臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1372號

原　　告　邱黎光
訴訟代理人　吳毓容律師
　　郭品德律師
　　蔡文斌律師
上　一　人
複　代理人　林宣瑩律師
被　　告　吳錦仙
兼
訴訟代理人　陳進星

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應協同原告填具台灣糖業股份有限公司建地租賃契約承租名義變更申請書及切結書，向台灣糖業股份有限公司辦理如附件所示臺南市○○區鎮○段0000地號土地（面積233.5平方公尺）之租賃權轉讓。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔6%，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時聲明為：㈠被告二人應就民國110年5月3日與原告簽立之協議書，向台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）台南區處辦理臺南市○○區鎮○段0000地號土地（面積233.5㎡，下稱系爭土地）如附件土地租賃契約書及附圖所示之

租賃權轉讓。㈡被告二人應連帶給付原告新臺幣（下同）2,430,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見補字卷第14頁）。嗣於本院審理時變更其聲明為：㈠被告應協同原告填具台糖公司建地租賃契約承租名義變更申請書及切結書，向台糖公司辦理如附件所示系爭土地之租賃權轉讓。㈡被告應連帶給付原告2,652,153元，及自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢就聲明第2項，願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第267頁）。核原告上開所為訴之變更中，其請求替補賠償數額之變更，屬擴張應受判決事項之聲明；另就辦理租賃權轉讓相關事宜之更正，屬補充及更正事實上之陳述，非為訴之變更追加，揆諸前開法律規定，並無不合，均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠坐落臺南市○○區鎮○段0000地號土地（下稱1500地號土地）前為原告所有，原告聲請鑑界後，發覺鄰地即被告ＡＯ５向台糖公司承租之系爭土地上，有被告搭建之二棟鐵皮屋（下稱系爭建物），且系爭建物部分無權占用1500地號土地，兩造遂於110年5月3日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定被告於取得補償金1,500,000元後，授權原告逕行拆除系爭建物，其上之物權均一併移轉於原告，並放棄與台糖公司之承租關係。如若將來系爭土地上有任何權利主張均由原告取得並行使，被告願意配合行使權利主張提供必要協助，原告拆除系爭建物後，被告於3日內將廢鐵清理轉售，如未能如期清理，授權原告以120,000元直接代為出售；詎被告ＡＯ４、ＡＯ５各收取1,500,000元補償金、拆除廢鐵120,000元後，拒不配合向台糖公司辦理租賃權轉讓事宜，爰依系爭契約書，請求被告協同原告填具台糖公司建地租賃契約承租名義變更申請書及切結書，向台糖公司辦理如附件所示系爭土地之租賃權轉讓。

㈡原告前於109年9月30日與訴外人景大興建設有限公司（下稱景大興公司）簽訂合建契約書，原告同意由景大興公司出資在其所有1500地號土地上興建地上4層32戶之鋼筋混凝土造透天住宅（下稱系爭透天住宅），系爭透天住宅中29戶之圍牆坐落在系爭土地上，因被告拒絕辦理系爭土地之租賃權轉讓而屬越界建築，原告拆除並重新施作支出2,652,153元，爰依民法第232條規定，請求被告賠償因不履行而生之損害。

㈢並聲明：如壹變更後聲明所示。

二、被告則以：系爭協議書係商業意向書，若未提供予台糖公司，是否有效或部分失效？況系爭協議書雖記載「甲方（即被告，下同）同意於取得補償金1,500,000元後，授權乙方（即原告，下同）逕行拆除承租土地上二棟所有鐵皮屋（即系爭建物，下同），其上之物權均一併移轉於乙方，並放棄與台糖之承租關係。如若將來承租土地上有任何權利主張均由乙方取得並行使，甲方願意配合行使權利主張提供必要協助」之內容，但被告並無放棄承租權之意思等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第141頁至第143頁、第264頁至第265頁）：

㈠被告Ａ０５於111年3月10日與台糖公司簽訂土地租賃契約書（首次訂約日期/轉讓換約日期：96.1.1/93.4.6資用字第09393001018號函），約定被告Ａ０５以每年固定租金4,864元加計按契約土地當期申報地價總額5.5%計算之流動租金，向台糖公司承租系爭土地，租賃期間自111年1月1日起至115年12月31日止，共計5年。

㈡系爭土地之租金，111年、112年部分係由原告繳交，113年至115年，則由被告繳交。

㈢兩造於110年5月3日簽訂系爭協議書，其上記載：「本人Ａ０４、Ａ０５（以下簡稱甲方，即被告）向台糖公司承租臺南市○○區鎮○段0000地號，搭建有二棟鐵皮屋，茲因有一

部分建築越界侵占到鄰地鎮安段1500土地地主Ａ０２（以下簡稱乙方，即原告）之基地上，經乙方通知必須將越界部分拆除，甲方同意於取得補償金1,500,000元後，授權乙方逕行拆除承租土地上二棟所有鐵皮屋，其上之物權均一併移轉於乙方，並放棄與台糖之承租關係。如若將來承租土地上有任何權利主張均由乙方取得並行使，甲方願意配合行使權利主張提供必要協助，恐口說無憑，特立此書為證。備註：1.甲方應同時出具身分證影本、印鑑證明、銀行帳戶影本等。2.乙方匯入甲方指定之帳戶時，協議即生效力。」、另以手寫方式記載：「3.乙方負責拆除，建築廢鐵歸甲方；協助甲方安置。一式3份，甲、乙、台糖持有，共一頁。4.乙方拆除鐵皮屋後，甲方於3日內將廢鐵清理轉售，如未能如期清理，授權乙方以120,000元直接代為出售。5.110/5/6進場拆除。6.甲方負責辦理二間鐵皮屋滅失，乙方負責清理地上建物拆除，便於交還台糖。7.補償金授權由Ａ０４全額領取。」之內容。

㈣系爭建物現已拆除，被告Ａ０４已收取系爭協議書所載1,500,000元補償金、被告Ａ０５亦收取系爭協議書所載拆除廢鐵120,000元。

㈤原告前以遭被告詐欺為由，向臺灣臺南地方檢察署(下稱臺南地檢署)提出告訴，經臺南地檢署檢察官以114年度偵字第27612號作成不起訴處分，復經臺灣高等檢察署臺南檢察分署以115年度上聲議字第896號處分書駁回再議聲請。

㈥台糖公司114年10月29日糖資用字第1140015498號函記載「主旨：貴署函詢本公司出租土地承租人申請租賃權轉讓予第三人相關規定一案，復請查照。說明：……二有關本公司出租土地契約轉讓一節，依據本公司土地標租契約書範本第3條第4款規定略以，承租人如有轉讓租賃權需要，應以書面向本公司各經管土地單位提出申請，經本公司各經管土地單位依分層負責規定書面同意後始得辦理轉讓，受讓人應簽訂協議書概括承受原承租人與本公司間契約之權利義務。租賃

權轉讓之受讓人人數不得逾1人，原承租人除須結清租金等舊欠外，如原承租人為自然人時，須擔任受讓人之連帶保證人，如受讓人為法人時，並須以其法人登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人」之內容。（偵卷第41頁）

㈦原告109年9月30日與景大興公司簽訂合建契約書，原告同意由景大興公司出資在其所有1500地號土地上興建系爭透天住宅，建物由景大興公司出售、土地由原告出售，所得價款歸各方所有，雙方各自向客戶收款。

㈧系爭透天住宅中29戶之圍牆坐落在系爭土地上，屬越界建築，原告拆除並重新施作，因而支出2,652,153元。

㈨台糖公司臺南區處115年8月3日南善資字第1150005231號函記載：「主旨：有關貴院函囑查明Ａ０２申請概括承受Ａ０５占建租用本區處經管台南市○○區鎮○段0000地號內面積233.5㎡土地之權利義務並申請承租名義變更一案，詳如說明，請查照。說明：……二本案土地目前由Ａ０５租用，租期自111年1月1日起至115年12月31日止，第三人Ａ０２曾於113年1月16日檢附其與Ａ０５於110年5月3日雙方簽訂之協議書，向本區處申請承租名義變更。三為確定本案是否為雙方合意，本區處前於113年2月16日邀集雙方前來說明，惟雙方並無共識。」之內容。

㈩台糖公司臺南區處115年8月10日南善資字第1150005386號函記載：「主旨：有關貴院函詢本公司受理概括承受租用土地之權利義務及承租名義變更所需資料及流程，檢附審核相關文件，詳如說明，請查照。說明：……二倘承租人申請出租建地承租名義變更，且雙方意思表示合致時，承租人應先向本公司提出是否行使優先購買權後，再由雙方提出名義變更申請書（附件1）、土地租賃契約書、申請人及受讓人雙證件影本及切結書（附件2）、並經本公司審核簽准後始生效力」之內容。

四、本院得心證之理由：

㈠按民法第246條第1項本文規定「以不能之給付為契約標的

者，其契約無效」，係指自始客觀不能而言，倘為自始主觀、嗣後客觀或嗣後主觀不能者，則屬債務不履行之問題（契約仍屬有效）。蓋當事人雙方意思表示一致，契約即為成立，為貫徹私法自治原則，應儘量承認其效力，僅締約時契約標的客觀上即無履行可能，始賦與契約無效之法律效果。若租賃契約之承租人，與第三人簽訂租賃權轉讓之債權契約，由第三人為承租人而與出租人成立租賃關係，原承租人則脫離租賃關係之契約，此種情形，該契約既為原承租人與第三人簽訂，出租人並非債權契約之當事人，本不受他人債權契約效力之拘束，除法律明定租賃關係對於該第三人繼續存在之規定外，原承租人與第三人債權契約之約定，對出租人原不生效力，亦即無從逕依其約定，對出租人發生契約當事人變更之效力。惟原承租人與第三人之債權契約，非謂出租人如未同意，即屬以不能之給付為標的（最高法院101年度台上字第1835號判決意旨參照）。

㈡經查，兩造簽訂系爭協議書時，被告Ａ０５與台糖公司就系爭土地有租賃關係存在，而台糖公司所有土地之租賃，得依不爭執事項㈥、㈩所示程序辦理概括承受租用土地之權利義務及承租名義變更，顯見系爭協議書關於向台糖公司辦理系爭土地租賃權轉讓之約定，並無以不能之給付為標的之自始客觀不能情形。況依不爭執事項㈨所示，原告曾於113年1月16日檢附系爭協議書向台糖公司申請承租名義變更，並無被告所稱原告未將系爭協議書提供予台糖公司致影響系爭協議書效力之情形。

㈢至被告辯稱系爭協議書雖記載「甲方（即被告，下同）同意於取得補償金1,500,000元後，授權乙方（即原告，下同）逕行拆除承租土地上二棟所有鐵皮屋（即系爭建物，下同），其上之物權均一併移轉於乙方，並放棄與台糖之承租關係。如若將來承租土地上有任何權利主張均由乙方取得並行使，甲方願意配合行使權利主張提供必要協助」之內容，但其並無放棄承租權之意思云云，然被告為成年人，應有相

當社會歷練，得透過上開文字記載瞭解系爭協議書所生權利義務，其等基於自主意識而於系爭協議書上簽名、用印，即應受系爭協議書所拘束，是被告上開抗辯，自不足採。

㈡關於替補損害部分：

1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害，民法第231條第1項、第232條分別定有明文。準此，債務人遲延給付，並不能免除其履行債務之義務，亦不影響債權人請求履行債務之權利。如遲延後之給付，於債權人有利益，債權人僅得請求債務人履行債務及賠償因遲延而生之損害（遲延賠償）。若遲延後之給付，於債權人無利益，債權人得拒絕債務人之給付，而請求賠償因不履行而生之損害（替補賠償）。惟此項替補賠償乃基於原來債之關係，以損害賠償代替原來之給付，與民法第231條第1項規定之賠償範圍不同（最高法院112年度台上字第2162號判決意旨參照）。

2.經查，被告雖未依系爭協議書，協同原告向台糖公司辦理系爭土地之租賃權轉讓，而陷於給付遲延，並對原告之催告置之不理，然此為被告無故不履行，尚非不能履行，被告履行系爭協議書之義務並未因此免除，原告請求被告履行債務之權利亦不受影響；而原告於本院審理時，就「被告遲延給付，對原告有何履行之利益」，自承：原告欲取得系爭土地租賃權，回復前揭圍牆以保有系爭透天住宅之完整性（見本院卷第265頁），足見原告仍有取得系爭土地租賃權之需求，被告之給付對原告並非全無利益，原告應不能拒絕被告之給付，而請求被告賠償因不履行而生之損害，是原告依民法第232條規定，請求被告給付拆除越界建築之圍牆並重新施作之工程費用2,652,153元及法定遲延利息，於法不合，當屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭協議書，請求被告協同原告填具台糖公司建地租賃契約承租名義變更申請書及切結書，向台糖公

司辦理如附件所示系爭土地之租賃權轉讓，為有理由，應予准許，逾此所為之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第三庭　　法　　官　王鍾湄

以上正本係照原本作成。

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　　9　　月　　24　　日

書 記 官　蘇冠杰