

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3138號

原告 王素慧

訴訟代理人 張繼圖律師

複代理人 林佳鈺律師

被告 中南海營造有限公司

法定代理人 李瑞益

訴訟代理人 王文聖律師

複代理人 張浚泓律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國113年5月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告承攬訴外人王建智所有坐落台中市○○
區○○○段00000地號土地(下稱687-1地號土地)上門牌號碼
台中市○○區○○○街0○0號建物(下稱系爭建物)之新建
住宅工程，工程名稱「王建智住宅新建工程」(下稱系爭工
程)，而需借用原告所有坐落台中市○○區○○○段000○0
0000地號土地(下分稱687、687-3地號土地，並合稱系爭土
地)進行施工。系爭工程原預定於民國109年12月19日完工，
嗣因系爭工程延宕，兩造遂於110年4月1日簽立承諾書(下
稱系爭承諾書)，約定由被告向原告借用系爭土地，被告於
系爭工程完工後10日內，應整地及在687地號土地回填預拌
混凝土作為無償使用系爭土地之回饋，並約定系爭工程應於
110年11月30日前完工，若逾期，被告應自109年3月20日起
至系爭工程完工日止，按月給付新台幣(下同)5萬元之租

01 金予原告。詎被告遲至000年0月間始完成系爭工程，於111
02 年9月20日始完成687地號土地鋪設水泥，爰依系爭承諾書之
03 約定，請求被告給付自109年3月20日起至111年9月20日止，
04 合計30個月之租金等語。並聲明：被告應給付原告150萬
05 元，及自111年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5
06 計算之利息。

07 二、被告則以：系爭工程於110年1月22日取得使用執照，已於11
08 0年11月前全部完工，且被告於110年11月旬也已通知原告將
09 進行整地、及在687地號土地鋪設水泥，是被告並無遲延完
10 工之情形。嗣因王建智就系爭建物有二次施工及安裝太陽能
11 電板之需求，經王建智取得原告同意展延系爭土地使用期限
12 至二次施工及安裝太陽能電板完工日止，且原告表示與王建
13 智為姑姪關係，無須再於系爭承諾書上備註說明。又原告居
14 住在系爭工程對面，若原告未同意延展使用期限，豈有可能
15 任被告繼續借地施工而無作為等語資為抗辯。並聲明：原告
16 之訴駁回。

17 三、不爭執事項：

18 (一)坐落台中市○○區○○○段00000地號土地上「王建智住宅
19 新建工程」（建照執照號碼：107中都建字第02609號）為被
20 告公司所承造，系爭工程於110年1月22日取得使用執照（使
21 用執照號碼：110中都使字第00112號），完成之建物門牌號
22 碼為：「台中市○○區○○○街0○0號」。

23 (二)被告承攬施作「王建智住宅新建工程案」，開工日期為108
24 年3月19日，原先預定完工日期為109年12月19日。

25 (三)兩造於110年4月1日簽訂承諾書壹份，約定被告承攬施作之
26 工程必需於110年11月30日前完工，若逾期尚未完工，將給
27 付原告每月5萬元之租金，租期並自109年3月20日至工程完
28 成日計算。

29 (四)原告居住於系爭工程對面。

30 四、爭執事項：

31 (一)被告是否於110年11月30日後始完工？正確完工日期為何？

01 (二)原告依系爭承諾書訴請被告公司給付自109年3月20日起至11
02 0年11月30日止之租金150萬元，有無理由？

03 五、本院之判斷

04 (一)系爭工程原預定完工日為109年12月19日，兩造於110年4月1
05 日簽定系爭承諾書，約定系爭工程必需於110年11月30日前
06 完工，若逾期尚未完工，被告將給付原告每月5萬元之租
07 金，租期並回溯自109年3月20日至工程完成日計算，此為兩
08 造所不爭執，堪信為真。

09 (二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
10 句，民法第98條有明文規定。而解釋契約，應於文義上及論理
11 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
12 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證
13 據資料，本於經驗法則及誠信原則為其判斷之基礎，不能徒拘
14 泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院
15 104年度台上字第608號判決意旨參照）。次按稱使用借貸者，
16 謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其
17 物之契約；借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物，民
18 法第464條、第470條第1項亦有明文。本件原告主張被告承攬
19 施作系爭工程遲於110年11月30日後始完成等語，此為被告所
20 否認，並以前詞置辯。經查：

21 1.該系爭承諾書記載：『本承造人：中南海營造有限公司（即
22 被告），因承建「王建智住宅新建工程乙案」（建照執照10
23 7中都建字第2609號），工程本應於109年12月19日完工，因
24 目前工程尚未完成，需要借用本建築物之東西兩側私有土
25 地，承諾該兩地之地主於本工程完工後10日內，隨即整地並
26 回填12-13公分之預拌混泥土作為無償回饋。本工程預定於1
27 10年11月30日前完工，若逾期，將以每月5萬元租用本建築
28 物之東西兩側私有土地，租用日期自109年3月20日至工程完
29 成日計算，恐口無憑，立書為據』等語，茲因原告與被告就
30 系爭土地業已明確以「借用」、「無償」文字作為被告使用
31 系爭土地之依據，且明確約定被告使用系爭土地之期限為11

01 0年11月30日，顯見系爭承諾書之性質應為附期限之使用借
02 貸法律關係。又觀之上開內容，兩造明確約定被告借用原告
03 土地之範圍、面積、使用方法、期間等，均以新建系爭建物
04 之必要為限，則「王建智住宅新建工程」之實際完工日應以
05 系爭工程無需再借用687、687-3地號土地為準，則包含「二
06 次施工及安裝太陽能電板」在內之系爭工程均應於110年11
07 月30日前完工，始與兩造當時之真意相符。被告雖以系爭工
08 程（不含二次施工及安裝太陽能電板）已於110年11月前全
09 部完工，且已通知原告將進行整地、鋪設水泥，惟因王建智
10 有二次施工及安裝太陽能電板之需求，始未進行整地、鋪設
11 水泥等語，否認系爭工程遲於110年11月30日後始完工，然
12 被告施作「二次施工及安裝太陽能電板」仍有借用687、687
13 -3地號土地之必要，此既為被告所不否認，則被告依系爭承
14 諾書，應負有於110年11月30日完成系爭工程，並於10日內
15 進行整地、鋪設水泥，交還687、687-3地號土地之義務。

16 2.證人廖文駿於本院證述：我是施作挖基礎及整地之部分，系
17 爭建物有進行二次施工及安裝太陽能板，在還沒裝太陽能板
18 之前，我最後一次去是在110年10、11月左右，因為吊太陽
19 能板需要卡車進出，怕卡車會壓壞鋪設水泥，所以我們想說
20 不要鋪，當時太陽能板還沒施工完成，我不知道實際完工
21 日。等業主聯絡被告，我才會去進行整地、澆灌預拌混凝土
22 工作等語（見本院卷第115頁）；及證人李瑞祥於本院證
23 述：我從開工到二次施工完工都有在場，實際完工時間是在
24 111年，我忘記是幾月等語（見本院卷第118至119頁），並
25 有原告提出系爭土地GOOGLE地圖翻拍畫面，可見於111年9月
26 4日系爭土地仍有設置鐵皮圈圍、堆置施工物品（見本院卷
27 第57至67頁），佐以系爭承諾書上另以手寫文字記載「111
28 年9月20日東側鋪設泥漿完成，西側免鋪」，堪認原告主張
29 被告遲於110年11月30日後始完成系爭工程之情形屬實。

30 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條前段定有明文。又各當事人就其所主張

有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照）。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條定有明文。本件被告抗辯系爭承諾書業經原告同意延展借用系爭土地期限至二次施工及安裝太陽能電板施工完畢等語，既為原告所否認，自應由被告就其上開所辯負舉證之責。經查：證人李瑞祥於本院證述：「（問：後來做二次施工的時候，你知不知道有無續借）答：那時有叫王建志去跟他姑姑（即原告）說，她有同意。」、「（問：於系爭工程施工期間（含二次施工及安裝太陽能板），是否曾親自聽聞業主向被告負責人表示鄰地所有權人同意展延出借系爭土地之使用期限？若有，係於何時、何地親自聽聞此事，及業主有無說明可以使用至何時為止？）答：他有去跟他姑姑說，我是在王建智的工地聽到的，我不清楚是在什麼時候聽到。」、「（問：除了業主王建智要求要幫忙鄰地整地、澆灌預拌混凝土之外，王素慧（即原告）有無親自跟被告的負責人或工地現場任何人要求，施工完畢要幫她把鄰地部分鋪設水泥？）答：有，王素慧親口跟我說的，她說做完之後要整地、要砵（台語）。」、「（問：王素慧跟你說的時間點是原本本工程完工之前，還是二次施工期間？）答：二次施工期間。」等語（見本院卷第118至120頁）。可見證人李瑞祥於二次施工及安裝太陽能電板施工期間確實有親自聽聞原告與王建智討論展延出借系爭土地，而原告表示同意等情，且王建智既為系爭工程之業主，自堪認原告亦有同意被告延長使用系爭土地之意。況且兩造約定系爭工程應於110年11月30日完工，而被告遲至111年9月20日始完成鋪設水泥，歷經9個月之久，原告如未同意被告或王建智延長使用系爭土地，殊難想像被告會甘冒遭原告求償之風險，而未徵得原告同意延長使用系爭土地，此顯與常情不符。

(四)基上，被告抗辯經原告同意延長系爭工程完工日乙情，當屬

01 可採。

02 六、綜上所述，原告既同意延長系爭工程完工日，則其依系爭承
03 諾書之約定，請求被告給付150萬元及遲延利息，為無理
04 由，應予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日
10 民事第六庭 法 官 陳學德

11 正本係依原本製作。

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 113 年 6 月 11 日
15 書記官 巫偉凱