

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1226號

上訴人 龍瞻科技股份有限公司

法定代理人 林崇仁

訴訟代理人 黃振銘 律師

複代理人 朱龍祥 律師

被上訴人 新北市政府

法定代理人 侯友宜

訴訟代理人 李永裕 律師

複代理人 楊上德 律師

彭祐宸 律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，上訴人對於中華民國108年8月29日臺灣新北地方法院108年度訴字第1146號第一審判決提起上訴，本院於109年1月7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、本件上訴人主張：

兩造前於民國93年2月20日簽署「台北縣樹林大同工業園區公開甄選進駐廠商協議書」（下稱系爭契約），並依約繳納保證金新臺幣（下同）11,864,340元。嗣上訴人於94年3月18日取得建造執照（下稱系爭建照），被上訴人依約退還其中之2分之1即5,932,170元後，被上訴人以上訴人未於期限內取得使用執照，違反系爭契約第4條第1項為由，拒絕退還剩餘之保證金5,932,170元。惟系爭契約所圈定使用之土地即坐落於新北市樹林區大同段11之C、11之1地號土地（下稱

01 系爭國有土地)上有地上物拆遷糾紛，且被上訴人原定應於
02 93年7月30日通過之園區整體規劃審查延遲至94年1月28日始
03 行通過，造成上訴人建廠延宕。另被上訴人屢阻上訴人向訴
04 外人財政部國有財產局（下稱國產局）申購系爭國有土地，
05 並致上訴人遭國產局終止租約，以上各項不可歸責上訴人之
06 事由，致上訴人無法於簽約後3年內取得使用執照，是被上
07 訴人自應依系爭契約第4條第1項約定將剩餘保證金5,932,17
08 0元返還上訴人。原審判決上訴人敗訴，容有未當等語。並
09 上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付上訴
10 人5,932,170元，及自93年2月20日起至清償日止，按年利率
11 5%計算之利息；（三）願供擔保請准宣告為假執行。

12 二、被上訴人則以：

13 系爭契約第4條第1項約定，上訴人需於3年內取得使用執
14 照，逾期除所餘50%履約保證金不予發還外，被上訴人將通
15 知國產局終止其與上訴人間之系爭租約。而上訴人於93年3
16 月24日與國產局簽署系爭租約後，迄至96年3月24日止均未
17 取得使用執照，且未於所承租之土地上興造建物，國產局經
18 被上訴人通知後，依約函知上訴人終止系爭租約。況，上訴
19 人於系爭建照屆期後，亦無申請建照延展行為，更可認本件
20 係可歸責上訴人事由致無法取得使用執照。是被上訴人為避
21 免損害擴大，於96年3月27日依系爭契約第4條第1項約定函
22 請國財局終止系爭租約，及不予發還所餘50%履約保證金，
23 於法並無不合等語置辯。並答辯聲明：（一）上訴駁回；
24 （二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷第47頁至49頁）：

26 （一）兩造於93年2月20日簽訂「台北縣樹林大同區工業園區公
27 開甄選進駐廠商協議書」（即系爭契約），除約定上訴
28 人應就圈定土地即系爭國有土地繳交開發履約保證金11,8
29 64,340元予被上訴人外，並約定下列約款（見原審卷第1
30 9、21頁）：

31 1. 第1條：（本協議書簽訂之目的）

01 在於促使獲甲方（即被上訴人）推薦之乙方（即上訴人）
02 能迅即進行開發行為並避免租用之土地閒置，並作為甲、
03 乙雙方責任義務履行之依據。

04 2. 第4條：（開發履約保證金之發還）

05 (1) 乙方與國產局簽訂土地租賃契約後一年內取得建造執照
06 者，甲方無息發還履約保證金50%，逾期不予發還。簽約
07 後三年內取得使用執照者，無息發還剩餘履約保證金，逾
08 期不予發還，並由甲方函知國有財產局終止租賃契約。乙
09 方如有分期建廠計畫，則以簽約後一年內取得第一期廠房
10 之建造執照者，作為甲方發還一半履約保證金之依據；簽
11 約後三年內乙方需取得全部廠房之使用執照，甲方始得發
12 還剩餘履約保證金。

13 (2) 前款有不可歸責於乙方原因者，不在此限。

14 (3) 履約保證金於取得相關執照後15日內發還。

15 (二) 上訴人前與國產局於93年3月24日簽訂93國基租字第24號
16 國有基地（適用租金「三免五減半」）租賃契約（即系爭
17 租約），由上訴人承租系爭國有土地，並約定下列約款
18 （見原審卷第89、91頁）：

19 1. 第2條：系爭國有土地屬新北市樹林大同工業園區用地，
20 上訴人為被上訴人公開甄選之進駐廠商，經行政院92年4
21 月11日院臺財字第0920012677號函核准出租；上訴人使用
22 基地應依被上訴人「台北縣樹林大同工業區公開甄選進駐
23 廠商作業須知」及系爭契約規定辦理。

24 2. 第3條：本租約為定期租賃契約，租賃期間自93年4月1日
25 起至113年3月31日止，於租期屆滿前，承租人得申請承購
26 租賃基地。

27 3. 第6條第12款第3目：承租人違反本租約規定時，出租機關
28 得終止租約。

29 4. 第7條第1款：租賃基地原有地上建物，除經出租機關同意
30 保留者外，應由承租人自行拆除及負擔拆除相關費用，承
31 租人不得擅自保留使用。

32 (三) 上訴人與國產局簽訂系爭租約後，於94年3月18日經核准

取得系爭建照，被上訴人業依系爭契約第4條第1項規定退還50%之履約保證金即5,932,170元予上訴人（見原審卷第23、25、127頁）。

（四）上訴人於94年10月11日申請承購系爭國有土地，原經國產局以95年4月26日售字第094AD0000000號繳款通知書通知繳款在案，嗣國產局復於95年8月4日將內容記載：上訴人未依系爭契約興建廠房即申購系爭國有土地，涉有應否終止系爭租約之疑義，上訴人承購系爭國有土地乙案，核與讓售法令規定不符，將上開申購案予以註銷等語之台財產北處字第0950030746號函文通知上訴人（見原審卷第97、99頁）。

（五）被上訴人於96年3月27日依系爭契約第4條約款，以北府建發字第0960197836號函請國產局辦理終止系爭租約，國產局遂於96年5月2日以台財產北管字第0960017718號函通知上訴人，上訴人未依「台北縣樹林大同工業區第二次公開甄選進駐廠商作業須知」及系爭契約第4條第1項規定，在簽訂租約3年內即96年3月24日前取得使用執照，亦無具體施工行為，爰依系爭租約第6點第12款第3目約定，終止系爭租約。另被上訴人工務局於97年4月11日以北工建字第0970220589號函廢止系爭建照，上訴人不服提起訴願，經被上訴人以97年12月29日北府訴決字第0970443476號訴願決定不受理後，再以提起行政訴訟結果，經臺北高等行政法院98年度訴字第414號判決駁回上訴人請求，上訴人聲明不服，嗣經最高行政法院以100年度判字第890號判決以：系爭建照記載竣工日期自核准開工日起21個月完工。上訴人於94年3月18日取得系爭建照後，申請開工核准日為94年12月23日，應於96年9月22日竣工。上訴人並未進行建築如期竣工，亦未依建築法第53條第2項規定申請延展（依法得申請延展1次，倘有依法申請，於97年9月22日延展期限屆滿），系爭建照縱未經廢止，至遲於97年9月22日亦因期限屆滿而失其效力等為由，認上訴人提起撤銷之訴無權利保護必要，駁回上訴人之請求確定（見原審卷

第113至114、127至132、63至67頁）。

（六）上訴人前於107年4月17日發振法字第1070417003號函，催告被上訴人應於收到該函7日內發函予國產局，請國產局同意讓售系爭國有土地予上訴人，並返還上訴人依系爭契約所繳，尚未退還之履約保證金計5,932,170元。被上訴人並於107年4月17日受到該函（見原審卷第23頁）。

四、上訴人主張被上訴人應依系爭契約第4條第1項約定，返還剩餘履約保證金5,932,170元等語，為被上訴人所否認，經查：

（一）按上訴人與國產局簽訂土地租賃契約後一年內取得建造執照者，被上訴人無息發還履約保證金50%。簽約後三年內取得使用執照者，無息發還剩餘履約保證金，此為系爭契約第4條第1項所明定。又上訴人係於93年3月24日與國產局簽訂系爭租約（已如前述），準此，依上開約定，上訴人應於94年3月24日以前取得於系爭國有土地上興建建物之建造執照，並應於96年3月24日前就所興建之建物取得使用執照，始得依序向被上訴人請求返還原所繳納之履約保證金各1/2即5,932,170元。本件上訴人雖於94年3月18日取得建造執照，並據此獲被上訴人返還1/2履約保證金，但其並未於96年3月24日前取得使用執照（已如前述），則上訴人自不得依系爭契約第4條第1項約定請求被上訴人返還剩餘之履約保證金。

（二）上訴人雖主張其未能取得使用執照，有系爭契約第4條第2項所示之不可歸責事由，惟：

1. 系爭契約第4條第2項所稱不可歸責於上訴人之事由，係指上訴人就致使其無法取得使用執照原因事由之發生，無主觀上之故意或過失責任而言。若上訴人就該事由之發生有應注意、能注意而未為注意之情事者，即應認該事由係可歸責於上訴人。依系爭租約第3條及第7條第1項約定，上訴人能否申購取得系爭國有土地及順利拆遷坐落於系爭國有土地上之地上物，均屬上訴人與國產局間關於系爭租約

履行之問題，上開2項義務之履行狀況縱於上訴人取得使用執照上有事實上影響，亦係上訴人於簽訂系爭契約時應自行考量並預做防免遭受不利影響規劃之範疇。是以，上訴人於履踐系爭契約過程中，未能順利購得系爭國有土地及拆遷地上物，均屬其應自行承擔之風險，要不得執為不可歸責於己之事由。

2. 至上訴人主張系爭國有土地所在之園區整體規劃審查遲延至94年1月28日始通過云云。然上訴人於94年3月18日取得系爭建照後，於同年12月23日申請開工，原定應於96年9月22日竣工（已如前述），而國產局於96年3月30日至系爭國有地勘查結果，現場呈碎石泥土地等情，亦有國產局96年5月2日台財產北管字第0960017718號函影本在卷可稽（見原審卷第113、114頁），系爭國有土地於原定竣工期限屆至前近6個月時竟無任何建築地上物之跡象，顯認上訴人確有怠於建築之情。況，上訴人上開竣工期限屆至前，復未依建築法第53條第2項規定申請延展（依法得申請延展1次，倘有依法申請，於97年9月22日延展期限屆滿。），亦見上訴人最終未能取得使用執照，確屬可歸責於自己之事由，上訴人前揭主張，均難採信。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第4條第1項約定請求被上訴人返還5,932,170元，及自93年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審判決駁回上訴人之請求，並無不合，上訴意旨猶執陳詞指摘原判決不當、求為廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本件判決結果無甚影響，爰不逐一論列說明。

據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 21 日

民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠

法 官 賴秀蘭

法 官 石有為

01 正本係照原本作成。

02 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
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 109 年 1 月 21 日

10 書記官 何幸崇

11 附註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
16 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。