臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1107號

上訴人即附
帶被上訴人　台亞石油股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　曹　明
000000000000000000
訴訟代理人　魏潮宗律師
被上訴人即
附帶上訴人　俞偉倫
訴訟代理人　陳世錚律師
受　告知人　黃偉倫國際聯合建築事務所即黃偉倫
000000000000000000
000000000000000000
　　許永昌

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國110年9月6日臺灣臺北地方法院109年度訴字第2593號第一審判決提起上訴，被上訴人則提起附帶上訴，本院於111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命被上訴人給付上訴人新臺幣叁拾貳萬元本息，及其假執行之宣告，暨該訴訟費用部分，均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人於第一審之訴及其假執行之聲請，均駁回。

上訴人之上訴駁回。

廢棄改判部分第一、二審及駁回上訴第二審之訴訟費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊承租被上訴人之新北市○○區○○○段○00000○00地號土地（下稱系爭土地），興建暨經營複合式加油站，兩造於民國106年9月6日簽訂土地租賃契約書（下稱

系爭租約），租期自租約簽約日起至加油站開始營業日起算18年止，於加油站動土開工前無須支付租金，興建期間每月新臺幣（下同）4萬元，開始營業日起至第6年止每月13萬元，第7年起至第12年止每月14萬元，第13年起每月15萬元。因系爭土地為農業用地，須辦理變更土地使用類別，伊於簽約後即投入大量時間、人力及金錢申請變更土地用地及籌建加油站之許可，惟行政程序須主管機關核准，嗣兩造協議，伊同意提前自109年1月1日起給付興建期間之每月租金，並於108年12月5日交付押租保證金78萬元予被上訴人收受。詎被上訴人竟於108年12月13日函催伊應於20日內取得加油站籌建許可證，並開始加油站之動土開工，伊即提前安排辦理加油站基地圍籬搭設、土地整平及土壤檢測等前置作業，惟被上訴人再次拒絕伊進入系爭土地作業，伊於108年12月31日函催被上訴人於7日內點交系爭土地，被上訴人仍拒絕，且主張解約，顯無履約意願，伊乃於109年1月21日終止租約，故伊得依系爭租約第13條第1項、第4條第1項約定，請求按押租保證金5倍計算之390萬元懲罰性違約金。伊為能順利興建加油站，與受告知人黃偉倫即黃偉倫國際聯合建築事務所（下稱黃偉倫建築師）簽訂委辦合約書（下稱委辦合約書），委託其辦理加油站用地變更與籌建許可事宜，依約給付65萬元報酬。因系爭土地無法單獨興建加油站，伊與受告知人許永昌就其相鄰之新北市○○區○○○段○00000地號土地簽訂租賃契約書，共同與系爭土地作為興建暨經營複合式加油站之基地，伊已付許永昌109年1月份租金1萬元，因被上訴人違約致伊無法履行與許永昌間之租約，許永昌得向伊請求75萬元懲罰性違約金，是因被上訴人違約造成伊受有共141萬元之損害。爰依系爭租約第13條第1、3項約定，提起本件訴訟。聲明：被上訴人應給付上訴人531萬元，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。原審判決被上訴人應給付上訴人32萬元，及自109年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，駁回其餘之訴，

上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人499萬元，及自109年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。對被上訴人附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

二、被上訴人則以：系爭土地為特定農業區農牧用地，須變更為特定目的事業用地始能設立加油站，依上訴人與黃偉倫建築師簽訂之委辦合約書預計取得加油站設立許可之時間約6個月，然106年9月簽約後迄108年12月止已經過2年餘，上訴人仍未能取得主管機關之土地變更使用編定同意函，已逾越通常之申請期限，上訴人興建暨經營複合式加油站之目的已有不能達成之虞，伊遂發函限期催告上訴人履行租約義務，然上訴人竟於未取得籌建許可下，逕行通知將於109年1月2日進場搭設圍籬、整平土地及土地檢測之前置作業，顯違誠信。因上訴人已有違約情事，伊依系爭租約第12條約定、民法第254條規定，於108年12月30日終止及解除系爭租約，通知已送達上訴人，系爭租約既已合法終止，自無賠償及懲罰性違約金之問題。況上訴人未經伊同意，擅將興建經營複合式加油站之權利讓與訴外人全鋒汽車股份有限公司（下稱全鋒公司），違反系爭租約第16條約定，伊得依系爭租約第10條第3款約定及民法第443條規定終止系爭租約。縱認上訴人終止租約有理由，但伊始終未收取押租保證金，上訴人亦未因有動工或設置任何設施受有損害，故其請求押租保證金5倍計算之懲罰性違約金，顯然過高。依委辦合約書，因不可歸責於黃偉倫建築師致未能完成委辦事項，上訴人僅須支付8萬元，且上訴人並未提出有付65萬元之憑據，故其主張賠償酬金65萬元，洵屬無據。上訴人僅支付許永昌1萬元租金，並未證明尚有賠償75萬元違約金之事，故此部分請求，亦屬無據等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人就敗訴部分提起附帶上訴，附帶上訴聲明：㈠原判決不利於附帶上

訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，附帶被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

三、查兩造於106年9月6日簽訂系爭租約，由上訴人承租系爭土地興建暨經營複合式加油站，租期自加油站開始營業日起算18年（216個月）。上訴人與黃偉倫建築師於106年10月25日簽訂委辦合約書，委託辦理系爭土地用地類別變更及取得主管機關發給加油站籌建許可證。上訴人於108年12月4日函知被上訴人自109年1月1日起給付每月租金4萬元，開挖動工日另行通知，於108年12月5日交付78萬元華南銀行本票予被上訴人。系爭土地簽約時為特定農業區之農牧用地，嗣變更為一般農業區之農牧用地，迄108年12月底，仍未經新北市政府同意變更編定為特定目的事業用地，上訴人亦未取得加油站籌建許可證。被上訴人於108年12月13日催告上訴人於20日內取得市政府核發之加油站籌建許可證並開始加油站之動土開工。上訴人於108年12月20日通知被上訴人將於109年1月2日進場做基地圍籬搭設、土地整平及土壤檢測前置作業。被上訴人以新北市政府無法同意系爭土地變更為特定目的事業用地作複合式加油站使用，於108年12月30日通知上訴人終止租約。上訴人於108年12月31日函覆被上訴人於7日內點交系爭土地，另於109年1月2日匯款3萬5,038元予被上訴人，被上訴人於109年1月9日返還本票並交付109年1月9日、YA0000000號支票予上訴人。被上訴人於109年1月9日通知解除系爭租約，上訴人則於109年1月21日通知終止系爭租約等情，有系爭租約、委辦合約書、上訴人函文、收據及本票、存證信函及回執、律師函及回執為證（見原審卷1第21至39、59、61、63至65、67至69、71至77、79至81、83至91、93至97、153頁），且為兩造所不爭（見原審卷1第398至399頁），堪信為真實。

四、上訴人主張被上訴人未依約點交系爭土地，伊已依系爭租約第11條約定終止系爭租約，故依系爭租約第13條第1項、第3項約定請求被上訴人給付懲罰性違約金390萬元及賠償損害1

41萬元等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠依系爭租約第1條約定：甲方（即被上訴人）同意將其所有之系爭土地依本契約條件按簽約時之土地現況點交並出租予乙方（即上訴人）以興建暨經營複合式加油站。第2條第1、2項約定：本契約自簽約日起生效。租賃期間至「乙方加油站開始營業日」起算十八年（216個月）屆滿，加油站開始營業日以乙方加油站得開立發票正式營業之日為準（見原審卷一第27頁）。是系爭租約之租賃期間，自簽約日起，至上訴人加油站正式營業日起算滿18年時為止。又依系爭租約第3條第1項租金及支付方式約定：租金以每月計算，加油站開始營業日起每月租金為13萬元整，…；開始營業日前之籌備與興建期間，於加油站取得縣市政府核發之籌建許可並開始加油站動土開期間，每月租金為4萬元，若動工後超過1年者，則動工後第13個月起的租金為13萬元整；於加油站動土開工前，乙方無須支付租金。另系爭租約第4條第1項約定：押租保證金為78萬元整，於租賃標的物取得縣市政府核發之加油站籌建許可後，乙方依照第3條第2項之指定帳戶匯付押租保證金予甲方，甲方則於收受押租保證金後簽具同額之本票（作為返還之擔保）與開立收據交付乙方（同上卷一第29頁）。依上開約定，被上訴人須按簽約時之系爭土地現況點交予上訴人興建暨經營複合式加油站，上訴人於點交土地後開始營業日前之籌備與興建期間，即上訴人取得市政府核發之籌建許可及開始加油站動土開工期間，須每月支付租金4萬元予被上訴人；但於加油站動土開工前，上訴人無須給付租金。再依系爭租約第6條約定：自簽約日起15日內，由雙方指派專人辦理契約標的（系爭土地）點交事宜（同上卷一第31頁），是兩造於系爭租約簽約後15日內即須辦理系爭土地之點交事宜，因點交系爭土地後之興建籌備加油站動土開工期間，上訴人須支付每月4萬元租金，而被上訴人於點交系爭土地後即有權可收取每月4萬元租金，故上訴人有辦理點交系爭土地之協同義務，此由上訴人於108年12月4日、12

月31日律師函通知被上訴人將自109年1月1日支付興建期間每月租金4萬元，及於7日內點交系爭土地予上訴人（同上卷一第59、71至75頁）即明。

㈡上訴人並未於106年9月6日簽約後之15日內指派專人辦理系爭土地之點交事宜，此為兩造所不爭（見本院卷第101頁），上訴人係遲至108年12月31日始以書面通知被上訴人點交系爭土地，有存證信函可稽（見原審卷一第71頁），自簽約後已歷經2年之久，顯違反系爭租約第6條於簽約後15日內辦理點交系爭土地之約定，足見上訴人已違反上開約定明確。至於上訴人稱均是委由伊之員工汪德龍負責與被上訴人聯絡、接洽、處理契約事宜云云（見本院卷第100、101頁），然上訴人並未舉曾與被上訴人接洽辦理點交系爭土地之事，且其員工汪德龍亦遲至108年12月23日始以上訴人之代理人名義向地政事務所申請複丈鑑界系爭土地（同上卷第123頁），自簽約後至108年12月23日期間均無接洽或通知點交系爭土地之事，故上訴人所辯，並不可取。

㈢上訴人稱因土地使用分區與使用類別不同，土地使用分區是由地方政府依照區域計畫法劃定分區，簽約時系爭土地屬特定農業區，須待新北市政府變更為一般農業區後，才能申請變更使用類別為特定目的事業用地後，始能再申設加油站，雙方簽約時已有共同認知，須待變更為一般農業用地後才遞件申請，伊於收到市政府通知變更為一般農業區完成後，立即告知黃偉倫建築師要求其遞件，伊無遲延情事，且系爭土地因有違反都市計畫法之違法開發行為，尚未復原，故未能依系爭租約第6條在簽約後15日內完成系爭土地之點交，伊已發函請求被上訴人履約未果，遂依法終止租約云云。然：

⑴依系爭租約第6條僅約定：自簽約日起15日內，由雙方指派專人辦理契約標的（系爭土地）點交事宜（見原審卷一第31頁），並無須待系爭土地變更為一般農業區之特定目的事業用地後始辦理點交事宜之附帶條件；況上訴人事後於108年12月31日函請被上訴人點交系爭土地時，自承委請專業建築

師辦理籌建許可事宜，刻仍在辦理當中，有律師函可稽（同一上卷一第71至75頁），系爭土地既尚未變更為一般農業區之特定目的事業用地，上訴人已要求被上訴人點交系爭土地，可見上訴人前揭所辯，自不可取。

⑵依加油站設置管理規則第10條規定，申請人須先向主管機關申請同意認定土地得作加油站使用，取得同意函後，再依同規則第16條規定，向主管機關提出籌建申請。系爭土地簽約時為特定農業區之農牧用地，應變更土地使用類別為特定目的事業用地，始能設立加油站，此為兩造所不爭（見本院卷第255頁）。上訴人於簽訂系爭租約前，已咨詢黃偉倫建築師有關特定農業區設置加油站須辦理變更為特定目的事業用途事宜，並得知系爭土地已立案在區域計畫變更中等情，為受告知人黃偉倫建築師所陳明（同上卷第257頁），是上訴人於簽約時已知系爭土地須辦理土地使用類別為特定事業用途之變更事宜；又依系爭租約第12條約定：若因天災、戰爭、原料缺乏、政府徵收及其他不可抗力等情事，致乙方（即上訴人）興建暨經營複合式加油站之目的有不能達成之虞者，本契約當然終止，任一方均不得向對方要求任何補償或賠償，乙方應於45個工作日內將契約標的上所興建之各項建築物及設施（含地下油槽及配管）拆除騰空後返還甲方，相關恢復原狀費用由乙方負擔。上訴人並以手寫加註「或新北市政府無法同意由特定農業區、農牧用地變更編定為『同區』特定目的事業用地作複合式加油站」於該條款上（見原審卷一第33頁），僅約定將農牧用地變更編定為『同區』特定目的事業用地，參照上訴人委託黃偉倫建築師辦理申設加油站，委辦合約書亦記載「一、委辦事項：經政府主管機關同意本加油基地，申請用地類別變更為『特定目的事業用地』之程序，辦理完成用地變更。二、向政府機關及相關能源單位（科室）申請同意加油站籌建許可之程序，以接獲政府主管機關同意籌建之公文為準。」、預定取得時間約6個月（同上卷一第93頁），益見上訴人簽訂系爭租約時，僅特別就土

地使用類別由「特定農牧用地」變更為「特定目的事業用地」為約定，並不及於土地分區之變更，且預定於106年10月25日簽訂委辦合約書後之6個月內辦理變更土地使用類別之編定及取得政府主管機關同意籌建加油站之許可公文甚明。

⑶系爭土地初步檢視符合內政部於106年5月16日公告實施全國區域計畫修正案特定農業區及一般農業區檢討變更原則，新北市政府地政局將俟內政部地政司完成作業須知及相關應備書件修正後，將檢討變更案報請內政部核備等，有新北市政府地政局107年3月20日新北地管字第1070536526號函可憑（見原審卷二第71至72頁），系爭土地經新北市政府於108年9月19日新北府地管字第1081765524號函辦竣分區調整異動登記在案（特定農業區調整變更為一般農業區），有新北市政府地政局110年5月3日新北地管字第1100829288號函可按（同上卷二第63頁）。上訴人係108年11月8日始申請變更編定為特定目的事業用地，有興辦事業計畫書封面可按（見原審卷一第357頁）。上訴人不否認至108年12月間尚未能取得主管機關土地使用類別變更編定為特定目的事業用地之同意函。受告知人黃偉倫建築師亦稱其108年5月前沒有提出申請土地變更編定，申請設加油站（見本院卷第256頁），可見上訴人未於106年10月25日起之6個月時間內取得設立加油之許可。至於黃偉倫稱有去跟承辦人討論過，但因為承辦人說不會受理、不會過，因為那時候政府已經在做都市計劃的變更，這段期期不會受理，是政府在主導變更，不會讓我們申請土地變更云云，僅能說明黃偉倫建築師未能履行與上訴人約定之事由為何，且縱認屬實，亦係可歸責於上訴人之事由所致，上訴人無從依此免責。

⑷依系爭租約之前言，甲方（被上訴人）提供契約標的之土地（即系爭土地），乙方（上訴人）為一合法設立公司，可從事加油站之經營業務，並向甲方承租契約標的之土地興建暨經營複合式加油站；系爭租約內各條款亦同樣約定是由上訴

人興建經營加油站（見原審卷一第27至37頁），是雙方約定是由上訴人於系爭土地上興建及經營加油站；然上訴人並未自行申請設置加油站之許可，而是由全鋒公司申請設置民營加油站，有新北市政府經濟發展局檢送之申請資料可證（同上卷一第449至492頁），申請設置加油站之人，顯與系爭租約之約定不符。至於上開申請資料中申請人全鋒公司提出蓋有被上訴人私章之土地使用權同意書（同上卷一第453頁），被上訴人否認其上印文為其所有，而觀之該同意書上之方形印文，與被上訴人簽約時所用之圓形私章印文（同上卷一第29至37頁），及被上訴人於109年2月4日撤銷「土地使用權同意書」之聲明書所用之方形印文均不同，故難以全鋒公司申請設置加油時提出108年「土地使用權同意書」有經被上訴人之印文，即認被上訴人有同意。上訴人既不依系爭租約之約定，以他人名義在系爭土地上申設加油站，顯有違反系爭租約第11條第3款之事由，被上訴人亦得通知解約。

⑸依系爭租約第1條約定，甲方（即被上訴人）同意將其所有之系爭土地依本契約條件按簽約時之土地現況點交並出租予乙方（即上訴人），以興建暨經營複合式加油站（見原審卷一第27頁），係約定以簽約時之系爭土地現況點交予上訴人使用，並無以被上訴人須除去違反區域計畫法案件為附帶條件之約定。且系爭土地於105年間因違反區域計畫法，經新北市政府裁罰處分，被上訴人不服提起訴願、行政訴訟（見原審卷二第167至174、179至195頁），嗣被上訴人依法將系爭土地回復原狀，而上訴人即與被上訴人洽談租賃系爭土地，是兩造簽約時，系爭土地已回復原農業使用目的，並無違法開發行為；至於上訴人稱系爭土地於107年3月23日始經新北市政府地政局勘查復原完成云云，然依新北市政府地政局107年3月20日新北地管字第1070536526號函覆107年3月14日函詢使用分區變更及編定用地作業進度乙事，且排定於107年3月23日至現場勘查（同上卷二第71頁），並無系爭土地

於107年3月23日始復原完成之記載，是上訴人主張是因被上訴人未將系爭土地違反區域計畫法之違法狀態排除致點交遲延云云，並不可採。又被上訴人先前出租系爭土地予訴外人江珮珊，其上即有建置鐵皮圍籬（見原審卷一第261至266頁），是系爭土地上之鐵皮圍籬並非上訴人所設置，而上訴人自106年9月6日簽約起從未要求被上訴人辦理點交系爭土地，已如前述，迄被上訴人於108年12月31日主張系爭租約當然終止之翌日，上訴人始發函要求被上訴人於7日內點交系爭土地，自屬無據。

㈣被上訴人因上訴人未依系爭租約第6條約定於簽約日起15日內點交系爭土地，逾期2年之久，且就系爭土地無法辦理土地使用類別為「特定目的事業用地」之變更編定，系爭土地於簽約後閒置2年餘，未收取任何租金或押租金，於108年12月13日委託律師發函催告上訴人於函到20日內取得縣市政府核發之加油站籌建許可證並開始加油站動土開工（見原審卷一第63至65頁），因上訴人未能完成上開事項，有系爭租約第12條之當然終止事由，委託律師於108年12月30日發函通知系爭租約終止，有律師函為證（同上卷一第67至69頁），復因上訴人有違約事由，再於109年1月9日通知解除系爭租約（同上卷一第79至81頁），可見系爭租約已經被上訴人合法終止甚明。則上訴人至108年12月31日始通知被上訴人點交系爭土地（同上卷一第71至75頁），再於109年1月21日以存證信函通知被上訴人終止系爭租約（同上卷一第83至89頁），即非適法。

㈤依系爭租約第4條第2項約定：本契約租賃期限屆滿或提前終止、解除時，甲、乙雙方無違反本契約任一規定，並依第9條規定辦理完成後，甲方應於15個工作日內將前項押租保證金無息返還乙方（見原審卷一第29頁）。被上訴人於108年12月30日終止租約後，於109年1月9日返還上訴人所交付押租金78萬元支票，有律師函為證（同上卷一第79至81頁）。被上訴人已依約返還押租保證金，則依系爭租約第12條約定，

上訴人不得再向被上訴人請求任何補償或賠償。又被上訴人並無違反系爭租約之約定，系爭租約係經被上訴人合法終止，已如上述，則上訴人主張因被上訴人未依約履行系爭土地點交義務，伊依系爭租約第11條約定終止系爭租約後，得依系爭租約第13條第1項約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金390萬元，及依系爭租約第13條第3項約定請求被上訴人賠償所受損害141萬元云云，均屬無據。

㈥上訴人主張應調查被上訴人出售系爭土地與第三人之價金及買賣契約，可知被上訴人早已有意出售系爭土地，僅是找藉口終止系爭租約云云。因被上訴人係於109年12月25日出售系爭土地（見本院卷第267頁土地登記謄本），已在其108年12月30日終止系爭租約一年之後，且買賣土地為所有權人之權利，系爭租約並無禁止系爭土地之買賣，故上訴人上開主張並不足採，亦無調查之必要。

五、綜上所述，系爭租約已經被上訴人合法終止，則上訴人依系爭租約第13條第1、3項約定，請求被上訴人給付32萬元及自109年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，判命被上訴人給付32萬元本息，及假執行之宣告，尚有未洽，被上訴人附帶上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第2項所示；至於上訴人其餘請求不應准許之499萬元本息部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨仍執前詞指摘原判決此部分不當，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，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由、被上訴人之附帶上訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　20　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　張婷妮

法　官　潘進柳

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　　111　　年　　4　　月　　20　　日

書記官　廖婷璇