

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第642號

上訴人 財團法人新北市私立樂山園社會福利慈善事業基金會

法定代理人 莊焜明

訴訟代理人 莫詒文律師

張智婷律師

被上訴人 俊登工程有限公司

法定代理人 陳信維

訴訟代理人 張志全律師

複代理人 蔡瑋軒律師

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110年5月20日臺灣士林地方法院109年度重訴字第390號第一審判決提起上訴，本院於111年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按民事訴訟法第249條第1項第4款規定原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理，以裁定駁回原告之訴，是否具有此項情形，以起訴時決之。次按公司負責人在有限公司為董事，公司法第8條第1項已定有明文。查，被上訴人公司之董事為陳信維，股東為陳家興，出資額各新臺幣（下同）1,250萬元，有被上訴人公司變更登記表可稽（見原審限制

閱覽卷第4頁），依上開規定，被上訴人以陳信維為法定代理人提起本件訴訟，並無不合。上訴人雖辯稱陳信維及陳家興已將其出資額全數轉讓與訴外人張定次，陳信維已非被上訴人法定代理人云云，固據其提出被上訴人公司函及股權讓與書為證（均為影本，見原審卷第274頁至第276頁），惟為被上訴人所否認，且參以前開函文及股權讓與書書立時間分別為民國106年8月20日、107年11月26日，距被上訴人提起本件訴訟即109年6月24日（見臺灣士林地方法院109年度司促字第10089號卷〈下稱司促卷〉第4頁）已相隔2至3年之久，倘張定次確已自陳信維及陳家興處受讓全數出資額，何以迄今均未辦理公司變更事宜，自應以公司登記為據，復查無其他證據可資佐證，尚難僅依前開文件否定公司登記，遽認被上訴人之起訴即屬未經合法代理而不合法。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：伊與上訴人於104年5月7日簽訂「新北市○○區○○○段○○○段000地號等44筆土地（下稱系爭土地）土地租賃契約書（下稱系爭租約）」，進行系爭土地投資開發案，約定由上訴人提供系爭土地，伊負責興建倉儲物流產業所需之建物、經營與管理，及辦理申請變更都市計畫土地使用分區管制程序（下稱系爭變更作業），且兩造為分散風險，特於系爭租約第6條第2項後段約定，倘於訂約後5年內，系爭土地仍未完成土地使用分區變更，上訴人應無息退還伊繳付之履約保證金800萬元（下稱系爭履保金），系爭租約即行終止。又早於兩造磋商協調階段，伊已於103年9月5日委請訴外人佳境工程顧問股份有限公司（下稱佳境公司）辦理系爭變更作業，並簽訂「新北市○○區○○○段○○○段○○○段000地號等47筆土地土地開發案委託申請作業契約書」（下稱系爭委託申請契約，包含系爭土地及訴外人長弘航業股份有限公司〈下稱長弘公司〉另向上訴人承租之3筆土地），並約定將系爭變更作業劃分為地形測量、地質鑽探、完成各項申請書圖之製作、製作環境影響評估說明

書、水土保持計畫書及送各目的事業主管機關審查等階段，伊則按期監督办理流程，而迄至108年12月9日，佳境公司雖已完成其中地形測量、地質鑽探、環境影響評估說明書及水土保持評估申請書圖，並經新北市政府准與變更土地使用在案，惟考量距離約定之完成系爭變更作業期限僅餘5個月，經評估後已難以於期限內完成系爭變更作業，伊遂於109年2月21日寄發淡水崁頂郵局存證號碼189號存證信函予上訴人通知上情，並依系爭租約第6條2項約定請求退回系爭履保金等語（下稱189號存證信函），並經上訴人於109年5月7日以北基字第10905013號函知伊同意解除系爭租約等語（下稱5013號函），詎上訴人事後竟拒絕返還系爭履保金，伊再於109年5月21日委由張志全律師寄發109年律權字第109005003號函予上訴人於文到後5日返還系爭履保金等語（下稱5003號函），仍未獲置理，為此，爰依系爭租約第6條第2項後段，求為命上訴人應給付伊800萬元，及自109年5月28日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決，並願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：兩造於簽訂系爭租約後，被上訴人即授權長弘公司為系爭土地開發案之計畫申請人，並共同委託佳境公司辦理系爭變更作業，然因長弘公司遲未能提出具體建築規劃及營運計劃，終致系爭變更作業無法完成，長弘公司既為被上訴人之履行輔助人，被上訴人自應就該公司之過失負同一責任。又被上訴人早於106、107年間即以公司營運需求、未如預期投資效應為由，要求伊退還系爭履保金之半數，更益徵被上訴人已無意履行系爭租約之意，而被上訴人既係於租期屆滿前申請終止系爭租約，且可歸責於被上訴人之事由而終止系爭租約，依系爭租約第6條第4項約定，自不得請求返還系爭履保金。再者，依系爭租約第6條第3項約定，被上訴人尚需償還伊依系爭租約第3條第8項所墊付之費用合計347萬元，方得合法終止系爭租約，然被上訴人迄未償還，亦不得請求返還系爭履保金。退步言，縱認被上訴人得請求返還

01 系爭履保金，伊亦得依不當得利法律關係向被上訴人請求返
02 還前開墊付之費用，並以此與被上訴人之請求為抵銷等語，
03 資為抗辯。

04 三、原審就被上訴人之請求，為其全部勝訴之判決，並分別為
05 准、免假執行之諭知。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原
06 判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
07 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第224頁、第225頁，並依判決
09 格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

10 (一)被上訴人與佳境公司於103年9月5日簽訂系爭委託申請契
11 約，委請佳境公司辦理將系爭土地由臺北港特定區計畫之農
12 業區與保護區劃設為產業園區，以供倉儲業使用之都市計畫
13 土地使用分區變更作業。

14 (二)兩造於104年5月7日簽訂系爭租約，進行系爭土地之投資開
15 發案，約定由上訴人提供系爭土地，被上訴人負責興建倉儲
16 物流產業所需之建物、經營與管理，被上訴人並依約繳付系
17 爭履保金予上訴人。

18 (三)新北市政府於108年12月9日以新北府城都字第1082307212號
19 函知上訴人：「主旨：有關貴基金會申請『本市○○區○○
20 段000地號等53筆土地用地變更案（八里樂山園產業園區開
21 發案）按為適應國防或經濟發展需要辦理都市計畫個案變更
22 一案，尚符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，後續仍請
23 依都市計畫法第19條、第20條規定程序辦理變更事宜。
24 ……」等語（下稱108年12月9日函）。

25 (四)被上訴人於109年2月21日寄發189號存證信函予上訴人依系
26 爭租約第6條2項約定請求退回系爭履保金等語，嗣上訴人收
27 受後於109年5月7日以5013號函知被上訴人僅同意解除契約
28 等語。

29 (五)被上訴人於109年5月21日委由張志全律師寄發5003號函予上
30 訴人於文到後5日返還系爭履保金等語，上訴人於翌日收
31 受。

01 五、本院之判斷：

02 (一)被上訴人依系爭租約第6條第2項後段約定請求返還系爭履保
03 金，應以系爭租約之終止係不可歸責於被上訴人之事由所致
04 為限：

05 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
06 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
07 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
08 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
09 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
10 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
11 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第
12 1925號判決意旨參照）。

13 2.查，系爭租約第6條第1項、第2項約定：「乙方（即被上訴
14 人）應於簽約日繳納履約保證金新臺幣捌佰萬元整，以作為
15 本基地都市計畫變更前後對本案履行一切契約責任等之保
16 證。」、「乙方應依第一條『投資執行計畫書』負責辦理土
17 地使用分區變更手續，於核准變更後乙方不按計畫期間興建
18 營運，則乙方依本租約第三條第八項所墊付之各項費用，不
19 得向甲方（即上訴人）請求外，並無條件同意甲方沒入履約
20 保證金，及終止本契約。如契約訂定後五年內無法完成土地
21 使用分區變更，則甲方無息退回履約保證金，乙方依本租約
22 第三條第八項所墊付之費用由乙方自行吸收，本契約即行終
23 止。」（見司促卷第15頁），被上訴人固主張如系爭租約訂
24 定後5年內無法完成土地使用分區變更，其即得請求上訴人
25 返還系爭履保金云云，然參諸系爭租約前言：「甲方為提供
26 產業發展所需用地，吸引廠商進駐投資……經公開徵選評定
27 租予乙方……進行倉儲物流產業園區之投資開發，並由乙方
28 於一定期限內負責興建倉儲物流產業所需之建物、經營與管
29 理……。」（見司促卷第9頁），足見兩造簽立系爭租約之
30 目的為上訴人委由被上訴人辦理系爭變更作業，並提供系爭
31 土地予被上訴人興建倉儲物流產業所需之建物，被上訴人則

對倉儲物流產業進行經營、管理，並繳付租金予上訴人。復依系爭租約第2條第1項、第3條第1項約定（見司促卷第12頁、第13頁），系爭租約期間長達23年，且被上訴人於都市計畫變更完成及公告實施前均需繳付租金予上訴人，惟為免被上訴人辦理系爭變更作業時程久懸未決，致使契約之目的不達，故系爭租約第6條第2項續為約定：「如契約訂定後五年內無法完成土地使用分區變更，則甲方無息退回履約保證金……本契約即行終止。」此亦據證人即時任佳境公司董事長王鐵成到庭證述：當時係因上訴人擔心被上訴人承租後不辦理後續作業程序，才設一個期間之限制等語在卷可佐（見本院卷二第109頁），再搭配同條第4項約定：「乙方於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於乙方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。」等語（見司促卷第15頁），可知本件被上訴人如無法於訂約後5年內完成土地使用分區變更，因已約明「契約即行終止」之效力，然因慮及辦理土地使用分區變更事宜事涉眾多法令及相關主管機關審核程序，尚非均得由被上訴人所得掌控，始於契約內特別約明如未能完成時，兩造權利義務之處理方式（諸如系爭履保金之返還、沒入以及墊付費用之負擔等），是從上開契約約款之前後文義一體觀之，被上訴人應於訂約後5年內完成系爭變更作業，倘被上訴人未能於期限內完成，系爭租約即行終止，至終止之原因如可歸責於被上訴人事由所致，被上訴人即不得請求返還系爭履保金甚明。

3. 至被上訴人雖主張系爭租約第4項前段約定係針對已完成都市計畫變更公告後之租賃期間所設，不包括未完成系爭變更作業前之契約期間云云，然此已與前開文義不符，且不僅使上訴人於訂約後5年內均無法收取應有對價之租金，更無異將被上訴人不履行契約之風險或因被上訴人自身疏失所衍生之不利益均加諸於上訴人之身，對上訴人實難謂為公平，應無可採。

(二)被上訴人就未能於訂約後5年內完成系爭變更作業具過失而

有可歸責性：

- 1.按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第224條前段定有明文。
- 2.查，被上訴人未能於簽約後5年內完成系爭變更作業，已為被上訴人所是認（見本院卷一第207頁），是系爭租約依系爭租約第6條第2項後段約定即行終止，是本件所應審究者即為此是否可歸責於被上訴人事由所致？被上訴人雖主張其已委由佳境公司辦理系爭變更作業，並均有監督办理流程，而佳境公司已完成基地地形測量、地質鑽探、環境影響及水土保持評估申書圖，且經新北市政府准許變更土地使用，僅因尚有後續作業程序尚待進行致未能如期完成，實不可歸責於被上訴人云云，惟查，證人王鐵成到庭證稱：被上訴人前於103年間委託佳境公司辦理自農業區變更為產業園區都市計畫變更可行性分析，而因申請產業園區土地面積要超過5公頃，而長弘公司與被上訴人係一併委由佳境公司辦理都市計畫變更手續，而被上訴人有出具1紙授權書委由長弘公司交予佳境公司，授權長弘公司作為申請案之代表，其亦有向被上訴人總經理確認，而在辦理產業園區變更過程，佳境公司係與長弘公司之張定次聯繫，但要呈送予新北市政府之資料、新北市政府開會通知及決議錄均有副本予長弘公司及被上訴人，嗣新北市政府通過可行性分析，其即將此函文傳送予張定次，並告知後續要協助辦理之工作，諸如依都市計畫法第19條、第20規定提出具體建築規劃及營運計劃報請都市計畫審查委員會審查，如審查通過再送請內政部營建署全國都市計畫審查委員會審查，然經多次催促，張定次均未提供相關資料，張定次雖於109年3月26日出具承諾書表明於同年4月底前提供資料以申請都市計畫期限之延期，惟張定次屆期仍未提出，以致後續作業程序無法進行等語（見本院卷二第102頁至第109頁），並有證人王鐵成庭呈之承諾書、簡報、上訴人提出之被上訴人授權書及佳境公司109年10月26

日佳字第1091026146號函上訴人所檢送八里樂山產業園區辦理工作報告在卷可參（見本院卷二第115頁至第118頁；本院卷一第237頁、第363頁至第393頁），足見系爭變更作業未能完成，實可歸責於長弘公司未能提具體建築規劃及營運計劃，供佳境公司辦理後續作業所致，被上訴人既另委由長弘公司作為辦理系爭變更作業之計畫申請人，並統一由長弘公司之張定次與佳境公司聯繫，則被上訴人即應促使長弘公司及時提供辦理系爭變更作業所需資料予佳境公司，以便被上訴人履行對上訴人之契約義務，是以長弘公司事實上為被上訴人之履行輔助人，惟長弘公司延誤提供而影響系爭變更作業之進行，依上開說明，應認長弘公司就此部分履行有過失，被上訴人應與自己之過失負同一責任。參以被上訴人前於107年10月2日以俊登字第1002號函文通知上訴人：「……因辦理程序未如預期投資效應，今本公司需要基金運轉，向貴基金俊登工程有限公司（按俊登工程有限公司應為贅載）會申請退還履約保證金新台幣：捌佰萬元整。」等語（下稱1002號函文，見本院卷一第161頁），可見被上訴人因認未如預期投資而不欲繼續履約之意甚明，益徵上訴人辯稱被上訴人未完成系爭變更作業，實有可歸責之事由等情，應屬可採。

- 3.被上訴人雖質疑證人王鐵成證述之可信性，並否認1002號函文之形式上真正云云，然證人王鐵成前開所述核與卷內證物之內容相符，並無矛盾之處，復查無其他事證可認為證詞有偏頗之虞，且其既已具結作證，已足擔保其證言之可信性，被上訴人僅空言泛指證人證詞不可採云云，自難憑取。又上訴人於收受1002號函文後旋即於同年月19日以北基字第10710027號函覆拒絕被上訴人返還系爭履保金之請求（見本院卷一第163頁），參以1002號函文內容事關兩造間系爭租約之效力、被上訴人得否請求發還系爭履保金之契約重要權益事項，倘1002號函文確非被上訴人所寄送，被上訴人豈有全然不予理會或主動澄清之理，自足堪認1002號函文應為真正，

01 上訴人否認其形式上真正，亦無可採。

02 (三)承上所述，系爭租約之終止既係因可歸責於被上訴人事由所
03 致，則上訴人辯稱其依系爭租約第6條第4項約定得不予退還
04 系爭履保金，於法即非無據。至上訴人為抵銷抗辯部分，因
05 被上訴人之請求並無理由，上訴人抵銷之抗辯，本院自無庸
06 審究，併此敘明。

07 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第6條第2項約定，請求上訴
08 人給付800萬元，及自109年5月28日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之
10 判決，並為准、免假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘
11 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
12 如主文第二項所示。

13 七、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列。

16 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
17 8條，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 12 月 27 日

19 民事第二十庭

20 審判長法 官 周祖民

21 法 官 鄭威莉

22 法 官 張永輝

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 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，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 12 月 27 日

