臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第376號

原告 悠旅生活事業股份有限公司

法定代理人 黃瑞典

訴訟代理人 龔宸熹

劉春意

被告 陳建志

訴訟代理人 詹汶澐律師

複代理人 黃浩章律師

被告 陳永麟

陳永豐

陳再明

陳建龍

陳慶旺

陳慶祿

上 六 人

訴訟代理人 王嘉斌律師

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於中華民國113年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告法定代理人原為陳瑞堂，嗣於本院審理中之民國113年4月12日變更為黃瑞典，變更後之法定代理人黃瑞典於113年8月9日提出書狀聲明承受訴訟，有公司變更登記表可憑（本院個資卷第21至24頁、本院卷二第90頁、第93至94頁），經

01 核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，
02 應予准許。

03 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
04 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
05 款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第一項為：「被告應給
06 付原告新臺幣（下同）1,360萬元，及自起訴狀繕本送達翌
07 日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院卷一第9至
08 10頁）；嗣於113年6月19日以書狀、113年9月4日以言詞，
09 就聲明第一項部分以預備合併之方式追加備位之訴，而最後
10 聲明如後貳之□(一)所示（本院卷二第61頁、第73至74頁、第
11 90頁及第153頁）。經核原告就聲明第一項追加備位之訴前
12 後主張之事實，仍以被告違反兩造間107年1月31日房屋土地
13 契約（下稱系爭契約）之約定，經原告解除契約後，被告應
14 依民法第259條第1款規定回復原狀，及依系爭契約第7條第4
15 項約定負損害賠償責任，而返還已收受之租金1,360萬元等
16 情為據，訴訟標的不變，僅主張被告各別應返還之租金數額
17 有別，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一
18 程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛
19 爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：兩造於107年1月31日簽訂房屋土地契約（即系爭
22 契約），由原告（原公司名稱為：統一星巴克股份有限公司，
23 嗣於107年3月14日更名）向被告承租其等所共有坐落新
24 北市○○區○○○段○○段00地號土地全部（下稱系爭土
25 地），以及其上興建之建物（即系爭契約第2條約定之新建
26 造建物，下稱系爭建物），預計作為原告新莊中央門市使
27 用。依系爭契約第2條約定，系爭建物由原告以被告名義興
28 建，並由原告負責執行、監督、驗收，被告則出資700萬元
29 作為建造費用，如有超額自超額部分由原告負擔，並以被告
30 為起造人名義興建。另約定系爭契約租期自107年1月31日起
31 至119年1月31日，每月租金40萬，前16個月即至108年5月31

01 日止之期間為免租期，作為系爭建物之建築申請與營造裝修
02 期，原告並於簽約時給付押金80萬元。原告依約須委請建築
03 師規劃興建系爭建物，並取得使用執照；嗣因建築師未如期
04 申辦相關執照，經兩造於108年12月20日簽訂協議書（下稱
05 系爭協議），合意由原告延自109年1月起給付租金。嗣於
06 111年7月間，系爭建物營造商即訴外人佳晟營造有限公司
07 （下稱佳晟公司）與裝修商即訴外人竣緯室內裝修設計工程
08 有限公司（下稱竣緯公司）函知原告，因被告陳建志將其系
09 爭土地所有權應有部分1/6信託登記予訴外人豐裕建築經理
10 事業股份有限公司（下稱豐裕建經公司）而變更所有權，致
11 系爭建物建造執照起造人及水電營建各項申請文件皆需變更
12 及重新用印，延誤開工時程；原告乃自111年8月31日起陸續
13 以函文催告履約，並自111年11月起扣抵及止付租金。而陳
14 建志雖於111年11月間回復登記為所有權人，惟卻拒絕依系
15 爭契約第2條約定交付印鑑，以利進行台電配電及後續程
16 序，致原告無法完成各項政府或公共事業許可、核准與證
17 照，經原告多次與陳建志聯繫、催告，其仍拒絕配合，造成
18 原告無法興建系爭建物，此係因可歸責於被告之事由而給付
19 遲延，故原告已於111年12月30日向被告發函定期催告於112
20 年1月3日前交付或授權印鑑配合用印，再於112年1月9日以
21 存證信函向被告為解除系爭契約之意思表示，於同年月10日
22 送達被告。原告自得依民法第259條第1款規定請求被告返還
23 受領之租金，及依系爭契約第7條第4項負損害賠償責任，而
24 給付原告1,360萬元如附表編號1所示，並均計付法定遲延利
25 息；另依民法第259條第1款規定請求返還受領之押金80萬
26 元、並附加同條第2款之利息，及依系爭契約第4條第3項約
27 定自契約解除之日即112年1月10日起按日給付1% 計算之違
28 約金；併依系爭契約第7條第4項約定，請求被告賠償如附表
29 編號3至6所示之損害及計付法定遲延利息等語。而聲明求為
30 判決：

31 (一)1.先位聲明：被告應給付原告1,360萬元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 2.備位聲明：被告陳建志、陳建龍、陳慶旺、陳慶祿應各給
03 付原告226萬6,678元，被告陳永麟、陳永豐、陳再明應各
04 給付原告151萬1,096元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息。

06 (二)被告應給付原告80萬元，及自112年1月10日起至清償日止，
07 按日給付原告按上開金額1%計算之違約金，及按年息5%計算
08 之利息。

09 (三)被告應給付原告436萬8,642元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息。

11 (四)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

12 二、被告方面：

13 (一)陳建志則抗辯：被告於107年3月27日應原告要求與佳晟公司
14 簽訂建築營建委任契約（下稱系爭委任契約），以興建系爭
15 建物，惟因原告與佳晟公司之延宕，致未能依系爭契約約定
16 於108年5月31日前完工，始簽訂系爭協議，另於108年12月
17 20日簽訂系爭委任契約補充條款，被告已依原告要求完成上
18 開合約簽署，並提供證件、印鑑俾供辦理後續程序，但原
19 告、佳晟公司遲未動工，遲至110年5月6日始取得建造執
20 照、111年2月底始通知欲開始興建系爭建物，並通報於111
21 年2月23日開工。陳建志因資金周轉缺口，雖將系爭土地應
22 有部分1/6信託登記予豐裕建經公司，但已於111年11月1日
23 塗銷信託登記。而系爭建物興建工程申報開工後，尚有系爭
24 土地遭火蟻入侵應提報防治計畫以解除管制、用戶排水設備
25 連接公共污水下水道設計審查遭退、建造執照第1次變更設
26 計申請缺失應復審等因素造成工程延宕，故施工遲延非可全
27 歸責於陳建志未用印。況系爭契約第7條第3項、系爭協議第
28 4條均約定原告於契約生效前5年期間不得解約；又系爭契約
29 第2條第5項需配合用印之義務係為將立式招牌、雨遮及圍牆
30 雜項執照列入建造執照申請，此與原告通知係為進行台電申
31 請、污水、給水等程序而用印有別，被告自無配合用印之義

01 務，縱有之，此為附隨義務，並未致契約目的不達，原告亦
02 不得以此事由解除契約；另陳建志既已塗銷土地信託登記，
03 自處於可用印之狀態，並無因被告遲延而致使用目的不達之
04 情形，故原告解除契約不生效力。而原告興建系爭建物既有
05 上述延宕情形及多項缺失未改正，僅因陳建志一時無法配合
06 用印而解除契約，自有違反民法第148條之誠信原則、且屬
07 權利濫用，原告亦無權解除契約。再者，原告並未證明其受
08 有附表編號3至6所示各項損害，且此係原告依約本應履行、
09 支出之費用及成本，無由再向被告請求賠償；另系爭土地有
10 原告搭設之圍籬而由其占有中，原告並未曾將之點交返還被
11 告等語。

12 (二)陳永麟、陳永豐、陳再明、陳建龍、陳慶旺、陳慶祿（下稱
13 陳永麟等六人）則抗辯：陳永麟等六人均願配合原告需求用
14 印，原告解除契約是否合法，請法院依法審判。縱使原告得
15 合法解除契約，但此係因可歸責於陳建志之事由所致，故原
16 告不得請求陳永麟等六人返還已付租金；況自建造執照取得
17 至佳晟公司111年6月30日發函通知用印時止，並無因陳永麟
18 等六人之事由導致遲延，故彼等僅需返還111年7月至原告最
19 後一次給付租金之111年10月止，共4個月期間之租金予原
20 告；且被告已交付系爭土地予原告占有使用，原告亦不得請
21 求返還租金。另契約如經解除，陳永麟等六人願返還押金，
22 但因解除事由與彼等無涉，故不應由彼等負擔利息、違約
23 金。再者，附表編號3至4所示之損害未經原告舉證，且與系
24 爭契約之履行無關；公證費用係為簽署系爭契約之成本，不
25 應由被告負擔；至於消防圖說審查費10萬元部分，陳永麟等
26 六人不爭執而無意見等語。

27 (三)均答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利
28 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事實（本院卷一第10頁、第172至174頁、第
30 217至219頁、第288至289頁、第341、363頁）：

31 (一)兩造於107年1月31日簽訂系爭契約，由原告（原公司名稱

01 為：統一星巴克股份有限公司，嗣於107年3月14日更名)向
02 被告承租系爭土地，以及其上興建之系爭建物，預計作為原
03 告新莊中央門市使用，約定租期自107年1月31日起至119年1
04 月31日，每月租金40萬，前16個月即至108年5月31日止之期
05 間為免租期，作為系爭建物之建築申請與營造裝修期，原告
06 並於簽約時給付押金80萬元；嗣於108年12月20日簽訂系爭
07 協議，合意由原告延自109年1月起給付租金，有公證書、房
08 屋土地契約、協議書可證(本院卷一第19至41頁)。

09 (二)被告於107年3月27日與佳晟公司簽訂系爭委任契約，以興建
10 系爭建物，另於108年12月20日簽訂系爭委任契約補充條
11 款，亦有建築營建委任契約書、建築營建委任契約書補充條
12 款足稽(本院卷二第7至19頁)。

13 (三)陳建志於110年7月15日將系爭土地所有權應有部分1/6信託
14 登記予豐裕建經公司，於111年11月1日塗銷信託登記，此有
15 土地登記謄本可稽(本院卷一第52至53頁、第76至77頁)。

16 (四)系爭建物興建之建造執照起造人為被告，於110年5月24日經
17 新北市政府發給110莊建字第237號建造執照，核定工期為6
18 個月，於111年2月23日申報開工，竣工期限至111年8月23日
19 止；嗣依建築法第53條申請展延期限1年，及依新北市政府
20 工務局110年6月3日新北工施字第1101069840號令自動增加
21 建築期限2年，展期之建築期限至114年8月23日，建造執照
22 仍為有效，亦經新北市政府工務局以113年6月3日新北工建
23 字第1131049727函覆本院明確(本院卷一第469至484頁)。

24 (五)原告於111年12月30日向被告發函定期催告於112年1月3日前
25 交付或授權印鑑配合用印，再於112年1月9日以存證信函向
26 被告為解除系爭契約之意思表示，於同年月10日送達被告，
27 上情有存證信函及回執足參(本院卷一第79至83頁、第85至
28 98頁)。

29 四、原告主張依系爭契約第2條第5項約定，被告有配合原告要求
30 提供相關文件並用印、協助辦理有關政府或公用事業許可、
31 核准與證照之義務，經原告於111年12月30日定期催告被告

01 於112年1月3日前交付或授權印鑑配合用印，未獲履行，原
02 告遂於112年1月9日依給付遲延之規定，發函解除系爭契
03 約；被告自應依民法第259條第1款規定返還受領之租金，及
04 依系爭契約第7條第4項負損害賠償責任，給付原告1,360萬
05 元如附表編號1所示，並均計付法定遲延利息；另依民法第
06 259條第1款規定返還受領之押金80萬元、並附加同條第2款
07 之利息，及依系爭契約第4條第3項約定自契約解除之日即
08 112年1月10日起按日給付1% 計算之違約金；併應依系爭契
09 約第7條第4項約定，賠償如附表編號3至6所示之損害及計付
10 法定遲延利息等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置辯。
11 茲分述如下：

12 (一)按給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先經債
13 權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。又民法第254
14 條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定
15 相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契
16 約。」是契約當事人之一方所負給付義務，如未約定給付期
17 限，則該方所負給付義務，為不定期債務，應於經他方當事
18 人催告而未為給付，始自催告時起負遲延責任；並於遲延給
19 付後，經他方定相當期限催告其履行，如於期限內不履行
20 時，始得解除契約。查：

- 21 1.經本院向原告闡明後（本院卷一第393頁），原告明確表示
22 其係主張以被告違反系爭契約第2條第5項所定提供相關文件
23 及用印，並配合、協助辦理各項政府或公共事業許可、核准
24 與證照之義務，構成給付遲延而解除契約等語（本院卷一第
25 11至12頁、第407頁、第431至432頁）。
- 26 2.如兩造不爭執之事實(一)所載，及依系爭契約第2條「新建物
27 建造約定」：「1.新建物由乙方（即原告）之規格與建築法
28 令等相關法規起造…2.甲方（即被告）同意，乙方有權在租
29 賃土地上依乙方之設計在租賃土地上興建其營業所需之任何
30 建築物。租賃建物悉由乙方依其己意設計，並負責興建，甲
31 方同意不予干預…4.租賃建物之進度、執行、監督、驗收由

01 乙方負責，並於甲方無故意或過失為前提下，就租賃建物之
02 興建應由乙方負全責，與甲方無涉。5.由乙方負責請建築師
03 規劃興建取得執照，建物需合乎建築法規並可供乙方開店使
04 用申請建築；如需立式招牌、雨遮及圍牆雜項執照（乙方指
05 定位置），請甲方提供乙方所要求之相關文件或用印，以配
06 合與協助辦理有關之政府或公用事業許可、核准與證照（例
07 如拆除執照、建造執照、使用執照、水、電、瓦斯接管及乙
08 方之營業證照等）者一併納入建照申請，施作由乙方施作，
09 立式招牌高度約12米（需視建物高度及乙方配置）。」（本
10 院卷一第23至24頁），綜觀系爭契約上開約定，被告為系爭
11 土地所有權人，負有先將系爭土地交付原告使用收益之義
12 務，並於系爭建物興建完成後，併同交付原告使用收益之義
13 務（系爭契約第1條約定）；另為利完成系爭建物之興建，
14 依系爭契約第2條第5項約定，被告亦有配合與協助原告辦理
15 有關之政府或公用事業許可、核准與證照（例如拆除執照、
16 建造執照、使用執照、水、電、瓦斯接管…等）申請之義
17 務，固堪認定。

18 3.惟上開被告對原告所負配合與協助義務，並未約定確定期
19 限，為不定期債務，自應於經原告催告而未為給付，始自催
20 告時起負遲延責任。然原告於111年8月31日函被告之內容僅
21 載：「□本公司（即原告）分別於111年6月及7月接獲佳晟
22 營造有限公司及竣緯室內裝修設計工程有限公司通知，旨接
23 標的因所有權人變更，相關呈送公部門申請資料皆需重新用
24 印；今又悉貴地主單方通知佳晟營造有限公司原應於111年7
25 月底完成變更謄本，延後至111年8月底始能提供，致旨揭工
26 程持續延宕，合先敘明。□…今因貴地主之原因致旨揭工程
27 無法依預定時程進行，前後逾數月之久，該租金即非屬本公
28 司應負擔。□綜上所述，敬請貴地主於函到三日內授權代表
29 人員與本公司承辦人聯繫商議建物之營造費用分攤結算流
30 程，並免除111年4月至111年8月之租金（迄日以實際工程復
31 工之日為準，按日依比例計算）。盼貴地主維繫商誼及謹守

01 相關流程，以期盡早取得公部門許可，達成多方互惠及善盡
02 建物興建必要之責」等語（本院卷一第55頁），並未具體表
03 明被告應配合及辦理用印、提供印鑑等之標的文件及向主管
04 機關申辦之事項，全文目的係在請求與被告協商免除111年4
05 月至8月期間之租金給付義務一事甚明，自難認原告有合法
06 催告被告履行前述配合及協助義務；亦即，被告並未陷於給
07 付遲延。

08 4.嗣原告再於111年10月4日寄發存證信函予被告，惟遍觀全文
09 亦僅係表示：被告依約應提供合用標的物，並履行出租人責
10 任，協助申辦變更程序應屬被告之附隨義務，而催告被告於
11 函到3日內返還111年4月至10月之租金280萬元，否則原告將
12 自111年11月停止支付租金至系爭建物復工之日止等情（本
13 院卷一第63至66頁），並未就被告應配合、協助辦理之系爭
14 建物建造程序、用印文件為何等予以詳載，而仍未載明其催
15 告被告履行之配合、協助義務，仍難認為係合法之催告，被
16 告亦未陷於給付遲延，至為明確。

17 5.又原告雖有於111年12月30日定期催告被告於112年1月3日前
18 交付或授權印鑑配合用印；然即令此次催告為合法（另詳後
19 述），至多亦僅使被告陷於應負遲延給付責任，則原告未再
20 次催告限期被告履行，即遽於112年1月9日向被告為解除契
21 約之意思表示，與民法第254條要件不合，所為解除自不生
22 效力。

23 (二)又按以給付遲延為原因而解除契約，須構成契約要素之給付
24 遲延或其他因遲延而不能達契約目的之給付遲延始得為之
25 （最高法院78年度台上字第1277號判決參照）。另債之關
26 係，係以主給付義務為核心，決定債之關係（尤其是契約）
27 之類型。與主給付義務具密切關係者，為從給付義務，當事
28 人得訴請履行，其功能在於使主給付義務獲得滿足。而與主
29 給付義務亦具有密切關係者，係補助實現債權人給付利益之
30 附隨義務。又債務人是否依債之本旨履行給付義務及附隨義
31 務，應以當事人合意所生債之關係為斷；必須債務人未履行

01 其給付義務、附隨義務，足以影響、妨礙契約目的之達成，
02 使債權人無法實現其訂立契約之利益，為確保債權人利益得
03 以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序，此
04 際債權人始得行使契約解除或終止權。原告雖陳稱：被告以
05 擔任起造人，或以變更起造人名義之方式，由地主即被告原
06 始取得系爭建物所有權；被告依系爭契約第2條第5項、第7
07 條第4項約定，有義務依原告要求提供相關文件及用印，並
08 配合協助辦理有關之政府或公用事業許可、核准與證照等語
09 （本院卷二第100至101頁）。但查：

- 10 1.如前開(一)之2.所述，被告對原告所負主給付義務為交付系爭
11 土地，並於系爭建物建造完成後交付原告使用收益。而系爭
12 委任契約第1頁固載明被告為「業主（委任人同起造
13 人）」，但依系爭契約第2條第1項、第2項、第4項及第5項
14 上開各項約定內容，及參據被告與佳晟公司間之系爭委任契
15 約補充條款第1條約定：「雙方原簽訂之『建築營建委任契
16 約書』係為興建『星巴克新莊中央門市』所用，而甲方（即
17 被告）與原名：統一星巴克股份有限公司（更名後為：悠旅
18 生活事業股份有限公司）簽訂之「房屋土地契約書」第二條
19 約定建物建造由悠旅生活事業股份有限公司（下稱悠旅公
20 司）負責設計、興建，其建物之進度、執行、監督、驗收及
21 規劃取得執照均由悠旅公司負責，故為因應及符合此『房屋
22 土地契約書』之約定，雙方特立此補充協議」、第2條約
23 定：「乙方（即佳晟公司）為營建此『星巴克新莊中央門
24 市』之建物，無論圖說、設計、興建、進度執行、監督、驗
25 收及規劃取得執照應先經悠旅公司之同意，悠旅公司之同意
26 甲方均承認之，前揭事由若未經悠旅公司之同意者，視為甲
27 方不同意」（本院卷二第17頁）；併據證人洪偉藝即佳晟公
28 司負責人到場證稱：系爭建物興建工程主要出資人為原告，
29 起造人即被告支付700萬元，因起造人對工程沒有很瞭解，
30 原告常做展店，對工程比較清楚；此工程需要原告與佳晟公
31 司協調，才有辦法繼續施作，所以才會有系爭委任契約補充

01 條款第2條約定，亦即因起造人即被告對於工程不內行，所
02 以就由原告來執行這些工作，因為原告自己有工務單位；系
03 爭建物天花板高度、花台高度、電力需求等施工細節，都會
04 先問原告，瞭解原告的需求，之後才負責後續工作；系爭委
05 任契約係由被告與佳晟公司簽約，被告為起造人，但施工詳
06 情及細節都要請示業主原告，以設計階段來講，要業主即原
07 告開會，瞭解土地多大、怎麼興建，之後佳晟公司才能執
08 行、設計等語（本院卷二第77、79頁）。足見，系爭建物全
09 係由原告負責並主導起造、設計、興建，被告不得干預，且
10 相關進度、執行、監督、驗收全由原告負責；被告之所以為
11 建造執照起造人，僅係因與佳晟公司簽訂系爭委任契約始
12 然，但此並無礙於依系爭委任契約補充條款上開約定，就系
13 爭建物之設計、興建等程序，仍應經原告同意始得進行。準
14 此，被告配合用印、提供印鑑等義務，僅為系爭契約之附隨
15 義務，應堪認定。

16 2. 又依上述系爭契約第2條、系爭委任契約補充條款之約定內
17 容，原告既然負有系爭建物之設計、規劃、興建義務，則各
18 該設計、規劃、興建進行程度，原告自應適時使被告知悉，
19 被告始得配合用印或提供印鑑予原告。惟原告111年12月30
20 日催告函文僅記載：「請台端依107年1月31日之房屋土地契
21 約（即系爭契約）第二條第5、9、10項及第七條第4項履行
22 出租人義務」及「函請台端（即被告）負擔連帶義務，履行
23 共有人之責任，於112年1月3日前交付或授權印鑑配合營造
24 完成用印程序，並確保後續所有流程亦如期用印」等語（本
25 院卷一第79至82頁）；而因系爭契約第2條第5項所約定被告
26 應配合與協助辦理之「有關政府或公用事業許可、核准與證
27 照」抽象且廣泛，並攸關被告配合用印或交付印鑑之義務履
28 行，則原告上開催告函文俱未見詳予表明被告應配合之具體
29 內容，所為之催告已難認合法。

30 3. 原告雖主張：因陳建志將其系爭土地所有權應有部分1/6信
31 託登記予豐裕建經公司而變更所有權，致須變更系爭建物建

01 造執照起造人並重新用印云云（本院卷一第11頁）。查兩造
02 於系爭契約第2條第8項約定：「甲方（即被告）保證為新建
03 物之所有權人（可登記甲方公司名稱）」（本院卷一第24
04 頁），故被告方與佳晟公司於系爭委任契約約定以被告為起
05 造人。惟依建築法第12條第1項前段規定：「本法所稱建築
06 物之起造人，為建造該建築物之申請人」，再參以內政部77
07 年7月19日台內營字第913920號函載：「按建築法所稱之起
08 造人，為建造該建築物之申請人，同法第12條第1項定有明
09 文。至於該建築物所有權之取得，應依民法規定，其所有權
10 登記應依土地登記規則有關規定辦理」等語（本院卷二第
11 135頁），足徵，建築物之起造人僅係申請建造該建築物之
12 人，與建物所有權人、甚至坐落土地所有權人為何人，係屬
13 二事。故縱使系爭土地所有權人曾因陳建志信託登記與豐裕
14 建經公司（見□之(三)兩造不爭執之事實所載），亦無變更系
15 爭建物建造執照之起造人必要。原告執陳建志辦理信託登記
16 一事，而主張被告有配合辦理變更起造人之義務云云，已非
17 可採。

18 4.原告又主張：111年7月間，佳晟公司、竣緯公司通知原告，
19 因系爭土地所有權人陳建志部分有變更，導致建造執照起造
20 人、水電營建各項申請文件皆須變更及重新用印，延誤開工
21 時程，111年11月陳建志回復登記為所有權人，卻又拒絕依
22 系爭契約第2條第5項約定交付印鑑進行台電配電及後續程
23 序，未能依約配合用印以完成各項政府或公共事業許可、核
24 准與證照等程序，依台灣電力公司111年3月29日出具之「配
25 電場所圖審用戶應注意事項」，可知台電預審已於該日通
26 過，接續正審，土地登記謄本為必附文件，而台電審核系爭
27 土地所有權人即陳永麟等六人、陳建志、豐裕建經公司及抵
28 押權人第一租賃公司，共9人皆需用印，經佳晟公司通知被
29 告配合用印未果等語（本院卷一第376至377頁、第396
30 頁），並提出上述台灣電力公司111年3月29日「配電場所圖
31 審用戶應注意事項」為佐（本院卷一第383至385頁）。惟：

01 (1)經詳閱該應注意事項後附之「配電場所審查作業準備之資
02 料」，至多僅需提供承諾書（地主、業主）、土地登記謄
03 本、委託書（地主），並無因系爭土地所有權人變動而需隨
04 同辦理建造執照起造人變更之要求；則證人洪偉藝證稱：台
05 電因系爭土地所有權人增加豐裕建經公司、抵押權人第一租
06 賃股份有限公司，所以台電不准，請伊變更起造人，新增上
07 開二家公司云云（本院卷二第76頁），顯與上開應注意事項
08 內容相異，不足採信。

09 (2)又依電業法第33條第2項規定授權訂定之用戶配電場所設置
10 及管理辦法第2條規定：「本辦法所稱用戶配電場所，指基
11 於用電需要，由用戶於建築基地或建築物內設置適當之空
12 間，供作輸配電業裝設相關供電設備之場所。」及第7條規
13 定：「依法應設置用戶配電場所者，應於建築物興建時，一
14 併設置用戶配電場所（第1項）。用戶於建築設計階段，應
15 與輸配電業洽妥應留設之用戶配電場所及通道，並於送交建
16 築主管機關之建築設計圖內標明之（第2項）。用戶於建築
17 物興建或變更用戶配電場所前，應出具下列文件送輸配電業
18 辦理有關手續：□屋外配電場所：(一)承諾書。(二)建造執照正
19 本及影本（建造執照正本核對後應予送還）。(三)建築圖。(四)
20 地籍配置圖。(五)地面一樓平面圖。□屋內配電場所：(一)承諾
21 書。(二)建造執照正本及影本（建造執照正本核對後應予送
22 還）。(三)建築圖。(四)地籍配置圖。(五)設置用戶配電場所（含
23 管道間）樓層平面圖。…（第3項）」，可知，建築物興建
24 時，應配置用戶配電場所，故須辦理原告所稱之台電配電申
25 請。

26 (3)然觀諸原告提出之上開應注意事項後附之「配電場所審查作
27 業準備之資料」，關於正審（即正式審查）之備註第4點已
28 記載：「承諾書須由同一建造執照上（如有變更，依變更後
29 之名冊）記載之起造人全數簽章」（本院卷一第385頁），
30 足證，台電正審申請程序並不因系爭土地所有權人變動而受
31 影響；遑論原告並未主張並舉證系爭建物興建工程受台電配

01 電一事影響之工程具體進度為何。

02 (4)再承兩造不爭執之事實(四)所述，系爭建物於110年5月24日經
03 新北市政府發給110莊建字第237號建造執照，於111年2月23
04 日申報開工。查原告已自陳：系爭建物於111年2月23日申報
05 開工後，僅於111年3月29日經台電公司預審通過，此外無其
06 他工作進度等語（本院卷一第488頁）。又依新北市政府工
07 務局上開113年6月3日函載：「□查該執照申報開工時，已
08 檢附新北市政府環境保護局營建工程空氣污染防治費繳款
09 書，惟迄今未有申報勘驗紀錄。」及「□有關五大管線（電
10 力、自來水、瓦斯、電信及污水）申請時程按執照加註第10
11 點及11點如下：(一)電信、電力、污水設備及相關設置空間，
12 應於放樣勘驗時，檢附受理文件（申請書掛號戳記或憑
13 條）。(二)自來水設備及相關設置空間，應於放樣勘驗時，檢
14 附審查合格函及相關圖說。(三)另有關瓦斯及天然氣公司會勘
15 文件部分，為避免本市建造執照核發平行會審作業疊床架
16 屋，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函回
17 歸至各權責單位自行控管，非屬申報勘驗必備文件。」等情
18 （本院卷一第470頁），系爭建物於110年5月24日領得建造
19 執照後，111年2月23日申報開工，開工後進行至放樣勘驗
20 前，須先辦畢電信、電力、污水、自來水設備及設置空間
21 （本院卷一第327頁流程參照），前三者檢附各該受理文件
22 即可，自來水設備則須檢附審查合格函及圖說，至於瓦斯及
23 天然氣部分則非屬申報放樣勘驗必備文件。而佳晟公司截至
24 111年3月29日為止，亦僅進行台電配電程序，其餘電信、污
25 水、自來水設備之設置申請，付之闕如。據此，即令被告有
26 遲延配合就台電預審文件用印之情事，然迄原告111年12月
27 30日催告被告用印期滿之112年1月3日當時，佳晟公司仍有
28 其他設備未備妥，顯未能進入放樣勘驗階段，更無從進行實
29 際建築動工行為（見新北市政府工務局上開函文說明□，本
30 院卷一第470頁），亦難認台電配電一事未能通過正審，對
31 系爭建物興建工程有造成重大、直接影響，而致系爭契約之

01 履行受妨礙。

02 5.再者，系爭建物之建造執照之後於111年8月8日申請第1次變
03 更設計，經新北市政府工務局於同年月18日審查後，認不符
04 規定，而要求應依建築法第36條規定送請復審，有該局函文
05 可稽（本院卷一第207至209頁）；惟因未依新北市政府工務
06 局所定補正期限完成修正及辦理復審，亦未申請展延復審期
07 限，故經該局於112年3月2日依法駁回申請，此情經新北
08 市政府工務局以前開113年6月3日函覆本院明確（本院卷一第
09 470至471頁、第473至476頁）。原告就此固主張：被告為起
10 造人，逾法定期限未完成修正及辦理復審，亦未依規定辦理
11 提出展延復審期限申請，故遭駁回建造執照變更設計申請案
12 等語（本院卷二第63至64頁）。然如前述，系爭建物之設
13 計、規劃、興建全由原告負責，且無論圖說、設計、興建、
14 進度執行、監督、驗收及規劃取得執照，全部應先經原告之
15 同意，則系爭建物建造執照變更設計申請義務人，依兩造間
16 之約定，並非被告，原告前開所陳，自與契約約定有違而
17 不足採。況參據證人洪偉藝證稱：因為之前發生過起造人不蓋
18 章的事情，後續工作就停了，所以變更設計復審申請亦未通
19 知起造人蓋章等語（本院卷二第81頁），可見，佳晟公司僅
20 因台電預審一案未進行，即擅自停滯其他工程進度，並徒以
21 臆測被告等起造人不會配合用印，而未通知被告後續配合用
22 印流程，更不再繼續進行建造執照變更設計及其他建物興建
23 工作，則系爭建物興建流程延宕，顯非僅因陳建志未配合台
24 電預審用印或提供印鑑此一因素所致，亦即，工程遲延顯非
25 可歸責於陳建志、起造人等被告，至為明確。

26 6.參以證人陳再源即陳建志、陳建龍之父親到場結證稱：110
27 年間原告公司人員即訴外人熊澤菘、劉春意（即本件原告訴
28 訟代理人）曾向被告表示不蓋系爭建物、亦不開咖啡門市
29 了，不想再繼續承租系爭土地，故要解約等語（本院卷一第
30 493、494頁）；及證人洪偉藝具結證稱：系爭建物遲於110
31 年5月始取得建造執照，係因原告的協力廠商竣緯公司找的

01 第一個建築師拖延非常長的時間無法完成，方約在109年
02 11、12月間找第二個建築師申辦現有建照（本院卷二第75、
03 78、79頁），益見原告於110年間，即未積極履行系爭契約
04 第2條興建系爭建物之義務。

05 7.綜上各節，被告雖依系爭契約第2條第5項約定，就系爭建物
06 興建過程需辦理之政府或公用事業許可、核准與證照，應予
07 以配合、協助，提供相關文件及用印，而有此附隨義務，但
08 原告於111年12月30日所為之催告並不合法；縱催告合法，
09 且被告逾原告所定期限未配合於台電配電正審申請文件上用
10 印或提供印鑑授權，而構成遲延，然此遲延對系爭建物興建
11 工程進度並無造成重大、直接影響，而致系爭契約之履行受
12 妨礙之結果；甚且，興建工程之遲延，顯非可歸責於陳建
13 志、起造人等被告。從而，原告主張被告違反系爭契約義
14 務，構成給付遲延，並致系爭契約目的不達，而於112年1月
15 9日為解除契約之意思表示，自不生解除之效力，系爭契約
16 仍有效繼續存在。

17 (三)系爭契約既未經原告解除而仍存續，則原告本於系爭契約解
18 除後回復原狀之法律關係，依民法第259條第1款規定請求被
19 告返還受領之租金1,360萬元本息，如聲明第(一)項先備位聲
20 明所示，及依同法第259條第1款規定請求被告返還受領之押
21 金80萬元、並附加同條第2款之利息，及依系爭契約第4條第
22 3項約定自契約解除之日即112年1月10日起按日給付1% 計算
23 之違約金，均乏所據，而屬無據。

24 (四)另原告依系爭契約第7條第4項約定請求被告賠償附表編號1
25 所示已繳租金1,360萬元及編號3至6所示各項損害部分：

26 1.從債務不履行之意義觀之，按債務人應依債之關係成立的本
27 旨而為給付，如其違反給付義務即屬不給付，是為債務不履
28 行。債務不履行有不能給付、有遲延給付及不完全給付者，
29 均屬債之內容未依債之本旨實現。債權人因債務人給付遲延
30 之債務不履行受有損害，依前開民法第231條以下規定或契
31 約之約定，固得請求債務人負損害賠償責任；然所謂損害可

01 區分為信賴利益與履行利益之損害，信賴利益之損害係指信
02 賴「無效」之法律行為，誤以為有效所受之損害；履行利益
03 之損害即指法律行為原屬有效，於債務人履行該法律行為
04 後，債權人可得受之利益，而因債務不履行致受損害，債務
05 人應賠償債權人所受該履行利益之損害（最高法院79年度台
06 上字第2292號判決意旨參照）。且按損害賠償之債，以有損
07 害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關
08 係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項
09 成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。又應負損害賠
10 償責任之人，其損害賠償之範圍，包括所受損害及所失利
11 益；依民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約
12 另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失
13 利益（消極損害）為限。且如前述，債權人所受之積極損
14 害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。

15 2.查系爭契約第7條「違約處罰」第4項約定：「一方因違反本
16 契約相關規定，致他方受有損害時，應負損害賠償責任」
17 （本院卷一第27頁）。原告雖陳稱其有附表編號1、3至6所
18 示各項損害云云，惟：

19 (1)系爭契約仍有效存在，且原告於系爭契約簽訂後即已受被告
20 交付系爭土地而得占有使用，經原告自陳明確（本院卷一第
21 393頁），並原告所請求被告賠償之如附表編號1所示期間已
22 支出租金共1,360萬元，本屬其在該段契約期間內，應依約
23 履行按月給付租金之義務，顯非因被告違反契約第2條第5項
24 義務即遲延給付所生之損害，此項請求，自非有據。

25 (2)又附表編號3至5所示各項費用支出，原告陳稱：係就系爭建
26 物興建完成後，將來預計經營使用之原告新莊中央門市而支
27 出等語（本院卷一第14至15頁、第289至290頁）；惟系爭契
28 約並未經原告合法解除，則此等門市設計、人員配置及培訓
29 費用支出，本即原告為履約而應支出之費用，與被告有無違
30 反契約義務無涉；更非屬於原告因被告違反系爭契約第2條
31 第5項配合與協助義務，所支出之費用。故上開各項原告主

01 張之損害，與被告之行為間並無相當因果關係，原告請求被
02 告負損害賠償責任，實無可採。

03 (3)另附表編號6所示公證費用，亦為系爭契約簽約時，原告已
04 經支出之費用，有公證書及公證費用收據足證（本院卷一第
05 19至21頁），核與被告有無違反契約上開義務之間無因果關
06 係。而系爭建物消防設備圖說審查費用10萬元部分，雖經原
07 告於111年8月4日支出，有統一發票、交易明細足佐（本院
08 卷一第123頁、第315至319頁）；然如前開之認定，系爭建
09 物之起造、設計、興建，皆屬原告之契約義務，故原告為履
10 約而支出之消防圖說審查費用，顯與被告有無違反系爭契約
11 第2條第5項義務間無涉，亦乏相當因果關係，此部分請求，
12 洵屬無據。

13 3.是以，原告依系爭契約第7條第4項約定請求被告賠償附表編
14 號1所示已繳租金1,360萬元及編號3至6所示各項損害本息，
15 均無理由。

16 五、從而，原告依民法第259條第1款、第2款規定，及系爭契約
17 第7條第4項、第4條第3項約定，請求被告給付如□之(一)至(三)
18 各項聲明所示本息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既
19 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

20 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
21 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
22 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

23 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
26 民事第七庭 法官 賴錦華

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
31 書記官 陳玉鈴

附表				
編號	類別	項目	金額 (新臺幣)	聲明項次
1	已支付租金	月租金40萬元，自109年1月至111年10月，共34個月	1,360萬元	聲明第一項
2	履約保證金	押金	80萬元	聲明第二項
3	設計費用	系爭建物門市店面設計費用： 原告已支付星巴克美國總公司Schematic規劃圖面設計，總計美金9,000元(換算新臺幣匯率1:30)，計27萬元	27萬元	聲明第三項
4	培訓人力費用	新莊中央門市須培訓14位店職員，培訓期間6個月	294萬7,131元	
5	總部人力費用	原告發展部4人(尚不含法務)，因處理系爭契約相關事務，超出原本業務職掌範圍，自107年迄今為其5年，以每人每月薪資平均9.1萬元計，每個月花費1天處理系爭契約事務之平均耗費	99萬7,511元	
6	其他費用	簽訂系爭契約公證費用	5萬4,000元	
		系爭建物消防設備圖說審查費用，於111年8月4日支出	10萬元	

(續上頁)

01

	小計：15萬4,000元	
總計：1,876萬8,642元		