

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第372號

上訴人 王素慧

訴訟代理人 張繼圃律師

複代理人 林佳鈺律師

被上訴人 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

上列當事人間清償債務事件，上訴人對於中華民國113年6月11日臺灣臺中地方法院112年度訴字第3138號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣127萬5806元，及自民國112年10月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之15，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人承攬訴外人○○○所有坐落○○市○○區○○○段00000地號土地（以下未標明段名者均屬同段）上門牌號碼○○市○○區○○○街0○0號建物（下稱系爭建物）之新建住宅工程（下稱系爭工程），而需借用伊所有000、000-0地號土地（下合稱系爭土地）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），約定由被上訴人向伊借用系爭土地，被上訴人於系爭工程完工後10日內，應整地及在000地號土地回填預拌混泥

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，被上訴人應自109年3月20日起至系爭工程完工日止，按月給付新臺幣（下同）5萬元之租金予伊。詎被上訴人遲至111年9月間始完成系爭工程，於111年9月20日始完成000地號土地鋪設水泥，爰依系爭承諾書之約定，聲明求為判命被上訴人應給付伊150萬元及自支付命令繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：系爭工程於110年1月22日取得使用執照，已於110年11月前全部完工，且伊於110年11月間也已通知上訴人將進行整地及在000地號土地鋪設水泥，伊並無遲延完工之情形。嗣因○○○就系爭建物有二次施工及安裝太陽能電板之需求，經○○○取得上訴人同意展延系爭土地使用期限至二次施工及安裝太陽能電板完工日止，且上訴人表示與○○○為姑姪關係，無須再於系爭承諾書上備註說明。又上訴人居住在系爭工程對面，若上訴人未同意延展使用期限，豈有可能任伊繼續借地施工而無作為等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：（一）、原判決廢棄。（二）、被上訴人應給付上訴人150萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造就本件為爭點整理如下：（見原審卷第73至74頁、本院卷第68頁）

（一）、不爭執事項：

1、坐落○○市○○區○○○段00000地號土地上「○○○住宅新建工程」（建照執照號碼：000○○○字第00000號）為被上訴人公司所承造，系爭工程於000年1月22日取得使用執照（使用執照號碼：000中都使字第00000號），完成之建物門牌號碼為：「○○市○○區○○○街0○0號」。

2、被上訴人承攬施作「○○○住宅新建工程案」，開工日期為108年3月19日，原先預定完工日期為109年12月19日。

3、兩造於110年4月1日簽訂承諾書壹份，約定被上訴人承攬施

01 作之工程必需於110年11月30日前完工，若逾期尚未完工，
02 將給付上訴人每月5萬元之租金，租期並自109年3月20日至
03 工程完成日計算。

04 4、上訴人居住於系爭工程對面。

05 (二)、爭點：

06 1、被上訴人是否於110年11月30日後始完工？正確完工日期為
07 何？

08 2、上訴人依系爭承諾書訴請被上訴人公司給付自109年3月20日
09 起至110年11月30日止之租金150萬元，有無理由？

10 五、得心證之理由：

11 (一)、兩造於110年4月1日簽訂系爭承諾書，約定被上訴人承攬施
12 作之工程必需於110年11月30日前完工，若逾期尚未完工，
13 將給付上訴人每月5萬元之租金，租期並自109年3月20日至
14 工程完成日計算，為兩造所不爭執，並有系爭承諾書在卷可
15 憑（見不爭執事項3、司促卷第7頁），應為事實。上訴人
16 主張被上訴人逾110年11月30日始完成系爭工程，應依系爭
17 承諾書自109年3月20日起至完成日給付每月5萬元之租金；
18 被上訴人則抗辯系爭工程之本工程部分在110年11月30日前
19 已完工，其後二次工程及太陽能板安裝部分，亦經上訴人同
20 意無償使用系爭土地，且二次施工係遭○○市政府都發局勒
21 令停工2次，非可歸責於其，上訴人請求無理由等語。

22 (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
23 辭句，民法第98條定有明文。而契約，乃當事人本其自主意
24 思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為
25 當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當
26 事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋（單
27 純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立
28 約當時情形及其他一切資料、考量契約之目的及經濟價值，
29 並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符
30 合兩造間權利義務之公平正義（最高法院113年度台上字第1
31 63號）。查：

01 1、依據系爭承諾書記載：「本承造人：○○○營造有限公司
02 （即被告），因承建『○○○住宅新建工程乙案』（建照執
03 照000○○○字第0000號），工程本應於109年12月19日完
04 工，因目前工程尚未完成，需要借用本建築物之東西兩側私
05 有土地，承諾該兩地之地主於本工程完工後10日內，隨即整
06 地並回填00-00公分之預拌混泥土作為無償回饋。本工程預
07 定於110年11月30日前完工，若逾期，將以每月5萬元租用本
08 建築物之東西兩側私有土地，租用日期自109年3月20日至工
09 程完成日計算，恐口無憑，立書為據」（見司促卷第7
10 頁），則依系爭承諾書之文義，可知被上訴人曾向上訴人借
11 用系爭土地，而因系爭土地原訂於109年12月19日完工，被
12 上訴人未於上開日期完工，而仍有借用之必要，故於110年4
13 月1日與上訴人簽立系爭切結書，除承諾完工後於系爭土地
14 整地並回填預拌混泥土以為無償回饋外，並承諾如果在預定
15 之110年11月30日仍未完工，被上訴人同意以每月5萬元租用
16 系爭土地，且租用日期自109年3月20日至工程完成日計算。
17 此即有以被上訴人於110年11月30日未完工，做為應給付上
18 訴人自109年3月20日起至工程完成日以每月5萬元租金之條
19 件。

20 2、被上訴人雖辯稱系爭工程於110年11月間已完工，係因○○
21 ○有二次施工及欲在系爭建物安裝太陽能板之需要，經由上
22 訴人同意無償展延使用期限至二次施工完畢及太陽能板安
23 裝，因上訴人與○○○為姑姪關係，表示無需在系爭承諾書
24 上特別註明云云，惟為上訴人所否認。查，依據○○○於本
25 院證稱：二次施工內容有包含安裝太陽能板，二次施工是在
26 原本的設計圖面，一開始就知道要施作等語（見本院卷第78
27 至79頁、80頁）；此外，觀之系爭承諾書之內容，亦無從看
28 出系爭承諾書有排除二次工程及安裝太陽能板之情形；且被
29 上訴人向上訴人借用土地，衡情係借用到全部工程完成，而
30 系爭工程一開始即有二次施工及太陽能板之規劃，亦堪認系
31 爭承諾書所載之「工程」即應包括二次工程及太陽能板安

01 裝。被上訴人前揭所辯，已無從採信。

02 3、另據證人○○○於原審證稱：伊受僱於被上訴人，負責挖土
03 機工程，系爭工程有二次施工，在二次施工期間有裝太陽能
04 板，伊最後去工地是在110年10、11月左右，當時太陽能板
05 還沒施工完成；伊沒有看過系爭承諾書，也不清楚業主有無
06 向被上訴人表示鄰地所有人同意展延出借土地之使用期限；
07 伊不知道業主有沒有請求被上訴人等二次施工及太陽能板安
08 裝完成再進行系爭土地的整地、澆置預拌混凝土等語（見原
09 審卷第113至116頁）；另證人○○○證稱：伊受僱於被上訴
10 人，伊從開工到完工在現場，完工有包括二次施工，被上訴
11 人有跟上訴人借地施工，借用期間從開工到完工；系爭工程
12 有跟上訴人借，借用期間是開工到完工，伊不知道有沒有包
13 括二次施工；後來做二次施工時，有叫○○○去跟他姑姑即
14 上訴人借，上訴人有同意；○○○有去跟上訴人說，伊是在
15 工地聽到的，伊不清楚是什麼時候聽到的；伊有看過系爭承
16 諾書，但沒有去注意；實際完工時間在111年，忘記是幾
17 月；伊不知道系爭工程原本應該何時完工、何時開始做二次
18 施工；上訴人是二次施工期間跟伊說做完後要整地、要砵等
19 語（見原審卷第117至121頁）。則依○○○、○○○所證，
20 至多為被上訴人有向上訴人借用系爭土地之情形，然對於系
21 爭承諾書如何約定並不清楚。又○○○雖證稱：二次施工時
22 有叫○○○去跟上訴人說，上訴人同意；復稱伊是在工地聽
23 聞，顯見○○○並未親自見聞○○○確有在二次施工時，向
24 上訴人另行借用土地之情事，則其前揭證述「二次施工時有
25 叫○○○去跟上訴人說，上訴人同意」乙節，已難逕採為
26 真。而據○○○於本院證稱：借用系爭土地的事，伊有請李
27 瑞益（即被上訴人法定代理人）要自己去跟上訴人說；伊沒
28 有看過系爭承諾書，是兩造簽完伊才知道；（問：系爭工程
29 逾原訂完工日期，有無取得上訴人同意繼續借用系爭土地施
30 工？上訴人同意展延期間到何時？）伊有跟李瑞益講要跟上
31 訴人說，伊自己沒有跟上訴人說，因為工程是被上訴人遲

01 延，至於上訴人有無同意延展，或延展到什麼時候伊不知
02 道；系爭工程，包括二次施工及安裝太陽能板實際完工大約
03 在111年4、5月；（提示本院卷第89頁切結書）原本的工程
04 也不是切結書所載的109年12月7日完工，因為中間有半年沒
05 有動工等語（見本院卷第76至82頁）。則被上訴人辯稱○○
06 ○在要進行二次施工時，有取得上訴人同意繼續無償使用系
07 爭土地，只是沒有記載在系爭承諾書上云云，並無可採。況
08 且，系爭承諾書係在被上訴人已經逾原定109年12月19日完
09 工後約4個月之110年4月1日始簽立，簽立時亦應知尚有二次
10 工程及太陽能板安裝須施作，豈有將二次工程及太陽能板安
11 裝排除之理，且被上訴人亦未舉證證明上訴人有同意系爭承
12 諾書所載之工程，不包括二次工程及太陽能板安裝，自無從
13 採信被上訴人前揭抗辯為真。

14 4、此外，觀之系爭承諾書及被上訴人為申請建造執照，而於
15 108年3月間向○○市政府都市發展局（下稱○○市都發局）
16 提出之由上訴人書立之同意書（見本院卷第187頁、185頁）
17 所載，可知上訴人於108年3月間確曾同意將系爭土地借用被
18 上訴人，甚至於110年4月1日以系爭承諾書同意展延借用期
19 限，然同時亦約定如被上訴人未在110年11月30日前完工，
20 則要以每月5萬元計算租金，且期限至109年3月20日起算至
21 完工日止。而系爭承諾書既係兩造本於合意所簽立之契約，
22 依前揭說明，基於私法自治及契約自由原則，兩造當事人自
23 應受系爭承諾書之拘束。且衡諸被上訴人原訂於109年12月
24 19日完工，而未完工，請求再借用系爭土地，並承諾於110
25 年11月30日前完工，已使上訴人長期無法使用系爭土地，是
26 以兩造約定如再逾110年11月30日未完工，則應自109年3月
27 20日起每月5萬元計算租金，無非係以此促使被上訴人儘早
28 完成系爭工程，以免上訴人權益受損，衡情並無違反誠信原
29 則或公平正義之情形。

30 (三)、而查，系爭工程（含二次施工及太陽能板安裝）最後完工日
31 期為111年5月4日乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第156

頁、185至186頁），顯然未於系爭承諾書所載之110年11月30日前完工，則被上訴人應自109年3月20日起至完工日即111年5月4日止，每月給付5萬元租金之條件即已成就，自應負給付之義務，是以上訴人請求被上訴人依系爭承諾書之約定，給付上訴人127萬5806元【計算式：（12/31+25+4/31）X5萬元=127萬5806元，元以下四捨五入】，應有理由，逾此部分，則屬無據。

(四)、被上訴人雖又抗辯，係因○○市都發局勒令其停止施工2次，始延誤完工期限，非可歸責於其云云。惟上訴人並非系爭工程之當事人，被上訴人是否因遭○○市都發局勒令停工而延誤完工期限，與上訴人無涉。被上訴人以前情抗辯不負系爭承諾書之履行責任，為屬無據。被上訴人再抗辯，依據上訴人簽立之之同意書記載：「借用期間為108年3月13日至109年7月31日借用金額為20000元整」等語（見本院卷第187頁），上訴人請求本件租金期間與上開同意書有重疊，縱認被上訴人有給付租金之義務，應自109年8月開始起算云云。惟查，據被上訴人自承上開同意書是在108年3月間為了申請建造執照所簽並提出於○○市都發局（見本院卷第185頁）；而系爭承諾書係在其後之110年4月1日，因被上訴人未於原訂完工期限，而欲繼續使用系爭土地所簽。縱認於108年3月間兩造有同意自108年3月13日至109年7月31日借用土地之金額為2萬元，惟事後經兩造於系爭承諾書另行約定：被上訴人如未於110年11月30日完工，則自109年3月20日起算每月5萬元租金等語，自有以後約取代前約之意思，兩造自應依系爭承諾書之約定履行。是以被上訴人辯稱本件應自109年8月起算租金云云，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依據系爭承諾書之約定，請求被上訴人應給付127萬5806元，及自支付命令狀繕本送達翌日即112年10月4日（見司促卷第65頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開請求部分，為無理由，應予駁回。從而，原審就上開應准許部分，判決上訴人

01 敗訴，於法不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
02 棄，為有理由，爰予廢棄，並改判如主文第二項所示。上開
03 不應准許部分，原審判決上訴人敗訴，理由雖有不同，結論
04 則無二致，仍應予以維持，上訴意旨指摘原判決此部分不
05 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據
07 ，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，
08 併予敘明。

09 八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由，爰判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
12 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
13 法官 蔡建興
14 法官 李慧瑜

15 正本係照原本作成。
16 不得上訴。

17 書記官 陳秀鳳

18 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日