

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第235號

原告 黃政傑

訴訟代理人 張于憶律師

被告 廖玉琴

林志忠

共同

訴訟代理人 黃燕光律師

被告 林志明

李育欣

賴貞志

0000000000000000

黃茂青

江博亮

天發投資股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 楊芳蘭

兼 上四人

共同

訴訟代理人 陳建廷

被告 劉文傑

0000000000000000

劉文凱

0000000000000000

0000000000000000

上列當事人間請求債務不履行等事件，本院於民國111年3月14日
言詞辯論終結，本院判決如下：

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

01 甲、程序方面：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
04 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。又
05 所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主
06 要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為
07 同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進
08 行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求
09 之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避
10 免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95
11 年度台上字第1573號判決意旨參照）。本件原告請求下列訴
12 之聲明第1項均原為：先位聲明：被告癸○○、丁○○、丙
13 ○○○、乙○○、壬○○、甲○○、寅○○、天發投資股份
14 有限公司(下稱天發公司)、子○○、丑○○(下稱癸○○等1
15 0人)應給付原告新臺幣(下同)150萬元，及自本起訴狀繕本
16 送達被告之翌日起至清償日止，以年息百分之5計算之利
17 息。備位聲明：癸○○等10人應給付原告82萬元及自本起訴
18 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，以年息百分之5計算
19 之利息。備備位聲明：被告庚○○應給付原告82萬元及自本
20 起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，以年息百分之5
21 計算之利息等語(見本院卷第16-17、369-371頁)。原告嗣
22 於民國111年3月14日本院言詞辯論期日當庭撤回前開先位聲
23 明，並將上開備位聲明變更為先位聲明，備備位聲明則變更
24 為備位聲明等語(見本院卷第480頁)。則原告變更後之聲
25 明，係基於同一原因事實而為同一目的之主張，各請求之利
26 益相同，原訴及所追加之訴之證據資料可相互援用，基於訴
27 訟經濟，及使原告之請求在同一程序加以解決，避免重複審
28 理，且對於被告之防禦及訴訟之終結均不甚妨礙。是依首揭
29 法條規定及最高法院民事裁判意旨，其訴之變更即無不合，
30 毋庸徵得被告同意，亦應准許。

31 二、被告丁○○、子○○及丑○○經合法通知，均無正當理由未

於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、先位部分：

(一)原告前於109年6月11日與庚○○簽立原證二所示文件(下稱系爭文件)，系爭文件明確記載原告欲承租癸○○等10人所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)經營幼兒園，租賃期間自110年3月1日起至122年2月28日止，原告並交付庚○○票面金額150萬元(票據號碼TPA0000000)支票乙紙(下稱系爭支票)作為訂金。因兩造就租賃標的物、租期、興建期及租金已互為意思表示一致，系爭文件即屬租賃契約，可認原告業與癸○○等10人於109年6月11日就系爭土地成立租賃關係。原告簽訂系爭租約後即委請建築師及設計師進行幼兒園建案之規劃及室內設計，分別支出28萬元及54萬元，合計82萬元設計費用(下稱系爭損失)。詎庚○○卻於109年7月10日始告知系爭土地無法出租予原告，並退還系爭支票，然依系爭租約約定幼兒園興建期間為109年8月1日至110年2月28日，亦即被告至遲應於109年8月1日前交付土地，故被告上開行為顯係斷然預示拒絕給付。況且兩造於系爭租約內亦約定若109年10月31日前臺中市政府不同意核發許可建照，雙方無條件解約等語，被告即有義務提出相關證明文件供原告申請建照，被告並未為之，依民法第101條第2項規定，應視為解除條件不成就。因被告遲未交付系爭土地，原告乃以存證信函催告被告於10日內交付土地未果，被告已構成給付遲延，原告遂於109年11月14日終止系爭租約，是被告依法應賠償原告系爭損失。爰依民法第229、231、260及263條規定提起本件訴訟。

(二)先位聲明：

1.癸○○等10人應給付原告82萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，以年息百分之5計算之利息。

01 2.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、備位部分：

03 倘認先位之訴無理由，惟庚○○無權代理系爭土地之所有權
04 人與原告簽訂系爭租約，致原告蒙受系爭損失，爰依民法第
05 110條規定，請求庚○○負擔賠償責任。並聲明：(一)庚○
06 ○應給付原告82萬元，及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起
07 至清償日止，以年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，
08 請准宣告假執行。

09 貳、被告之答辯：

10 一、先位部分：

11 (一)壬○○、甲○○、寅○○、天發公司及庚○○部分：

12 庚○○並未與原告簽署正式租約，庚○○係應原告要求，始
13 於109年6月11日與原告簽署，當時已向原告表示須於原告給
14 付斡旋金後，才能跟癸○○等10人商談土地租賃事宜，俟全
15 體地主簽發土地委託出租同意書及土地使用同意書後，始與
16 原告簽立正式租賃契約，屆時原告始可持上開同意文件向臺
17 中市政府申請核發建照。惟因部分共有人不同意出租，庚○
18 ○旋即於109年7月10日退回系爭支票。原告明知承租無望，
19 卻於收回系爭支票後主張其蒙受系爭損失，核與被告無涉。

20 (二)癸○○、丙○○部分：

21 伊等並未委託庚○○出租系爭土地，亦未見過系爭支票。

22 (三)被告乙○○部分：

23 因系爭土地為10人共有，故伊委託天發公司統合土地共有人
24 之出租意願及後續管理。系爭文件既未經天發公司用印，伊
25 與原告間自未存在有效契約關係。

26 (四)並均聲明：

27 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回：

28 2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

29 (五)被告丁○○、子○○及丑○○經合法通知，未於言詞辯論期
30 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

31 二、備位部分：

01 到庭被告之答辯及聲明均同上述，未到被告部分亦同。

02 參、本院之判斷：

03 一、先位部分：

04 原告未能證明被告業與原告成立系爭租約，且存在給付遲延
05 情事，原告請求被告賠償系爭損失，為無理由：

06 (一)原告主張曾於109年6月11日與庚○○簽署系爭文件，並於是
07 日交付系爭支票予庚○○乙節，有系爭文件及系爭支票影本
08 等附卷可稽（見本院卷第49、61頁），亦為部分到場被告所
09 不爭執，原告此部分主張，堪信為真正。

10 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段定有明定。是民事訴訟如係由原告
12 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
13 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
14 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
15 高法院17年上字第917號判決意旨參照）。次按解釋契約，
16 應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
17 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
18 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
19 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
20 斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
21 致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號、98年度台上
22 字第1925號判決看法相同）。復按給付有確定期限者，債務
23 人自期限屆滿時起，負遲延責任。債務人遲延者，債權人得
24 請求其賠償因遲延而生之損害。解除權之行使，不妨礙損害
25 賠償之請求。第258條及第260條之規定，於當事人依法律之
26 規定終止契約者準用之。民法第229、231、260、263條分文
27 定有明文。

28 (三)原告固主張被告未於109年8月1日前交付系爭土地予原告，
29 構成給付遲延，請求被告賠償系爭損失等語（見本院卷第48
30 1頁）。此為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

31 1. 經檢視系爭文件以手寫文字載以：訂金。租賃標的：福順16

01 1地號。租期：12年。興建期：7個月。…興建期：8/1~2/2
02 8。租期：110年3/1~122年2/28。優先承租權：…C. 承租方
03 申請幼兒園建照，若於109年10月31日前，台中市政府不同
04 意核發許可建照，雙方無條件解約，已收價款無息退還。出
05 租人代理人：庚○○。承租人：辛○○。…訂金：支票150
06 萬元正(押金)等語（見本院卷第49頁）。對此，庚○○則抗
07 辯原告與代書交付系爭支票予伊充作斡旋金，請伊去找全體
08 地主簽土地委託出租同意書及土地使用同意書，俟伊取得上
09 開文件交給原告後，再簽立正式租賃契約。原告並稱俟原告
10 取得伊交付之上開文件後，會向台中市政府申請建照，若無
11 法核發建照，原告則拒絕承租系爭土地。因伊已向原告表示
12 系爭土地之地主有10人，尚未取得全體地主同意簽約，原告
13 乃稱欲把伊與原告口頭所談條件予以記載為系爭文件，請伊
14 將斡旋金及系爭文件拿給其他地主看，確認雙方談話內容，
15 令伊徵詢其他地主是否同意將土地租給原告等語（見本院卷
16 第482-483頁）。自庚○○上開所述，可認庚○○與原告簽
17 署系爭文件時，業已明確向原告表示系爭土地之地主計為10
18 人，但庚○○尚未得全體地主首肯，同意將系爭土地出租予
19 原告，因原告欲交付庚○○系爭支票充作斡旋金，且責由庚
20 ○○將雙方對話內容如實傳達癸○○等10人，乃書寫系爭文
21 件，委由庚○○交付癸○○等10人過目，俟庚○○取得癸○
22 ○等10人同意出租系爭土地之同意書後，屆時才簽署正式租
23 約等情。佐以系爭文件其上開宗明義記載「訂金」二字，而
24 非記載類似「租約」等文字，該文字意涵核與庚○○所述情
25 節相符，應屬確認庚○○已收受系爭支票充作斡旋金之訂金
26 收據，兼以記載雙方就承租系爭土地議約條件之意向書，俾
27 令庚○○持之與癸○○等10人說明爾。況系爭文件復且載明
28 若於109年10月31日前，台中市政府不同意核發許可建照，
29 雙方無條件解約，已收價款無息退還等語，益見原告係以主
30 管機關是否於109年10月31日前核發幼兒園許可建照乙情，
31 作為系爭租約成就與否之當然解除條件，則原告可否遵期取

01 得建照乙事，顯攸關原告權益至鉅。鑑於原告向主管機關申
02 請核發許可建照之前提，自以與系爭土地之全體地主簽署正
03 式租賃契約及取得土地使用權同意書為必備要件，原告核無
04 諉無不知之理，庚○○既於簽署系爭文件之時，未能提出全
05 體地主之同意書，衡情原告自無可能率而同意與庚○○簽署
06 正式租約，否則當無法進行後續之申請建照程序，是原告主
07 張系爭文件之性質即屬正式租賃契約，兩造就系爭土地於10
08 9年6月11日業已成立租賃關係等節，核與庚○○所述相悖，
09 而無可採。

- 10 2. 次據證人戊○○即庚○○委託之代書到庭證稱：庚○○委託
11 伊出租系爭土地，己○○(按，即原告委託之不動產仲介)看
12 到布條廣告打電話給伊，稱業主要蓋幼稚園，並商討包括租
13 金、期限等土地租約條件。嗣後雙方見面商議時，庚○○有
14 簽立收受原告訂金之簡易契約書，在簡易契約書內所記載優
15 先承租權之 a、b、c 三點，其中 a 部分是原告提議，b 部
16 分是交易習慣，c 部分亦為原告的特殊要求，系爭文件係由
17 伊書寫。庚○○在收受訂金前並未跟原告表示已經取得所有
18 地主同意，嗣後庚○○與其他地主溝通時，雖有說已經收訂
19 金，但仍有地主不同意原告之租賃條件，致無法正式簽約，
20 庚○○嗣將系爭支票交付伊，由伊聯絡己○○相約返還系爭
21 支票等語（見本院卷第347-350頁）。而已○○亦到庭證
22 稱：伊為不動產仲介，受原告委託找土地蓋幼兒園，在高爾
23 夫球場談時庚○○有提到還有其他共有人不同意出租系爭土
24 地，庚○○說無法正式簽約即致電戊○○，由戊○○找伊和
25 庚○○見面，並退還系爭支票等語（見本院卷第344-346
26 頁）。是依上開證人所述，足見庚○○於簽署系爭文件及收
27 受系爭支票時，已向原告表示尚未取得全體地主同意，嗣確
28 認無法取得全體同意書後，乃立即告知原告之代理人此情，
29 並將系爭支票退還原告之代理人，是庚○○抗辯系爭文件並
30 非正式租約，因癸○○等10人並未同意出租系爭土地，致兩
31 造間未能成立租賃關係等情，堪以採信。從而，兩造就系爭

01 土地即未成立租賃關係，系爭文件之性質亦屬庚○○收受系
02 爭支票充作幹旋金之收據，兼具雙方議約之意向書，而非原
03 告主張之正式租賃契約，被告對原告自未負有於109年8月1
04 日前交付系爭土地予原告之義務，是原告徒以系爭文件為
05 據，主張被告具有預示拒絕給付之給付遲延情事，請求被告
06 賠償系爭損失，咸屬無憑，為無理由。

07 二、至於原告備位聲明部分，承上所述，原告未能證明業已於10
08 9年6月11日與癸○○等10人就系爭土地成立租賃關係，亦無
09 法證明庚○○確有如其所陳無權代理，造成原告受有系爭損
10 失情事，是原告依無權代理法律關係，請求庚○○賠償系爭
11 損失，亦無理由，應予駁回。

12 三、承上所述，原告先、備位聲明請求被告給付82萬元，均為無
13 理由，均應予駁回。

14 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法核與判決
15 結果無影響，爰不一一論述。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 4 月 25 日
18 民事第四庭 法 官 林婉昀

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
21 上為正本係照原本作成。

22 中 華 民 國 111 年 4 月 26 日
23 書記官 王嘉仁