

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第981號

原告 國賓影城股份有限公司

法定代理人 張中周

訴訟代理人 張元宵律師

複代理人 古宏彬律師

楊素盆律師

被告 中華郵政股份有限公司

法定代理人 吳宏謀

訴訟代理人 朱正剛律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，本院於民國112年6月13日言詞辯論終結，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

一、原告主張：被告於民國106年間，以預招商方式辦理彰化光復路郵局新建大樓（系爭招租標的）公開招租作業，由原告得標，兩造並於106年3月21日簽訂「彰化光復路郵局新建大樓租賃契約」（下稱系爭契約），由被告在彰化市○○段000○○000○000地號土地上興建系爭招租標的，扣除供彰化光復路郵局使用之1、2樓樓地板面積後，其餘樓地板面積及停車位供原告承租使用，原告並依系爭契約第7條第1款第2、3目之約定提供新臺幣（下同）840萬元及960萬元之定存單作為履約保證金（下稱系爭保證金）。系爭招租標的建造執照取得日期為107年11月22日，開工期限為領照後6個月，竣工期限則為開工日36個月，至遲應於111年5月22日前竣工，惟被告未能依系爭契約第4條第1款之約定，取得使用執

01 照，原告於111年6月10日發函通知被告終止系爭契約，並請
02 求被告返還系爭保證金。詎被告於111年9月28日發函終止系
03 爭契約，並沒收系爭保證金，爰依系爭契約第4條第1款及第
04 14條第2款之約定，請求被告返還系爭保證金。並聲明：被
05 告應給付原告1,800萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按週年利率百分之5計算之利息。願供擔保，請准予
07 宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造簽訂系爭契約後，彰化縣政府於107年11月1
09 2日核發建照執照（下稱107年建照），惟因發包規格之限
10 制，致2次招標均無人投標，107年建照於108年8月12日因逾
11 期而作廢，此為不可歸責於被告之事由。兩造遂於108年8月
12 27日與建築師共同開會，就該建物招標工程內容降規減項，
13 另重新申請建照執照，彰化縣政府於108年11月15日核發第2
14 次建照（下稱108年建照），被告於109年2月10日領照後，
15 與原告及建築師召開會議後，將招標文件中部分裝修項目剔
16 除，改由原告自行施作，系爭招租標的始於109年10月8日發
17 包予昌吉營造股份有限公司及峯典科技開發股份有限公司施
18 作，原告迄未配合發包空調設備工程及升降機工項提供資
19 料。系爭契約第4條第1款之建造執照應以108年建照為準，
20 計算使用執照取得時間，108年建照為109年2月10日領取，
21 則系爭招租標的最遲應取得使用執照日期為115年11月5日，
22 原告要在此之後，且可歸責於被告事由下，原告才得依系爭
23 契約第14條第2款主張，故原告依系爭契約第4第1款、第14
24 條第2款終止契約，並不符要件；原告主張被告未告知107年
25 建造因過期而必須申請第二次建造之事時，認為被告違反附
26 隨義務，然原告既以107年建照為計算期間之基礎，與被告
27 有無通知107年建照過期，並無關聯。原告在租賃有效期
28 間，以書面表達其無履行而終止契約，被告自得依第12條第
29 2款第3目之約定，沒收全額履約保證金等語置辯，並聲明：
30 原告之訴及假執行之聲請均駁回；若受不利之判決，願供擔
31 保，請准予宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

- 02 (一)兩造於106年3月21日簽訂系爭契約。
- 03 (二)被告於107年11月22領取彰化縣政府（107）府建管（建）字
04 第0000000建造執照（即107年建照），依建造執照開工期限
05 為領照後6個月，竣工期限為開工日起36個月。
- 06 (三)被告於107年11月29日以產字第1072903160號函通知通知原
07 告已於107年11月22日取得建造執照，請原告繳交第2期保證
08 金960萬元，原告依被告通知繳納。
- 09 (四)被告於108年6月17日及108年7月19日公開招標，均無廠商投
10 標。
- 11 (五)被告於109年2月10日領取彰化縣政府（108）府建管（建）
12 字第034531建造執照（即108年建照）。
- 13 (六)兩造分別於108年8月27日、109年3月13日、109年4月20日就
14 系爭新建工程中內容降規減項及部分裝修項目由原告自行施
15 作事宜召開會議協商。
- 16 (七)被告於109年10月8日與昌吉營造股份有限公司、烽點科技開
17 發股份有限公司簽訂工程採購合約。
- 18 (八)原告於111年5月10日發文予被告要求就公開招租按重新議定
19 合作條件；並於111年6月10日發文予被告終止系爭契約。
- 20 (九)被告於111年9月28日以產字第1112901830號函通知原告，因
21 原告於租約存續期間提前終止契約，主張依系爭契約第12條
22 第2款第3目約定終止契約。
- 23 (十)被告於111年10月19日就原告以第三人淡水第一信用合作設
24 定質權之存單2紙，金額共計1800萬元，行使質權，沒收已
25 繳交之履約保證金。

26 四、本院得心證之理由：

27 原告主張被告已逾系爭契約第4條第1項約定之招租標的交付
28 期限，並依第14條第2項之約定，終止系爭契約，請求被告
29 返還系爭保證金，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲析
30 述如下：

- 31 (一)原告主張被告逾系爭契約第4條第1款約定之使用執照取得期

限，依第14條第2款約定終止系爭契約，請求返還系爭保證金，有無理由？

1.按系爭契約第4條第1款約定：「甲方（即被告）應於招租標的建造執照之規定竣工日期翌日起1年內取得使用執照，但經雙方書面合意另訂期限者，不在此限。若甲方未能於期限內取得使用執照，則依本契約第十四條第二款規定處理後續相關事項」；又系爭契約第14條第2款約定：「因可歸責甲方（即被告）之事由，甲方逾本契約第四條第一款所定期限（或經雙方書面合意另訂之期限）1年後仍未取得招租標的使用執照，乙方（即原告）得以書面通知甲方終止本契約並請求無息返還履約保證金餘額，惟不得再依本契約或法律規定向甲方請求損害賠償或為任何權利主張。」，是以，原告主張依系爭契約第14條第2款約定終止系爭契約，並請求被告返還系爭保證金，自應符合系爭契約第4條第1款及第14條第1款約定之各項要件，即被告於建造執照規定之竣工日期1年後仍未取得使用執照及需有可歸責性等。

2.經查，兩造於106年3月21日簽訂系爭契約時，系爭招租標的尚未取得建造執照，是系爭契約第4條第1款所約定之建造執照，應須為合法有效之建照，始可開始計算系爭招租標的之交付期限。又彰化縣政府於107年11月12日核發107年建照，被告隨於107年11月29日通知原告繳納第二期履約保證金960萬元等節，為兩造所不爭執，且有107年建照、被告107年11月29日產字第1072903160號函、淡水第一信用合作社三重分社定期存款存單及被告收據在卷可佐（見本院卷第51至53、55、63頁）。然被告於108年6月17日及108年7月19日交招租標的公開招標，均無廠商投標，亦為兩造所不爭執，107年建照因未於領照後6個月內開工，因而失效，佐以被告與建築師於108年9月27日召開辦理契約變更前檢討會議，該次會議紀錄之記載：「本案工程採購招標2次因無人投標而流標，經檢討流標原因即因應對策後，原核准建造執照於108年8月12日因逾期而作廢」等語（見本院卷第150頁），足見

01 107年建照已於108年8月12日因逾期而作廢，本件自無法以1
02 07年建照開始起算系爭招租標的之開工期限及竣工期限。是
03 原告主張應以107年建照之領照時間起算系爭契約第4條第1
04 款約定之交付期限，尚不可採。

05 3.又原告主張被告未告知因系爭招租標的工程招標屢次流標致
06 107年建照失效，而重新申請108年建照一事，乃違反附隨義
07 務，被告有可歸責性云云。查，觀之系爭契約第1條第3款第
08 4目約定，系爭招租標的興建後要扣除供彰化光復路郵局使
09 用需求之1、2樓樓地板面積後，將其餘樓地板面積及全部停
10 車位（含校客車、機車、裝卸貨車位及無償供彰化光復路郵
11 局使用之汽、機車車位）租予原告，且系爭招租標的地上3
12 層至夾層五層均作為健身房及電影院使用，此有107建照附
13 表建築物概要欄之記載（見本院卷第138頁），足見系爭招
14 租標的之規格係據原告之需求所設計，另質之被告與建築師
15 事務所於108年9月27日辦理契約變更前檢討會議會議紀錄中
16 第（五）點責任歸屬記載：「本案於107年11月12日取得建
17 造執照，因本案係採用最有利標方式辦理採購，相關辦理時
18 程緊湊繁瑣，建築師均依所定時程提報圖說資料，為因本案
19 開挖部分僅臨鄰房恐有損鄰事件，且4-6樓影廳樓高達7.5M
20 屬丁種工作場所需向當地勞檢機構申請審查手續繁複，皆為
21 投標廠商之無形成本，以致2次公開招標（108年6月17日第1
22 公告招標、108年7月19日第2次公告招標）均無廠商投標，
23 導致建造執照於108年8月12日逾期作廢」（見本院卷第151
24 至152頁），益徵系爭招租標的係因2次招標均無廠商投標，
25 以致107年建照逾期作廢一事，並不可歸責於被告。況原告
26 既知悉被告已於107年11月22日取得107年建照，衡諸常情，
27 應知悉須於建造執照取得6個月內開工一事，惟兩造於107年
28 建照作廢後，仍於108年8月27日與建築師尚就系爭招租標的
29 之工程內容降規減項召開檢討會議，復分別於109年3月13
30 日、4月20日又就系爭招租標的工程之招標圖說、預算及規
31 範審查開會檢討，兩造於107年建照作廢後，仍繼續就系爭

招租標的之工程事項予以討論，是原告主張其不知107年建照已作廢一節，尚難採信。再參以原告於111年5月10發函予被告，該函說明：「2）因貴公司工程招標多次流標，致工程延宕多時，於109年12月4日始正式開工，預計112年6月點交與本公司進行室裝工程，致使正式營運之期程推遲至113年中。若因工程進度落後，正式營運時間亦將延後。3）111年3月5日彰化縣長核准中友百貨彰化分店BOT案（附件一），除購物商場另有10廳的影城，購物商場預計114年開幕。此BOT案與郵局新建案相隔車程約10分鐘，以整體購物及觀影環境評估，BOT案佔有絕對優勢。4）彰化案整體開發期程已不符合本公司原展店之規劃。」等情（見本院卷第183），該函文中並未提及被告有何違反系爭契約第4條第1款之情形，足徵原告顯係因中友百貨BOT案，而認系爭招租標的之投資超出其所能負擔的範圍，是難以原告之主張遽認被告有何違反附隨義務，得以此遽認被告有可歸責性。

4. 綜上，本件系爭招租標的之交付期限應以108年建照領取時間即109年2月10日開始起算開工期限、竣工期限、使用執照取得期限及交付期限，是原告主張依107年建照領取時間起算系爭招租標的之交付期限，因可歸責於被告之事由致107年建照失效，自得終止系爭契約，並不可採。

(二) 綜上，原告主張被告未於系爭契約第4條第1款約定期限內取得使用執照，且因可歸責於被告之事由致107年建照作廢，依系爭契約第14條第2款終止契約並請求系爭保證金等語，然被告並無可歸責之事由，且依108年建照並未逾系爭契約第4條第1款約定之期限，則原告之請求，即屬無由，原告之訴既無理由，兩造其餘爭點，即無庸論述。

五、綜上所述，原告依系爭契約第14條第2款約定，請求被告應返還系爭保證金，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本院前揭判斷不生影響，爰不逐一論述。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

03 民事第二庭 法 官 賴秋萍

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

08 書記官 顏莉妹