有參與其中之情
31 形，應認兩造嗣就系爭不動產租賃事宜簽訂系爭租約、系爭

01 土地租約時，被告對於原告承租系爭不動產係用以經營文創
02 園區乙節，當已知之甚詳。

03 3、而附表一編號1至編號8所示之土地與坐落於附表一編號1至
04 編號7土地上如附表二所示之建物，乃先由被告於111年6月2
05 3日向橫山農會承租，約定每月租金35萬元，嗣由被告將上
06 開土地及建物於111年7月20日轉租予原告，兩造約定每月租
07 金55萬元、原告應給付之保證金為200萬元，雙方並於111年
08 7月20日簽訂如原證1所示之系爭租約等情，業有原告提出系
09 爭租約影本，及被告提出其與橫山農會所簽訂之租賃契約書
10 影本在卷可查（詳本院卷1第19頁至第27頁、第167頁至第17
11 2頁），復為兩造所不爭執。觀以上開橫山農會與被告所簽
12 訂之租約內容，及被告嗣轉租與原告所簽訂之租約內容，該
13 等租賃契約之起租日均係約定自「正式開張營業日」起算9
14 年10個月，而非定以具體日期起租；且均於契約內載明：

15 「雙方約定本契約自公證日起生效」等語。探求前開租約各
16 方當事人為此等約定之緣由：

17 (1)原告規劃使用其所承租之前開土地及建物經營文創園區，其
18 中如附表一編號4至編號7所示土地，經原告規劃設置3D彩繪
19 館、兒童樂園、親子餐廳、中式餐廳（而後變更為農產品展
20 銷中心）使用，然此部分土地原先僅建有一農舍，周邊另蓋
21 有些許附屬設施，周遭土地則多為農地等情，為證人李順良
22 於本院另案租金爭議事件到庭證述在案（詳該案卷第157頁
23 至第158頁），則原告為就其所規劃之項目經營文創園區，
24 勢必須先投入資金進行整地、場地裝修、設備採購、外牆彩
25 繪、水電配置、泥作木工等工程，此參本院依職權調閱本院
26 另案113年度訴字第1140號原告訴請訴外人富祿工程有限公
27 司(下稱：富祿公司)返還工程款事件卷宗所附由富祿公司
28 (註：富祿公司負責人王鼎鈞與甲○○為母子關係)承攬施作
29 文創園區之廚房設備、超市、咖啡廳設備、咖啡廳、園區裝
30 修、彩繪鷹架、新增水錶、園區車道路口、大超市、小超
31 市、彩券行旁擋土牆、108巷1樓後方擋土牆、親子館2樓水

01 電工程、羅宅後面等工程，而向原告出具並為原告簽章確認
02 之工程報價單自明（詳該案卷第63頁至第69頁、第97頁至第
03 114頁），加之原告規劃承租系爭土地作為文創園區經營，
04 有關園區外觀、內部彩繪裝修、複合式場域之整體開發、規
05 劃，連同文創商品之改編、重製及印製等，均須花費鉅額資
06 金投入及耗用非短時間施作進行。

07 (2)復衡酌原告所規劃欲投入文創園區經營之時間非短，未免營
08 運初期因所屬員工未熟悉作業流程，使顧客體驗不佳，致來
09 客數不如預期，影響收入數額，引發資金短缺、周轉困難之
10 風險，難以長期經營，即有必要採取試營運之方式，先行對
11 外營業以了解市場反應並蒐集顧客意見，以利於正式營業前
12 為商品與體驗服務內容之修正與調整，應認前開租賃契約各
13 方當事人，係為使原告得於橫山地區穩健經營文創園區，乃
14 約定待原告歷經相當之籌劃期間，並充分測試調整服務流
15 程、設備，及蒐集顧客回饋意見後，再確認正式對外營運時
16 程後，始行公證契約手續使該等租賃契約生其效力，並自正
17 式營運時起算租賃期間而為租金收取之約定。此由被告前與
18 橫山農會於111年6月23日所簽訂之租賃契約（詳本院卷1第1
19 67頁至第172頁），嗣經雙方就原契約內容有關租賃期間之
20 末日等內容進行修改，及迄至113年7月10日始實際前往公
21 證，而於此之前被告並未為租金給付橫山農會等情益得佐
22 證。

23 (3)從而，系爭租約既以契約公證作為其生效要件，而系爭租約
24 是否經公證，屬將來成就與否不確定之事實，且上開要件之
25 實現與否，足以影響兩造間就系爭租約所約定權利義務關係
26 之存否，應認兩造簽訂系爭租約時，確以契約公證此將來不
27 確定成就與否之事實作為系爭租約之停止條件。

28 4、據此，兩造既以契約公證作為系爭租約之停止條件，然該租
29 約迄今仍未經公證乙節，為兩造所不爭執。衡以於原告籌備
30 文創園區之準備階段，新竹縣政府曾於112年6月12日至系爭
31 興辦事業計畫核定範圍即附表一編號4至編號7之土地現場會

01 勘，發現計畫核定之集貨場區（分級包裝區及農產品存放
02 區），有增建隔間及二樓夾層，經現場勘驗好像是要做迷宮
03 之類的、蠻蜿蜒的，有一些遊樂器材正在設置，三樓開始加
04 蓋；農民市場（農民直銷站）本來只有二樓，有增建三樓，
05 另有未依規定維持隔離綠帶等情事，乃認橫山農會未依系爭
06 興辦事業計畫為使用，於112年6月28日發函命其限期於112
07 年9月15日前移除改正等情，業據證人即新竹縣政府農糧科
08 科長乙○○於本院114年4月7日言詞辯論期日到庭證述甚詳
09 （詳本院卷1第397頁）；而原告所經營之彩虹文創園區，諸
10 如停車場、生鮮超市、餐飲區、咖啡店、3D彩繪藝術展，文
11 創商店、親子樂園、寵物樂園、貨櫃市集等使用計畫，均非
12 屬新竹縣政府所核定之系爭興辦事業計畫內容範疇乙節，亦
13 據新竹縣政府函覆本院所詢明確（詳該案卷第113頁至第114
14 頁新竹縣政府函），可見原告使用上開系爭興辦事業計畫核
15 定範圍之土地為文創園區之經營是否合法，已生疑慮。嗣
16 後，原告雖曾於113年1月1日起至113年4月7日期間就其所經
17 營之彩虹文創園區對外經營業務，然新竹縣政府於112年9
18 月、113年3月、113年9月間，多次就上開未依系爭興辦事業
19 計畫核定內容使用之違規情形至現場辦理複勘，均認橫山農
20 會未改正完竣，而多次對其裁處罰鍰；新竹縣政府並查報認
21 定坐落於附表一編號4至編號7土地上之增建建物違反建築法
22 第25條規定而屬違章建築，於113年4月22日發函命橫山農會
23 限期補行執照或自行拆除，上情除據證人乙○○到庭證述在
24 案（詳本院卷1第398頁），並有其提出新竹縣政府對橫山農
25 會系爭興辦事業計畫歷次會勘及裁罰資料在卷可憑（詳本院
26 卷1第425頁至第449頁），足認新竹縣政府多次要求移除現
27 場未符系爭興辦事業計畫使用內容之設施，並迭次至現場查
28 驗移除改正情形，已使原告所經營之彩虹文創園區難以按計
29 畫續為經營，方於113年4月7日終止對外營業關閉園區。復
30 參諸證人乙○○到庭證述：114年3月17日新竹縣政府進行複
31 勘，當天沒有進去室內，依據同仁的回報，橫山農會說目前

01 仍還有民事爭訟，所以他們不方便進入內部，所以當日現場
02 複勘時才未進入室內查看狀況，而室外放置的貨櫃屋已經移
03 開，從外觀看起來，三樓的增建仍沒有移除；橫山農會曾經
04 有向我接洽想要變更興辦事業計畫，但要變更前必須得先回
05 復原本的使用，原本核定給農會的都無法完成原來的使用，
06 若再跟新竹縣政府提出新的興辦事業計畫，我們就要有所評
07 估，橫山農會在口頭上有提出過等語（詳本院卷1第398頁至
08 第400頁），可認系爭土地使用合法性疑慮，自原告終止園
09 區營業後仍未獲排除，原告實難承租系爭土地合法作為文創
10 園區繼續經營使用。則原告於其文創園區運營之籌備階段，
11 屢因租賃物使用合法性爭議未獲解決，以致未能完備試營運
12 修正情況，確認正式對外營運時程，嗣已於113年7月3日寄
13 發存證信函對被告為解除系爭租約之意思表示，有台中法院
14 郵局存證號碼1443號存證信函暨其郵件回執在卷可查（詳本
15 院卷1第87頁至第96頁），兩造復就保證金返還、租金給付
16 事宜各自興訟在案，堪認兩造間契約關係之信賴性已失，已
17 難期兩造再就系爭租約洽商並為公證，使契約之目的得以完
18 成，應認系爭租約所附停止條件確定未能成就，而不生效
19 力。

20 (二)、兩造簽立系爭租約與系爭土地租約兩租約屬於聯立契約：

21 1、按所謂聯立契約，乃契約當事人訂立二契約，該二契約具有
22 不可分離之關係而互相結合，即當事人立約之本旨，有使二
23 契約同其存續或消滅，一個契約之效力或存在依存於另一契
24 約，二者同其命運，苟違反其一，無從期待可單獨履行另一
25 契約（最高法院96年度台上字第1692號判決意旨參照）。而
26 各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之
27 旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，
28 並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院86年度台上字第
29 2278號裁定意旨參照）。

30 2、經查，原告擇定欲投入開發以為文創園區經營之土地、建物
31 範圍，均大致坐落系爭不動產即橫山農會所有之土地、建物

01 暨其周圍土地，而被告對於原告承租系爭不動產之目的係為
02 經營文創園區乙節知之甚詳，已如前述，可認綜合法律行為
03 全部之旨趣，本於兩造訂約之真意，原告接續向被告簽訂系
04 爭租約及系爭土地租約而為系爭不動產之承租，乃基於為達
05 成經營文創園區之同一目的而為，兩契約間應具有相互依存
06 之關係，而屬於不可分之聯立契約。是依前揭說明，系爭租
07 約已因停止條件確定未能成就而不生效力，系爭土地租約本
08 於二契約間之依存關係，亦不生效力。

09 (三)、原告依民法第179條規定請求被告返還保證金233萬元，為有
10 理由：

11 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
12 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民
13 法第179條定有明文。本件原告依兩造所簽訂之系爭租約、
14 系爭土地租約，分別於111年7月20日給付被告200萬元之保
15 證金、於112年5月19日給付被告33萬元之保證金，然系爭租
16 約已因停止條件確定未能成就而不生效力；系爭土地租約因
17 與系爭租約屬不可分之聯立契約，本於二契約間之依存關
18 係，亦不生效力，已如前述，應認被告受領上開共計233萬
19 元保證金之利益業無法律上原因，並致原告受有損害，被告
20 就其受有該等保證金之不當得利，自應負返還之責任。是原
21 告依民法第179條之規定請求被告返還保證金233萬元，要屬
22 有據。

23 (四)、本件被告所應為之給付，係以支付金錢為標的，且無確定給
24 付期限，是原告就其所得請求之給付，併請求自起訴狀繕本
25 送達被告之翌日即113年11月12日（詳本院卷1第107頁送達
26 證書）起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲
27 延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段及第20
28 3條規定，亦應准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告返還保證金233
30 萬元，為有理由，應予准許。至原告上開請求雖尚有主張其
31 他請求權基礎，惟因其既係就數個法律關係為訴訟標的，併

01 請求法院擇一判決，是為選擇的訴之合併，則本院就原告所
02 主張之數項訴訟標的既已認定其中一項訴訟標的為有理由，
03 即可為原告勝訴判決，無再審酌其餘請求權之必要，附此敘
04 明。

05 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核與民
06 事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌
07 定相當之擔保金額准許之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
10 敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

13 民事第一庭 法官 王佳惠

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

18 書記官 黃伊婕

19 附表一：

20

土地（地段均為新竹縣橫山鄉大肚段香園小段，使用分區均為特定農業區，租賃範圍為全部）			
編號	地號	所有權人	使用地類別
1	84-1	新竹縣 橫山地區農會	甲種建築用地
2	84-4		
3	84-5		
4	82		特定目的事業用地
5	83		
6	83-2		
7	84		
8	114	游明娟	農牧用地

(續上頁)

01

9	85	羅慶鏡	
10	86	羅茂洋 羅婉禎	
11	88	戴春偉	
12	111	戴春楠	
13	112	羅萬達	
14	113	羅茂洋	

02

附表二：

03

建物（地段均為新竹縣橫山鄉大肚段香園小段，租賃範圍為全部）					
編號	門牌號碼	建號	坐落土地	登記 主要用途	登記 層數
1	新竹縣○○鄉○ ○路○段000巷0 號	42	84地號	農品存放區	2
2	新竹縣○○鄉○ ○路○段000 號、102號	52	82、83 83-2地號	農業用	2
3	新竹縣○○鄉○ ○路○段000號	71	84-1、84-4、 84-5地號	日用品零售設 施、辦公室	4
備註：編號1、2建物坐落土地為特定目的事業用地，於108年10月3日經新竹縣政府核定「橫山地區農會興建農產品集貨場及冷藏庫、農民直銷站興辦事業計畫」使用。					