臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第796號

原　　告　張吉成
訴訟代理人　陳佩琪律師
被　　告　全聯國際股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李杰迅
000000000000000000
訴訟代理人　蔡璧如
　　林水城律師
　　余晉昌律師
　　吳宗霖律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於中華民國115年10月1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、原告起訴主張：原告代理其父親即訴外人張合薯（下稱張合薯）於民國111年6月6日，與被告簽訂「土地租賃契約書」（下稱第1份契約），承租張合薯所有之臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地），租賃期間自111年6月6日起至126年6月5日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元、押金10萬元，並由原告代為簽約，被告復於同年7月29日交付押金，簽約完成後，被告即將土地圍起，並開始使用土地。嗣於112年8月2日，兩造及張合薯另簽訂「加油站暨土地租賃契約書」（下稱第2份契約），以承租系爭土地，以及原告所有應有部分3分之2、坐落於系爭土地上之臺南市○○區○○段000○000○號建物（下稱系爭建物），租賃期間自113年1月1日起至128年12月31日止，租金自112年1月開始起算，每月給付5萬元，押金為50萬元，上開第1、2份契約均

屬有效之租約，被告應依第1、2份契約之約定，按期給付租金。惟關於第1份契約，被告僅分別於112年5月10日給付租金25萬元、於同年6月30日給付5萬元、於同年7月31日給付5萬元（合計共35萬元），其餘租金均未給付；第2份契約部分，被告僅於112年8月起按月給付5萬元，112年1月至7月租金則均未給付。是被告應依第1份契約，給付111年6月至同年12月短少之租金35萬元，或應依第2份契約，給付112年1月至同年7月短少之租金35萬元；縱認被告無依第1、2份租約給付上開短少租金之義務，被告於111年6月至同年12月間，均以鐵皮包圍、占用系爭土地及建物，排除他人使用，且向臺灣自來水公司、臺灣電力公司申請就系爭土地復水、復電，乃屬無法律上原因，被告應給付占用系爭土地及建物之相當於租金不當得利，每月5萬元，共計35萬元。而於張合薯死亡後，原告業與全體繼承人協議，由原告單獨繼承第1、2份契約之權利與義務，自得向被告請求給付上開款項等語。為此，爰先位依第2份契約法律關係、備位依第1份契約法律關係、次備位依民法第179條之規定提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告35萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：因設立加油站前，須先完成土地汙染評估調查及檢測程序（下稱土汙檢測），故兩造雖已接洽系爭土地租賃事宜，然尚無從確認系爭土地是否可用作加油站之經營，始於111年6月6日簽立第1份契約作為預約，目的在確保土汙檢測通過後，進一步確定雙方之租賃法律關係，此於第1份契約中，亦已有相關明確約定。嗣因系爭土地完成土汙檢測，確認系爭土地可設立加油站，兩造始承第1份契約之內容，正式簽署第2份契約，亦即第2份契約方為最終確立權利義務關係之正式契約。而依第1份契約約定，被告須先交付10萬元押金，被告已依約給付；嗣雙方簽署之第2份契約，雖於112年8月2日始簽訂、並約定自113年1月1日起生效，惟因被

告實際上於112年1月間起，即有占有使用系爭土地及建物，且雙方已有口頭議定租賃內容，被告為示誠意，遂自112年1月起，即給付租金迄今，復於112年9月間，依第2份契約之約定，將剩餘之40萬元押金全部給付原告。另被告雖有於111年10月間至同年12月間，將系爭土地以鐵皮圍繞，惟此係因工務局要求被告於土汙檢測期間，將系爭土地圍起，避免第三人任意進出導致土汙檢測產生爭議，故原告主張被告積欠租金、無法律上原因占用系爭土地及建物等情，均屬無據等語，以資抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡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：

㈠系爭土地原為張合薯所有。張合薯於113年5月7日過世後，系爭土地由原告單獨繼承。

㈡於111年6月6日，原告代理當時系爭土地之所有權人張合薯與被告簽訂第1份契約。

㈢於112年8月2日，原告代理當時系爭土地之所有權人張合薯與被告簽訂第2份契約。

㈣被告於111年7月29日，給付租賃系爭土地之押金10萬元與原告。

㈤被告於112年5月10日給付原告25萬元、於同年6月30日給付原告5萬元、於同年7月31日給付原告5萬元、於同年9月5日給付原告40萬元；此外，自112年8月間起至114年11月止，均有按月給付原告5萬元。

㈥臺南市政府環保局於112年2月4日函覆被告，通過系爭土地之土汙檢測。

四、本院得心證之理由：

㈠被告無依第1份契約給付111年6月至同年12月間租金之義務

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕預定之本約內容請求履行，而租賃預約，非不得就其標的物及租金範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不得因此即認租賃本

約業已成立（最高法院86年度台簡上字第84號判決意旨參照）。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，即非預約。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之；當事人對於本約重要之點已有合意，依其內容具有足以探知本約內容之可確定性，且約定將來訂立本約者，即屬有效預約。（最高法院109年度台上字第1638號、108年度台上字第1006號判決意旨參照）。

2.查第1份契約中，雖於第1條至第3條，就租賃標的物、租賃期間、租金金額及支付方法有相關約定，然細觀第1份契約第2條，關於租賃期間之約定內容為：「租賃期間自民國111年6月6日起至126年6月5日止，**預計15年（正式租期以土壤汙染檢測合格後正式申請執照後起算）**」；次觀第1份契約第3條，關於租金及支付方法之約定內容為：「……因本土地需經土壤汙染評估調查及檢測，故先行給付1個月租金及2個月押金以示誠意，**待檢測合格完成後再簽訂完整合約；反之若土壤汙染評估調查及檢測不合格，則承租方不予承租**，及出租方退還2個月押金。」；且於當事人簽名欄上方，另有記載：「**以上為租賃契約之草約，此契約為承租方與出租方雙方合意之意思表示，後續待土壤汙染檢測完成後正式訂定契約**」（見調字卷第29頁至第30頁）。依上揭約定，已可認兩造簽訂第1份契約時，已約明因系爭土地尚須經過土汙檢測，故需於確認系爭土地得作為加油站使用後，始正式簽訂租賃契約，且須於土汙檢測合格後，始能計算其起租日。

3.次查，證人即仲介張凱銘於本院審理時結證稱：系爭土地之出租事宜是伊經手的，因為當時系爭土地閒置，被告覺得系爭土地適宜用來經營加油站，所以伊就代表被告去向原告接洽，當時被告有委託律師擬定草約，再作後續交涉，因為系

爭土地有一些比較特別的不確定因素，第一，使用系爭土地之前手不承租系爭土地作為加油站使用後，經營許可就被廢止，故需要重新申請，過程中需由農業局來會勘；第二，地主有要求做土壤檢測，伊記得作業時間就跑了6、7個月，為了處理這些不確定因素，伊有幫忙草擬第1份契約，主要是因為當時被告的董事長為了表示被告是有誠意要承租系爭土地，雙方約定要先簽署意向書，才有這第1份契約；會有第1份契約第2條的約定，就是因為土汙檢測還要時間，無法承租就馬上使用，所以才會寫明說要等不確定因素都確定之後，再起算租期，另外當事人簽名欄上方的記載，意思也是要等土汙檢測報告出來，再簽一份正式合約，所以第1份契約的性質比較像意向書、草約，第1份契約第1條的租賃範圍中只有寫到系爭土地，沒有記載系爭建物，是因為第1份契約就只是草約，後續還會再簽立正式契約，所以第2份契約的租賃範圍才有明確記載到系爭建物等語（見本院卷第235頁至第237頁、第241頁），經核證人之證述與第1份契約中上開約款內容均屬相符，應屬可採。

4.綜觀上開契約約款及證人證述可知，簽訂第1份契約時，系爭土地能否通過土汙檢測及取得設立加油站之許可，均屬未定，故締約雙方乃先就將來租賃之標的、期間、租金及支付方式等事項預為約定，並明定待土汙檢測合格後，始另行簽訂正式契約，正式租期亦非逕依第1份契約所載之111年6月6日起算，而須待土汙檢測通過後始行起算，足認兩造已明確表示第1份契約僅為預約，目的係為確保後續締約所為之安排，作為將來訂立本約之基礎。況依第1份契約之內容，並未約定被告須自111年6月間起，即按月繳納每月5萬元之租金。是以，第1份契約僅為租賃之預約，原告主張被告應依第1份契約履行租金給付義務，即111年6月至同年12月短少之租金35萬元等語，自屬無據。

㈡被告並未積欠112年1月至同年7月之租金35萬元

1.於112年8月2日，原告代理當時系爭土地之所有權人張合薯

與被告簽訂第2份契約乙情，為兩造所不爭（見不爭執事項㈢），第2份契約之內容已約明租賃標的物為系爭土地及房屋、租賃期間、租金金額、給付時間及方式等情（見調字卷第31頁至第32頁），已包含租賃契約之各該要素。證人張凱銘亦於本院審理時結證稱：伊有參與第2份契約之簽訂過程，當時第2份契約也是請律師來草擬，目的是要把租賃範圍界定得更清楚，並且確認租期，雙方的權利義務要以第2份契約為準等語（見本院卷第239頁），已可認第2份契約始為租賃之本約。且參被告於111年7月29日，已給付租賃系爭土地之押金10萬元與原告乙情，亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈣），而依第2份契約第5條第1款關於押租金之約定：「為確保本契約之履行，甲方（按：即被告）應交付押租金新臺幣50萬元，甲方應於簽約前，已交付乙方契約押租金新臺幣10萬元整（已於111年7月29日交付現金10萬元），剩餘40萬元押租金於9月5日前支付……。」（見調字卷第32頁），可知於簽訂第2份契約之際，雙方除約明押租金共為50萬元之外，尚將被告依第1份契約所給付之押租金10萬元扣除後，約定被告尚須給付40萬元之押租金，且被告確有於112年9月5日給付40萬元與原告乙情，亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈤），可知被告給付之前開40萬元，即係剩餘之押租金，益徵第2份契約係承第1份契約（即預約）所訂立，而屬本約。

2.而依第2份契約第2條第1、2款約定內容：「一、本契約自簽訂時生效，契約期間自民國113年1月1日起至民國128年12月31日止，共計15年。二、租金起算日期依第4條第2款規定為準。」該契約第4條第1、2款則約定：「一、租金為每月新臺幣5萬元整……。二、租金起算時間：自112年1月開始給付。」（見調字卷第31頁、第32頁）。而被告於112年5月10日給付原告25萬元、於同年6月30日給付原告5萬元、於同年7月31日給付原告5萬元；此外，自112年8月間起至114年11月止，均有按月給付原告5萬元等情，為兩造所不爭（見不

爭執事項㈤）。則依第2份契約之約定，被告自112年1月起，即負有按月給付5萬元租金之義務，同年1月至7月應付之租金合計為35萬元，與被告於同年5月10日、6月30日及7月31日所給付之款項合計為35萬元相符（計算式：25萬元＋5萬元＋5萬元＝35萬元）；又第1份契約僅屬租賃預約，並未使被告自111年6月起即負有按月給付租金之義務乙情，業如前述，自難認前開35萬元係用以履行第1份契約中111年6月至同年12月之租金，是前開35萬元，係被告依第2份契約所給付112年年1月至同年7月間租金乙情，已堪認定。至被告上開給付之35萬元，雖係於第2份契約簽訂前即已給付，然依被告所辯，係因被告實際上於112年1月間起，即有占有使用系爭土地及建物，且雙方已有口頭議定租賃內容，被告為示誠意，遂願意自112年1月起給付租金；衡以雙方已為系爭土地及建物之租賃事宜，先簽訂第1份契約，系爭土地又於112年2月4日經臺南市政府環保局通知通過土汙檢測（見不爭執事項㈥），嗣於112年8月2日簽訂第2份契約時，更明定租金自同年1月起算，而非以簽約日作為租金給付義務之起點，足見雙方於正式簽訂第2份契約前，已就被告於簽訂第2份契約前，使用系爭土地及建物並支付租金乙事達成共識，始於正式契約中，明文確認該期間（即112年1月至同年7月間）之租金給付義務，將正式簽約前之使用及租金給付關係，一併納入第2份契約加以規範。是被告於112年5月至7月間所給付之35萬元，係基於雙方先前議定之租賃內容，支付其自同年1月至7月間占有使用系爭土地及建物之對價，並非履行原告所謂第1份契約之111年6月至同年12月租金。從而，被告既已清償112年1月至同年7月之租金，原告主張被告應依第2份契約給付該期間之租金35萬元，亦屬無據。

㈢被告於111年6月至同年12月間以鐵皮圍繞系爭土地非無法律上原因

1.查被告於111年10月間起，有以鐵皮圍繞系爭土地乙情，為被告所自認（見本院卷第243頁）；而依原告所提出系爭土

地經鐵皮圍繞之照片，最早之拍攝時間為111年10月21日，有系爭土地照片5張在卷可查（見本院卷第183頁至第186頁），且經原告於本院審理時所是認（見本院卷第233頁），則依卷內證據所示，已無從認定自111年6月起至同年10月21日前，被告即有以鐵皮圍繞並佔用系爭土地之舉。

2.次查，證人張凱銘於本院審理時結證稱：第1份契約簽訂時，系爭土地上有地上物，但當時是無法營業的，因為只剩下加油島，油管和油箱都已經拆除，並需要重新佈線，且因為系爭土地上的辦公室已很老舊，被告也覺得要翻新，當時是有講好說這些地上物都由被告來翻修，第1份契約簽訂時，雙方有口頭約定被告可以處理地上物，從簽訂第1份契約之後被告就可以開始處理，包含換新的線、整修辦公室、鋪新的水泥等等，如果當初原告不同意，應該不可能讓被告去施作等語（見本院卷第236頁、第238頁至第239頁）；原告亦於本院審理時自承：系爭土地出租與被告前，也是出租給他人做加油站使用，已經用做加油站20幾年了，後來租約才終止，所以上面本來就有地上物如加油島等語（見本院卷第232頁至第233頁）；復觀諸原告提出系爭土地於111年10月21日後拍攝之照片，亦可知當時系爭土地上之加油島已十分老舊破敗，地面亦多有坑洞，並堆放部分經拆除之裝潢廢棄物（見本院卷第183頁至第186頁），可知系爭土地確長年作為加油站使用，且需經整修始能再度經營加油站；復參以第2份契約第6條第1款約定：「因甲方已將乙方標的物上之加油站及相關設備整修完畢，點交時以現況交付」（見本院卷第32頁），亦可知於正式租賃契約即第2份契約簽訂前，被告確已先至系爭土地上整理、翻修系爭建物，與證人張凱銘所述，締約雙方於簽訂第1份契約時，即已口頭約定由被告先行處理地上物及進行翻修等情相符，堪認其證述可採。

3.綜觀上情，為使系爭土地及建物日後得供經營加油站使用，於簽訂第1份契約時，雙方業已合意由被告得先行進場整理、修繕，以待土汙檢測完成後，另定正式租賃契約，是被

告依上開目的，於該期間進入及使用系爭土地，已有雙方合意作為依據。且依原告提出之照片所示，被告並未將系爭土地及建物另作他用，至多僅有裝潢廢棄物之整理、以鐵皮圍繞系爭土地以待土汙檢測，難認有另為營業或其他使用收益之舉；而被告向臺灣自來水公司申請就系爭土地復水乙情，雖據原告提出臺灣自來水股份有限公司用戶用水動態查詢1份為據，其上確記載於111年8月23日，有被告申請自來水復用之紀錄（見本院卷第187頁），然此亦僅屬被告為未來經營加油站所預備，被告於上開範圍內使用系爭土地及建物，自均非無法律上原因。再者，被告進場整修系爭土地上之加油站及相關設備，並以鐵皮圍繞土地，均屬外觀上明顯可得辨識之行為，且自111年10月間開始即已為之，並非短暫或隱密之使用，原告甚且自行拍攝照片存參。倘被告所為，確已逾越雙方原先議定之範圍，或原告認為被告自進場時起即應按月支付租金，衡情於知悉後，即會向被告提出異議，或要求給付短少之租金，然依卷內證據，卻未見原告於被告進場整修、設置圍籬期間，曾以其無權使用為由，要求停止或返還系爭土地及建物，亦未見其於嗣後磋商、簽訂第2份契約時，就被告於111年間使用、圍繞系爭土地之行為，另要求被告支付對價或補償，反而於第2份契約內，載明被告已將加油站及相關設備整修完畢，且租金自112年1月起算，益徵被告於該期間整理系爭土地及建物、以鐵皮圍繞系爭土地及復水使用等行為，均係在雙方原先合意之範圍內所為，非無法律上原因。則原告次備位依民法第179條規定，請求被告給付111年6月至同年12月相當於租金之不當得利35萬元及其利息，亦屬無據。

㈣至原告雖另聲請本院調取原告於111年至112年間關於系爭土地及建物租金之申報稅務相關資料，欲確認被告相關報稅資料中，係將租金申報為張合薯或原告之租金所得，以證明被告111年至112年間所給付之款項，係第1份契約或第2份契約之租金等語。惟相關資料縱將前開款項列為租金所得申報，

亦僅係稅務申報上之處理，仍應依締約雙方之約定及實際給付情形，認定其給付目的，本件依卷內契約、付款明細及證人證述，已足認定各該款項之給付目的，原告聲請調取上開稅務資料，難認有調查之必要。

五、綜上所述，原告先位依第2份契約，請求被告給付112年1月至同年7月短少之租金35萬元；或備位依第1份契約，請求被告給付111年6月至同年12月短少之租金35萬元；或次備位依民法第179條之規定，請求被告給付於111年6月至同年12月間，占用系爭土地及建物之相當於租金不當得利35萬元，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法　官　謝　昱

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　洪蓓君