

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北重訴字第24號

原告 建開物業企管股份有限公司

法定代理人 劉伯謙

訴訟代理人 李宏誠律師

被告 財團法人台灣基督長老教會大安教會

法定代理人 羅益民

訴訟代理人 陳威駿律師

陳泓達律師

複代理人 吳柏緯律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國111年11月25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：

(一)原告與被告間於民國99年1月1日簽訂成功國宅商業區店鋪租賃契約5份（下稱系爭租賃契約）暨按實價補償給付契約書5份（下稱系爭補償契約），租賃期限均自99年1月1日至100年12月31日止，其中第1份契約係由原告出租台北市○○路000巷00號、34號、36號共3間店鋪，第2份契約則由原告出租台北市○○路000巷00弄0號、10號、32號之1、32號之2、36號之1、36號之1共6間店鋪，第3份契約僅台北市○○路000巷00弄0號1間店鋪，第4份契約則有台北市○○路000巷00弄0號2樓、8號2樓之7共2間店鋪，第5份契約計有台北市○○路000巷00號2樓、41號2樓之1、41號2樓之2、41號2樓

01 之3、41號2樓之4、41號2樓之5、41號2樓之6、41號2樓之8
02 共8間店鋪。

03 (二)承上，因原告公司集團創辦人劉台安與被告簽約時負責人羅
04 聯昇牧師均信奉基督耶穌，原告考量被告將興建新大樓教
05 會，需要空間擴展增長教會工作，原告遂與被告簽訂前開租
06 賃契約，雙方以原告需顧及銀行借貸、稅務會計查核處理，
07 而被告尋求教會人數增長發展擴展及遷建興建新大樓教會，
08 因此議定原告將房屋以極優惠價格出租予被告，然被告應於
09 租賃期限屆滿後之「110年5月31日」（契約第四條〈補償給
10 付租金期限〉），一次按租金實價補償差額予原告，讓被告
11 能於租賃期限及租期屆滿後全力發展會務。基此，以第1份
12 契約為例，行情實價為每間房屋月租金新臺幣（下同）8萬
13 元，極優惠價格則為每間房屋月租金1萬元，故每間房屋月
14 補償租金為7萬元，第1份契約計有3間共應每月補償21萬
15 元，租賃期限共24個月，是第1份契約應補償實價租金504萬
16 元，雙方即於租約上製作租金計價附表，且於租約第四條〈
17 補償給付租金期限〉約定「甲乙雙方同意，為冀教會之擴展
18 增長必須時日，且須長期時日，雙方同意於中華民國壹佰壹
19 拾年（主後二零二一年）110年5月31日一次給付。不得拖
20 延。若未能給付，由甲方依法處理。（乙方須簽立本票乙紙
21 交予甲方）」，則被告應依雙方簽訂之第1份契約補償實價
22 租金504萬元予原告；同上，被告應依雙方簽訂之第2份契約
23 補償實價租金7,488,000元予原告，應依雙方簽訂之第3份契
24 約補償實價租金48萬元予原告，應依雙方簽訂之第4份契約
25 補償實價租金2,496,000元予原告，應依雙方簽訂之第5份契
26 約補償實價租金5,760,000元予原告，且被告分別依第2至5
27 份契約所應補償予原告之實價租金數額，開立等額數字之本
28 票證明原告對被告之請求權利存在。

29 (三)本件契約所訂被告應支付原告補償實價租金之時間「110年5
30 月31日」，是被告應於「110年5月31日」給付第1份契約補
31 償實價租金504萬元、第2份契約補償實價租金7,488,000

元、第3份契約補償實價租金48萬元、第4份契約補償實價租金2,496,000元、第5份契約補償實價租金5,760,000元，共計應給付補償實價租金21,264,000元予原告。且被告為擔保其將依系爭補償契約履行支付補償實價租金之義務，分別依5份系爭補償契約應支付補償實價租金金額，開立5紙等額且記載免除作成拒絕證書並免除票據法第98條通知義務之本票（下稱系爭本票），則被告自應有依系爭本票支付票款之義務。

(四)並聲明：被告應給付原告21,264,000元，並自110年6月1日起至清償日止，依年利率6%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)被告於99年間與原告簽訂系爭租賃契約共5份，向原告承租成功國宅內共20間店鋪，兩造約定之租金價額即為系爭租賃契約所載之金額，惟雙方並未有給付補償租金之約定，被告亦未曾簽訂系爭補償契約或簽發系爭本票，且未曾見聞此等文件。

(二)除系爭補償契約與本票上的印文非被告的大小章外，此等文件形式上尚有以下不可忽視的瑕疵：1. 每一份補償契約第1頁之乙方以及隨附之所有本票之發票人等欄位所載皆係「財團法人台灣基督教長老教會大安教會」，然被告法人登記之名稱及系爭租賃契約所載承租人，均為「財團法人台灣基督教長老教會大安教會」，系爭補償契約及系爭本票明顯多了一個「教」字。2. 系爭補償契約(五)第2頁之立契約書人更缺漏了乙方之小章。3. 系爭補償契約與系爭本票牽涉金額龐大，攸關兩造之權益，簽署時雙方必然須謹慎為之，顯無不發現上揭文件上被告名稱錯誤、缺漏乙方小章等違誤而不要求更正之理，斷無簽署於形式上如此粗糙之契約之可能，足證此等文件非由被告所作成及簽署。再者，系爭補償契約之內容亦與兩造實際簽署之系爭租約相悖：1. 針對押租保證金，兩造於系爭租賃契約係約定：「押租保證金總計為新台幣伍佰

貳拾萬元整，甲方退還全額押租保證金，須上開契約書之租賃標的全部依約解除並交還二十間店舖後，無息退還」（參〈押租保證金備忘錄〉第二點），然系爭補償契約第五條卻載明：「押租保證金總額新台幣伍佰貳拾萬元，依約於110年5月31日須以現金交付退還。甲乙雙方同意不作爭議，並放棄先訴抗辯權。」。2. 上揭兩契約之租賃期間與標的皆相同，則殊難想像兩造卻會於兩份契約中有不同的押租保證金約定。3. 被告曾於108年間向原告與訴外人國總開發興業股份有限公司提出返還押金訴訟，倘若被告果真有簽署系爭補償契約，則被告為何能於原告返還押租金之期限尚未屆至前，請求原告返還押租金？又原告為何於另案訴訟中，未主張押租金返還期限尚未屆至予以抗辯？反而待另案訴訟業經最高法院駁回抗告後，始對被告提起本件訴訟。足見系爭補償契約及系爭本票顯非真實存在。

(三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院72年台上字第4225號號判決可資參照。次按在票據上簽名者，依票上所載文義負責；票據上之簽名，得以蓋章代之，票據法第5條第1項、第6條分別定有明文。而盜用或偽造他人印章、署名為發票行為，即屬票據之偽造，被盜用、偽造印章、署名者，因非其在票據上簽名用印為發票行為，自不負發票人之責任。又票據為無因證券，僅票據債權人就票據作成前之債務關係，無庸證明其原因而已。至該票據本身是否真正，即是否為發票人所作成，則應由票據債權人負證明之責，此觀民事訴訟法第277條規定之法理至明

（最高法院89年度台上字第85號判決意旨參照）。本件原告主張被告簽訂系爭補償契約並簽立系爭本票云云，則為被告所否認，揆諸前開說明，原告對被告有簽訂系爭補償契約及系爭本票之真正，即應負舉證之責任。

(二)經查，本院將系爭補償契約（內附系爭本票）原本與「財團法人台灣基督長老教會大安教會」印章實物1枚送法務部調查局鑑定，鑑定方法為重疊比對、特徵比對，鑑定結果為系爭補償契約上「財團法人台灣基督長老教會大安教會」印文與以「財團法人台灣基督長老教會大安教會」印章實物所蓋採樣印文不同，且系爭補償契約上「羅聯昇」印文與以「羅聯昇」印章實物所蓋採樣印文亦不同等情，有法務部調查局111年7月26日調科貳字第11103212980號鑑定書在卷可稽

（見本院卷第257、258頁），是系爭補償契約與系爭本票尚難謂係由被告所簽立。

(三)原告雖又聲請傳喚證人郭小姐、羅聯昇，惟按當事人未充分知悉、掌握其主張或抗辯所必要之事實、證據時，藉由證據調查之聲請，企圖從證據調查中獲得新事實或新證據，並以該事實或證據作為支撐其請求或聲明為有理由之依據者，為摸索證明，依民事訴訟法第285條第1項規定，應禁止摸索證明，否則違背民事訴訟法基於辯論主義之要求。查原告自提起本件訴訟迄今，皆未具體說明系爭補償契約簽訂之方式、時間、地點及雙方討論系爭補償契約書內容之過程等本件訴訟應主張之基礎必要事實，並未盡事實主張具體化之義務，而原告聲請傳喚證人郭小姐及羅聯昇，係主張當時承辦被告用印者為當時負責人羅聯昇之秘書郭小姐，因原告不知該郭小姐全名，此可經由被告提出以協助釐清事實真偽；又羅聯昇既為被告簽訂租約時之負責人，並可藉由傳訊羅聯昇作證，確認其是否指示被告所屬簽訂系爭補償契約云云，是依原告之主張，其聲請傳喚證人郭小姐、羅聯昇之目的在於釐清系爭補償契約係如何製作、有無經雙方授權等語，堪認原告調查證據之聲請，係屬摸索證明，並無調查必要，併予指

明。

四、綜上，原告並未舉證證明被告確有簽訂系爭補償契約及簽立系爭本票，則其提起本件訴訟，請求被告給付21,264,000元，並自110年6月1日起至清償日止，依年利率6%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 16 日
民事庭 法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）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 111 年 12 月 16 日
書記官 林玕倩