

01 屋進行規劃及設置各項設施。

02 (二)、依系爭租約第4條約定，租賃期間為被告開始營業日起9年10
03 個月，則被告於113年1月1日已開始營業並開立統一發票，
04 依系爭租約第2條之約定，被告須於每月10日前支付當月之
05 租金55萬元，惟被告於113年1月1日迄今均未曾支付任何租
06 金。為此，原告曾於113年8月26日以新竹武昌街郵局存證號
07 碼00418號存證信函，催告被告於前述存證信函到達五日內
08 給付積欠之租金，然被告於113年8月27日收受存證信函後仍
09 置之不理，迄今已累積9個月租金合計495萬元尚未交付，原
10 告迫於無奈方提起本件給付租金訴訟，依民法第203條、第2
11 29條、第421條、第439條之規定及兩造間之租賃契約法律關
12 係，請求被告支付積欠之租金495萬元及自起訴狀送達翌日
13 起至清償日止之利息等語。

14 (三)、並聲明：

- 15 1、被告應給付原告495萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 17 2、願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)、依系爭租約第13條第1項之約定：「雙方約定本契約自公證
20 日起生效」。經查，兩造固於前揭期日簽立系爭租約，惟迄
21 今均未持系爭租約進行公證，是系爭租約尚未發生效力，原
22 告請求依系爭租約第2條之約定給付租金，即屬無據。

23 (二)、退步言，倘認系爭租約有效（假設語氣，被告否認），惟系
24 爭租約業經合法解除而自始歸於無效，被告無給付租金之義
25 務：

- 26 1、原告明知系爭租約之建物屬違建且土地為特定農業區特地目
27 的事業用地，僅可供橫山農會作為「興建農產品集貨場及冷
28 藏庫、農民直銷站興辦事業計畫」（下稱：系爭興辦事業計
29 畫）用地，且依系爭興辦事業計畫內容，建物僅能作為經營
30 農民直銷站、農產品集散地之用，竟隱匿此一事實，更承諾
31 系爭租約之租賃標的得供被告合法營運「彩虹糧倉文創園

01 區」，以此欺詐手段致被告陷於錯誤，進而簽立系爭租約，
02 堪認被告為同意承租之意思表示係受原告詐欺所致。抑且，
03 被告所承租之建物為違建，不能取得使用執照而合法使用，
04 被告承租使用之目的亦與新竹縣政府農業處所核定之使用計
05 畫相違，足認原告自始不能履行交付合於約定使用、收益之
06 租賃標的予被告。抑者，兩造簽立系爭租約時，系爭租約之
07 附件即「出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確
08 認書」，其上固有橫山農會之用印，惟並無簽立時間，且原
09 告與橫山農會間並無合法有效之租賃契約、原告亦無實際給
10 付租金，堪認原告無從確實履行交付租賃標的之義務。

11 2、綜上，被告前於113年7月3日以台中法院郵局存證號碼1443
12 號存證信函通知原告，依民法第92條第1項前段之規定，撤
13 銷被告允為承租之意思表示，並依民法第254條規定解除系
14 爭租約，應屬有據，被告自無給付租金之義務。

15 (三)、被告並未正式營業，原告請求租金應無理由：

16 1、依系爭租約第4條之約定：「租賃期間：正式開張營業日起
17 至9年10個月……」；次按所謂試營運，依一般社會常情是
18 指為確保正式營業時能夠順利營運，先邀請熟人消費、試用
19 或者以優惠價格來對外試營業，目的是在正式營業前讓員工
20 熟悉商品及作業流程、瞭解市場反應並蒐集顧客意見，藉此
21 在正式營業前做修正疏漏，以避免正式營業時發生缺失影響
22 評價及商譽。

23 2、經查，被告固有於113年1月1日起對外營運，然被告因所承
24 租之標的有前開違法事項無從合法運營，已如前述，且有意
25 於取得合法使用前預先籌備作業，而對外以免費入園或優惠
26 價格方式來進行試營運，無奈於試營運期間，經新竹縣政府
27 農業處多次派人前往現場履勘並警告被告已違反興辦目的事
28 業要求停業，被告遂於113年4月7日停止試營運。且依橫山
29 農會114年3月10日函，原告亦明知被告於113年1月1日開始
30 之營運係「試營運」，是以，被告始終未開始正式開張營
31 業，依系爭租約之約定，被告尚無給付租金之義務，原告所

01 為租金給付之請求應無理由。

02 (四)、退萬步言，原告始終未履行交付合於約定使用之租賃物義務
03 業如前述，被告依民法第264條之規定，拒絕給付租金，洵
04 有理由等語，資為抗辯，並聲明：

05 1、原告之訴駁回。

06 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷第337頁
08 至第339頁，部分文字依本判決之用語調整）：

09 (一)、兩造不爭執事項：

10 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
11 號7土地上如附表二所示之建物，前經原告於111年6月23日
12 向橫山農會承租，約定每月租金35萬元，雙方於113年7月10
13 日公證租賃契約，原告並未給付租金給橫山農會。

14 2、原告於111年7月20日將第一項土地轉租予被告，兩造約定每
15 月租金55萬元、被告應給付之保證金為200萬元，雙方並於1
16 11年7月22日簽訂如原證1所示之租賃契約，被告於同日給付
17 原告200萬元之保證金，然該租約並未經公證，被告亦未曾
18 繳付每月55萬元之租金。

19 3、被告規劃使用其所承租之前開土地及建物經營文創園區，曾
20 向橫山農會提出彩虹文創園區企劃書並至現場進行簡報，其
21 中如附表一編號4至編號7所示土地，經被告規劃設置3D彩繪
22 館、兒童樂園、親子餐廳、中式餐廳（而後變更為農產品展
23 銷中心）使用。被告所經營之彩虹文創園區曾於113年1月1
24 日起至同年4月7日止期間有對外經營業務（雙方對於是試營
25 運或是正式營運有爭執）。

26 4、原告法定代理人乙○○曾陪同訴外人林蓉善、甲○○前往台
27 中與被告法定代理人丙○○會面。

28 5、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
29 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
30 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
31 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

01 場（包含分級包裝區、農產品存放區、管理室及包裝資材倉
02 庫）、儲藏區（冷藏庫）及農民直銷站之計畫使用。惟經營
03 停車場、生鮮超市、餐飲區、咖啡店、3D彩繪藝術展，文創
04 商店、親子樂園、寵物樂園、貨櫃市集等，則均非屬新竹縣
05 政府所核定之系爭興辦事業計畫內容範疇。

06 6、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
07 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
08 場區（分級包裝區及農產品存放區）有增建隔間及二樓夾
09 層、農民市場（農民直銷站）有增建三樓，及未依規定維持
10 隔離綠帶等情事，認橫山農會未依系爭興辦事業計畫為使
11 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
12 正。嗣經新竹縣政府多次辦理複勘，均因橫山農會未改正完
13 竣，而多次對其裁處罰鍰。

14 7、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
15 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
16 月22日發函命橫山農會限期補行執照或自行拆除。

17 (二)、本件爭點：

18 1、原告主張被告已於113年1月1日開始營業，依兩造所簽訂之
19 租賃契約法律關係，請求被告給付支付積欠租金495萬元暨
20 其遲延利息，有無理由？被告抗辯契約未經公證不生效力，
21 有無理由？

22 2、被告抗辯原告明知其承租如附表一編號4至編號7之土地受系
23 爭興辦事業計畫限制使用、承租之建物屬違章建築，無從合
24 法使用經營文創園區，卻隱瞞上情，以此欺詐手段致其陷於
25 錯誤進而簽訂系爭租約，且原告未履行交付合於約定使用、
26 收益租賃物予原告之義務，爰依民法第92條第1項前段規定
27 撤銷其受被告詐欺而為承租之意思表示，並依民法第254條
28 規定解除系爭租約，其無給付租金義務，有無理由？

29 3、被告抗辯原告未履行交付合於約定使用、收益租賃物予被告
30 之義務，依民法第264條規定為同時履行之抗辯，有無理
31 由？

01 四、本院之判斷：

02 (一)、按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法
03 第99條第1項定有明文。而所謂條件，係當事人以將來客觀
04 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
05 消滅之一種附款。次按解釋意思表示，應探求當事人之真
06 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。契約之
07 解釋，首在於探求當事人共同主觀之意思，惟當事人意見不
08 一致者，即須為契約客觀之解釋，並依民法第98條之規定為
09 之。又為平衡契約當事人的利益及合理分配危險，其解釋方
10 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
11 面要求表意人於表示其意思時，應顧及相對人了解可能性；
12 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
13 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
14 磋商過程、交易目的及利益狀態，依交易慣例及誠實信用原
15 則加以判斷。

16 (二)、經查：

17 1、被告法定代理人丙○○前經訴外人即其友人甲○○引薦，而
18 結識原告法定代理人乙○○，本於丙○○前曾於台中經營彩
19 虹眷村之經驗，乙○○有意邀約丙○○前往橫山地區經營文
20 創園區，丙○○遂應邀前往橫山農會所有82、83、83-2、84
21 地號土地現場參觀，而後雙方密集聯繫相關產銷企劃，由丙
22 ○○向橫山農會提出彩虹文創園區企劃書並至現場進行簡
23 報，彼時乙○○、甲○○及其當時女友林蓉善、橫山農會總
24 幹事均在場，本預計由丙○○、林蓉善、甲○○、甲○○四
25 人為股東成立被告公司，規劃於園區設置主題餐廳、販售文
26 創包裝農特產與伴手禮，將台中彩虹眷村的彩繪複製過來供
27 遊客打卡，另設計一條攤販街，讓附近的小攤販來這邊擺
28 攤，預計經營十年起跳等情，業據證人甲○○於本院114年2
29 月24日言詞辯論期日到庭證述明確（詳本院卷第156頁至第1
30 61頁），復為原告就其法定代理人乙○○曾陪同林蓉善、甲
31 ○○二人前往台中與被告法定代理人丙○○會面乙情不爭

01 執。而彼時被告擇定欲投入開發之土地、建物範圍，係坐落
02 於如附件一所示橫山農會所有土地暨其周圍土地，與坐落於
03 附表一編號1至編號7土地上如附表二所示系爭房屋，此觀被
04 告於本院另案113年度訴字第1139號被告訴請原告返還保證
05 金事件（下稱：另案保證金爭議事件）提出之彩虹文創園區
06 企劃書、園區設施配置規劃及其設施坐落土地位置之對照圖
07 面（詳該案卷1第233頁、第259頁、第457頁）自明，則本於
08 原告法定代理人乙○○於被告籌建本件彩虹文創園區所為磋
09 商、規劃之過程，多有參與其中之情形，應認兩造嗣就系爭
10 房屋租賃事宜簽訂系爭租約時，原告對於被告承租系爭房地
11 係用以經營文創園區乙節，當已知之甚詳。

12 2、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
13 編號7土地上如附表二所示之建物，乃先由原告於111年6月2
14 3日向橫山農會承租，約定每月租金35萬元，嗣由原告將上
15 開土地及建物於111年7月20日轉租予被告，兩造約定每月租
16 金55萬元、原告應給付之保證金為200萬元，雙方並於111年
17 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
18 爭租約影本，及橫山農會函覆本院之租賃契約書影本在卷可
19 查（詳本院卷第21頁至第29頁、第101頁至第109頁），復為
20 兩造所不爭執。觀以上開橫山農會與原告所簽訂之租約內
21 容，及原告嗣轉租與被告所簽訂之租約內容，該等租賃契約
22 之起租日均係約定自「正式開張營業日」起算9年10個月，
23 而非定以具體日期起租；且均於契約內載明：「雙方約定本
24 契約自公證日起生效」等語。探求前開租約各方當事人為此
25 等約定之緣由：

26 (1)被告規劃使用其所承租之前開土地及建物經營文創園區，其
27 中如附表一編號4至編號7所示土地，經被告規劃設置3D彩繪
28 館、兒童樂園、親子餐廳、中式餐廳（而後變更為農產品展
29 銷中心）使用，然此部分土地原先僅建有一農舍，周邊另蓋
30 有些許附屬設施，周遭土地則多為農地等情，為證人甲○○
31 到庭證述在案（詳本院卷第157頁至第158頁），則被告為就

其所規劃之項目為文創園區之經營，勢必須先投入資金進行整地、場地裝修、設備採購、外牆彩繪、水電配置、泥作木工等工程，此參本院依職權調閱本院另案113年度訴字第1140號被告訴請富祿工程有限公司(下稱：富祿公司)返還工程款事件卷宗所附富祿公司(註：富祿公司負責人王鼎鈞與乙○○為母子關係)承攬施作文創園區之廚房設備、超市、咖啡廳設備、咖啡廳、園區裝修、彩繪鷹架、新增水錶、園區車道路口、大超市、小超市、彩券行旁擋土牆、108巷1樓後方擋土牆、親子館2樓水電工程、羅宅後面等工程而向被告出具並為被告簽章確認之工程報價單自明(詳該案卷第63頁至第69頁、第97頁至第114頁)，加之被告規劃承租系爭土地作為文創園區經營，有關園區外觀、內部彩繪裝修、複合式場域之整體開發、規劃，連同文創商品之改編、重製及印製等，均須花費鉅額資金投入及耗用非短時間施作進行。

(2)復衡酌被告所規劃欲投入文創園區經營之時間非短，未免營運初期因所屬員工未熟悉作業流程，使顧客體驗不佳，致來客數不如預期，影響收入數額，引發資金短缺、周轉困難之風險，難以長期經營，即有必要採取試營運之方式，先行對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方當事人，係為使被告得於橫山地區穩健經營文創園區，乃約定待被告歷經相當之籌劃期間，並充分測試調整服務流程、設備，及蒐集顧客回饋意見後，再確認正式對外營運時程後，始行公證契約手續使該等租賃契約生其效力，並自正式營運時起算租賃期間而為租金收取之約定。此由原告前與橫山農會於111年6月23日所簽訂之租賃契約(詳本院卷1第167頁至第172頁)，嗣經雙方就原契約內容有關租賃期間之末日等內容進行修改，及迄至113年7月10日始實際前往公證，而於此之前原告並未為租金給付予橫山農會等情益得佐證。

(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

01 是否經公證，屬將來成就與否不確定之事實，且上開要件之
02 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之
03 存否，應認兩造簽訂系爭租約時，確以契約公證作為系爭租
04 約之停止條件。

05 3、據此，兩造既以契約公證作為系爭租約之停止條件，然該租
06 約迄今仍未經公證乙情，為兩造所不爭執。衡以於被告籌備
07 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
08 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
09 勘，發現計畫核定之集貨場區（分級包裝區及農產品存放
10 區），有增建隔間及二樓夾層，經現場勘驗好像是要做迷宮
11 之類的、蠻蜿蜒的，有一些遊樂器材正在設置，三樓開始加
12 蓋；農民市場（農民直銷站）本來只有二樓，有增建三樓，
13 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
14 興辦事業計畫為使用，於112年6月28日發函命其限期於112
15 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
16 科長黃怡娟於本院另案保證金爭議事件114年4月7日言詞辯
17 論期日到庭到庭證述甚詳（詳該案卷1第397頁）；而被告所
18 經營之彩虹文創園區，諸如停車場、生鮮超市、餐飲區、咖
19 啡店、3D彩繪藝術展，文創商店、親子樂園、寵物樂園、貨
20 櫃市集等使用計畫，均非屬新竹縣政府所核定之系爭興辦事
21 業計畫內容範疇乙節，亦據新竹縣政府函覆本院所詢明確
22 （詳本院卷第113頁至第114頁），可見被告使用上開系爭興
23 辦事業計畫核定範圍之土地為文創園區之經營是否合法，已
24 生疑慮。嗣後，被告雖曾於113年1月1日起至113年4月7日期
25 間就其所經營之彩虹文創園區對外經營業務，然新竹縣政府
26 於112年9月、113年3月、113年9月間，多次就上開未依系爭
27 興辦事業計畫核定內容使用之違規情形至現場辦理複勘，均
28 認橫山農會未改正完竣，而多次對其裁處罰鍰；新竹縣政府
29 並查報認定坐落於附表一編號4至編號7土地上之增建建物違
30 反建築法第25條規定而屬違章建築，於113年4月22日發函命
31 橫山農會限期補行執照或自行拆除，上情除據證人黃怡娟於

01 本院另案保證金爭議事件到庭證述在案（詳該案卷1第398
02 頁），並有其提出新竹縣政府對橫山農會系爭興辦事業計畫
03 歷次會勘及裁罰資料在卷可憑（詳該案卷1第425頁至第449
04 頁），足認新竹縣政府多次要求移除現場未符系爭興辦事業
05 計畫使用內容之設施，並迭次至現場查驗移除改正情形，已
06 使被告所經營之彩虹文創園區難以按計畫續為經營，方於11
07 3年4月7日終止對外營業關閉園區。復參諸證人黃怡娟到庭
08 證述：114年3月17日新竹縣政府進行複勘，當天沒有進去室
09 內，依據同仁的回報，橫山農會說目前仍還有民事爭訟，所
10 以他們不方便進入內部，所以當日現場複勘時才未進入室內
11 查看狀況，而室外放置的貨櫃屋已經移開，從外觀看起來，
12 三樓的增建仍沒有移除；橫山農會曾經有向我接洽想要變更
13 興辦事業計畫，但要變更前必須得先回復原本的使用，原本
14 核定給農會的都無法完成原來的使用，若再跟新竹縣政府提
15 出新的興辦事業計畫，我們就要有所評估，橫山地區農會在
16 口頭上有提出過等語（詳該案卷1第398頁至第400頁），可
17 認系爭土地使用合法性疑慮，自被告終止園區營業後仍未獲
18 排除，被告實難以承租系爭房地作為文創園區之合法經營使
19 用。則被告於其文創園區運營之籌備階段，屢因租賃物使用
20 合法性爭議未獲解決，以致未能完備試營運修正情況，確認
21 正式對外營運時程，嗣已於113年7月3日寄發存證信函對原
22 告為解除系爭租約之意思表示，有台中法院郵局存證號碼14
23 43號存證信函暨其郵件回執在卷可查（詳本院卷第79頁至第
24 88頁），兩造復就保證金返還、租金給付事宜各自興訟在
25 案，堪認兩造間契約關係之信賴性已失，已難期兩造再就系
26 爭租約洽商並為公證，使契約之目的得以完成，應認系爭租
27 約所附停止條件確定未能成就，而不生效力。

28 (三)、據此，兩造所簽訂之系爭租約尚未經公證，既無生效，被告
29 尚無依系爭租約約定給付原告租金之義務，是原告依系爭租
30 約之法律關係，請求被告給付自113年1月1日起積欠租金495
31 萬元暨其遲延利息，自無理由。

01 五、綜上所述，原告依民法第203條、第229條、第421條、第439
02 條之規定及兩造間之租賃契約法律關係，請求被告給付積欠
03 之租金495萬元及其遲延利息，為無理由，應予駁回。原告
04 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
07 敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

10 民事第一庭 法官 王佳惠

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

15 書記官 黃伊婕

16 附表一：

17

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
9	85	羅慶鏡	
10	86	羅茂洋 羅婉禎	

(續上頁)

01

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。					