

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第112號

上訴人 尊丞開發建設有限公司

法定代理人 李宗哲

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 陳奕璇律師

被上訴人 台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司

法定代理人 菊地正幸

訴訟代理人 蘇芳儀律師

陳和貴律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年12月28日臺灣嘉義地方法院109年度訴字第643號第一審判決提起一部上訴，本院於112年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條、第175條規定自明。查本件被上訴人之法定代理人於第二審上訴程序中已由黃葉寶鳳變更為菊地正幸，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第55頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人為台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司（下稱台灣日立嘉義分公司），為供營業使用，承租伊所有坐落嘉義市○○○段○○○段000地號土地（下稱000地號土地）上將來興建之房屋1棟，兩造並於民國108年7月1日簽立房屋租賃契約書（草約）（下稱系爭租賃契約），約定每月租金為新臺幣（下同）14萬5千

元，租賃期間自109年6月1日起至114年5月31日止，伊遂於108年7月20日與訴外人祥貿營造有限公司簽訂房屋新建工程契約興建2戶即A、B戶，其中B戶即為兩造約定租賃標的物即門牌號碼初編為嘉義市○○里00鄰○○○路000號（嗣於109年11月19日整編為000號，下稱系爭房屋），興建後，伊多次要求被上訴人履約辦理點交事宜，均未蒙置理，伊於109年11月6日以嘉義中山路郵局383號存證信函（下稱系爭383號存證信函）通知被上訴人於文到7日內辦理點交事宜，並告知逾期，伊則依民法第241條規定拋棄占有，後被上訴人109年12月1日以台北長安郵局1507號存證信函（下稱系爭1507號存證信函）表示並未與伊簽訂系爭租賃契約，拒不履行義務，且被上訴人迄今亦未給付第1期租金207,833元，爰先位依系爭租賃契約，請求被上訴人給付207,833元本息，及自110年1月1日起至114年5月31日止，應於每年1月1日及6月1日給付上訴人870,000元；若認兩造於108年7月1日尚未成立租賃契約，然兩造已成立預約，伊為訂定本約，已依約為被上訴人營業使用需求興建、設計房屋，致系爭房屋無法為通常居住使用，而有變更設計，伊並因此受有設計費用232,026元（兩戶共464,051元之一半）、變更設計費用48,032元及改建費用3,915,258元之損害，合計共4,195,316元，被上訴人拒絕履約，伊得依民法第226條第1項請求被上訴人賠償前開損害，原審駁回伊之請求，顯有違誤，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：1.被上訴人應給付上訴人207,833元及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被上訴人應自110年1月1日起至114年5月31日止，應於每年1月1日及6月1日給付上訴人870,000元。3.願供擔保，請准宣告假執行。(三)備位聲明：1.被上訴人應給付上訴人4,195,316元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：伊承租嘉義市○區○○路000號全棟，使用

01 坪數為258坪，月租金為93,000元，因承租租期將於109年4
02 月30日屆滿，經總公司指示應更換新址，為確保能持續有辦
03 公空間可供使用，於108年間曾透過仲介邱泰能代為尋找建
04 坪200坪以上，適合作為商業辦公室之標的，而與上訴人就
05 承租房屋一事進行討論。於兩造商討過程中，伊之經理陳政
06 賢已明確將承租現址原租期將屆至告知仲介邱泰能及上訴人
07 之職員李進安，俾使伊能自109年5月1日於洽定之新址開始
08 營業，並告知分公司據點之選擇乃總公司決定事項，簽約亦
09 是總公司簽約，被上訴人主管不可能在未經總公司同意下，
10 即向上訴人確認承租系爭房屋，又因上訴人提供之系爭房屋
11 尚未完工，其施工設計未符合伊對場地之需求，伊已另透過
12 其他仲介尋找適合的承租標的，兩造未成立任何租賃契約
13 （預約或本約），亦未簽訂系爭契約書，更未在系爭契約書
14 上用印，否認系爭契約書之真正。縱認兩造間就系爭房屋訂
15 有租賃契約（預約或本約），上訴人延誤施工期間，未於系
16 爭契約書約定之109年6月1日以前，與伊議定本約或將系爭
17 房屋交付於上訴人，伊於現址再續租1年至110年4月30日
18 止，伊已失去租賃系爭房屋之意義，伊以109年12月29日民
19 事答辯(二)狀為解約之意思表示，自屬有據。縱認伊前述解
20 約不合法，因系爭契約書第9條第5項第2段已約定無論他方
21 有無違約情事，任一方均得不經催告逕行終止租約，伊即依
22 該約定於109年12月1日，以系爭1507號存證信函向上訴人表
23 示終止契約之意思，並於109年12月2日送達上訴人，故系爭
24 契約書仍應已失其效力等語，資為抗辯。

25 三、兩造不爭執之事實：

26 (一)依上訴人所提出之房屋租賃契約書（草約）第1條、第3
27 條，租賃標的物為「嘉義市○○○段○○○段000地號（全
28 棟）」，每月租金145,000元，付款方式以6個月為1期（被
29 上訴人否認系爭租賃契約之真正）。

30 (二)000地號土地於108年8月27日辦理土地分割登記，分割出另
31 一獨立地號即嘉義市○○○段○○○段00000地號土地（下

01 稱000-0地號土地)。

02 (三)上訴人於109年11月6日以系爭383號存證信函，通知被上訴
03 人辦理點交事宜，被上訴人於109年12月1日，以系爭1507號
04 存證信函表示未與上訴人簽訂系爭租賃契約書，拒絕受領系
05 爭房屋。

06 四、兩造之爭點：

07 (一)兩造間就系爭租賃契約是否成立本約或預約？

08 (二)若成立本約，上訴人先位依系爭租賃契約書之法律關係及民
09 事訴訟法第246條，請求被上訴人給付上訴人207,833元本
10 息，及自110年1月1日起至114年5月31日止，應於每年之1
11 月1日及6月1日給付上訴人870,000元，有無理由？

12 (三)若成立預約，上訴人備位依民法第226條第1項，請求被上訴
13 人給付4,195,316元本息，有無理由？

14 五、得心證之理由：

15 (一)按民事訴訟法係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
16 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
17 被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
18 累，亦應駁回原告之請求；又契約分為本約及預約，預約係
19 約定將來訂立一定契約(本約)之契約，因履行預約而訂立之
20 契約為本約，再本約及預約既均為契約，則當事人對於必要
21 之點，意思表示不一致，其契約不成立，此觀民法第153條
22 規定自明。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係
23 發生所須具備之特別要件，負舉證之責任（最高法院48年台
24 上字第887號判決意旨參照）；再稱租賃者，謂當事人約
25 定，一方以物租予他方使用收益，他方支付租金之契約，為
26 民法第421條所明定，則依該條文義規定觀之，租賃關係之
27 成立，係以一方有將物出租予他方使用收益而收取租金之意
28 思，亦即出租之意思，他方有對該物為使用收益而支付租金
29 之意思，亦即承租之意思，雙方就租賃標的物及租金意思表
30 示一致為成立租賃關係之要件，是當事人主張有租賃關係存
31 在，亦須就雙方出租與承租之意思表示互相一致，負舉證責

任。

1.上訴人主張兩造已成立系爭租賃契約，被上訴人固不否認於108年間曾透過仲介邱泰能，而與上訴人就承租房屋進行洽談，惟否認兩造合意成立系爭租賃契約等語，揆諸前開說明，應由上訴人就兩造已於108年7月1日就系爭房地成立租賃契約之事實，舉證證明之。又上訴人主張兩造合意成立租賃關係乙節，雖以系爭租賃契約書已載明租賃標的物為嘉義市○○○段○○○段000地號（全棟），每月租金145,000元，付款方式以6個月為1期，應認兩造就租賃契約標的物及租金，意思表示合致，並以證人黃月桃所證述「系爭租賃契約書是陳政賢提供」、「租金145,000元是提供契約書給我時，就已經書寫」、「我去過2次，第1次是約108年5月，第2次是去拿合約」等詞為憑，認系爭租賃契約書確係被上訴人所採用範本，由證人陳政賢自張庭甄處先取得空白租賃契約，嗣後在其電腦打上其餘文字後，先加以列印，再蓋用其公司之橢圓形橡皮圖章，完成上述工作後，再交付黃月桃，足證兩造已成立租賃契約云云，然證人張庭甄係證述「當時我不知道黃月桃，陳政賢來找我印一份租賃契約書，我當時交給陳政賢的租賃契約如我今日提出之文件（當庭提出租賃契約影本）。」、「（問：你將租約交給何人？）陳政賢，當時陳政賢請我列印，我印完拿去小會議室給陳政賢，我交給陳政賢後就離開會議室，沒有看到陳政賢交租約給那位小姐的畫面。」、「（問：那位小姐有無說要來拿租約？）沒有聽到。陳政賢與那位小姐對話內容，我當時不在場，不清楚。」、「...，列印租賃契約書時，沒有在空白契約書上繕打文字」、「公司有類似的橢圓橡皮章，一般都是蓋印在估價單上，沒有將橢圓橡皮章蓋在租約上」、「公司橢圓橡皮章，我是保管人，...。公司橢圓橡皮章有一個」、「陳政賢拿列印的空白契約書之後，我看到陳政賢有蓋用公司橢圓橡皮在我列印的契約書上。陳政賢當時跟我說對方要做銀行借款貸款使用，所以需要這份文件。」、「我今日提出租

01 賃契約版本，由公司內部網站下載列印」等語（見原審卷一
02 第412頁至第421頁），另陳政賢則證述伊曾經提供公司空白
03 租賃契約給黃月桃，是黃月桃要求的，她說要去銀行貸款，
04 伊有聲明不具法律效用，她當場同意，所提供為公司制式空
05 白合約書，沒有載明租期、租金金額，系爭租賃契約上日期
06 不是他書寫的，伊沒有交付系爭租賃契約書予黃月桃等語明
07 確（見原審卷一第128頁至第134頁），則黃月桃所證述系爭
08 租賃契約書為被上訴人所提供一詞，既與陳政賢及張庭甄等
09 人證述內容迥異，是否為真，尚屬有疑。

10 2.又審視系爭租賃契約書與張庭甄、陳政賢於原審時所提供之
11 被上訴人租賃契約書範本（原審卷一第154頁至第228頁、第
12 428頁至第432頁），其中系爭租賃契約書標題為「房屋租賃
13 契約書（草約）」，而前開證人所提供之版本為「房屋租賃
14 契約書」，並無「草約」二字，再「承租人」之記載，系爭
15 契約書為「台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉
16 義分公司」，而證人所提出版本為「台灣日立江森自控空調
17 設備販賣股份有限公司」，名稱不同，且依陳政賢證述
18 「（問：提示系爭契約書？）事後有看過。被上訴人公司章
19 是何人的，我不曉得，看起來大小不一樣，字體也不一樣，
20 我無法確認章是否為公司的」等語，核與系爭租賃契約書上
21 「台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公
22 司」印文，經原審將該印文與被上訴人提出之「台灣日立江
23 森自控空調設備販賣股份有限公司嘉義分公司」橢圓形橡皮
24 章實物，送法務部調查局鑑定結果為「經印章實物採樣作業
25 後認參對印文紋線特徵不足，歉難與爭議印文鑑定是否出於
26 同一印章所蓋」等語，大致相符，有法務部調查局110年8月
27 27日調科貳字第11003195820號函附卷可稽（見原審卷二第1
28 5頁至第16頁），則系爭租賃契約書上之被上訴人公司橢圓
29 形橡皮章印文，是否確為陳政賢所捺印之被上訴人公司橢圓
30 形橡皮章，亦屬有疑。

31 3.上訴人雖主張兩造業已多次商討系爭租賃契約內容及建物設

01 計圖等締約過程，且被上訴人亦曾指派陳政賢、蔡文和等人
02 參與商討，被上訴人並向李明吉建築師事務所索取建物設計
03 圖以確認建物符合需求等節，並以李進安、黃月桃、邱泰能
04 於原審證述內容為憑，然依陳政賢證述「並無參與設計上訴
05 人所稱的房屋，不認識李明吉建築師」、「有去過冠虹建設
06 一次，在上海路」、「那次跟蔡文和到冠虹建設，看到黃月
07 桃、李堃銘（即李進安），到冠虹建設是我們評估不承租
08 後，仲介到我們公司要我們去冠虹建設知會一下，我們才去
09 的，沒有與冠虹建設電話聯繫過，都是透過仲介」、「於10
10 9年7月15日之前，從未到過冠虹建設或是上訴人公司」、「
11 「公司租約是總公司決定，簽約及簽約名義人都是董事長」
12 等語及證人蔡文和證述「因公司要租（指系爭房地），我去
13 計算面積跟位置，張正鵬用Email寄給我。這是兩個不同時
14 間，我先去跟張正鵬要冠宏的圖面，他就Email寄給
15 我。」、「因為長官陳部長（指陳政賢）要我計算面
16 積，...，有四個樓層的即系爭房屋，我是選標的給上面即
17 臺北公司作決定，以後才能夠租」、「公司承租房子，辦公
18 室，上級都會來先看租賃標的物再決定，租金數額是總公司
19 決定。」、「除了有找邱泰能找租賃標的物外，也有找其他
20 仲介，有找鴻庭代書及同事的親戚幫忙找標的」、「109年9
21 月還是有持續都有在看房子，現在也還在看」、「租賃契約
22 都是由總公司簽訂，...，我們都會找標的，找到標的叫陳
23 部長一起去看」等語（見原審卷一第130頁至132頁、第288
24 頁、原審卷二第122頁至第123頁），又陳政賢、蔡文和前開
25 證詞，核與證人李明吉於原審證述：「建物設計圖是尊丞公
26 司請伊製作，都是李進安來討論，並不認識陳政賢，日立公
27 司蔡文和經理有來看過，他們沒有跟伊拿過設計圖。蔡文和
28 沒有說房屋要如何設計，就看圖，沒有講什麼事，來看過圖
29 就只有一次」、「李進安當時有說日立要向他承租，要我們
30 依據日立的需求調整設計。需求內容是李進安說的，...，
31 當時李進安說日立要承租，需求大約180至200多坪，基地有

01 無辦法符合他們的需求，有無辦法根據日立需求去設計，我
02 就畫草圖給他。」、「我們規劃有符合坪數需求，一樓要寫
03 店舖或是用途別，於都市計劃內、建蔽率及容積率都是允許
04 的」、「李進安有就日立公司需求規格要我繼續更改。108
05 年5、6月時說是日立的需求而修改，前後主要的有兩次，法
06 規部分是我們自己處理。我們先依據需求畫給李進安，他看
07 完後過幾天跟我們說需修正的地方，如廁所、一樓地與路面
08 斜斜的，裡面不要有斜角要改成方正，我們有針對需求做調
09 整，斜角改成鋸齒狀即直角接直角」等語，大致相符，顯見
10 李明吉就系爭房屋之規劃與設計，均係依李進安要求而為
11 之，非係被上訴人指導，而陳政賢、蔡文和雖與上訴人曾有
12 洽談系爭租賃標的之過程，然此應僅於渠等為被上訴人尋找
13 租賃物件，確認租賃標的之坪數、大小及格局，提交總公司
14 決定是否簽訂租賃契約參考。而被上訴人就租賃契約之簽
15 訂，均係由臺北總公司及董事長簽訂一情，業據陳政賢及蔡
16 文和證述明確，核與被上訴人於原審所提供歷次被上訴人其
17 他分所之租賃契約書影本（見原審卷一第147頁至第186
18 頁），均係由台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司
19 總公司暨董事長簽約內容相符，其所為證詞，尚堪採信。上
20 訴人所稱兩造業已確定租約之程序，商討圖面設計過程云
21 云，尚不足採。

22 4.上訴人復以邱泰能所證述之「108年5月初，蔡先生通知我至
23 他們公司一趟，他們上面已經同意這樣的事情，但還是希望
24 公司可以出具真正圖面給他們確認，意思就是他們已經決定
25 讓李董在這裡蓋房子讓他們承租」、「同時我就與蔡先生、
26 陳部長、黃經理表示要面對面溝通，他們請我邀約李董一起
27 碰面接洽，短期間內他們三人也密集至上海路討論細節」、
28 「圖面是李董在現場提供，陳部長與蔡先生當場好像沒有拿
29 走，但後來建築師有跟他們聯繫、溝通」、「他們雙方都有
30 高度共識包含房型、配備、格局、安全係數討論、房租支付
31 方式及租金價格、交付日期、興建完成日期等，李董也有說

大約何時可交屋。租金部分，李董原先希望可以15萬，日立本來也有說15萬，日立陳部長考慮到要給公司好印象，就跟李董說14萬5千元，...，這些都是口頭上講的，108年5月底、6月初，在尊皇飯店，陳部長、黃經理、蔡先生、李董、我共同在該處用餐討論圖面、坪數等條件，日立也有向李董提出要修改的部分及條件，...，有聽尊丞黃月桃說後續他們有訂立書面契約」等詞（見原審卷第482頁至第489頁），足認兩造就租賃契約必要之點達成一致，租賃契約已成立云云，然邱泰能前開所證述之兩造聯繫洽談系爭房地圖面之情節，既與上開李明吉、陳政賢及蔡文和所證述內容相異，而被上訴人之租賃契約之簽訂，係由臺北總公司簽訂一情，既經本院認定如前，則其所證述，是否屬實，殆非無疑，況邱泰能所證述兩造業已成立系爭租賃契約，係聽聞黃月桃所述，亦非其所親自經歷或處理，且果或為真，兩造系爭租賃契約之簽定，係由其所促成，其為仲介房地產並以此為業之專業人士，竟未要求給付仲介費用？且於得知被上訴人並無承租系爭房地之際，竟只告知陳政賢等人需知會上訴人，而無任何成立租賃契約後不履約之法律上責任告知或提醒，其證述內容，既有前開與常情不符之處，則其所證述證述兩造業已成立系爭租賃契約等詞，亦不足採。

- 5.再依系爭租賃契約書之租賃期間，為自109年6月1日起至114年5月31日止，租金為每次應交付6期，合計87萬元，顯見租賃期間甚長，且金額亦非小額，衡諸常情，理應會要求正式且完整契約書面內容，以保障雙方權益及避免爭執，又黃月桃為上訴人之經理兼會計，且其證述系爭租賃契約租期及租金均有參與討論等節在卷（見原審卷一第134頁至第139頁），雙方洽談過程應知之甚詳，再上訴人為以從事房地產建設、買賣及租賃等本業之公司，對於房地買賣、租賃有相當專業，系爭租賃契約既以兩造均以公司名義簽訂之，為何未要求被上訴人亦應與上訴人相同，蓋用公司大小章，然卻僅證稱被上訴人用什麼章蓋印，伊無權置喙一詞，其在明知

01 系爭租賃契約書上無蓋被上訴人公司大小章，竟容忍被上訴
02 人處僅以橢圓形橡皮章印文簽訂系爭租賃契約，亦與社會交
03 易常情不符。況依被上訴人原租賃契約至109年4月30日即已
04 屆滿，業據陳政賢、李進安證述在卷（見原審卷一第132
05 頁、第280頁），又被上訴人承租系爭房屋目的既在辦公、
06 營業所用，並有存放展示品之需求，亦據被上訴人陳述在卷
07 （本院卷第209頁），然系爭房屋於109年6月既無法興建完
08 成並交付使用等情，亦據證人李進安證述明確（見原審卷第
09 281頁），果或被上訴人確與上訴人成立系爭租賃契約，被
10 上訴人將發生原租賃契約屆滿後，系爭房屋尚無法提供被上
11 訴人營業，不僅被上訴人之辦公、營業及存放展示品均無法
12 使用或堆放窘境，且需負擔系爭租賃契約書所約定給付租金
13 之財產上不利益結果，被上訴人為營業多年具有相當規模之
14 公司，焉有不知前開不利益之理，豈會簽訂系爭租賃契約減
15 損公司利益？再證人李進安所證述之「整份單子都是日立拿
16 給黃月桃的，黃月桃去日立公司拿的，...，上面的資料都
17 是他們填寫的，黃月桃拿契約書給我看時，有填載租金金
18 額、租期，我看過後認為可以就叫黃月桃去蓋章」等節，既
19 係聽聞黃月桃所言及所提供之系爭租賃契約書，並無親自參
20 與系爭租賃契約書簽訂過程，且其為上訴人之實際負責人，
21 其所證述，自有偏頗之虞，難憑此為有利於上訴人之認定。

22 6.另上訴人雖主張就系爭房地所為之規劃或設計，均係依被上
23 訴人需求而為變更設計云云，然依證人李明吉前開所述，既
24 均係依李進安要求而為之，非被上訴人所指導，其所為系爭
25 房地所為之規劃或設計，自屬訂約前之契約內容磋商階段，
26 為取得更有利租賃條件，所自為之規劃或設計，究非被上訴
27 人基於兩造系爭租賃契約所為之要求，尚難以此認定兩造已
28 成立系爭租賃契約本約或預約。

29 (二)綜上所述，上訴人主張兩造成立租賃契約之本約或預約，先
30 位依系爭契約之法律關係及民事訴訟法第246條之規定，請
31 求被上訴人給付207,833元本息。被上訴人自110年1月1日起

至114年5月31日止，應於每年之1月1日及6月1日給付上訴人870,000元；及備位依民法第226條第1項之規定，請求被上訴人給付4,195,316元本息，均無理由，原審就其請求，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 20 日
民事第五庭 審判長法官 吳上康

法 官 王雅苑

法 官 顏淑惠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 112 年 9 月 20 日

書記官 盧建元

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上

01 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
02 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
03 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
04 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
05 民事訴訟法第466條之2第1項：
06 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
07 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。