

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第94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

特別代理人 陳家興

訴訟代理人 張志全律師

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，經最高法院第一次發回更審，本院於114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於104年5月7日簽訂新北市○○區○○○段○○○○小段000地號等44筆土地（下稱系爭土地）租賃契約書（下稱系爭契約），伊應就上訴人提供之系爭土地，申請變更都市計畫土地使用分區管制，及物流產業倉儲所需建物之興建、經營、管理，伊依系爭契約交付履約保證金新臺幣（下同）800萬元，倘訂約後5年內系爭土地仍未完成土地使用分區變更，上訴人應無息退還履約保證金。因新北市政府於108年12月9日始准許變更土地使用，已難期於5個月期限內完成系爭土地使用分區變更，伊於109年2月21日將上情通知上訴人，再於同年5月21日通知上訴人於5日內返還履約保證金，未獲置理等情，爰依系爭契約第6條第2項後

01 段約定，求為命上訴人應給付伊800萬元本息（原審判命上  
02 訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲  
03 明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：被上訴人於簽訂系爭契約後，授權訴外人長弘  
05 航業股份有限公司（下稱長弘公司）擔任系爭土地開發案之  
06 計畫申請人，共同委託訴外人佳境工程顧問股份有限公司  
07 （下稱佳境公司）辦理系爭土地使用分區變更作業。惟被上  
08 訴人於106年、107年間即因投資效應未如預期無意繼續履行  
09 系爭契約，且長弘公司遲未提出具體建築規劃及營運計畫致  
10 系爭變更作業無法完成。被上訴人於租期屆滿前即申請終止  
11 契約，系爭契約因可歸責於其之事由而終止，依該契約第6  
12 條第4項約定不得請求返還履約保證金。且縱伊應返還履約  
13 保證金，惟伊對被上訴人有墊付費用347萬元之不當得利返  
14 還請求權，自得與被上訴人之本件請求相抵銷等語，資為抗  
15 辯。

16 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第60至61頁）：

17 (一)兩造為土地投資開發，於104年5月7日訂立系爭契約，由上  
18 訴人提供其所有系爭土地，由被上訴人負責興建倉儲物流產  
19 業所需之建物、經營與管理，被上訴人並依約繳付履約保證  
20 金予上訴人。

21 (二)被上訴人與佳境公司於103年9月5日就系爭土地及長弘公司  
22 另向上訴人承租之3筆土地訂立委託申請作業契約書，委請  
23 佳境公司將系爭土地由臺北港特定區計畫之農業區與保護區  
24 劃設為產業園區，以供倉儲業使用之都市計畫土地使用分區  
25 變更作業。

26 (三)被上訴人於109年2月21日致函上訴人，主張依系爭契約第6  
27 條第2項約定，系爭契約業已解除，並依該項約定請求上訴  
28 人返還履約保證金等語。上訴人於109年5月7日致函被上訴  
29 人，表示僅同意解除系爭契約等語。被上訴人於109年5月21  
30 日定期催告上訴人於文到後5日返還履約保證金，上訴人於  
31 翌日收受該函。

01 四、茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

02 (一)被上訴人得依系爭契約第6條第2項約定，請求上訴人返還履  
03 約保證金：

04 1.系爭契約前言載明：「甲方（即上訴人）為提供產業發展所  
05 需用地，吸引廠商進駐投資……將甲方所屬……等44筆土  
06 地……經公開徵選評定租予乙方（即被上訴人）……進行倉  
07 儲物流產業園區之投資開發，並由乙方於一定期限內負責興  
08 建倉儲物流產業所需之建物、經營與管理……雙方就本案  
09 用地租賃及返還，議定『新北市○○區……等44筆土地租賃  
10 契約書』……」，第2條「契約期間」第1項約定：「本契約  
11 期間自簽約日起至123年9月0日止，共計23年。契約期間屆  
12 滿，本契約即行終止，乙方應即返還租賃物並停止使用，甲  
13 方不另行通知。」，第2項約定：「本契約為定期租賃契  
14 約，其租賃期間自都市計畫變更完成公告實施日起，至前項  
15 契約關係終止日止。」，第3條「租金」第1項約定：「本基  
16 地都市計畫變更完成後，自公告實施日起，每月租金以……  
17 計……」，第6條「履約保證金」第2項前段約定：「乙方應  
18 依第1條『投資執行計畫書』負責辦理土地使用分區變更手  
19 續……」（見原審支付命令卷第9、10、12、13頁）。則綜  
20 合上開全部文字觀察，足證系爭契約雖名為系爭土地之「租  
21 賃契約書」，惟兩造合意訂立之契約標的，包括系爭土地租  
22 賃、土地使用分區與都市計畫變更之委任、以及倉儲物流產  
23 業建物興建、經營與管理之委任。系爭契約於104年5月7日  
24 兩造合意訂約時，即告全部成立生效，僅其中關於系爭土地  
25 租賃契約部分，其租賃期間之始期附有停止條件，須待「都  
26 市計畫變更完成公告實施」之停止條件成就，租期始為起算  
27 至123年9月終止；至於土地使用分區與都市計畫變更、以及  
28 倉儲物流產業建物之興建、經營與管理契約期間，則自104  
29 年5月7日系爭契約成立時起算至123年9月終止。

30 2.系爭契約第6條第1項約定：「乙方（即被上訴人）應於簽約  
31 日繳納履約保證金新臺幣800萬元整……。」，第2項後段約

01 定：「如契約訂定後5年內無法完成土地使用分區變更，則  
02 甲方（即上訴人）無息退回履約保證金，乙方依本租約第3  
03 條第8項所墊付之費用由乙方自行吸收，本契約即行終  
04 止。」（見原審支付命令卷第15頁）。則據此足證兩造合意  
05 以「契約訂定後5年內無法完成土地使用分區變更」為解除  
06 條件，被上訴人自104年5月7日訂約時起5年即109年5月6日  
07 前，若不能完成系爭土地使用分區變更，系爭契約即因解除  
08 條件成就而失其效力，被上訴人並得請求上訴人返還履約保  
09 證金。經查被上訴人確實未能於109年5月6日前完成系爭土  
10 地使用分區變更，為兩造所不爭執，則系爭契約即因解除條  
11 件成就而於109年5月7日失其效力，被上訴人依系爭契約第6  
12 條第2項後段約定，請求上訴人返還履約保證金，即屬有  
13 據。

14 3.上訴人雖辯稱：系爭土地使用分區變更作業未能完成，係因  
15 可歸責於被上訴人之事由所致，依系爭契約第6條第4項約  
16 定，得不予退還履約保證金云云。被上訴人則否認之，主張  
17 並無可歸責於己之事由等語。經查：

18 (1)系爭契約第6條「履約保證金」第1項約定：「乙方（即上訴  
19 人）應於簽約日繳納履約保證金新臺幣800萬元整，以作為  
20 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  
21 證。」，第2項前段約定：「乙方應依第1條『投資執行計畫  
22 書』負責辦理土地使用分區變更手續……」，第2項後段約  
23 定：「如契約訂定後5年內無法完成土地使用分區變更，則  
24 甲方（即上訴人）無息退回履約保證金，乙方依本租約第3  
25 條第8項所墊付之費用由乙方自行吸收，本契約即行終  
26 止。」，第3項約定：「如乙方依本契約約定應給付租金、  
27 違約金或其他損害賠償等費用予甲方，甲方得自履約保證金  
28 扣抵乙方應支付甲方之全部費用。……」，第4項約定：  
29 「乙方（即被上訴人）於租期屆滿前申請終止租約，或可歸  
30 責於乙方之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不  
31 予退還。……」，第5項約定履約保證金之繳納方式，第6項

01 約定：「甲方應於乙方取得全部興建範圍之使用執照1年  
02 後，調降履約保證金為新臺幣400萬元。……」（見原審支  
03 付命令卷第15至16頁）。而系爭土地租賃契約於104年5月7  
04 日兩造訂約時即告成立生效，僅其租賃期間之開始，須待  
05 「都市計畫變更完成公告實施」之停止條件成就始為起算，  
06 已如前述。則綜合觀察系爭契約第6條第1項至第4項全文，  
07 並解釋兩造訂約之真意，應認為系爭契約第6條關於履約保  
08 證金約定之規範目的，在於確保被上訴人依約履行系爭契約  
09 全部，包括系爭土地租賃契約、土地使用分區與都市計畫變  
10 更之委任、以及倉儲物流產業建物興建、經營與管理之委  
11 任，並不限於系爭土地租賃契約始有其適用。因此系爭契約  
12 因可歸責於被上訴人之事由，自104年5月7日訂約時起5年即  
13 109年5月6日前，不能完成系爭土地使用分區變更，致爭契  
14 約因第2項後段約定之解除條件成就而失其效力時，仍應有  
15 系爭契約第6條第4項約定之適用，上訴人得拒絕返還履約保  
16 證金予被上訴人。惟上訴人就此有利於己之事實，即應負舉  
17 證責任。

18 (2)經查被上訴人自104年5月7日與上訴人訂立系爭契約後，積  
19 極從事系爭土地使用分區變更作業，經新北市政府經濟發展  
20 局於105年6月29日召集「樂山園產業園區勘選土地現場會勘  
21 暨土地勘選審查會議」，106年7月17日召集「『樂山園產業  
22 園區』可行性評估會議」，107年3月8日召集「『樂山園產  
23 業園區』可行性評估第2次會議」，108年2月25日召集  
24 「『樂山園產業園區』可行性評估第3次會議」，108年6月6  
25 日召開「『樂山園產業園區』可行性評估第4次會議」，有  
26 新北市政府經濟發展局111年5月2日函附開會通知單、簽到  
27 表、會議紀錄等影本可稽（見本院前審卷一第507至575  
28 頁），核與上訴人所提出之「樂山產業園區開發歷程」影本  
29 相符（見本院前審卷一第367頁）。證人王鐵成於本院前審  
30 到庭結證稱：伊於104年前為佳境公司董事，104年至109年  
31 為佳境公司董事長，被上訴人於103年委任佳境公司辦理自

01 農業區變更為產業園區都市計畫變更可行性分析，佳境公司  
02 按照政府規定及市政府審查會議之結論陸續辦理應辦手續。  
03 上訴人提出之上開「樂山產業園區開發歷程」影本，為佳境  
04 公司依據工作歷程所製作的報告。佳境公司對於每一次會  
05 議、公聽會或審查會，均派員出席等語（見本院前審卷一第  
06 102、106頁）。則據此足證被上訴人已確實履行系爭契約，  
07 積極申請系爭土地使用分區變更，並無怠於申請或阻撓變更  
08 程序等情事。

09 (3)證人王鐵成雖於本院前審復證稱：伊將新北市政府108年12  
10 月9日函文傳真予長弘公司張定次，催促張定次提出具體建  
11 築規劃及營運計畫，供伊報請新北市政府都市計畫審查委員  
12 會審查，但張定次沒有提出等語（見本院前審卷一第104至  
13 105頁）。經查新北市政府業於108年12月9日函知上訴人，  
14 系爭土地變更案符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，續  
15 依同法第19條、第20條規定辦理變更（見原審卷一第80  
16 頁），當時距離土地使用分區限制變更期限即109年5月7日  
17 僅餘5個月，但依都市計畫法第15條、第19條、第20條、第  
18 23條規定，主要及細部計畫之公開展覽期間各須1個月，所  
19 餘3個月尚須經都市計畫審議委員會前後審議2次（每次審議  
20 期間為60天，長達2個月），每次審議期限又可延長（每次  
21 延長可延長60天，長達2個月），如若審議結果尚須由佳境  
22 公司依據審議結果修正後再陳報主管機關，土地使用分區變  
23 更所需之作業時間將更為延長，且上開主要計畫書之擬作應  
24 分別表明「當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析」、  
25 「住宅、商業、工業及其他土地使用之配置」等10項法定項  
26 目，撰寫與製作計畫書需要耗費大量時間精力，因此被上訴  
27 人應無可能於5個月內，完成上開主要計畫之擬作、公開展  
28 覽、都市計畫審議委員會審議等作業並送交內政部核定。故  
29 張定次縱然於收受上開函文後，立即提出具體建築規劃及營  
30 運計畫，被上訴人顯然仍無法於109年5月7日前完成系爭土  
31 地使用分區變更。是據此益證被上訴人未依約完成系爭土地

01 使用分區變更，並非因可歸責於被上訴人之事由所致。證人  
02 王鐵成此部分證言，尚不足以為有利於上訴人之認定。

03 (4)至於被上訴人雖於106年8月20日致函上訴人稱：「……因長  
04 期以來未能依約執行，今本公司需要基金營運，向貴基金會  
05 申請返還履約保證金一半，新臺幣400萬元……」等語（見  
06 原審卷第274頁）。被上訴人復於107年10月2日致函上訴人  
07 稱：「……因辦理程序未如預期投資效應，今本公司需要基  
08 金運轉……申請退還履約保證金……」等語（見本院前審卷  
09 一第161頁）。經查據此僅足以證明被上訴人因需資金周  
10 轉，向上訴人申請返還履約保證金，但並不足以證明被上訴  
11 人已無意願繼續履行系爭契約；且被上訴人之履行輔助人即  
12 佳境公司仍持續參與新北市政府經濟發展局所召集「『樂山  
13 園產業園區』可行性評估會議」，已如前述，是據此不足以  
14 證明因可歸責於被上訴人之事由致系爭土地使用分區變更作  
15 業未依限完成。張定次雖於109年3月26日出具承諾書載明：  
16 「二、張定次……承諾於本年4月底……及八里樂山產業園  
17 區之建築計畫及營運計畫報告予樂山園基金會（即被上訴  
18 人），申請該案租賃契約完成都市計畫期限之延期。……以  
19 上請王鐵成先生向樂山園基金會報告」等語（見本院前審卷  
20 二第115頁），惟據此僅足以證明張定次承諾將提出建築計  
21 畫及營運計畫予被上訴人，以申請展延完成都市計畫期限，  
22 但張定次縱然遵期提出，仍不足以於109年5月7日前完成系  
23 爭土地使用分區變更，亦如前述，故據此並不足以證明因可  
24 歸責於被上訴人之事由致系爭土地使用分區變更作業未依限  
25 完成，該承諾書即不足以為有利於上訴人之認定。故上訴人  
26 此部分所辯，均不足採。

27 (二)上訴人不得請求被上訴人返還代墊費用347萬元並據以與被  
28 上訴人之本件請求相抵銷：

29 1.上訴人辯稱：依系爭契約第6條第2項、第3條第8項約定，應  
30 由被上訴人負擔之費用，有347萬元由上訴人先行代為支  
31 出，被上訴人因此享有免除給付347萬元之利益，則從法秩

01 序權益歸屬之價值判斷，被上訴人就該等費用不具保有利益  
02 之正當性，核屬因侵害取得本應歸屬於上訴人權益內容而受  
03 利益，並無法律上之原因，構成侵害上訴人權益的非給付不  
04 當得利云云。被上訴人則否認之，主張本件並無上開約定之  
05 適用等語。

06 2.系爭契約第3條第8項約定：「租金得由下列乙方（即被上訴  
07 人）應墊付之費用分10年平均抵付：……(二)終止三七五租約  
08 所需之費用。」，第6條第2項後段約定：「如契約訂定後5  
09 年內無法完成土地使用分區變更，則甲方（即上訴人）無息  
10 退回履約保證金，乙方依本租約第3條第8項所墊付之費用由  
11 乙方自行吸收，本契約即行終止。」（見原審支付命令卷第  
12 13、15頁）。則依上開文義解釋，應認為兩造訂約之真意，  
13 在於被上訴人為履行系爭契約義務，代上訴人終止系爭土地  
14 之耕地三七五租約所支出之費用，得抵付被上訴人應給付上  
15 訴人之系爭土地租金；但若系爭契約因解除條件成就而失其  
16 效力，則被上訴人因無須給付土地租金予上訴人，無從主張  
17 自租金中扣抵，但亦不得再向上訴人請求償還，而應自行負  
18 擔。故該項約定之性質，核屬系爭契約因解除條件成就而失  
19 效時之風險分配，兩造合意由被上訴人承擔無從向上訴人求  
20 償系爭契約第3條第8項約定所示費用之風險，而非約定被上  
21 訴人對上訴人負有給付第3條第8項約定所示費用之義務。

22 3.從而上訴人自行支出費用347萬元，包括與承租人終止耕地  
23 三七五租約而支出和解金135萬元、服務費52萬元、律師費  
24 15萬5,000元、因調解成立之獎勵金59萬5,000元，以及收回  
25 土地後聘請土地巡查員巡查，確保佃農不再繼續耕作而支出  
26 費用85萬元，核其性質均屬於上訴人為自己利益之行為，被  
27 上訴人對上訴人並無給付該等費用之義務，故上訴人支出該  
28 等費用，並非為被上訴人清償債務，並無因此致被上訴人得  
29 利，被上訴人自不構成求償型不當得利。被上訴人復無侵害  
30 上訴人之權利，並不構成權益侵害型不當得利。上訴人支出  
31 費用，並無使被上訴人之所有物得以維持、改善或回復，則

01 被上訴人亦不構成支出費用型不當得利。從而上訴人辯稱：  
02 伊得請求被上訴人返還不當得利347萬元，並據以與被上訴  
03 人之本件請求相抵銷云云，即屬無據。

04 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第6條第2項後段約定，請求  
05 上訴人給付800萬元，及自109年5月28日（被上訴人於109年  
06 5月21日以存證信函催告上訴人於文到5日內給付，經上訴人  
07 於109年5月22日收受，見原審支付命令卷第28至32頁）起至  
08 清償日止，按年息5%計算之利息，為屬正當，應予准許。原  
09 審判令上訴人如數給付，並依兩造聲請為准免假執行宣告，  
10 並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無  
11 理由，應予駁回。

12 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  
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
16 如主文。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日  
18 民事第十庭

19 審判長法官 邱 琦

20 法官 高明德

21 法官 邱靜琪

22 正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 （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  
26 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  
27 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  
28 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日  
30 書記官 章大富