

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第84號

上訴人 國賓影城股份有限公司

法定代理人 張中周

訴訟代理人 張元宵律師

複代理人 古宏彬律師

被上訴人 中華郵政股份有限公司

法定代理人 王國材

訴訟代理人 朱正剛律師

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112年8月4日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第981號第一審判決提起上訴，本院於113年11月6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

壹、程序部分

被上訴人之法定代理人原為吳宏謀，嗣於本院審理時變更為王國材，業據其提出經濟部民國113年9月4日經授商字第11330159950號函，並具狀聲明承受訴訟（本院卷二第17-21頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：被上訴人於106年間計劃在坐落彰化市○○段000○000○000○000地號土地上興建大樓招商，辦理公開招租，由伊得標，伊於106年3月20日繳交第1期履約保證金新臺幣（下同）840萬元（下稱第1期保證金），並於同年3月21日與被上訴人簽訂「彰化光復路郵局新建大樓（下稱招租建物）公開招租案」租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被上訴人出資興建招租建物，扣除供彰化光復路郵局使用之

01 1、2樓樓地板面積後，其餘樓地板面積及全部停車位均出租
02 予伊。被上訴人於107年11月22日領得彰化縣政府同年11月
03 12日核發之(107)府建管(建)字第0000000號建造執照（下稱
04 107年建照）後，於同年11月29日檢附該建照，通知伊繳納
05 第2期履約保證金960萬元（下稱第2期保證金），伊於107年
06 12月12日繳足。依系爭租約第4條第1款、第14條第2款約
07 定，被上訴人如未於107年建照之規定竣工日期1年內取得使
08 用執照，伊得終止系爭租約，請求返還已繳納之履約保證
09 金，而107年建照之規定開工期限為領照後6個月，規定竣工
10 期限為開工起36個月，故招租建物至遲應於111年5月22日前
11 竣工，112年5月22日前取得使用執照。因招租建物之新建工
12 程（下稱系爭工程）於111年5月間僅進行至地基工程，預定
13 竣工日期為112年8月27日，顯然無法於約定期限內取得使用
14 執照，伊遂於111年6月10日發函終止系爭租約，並請求被上
15 訴人返還第1、2期保證金共1800萬元（下稱系爭保證金）。
16 詎被上訴人收受前開函文後，於同年6月22日函覆：系爭工
17 程係於109年2月10日領得建造執照，預定於112年11月4日竣
18 工，不同意伊終止等語，伊至此始知107年建照已作廢，被
19 上訴人另行取得彰化縣政府108年11月15日核發之(108)府建
20 管(建)字第0000000號建造執照（下稱108年建照）。然系爭
21 租約約定之建造執照，於被上訴人通知伊繳納第2期保證金
22 時已特定係107年建照，兩造未再以書面合意另訂取得使用
23 執照之期限，即應以107年建照之規定竣工日期計算，被上
24 訴人無法於約定期限內取得使用執照，其給付已陷於遲延。
25 而被上訴人未將舊建照作廢、重新申請新建照之重要履約事
26 項通知伊，致伊未能及早與被上訴人協商因應，違反系爭租
27 約之附隨義務，且未因約定期限即將屆至加快建造時程，拖
28 延怠惰，就系爭租約之終止有可歸責性，其於111年9月28日
29 沒收系爭保證金，於法未合，爰依系爭租約第4條第1款、第
30 14條第2款約定請求被上訴人返還系爭保證金。原審駁回上
31 訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院主張：系爭租約

之性質屬繼續性契約，被上訴人遲延給付致伊無法實現契約利益，伊亦得類推適用民法第227條、第254條至256條規定終止系爭租約（屬補充法律上陳述），並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1800萬元，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。(三)願供擔保聲請宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭租約約定之建造執照，須於履約時合法繼續有效，伊於兩造簽訂系爭租約時尚未取得任何建造執照，嗣取得之107年建照因逾期未開工而作廢，遂另行申請並領得108年建照，109年10月8日將系爭工程發包予訴外人昌吉營造股份有限公司（下稱昌吉公司）及峯典科技開發股份有限公司（下稱峯典公司）施作，自應以108年建照之規定竣工日期計算取得使用執照之期限，伊於109年11月5日申報開工，112年11月5日前竣工即可，上訴人不得依系爭租約第14條第2款約定終止系爭租約。縱依107年建照計算，應於領照後6個月內開工，伊於108年5月15日依建築法第54條第2項規定申請展期至同年8月22日，且開工後尚得依建築法第53條第2項規定申請展延1年，加計彰化縣政府因應新冠肺炎疫情對建築業之影響，於109年5月27日公告所有建造執照無須申請自動延長1年，伊於114年8月22日前取得使用執照即可，如再加計彰化縣政府於110年、111年、112年歷次公告建造執照自動延長之時間，竣工期限得再延長，上訴人111年6月10日終止系爭租約時，系爭工程並未逾期。又依系爭租約第14條第2款約定，應取得使用執照之期限屆至後，倘伊於屆至後超過1年後仍未取得，且有可歸責伊之事由時，上訴人始得終止系爭租約及請求返還履約保證金，其於111年9月28日即為終止，自不合法；況系爭工程係因招租建物之建築規格及設備，完全配合上訴人經營電影放映場所之需求而設計，與一般建築規格不同，方導致108年間2次發包均無人投標，致107年建照作廢，伊除積極委請建築師重新申請外，並與上訴人研商降低建築規格及減作部分項目，重新

01 取得108年建照並發包，所生時間延宕不可歸責予伊。上訴
02 人提前終止系爭租約，伊自得依系爭租約第12條第2款(三)約
03 定沒收系爭保證金。另系爭租約並非繼續性供給契約，伊於
04 各階段履行義務期限屆至前可享有之期限利益，不得任意剝
05 奪等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受
06 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、經查，被上訴人於106年間就彰化光復路郵局新建大樓（即
08 招租建物）辦理公開招租，由上訴人得標，上訴人於106年3
09 月20日以淡水第一信用合作社三重分社（下稱淡水信用合作
10 社）面額840萬元之定期存款單，設定質權予被上訴人，用
11 以繳納第1期保證金，並於同年3月21日簽訂系爭租約，約定
12 由被上訴人出資興建招租建物，扣除供彰化光復路郵局使用
13 之1、2樓樓地板面積後，其餘樓地板面積及全部停車位均出
14 租予上訴人，租期自起租日起共20年。被上訴人於107年11
15 月22日領得彰化縣政府於同年11月12日核發之107年建照，
16 同年11月29日檢附該建照通知上訴人繳納第2期保證金，上
17 訴人於同年12月12日以淡水信用合作社面額960萬元之定期
18 存款單，設定質權予被上訴人，用以繳納第2期保證金。被
19 上訴人於108年6月17日、7月19日就系爭工程公開招標，均
20 無廠商投標，107年建照因逾期未開工而作廢，被上訴人復
21 於109年2月10日領得彰化縣政府於108年11月15日核發之108
22 年建照，並於109年10月8日與昌吉公司、峯典公司簽訂工程
23 採購契約。嗣上訴人於111年6月10日依系爭租約第4條第1
24 款、第14條第2款約定終止系爭租約，並請求被上訴人返還
25 系爭保證金，被上訴人則於111年9月28日以上訴人提前終止
26 系爭租約為由，依系爭租約第12條第2款(三)約定沒收系爭保
27 證金，同年10月12日通知淡水信用合作社行使質權，淡水信
28 用合作社於同年10月19日將系爭保證金匯予被上訴人等情，
29 有租金標單、系爭租約、定期存款單及收據、107年建照、
30 108年建照及備註附表、工程採購契約、兩造函文、實行質
31 權通知書、匯出匯款申請書可稽（原審卷第19-53、57-59、

63、71-83、136-143、153-159、165-171頁，本院卷一第165頁），且為兩造不爭執（原審卷第276頁），應堪認定。

四、本院判斷：

(一)、依系爭租約第1條第3款：「…(三)招租標的：指甲方（即被上訴人）於本基地上興建之建築物。(四)租賃標的：指甲方完成招租標的之興建後，扣除供彰化光復路郵局使用需求之1、2樓樓地板面積後，將其餘樓地板面積及全部停車位（含小客車、機車、裝卸貨車位及無償供彰化光復路郵局使用之汽、機車位）出租予乙方（即上訴人）。…(七)起租日：指甲方完成點交日翌日起為租賃標的之起租日。」，第2條第3款：

「(一)本案標的主體工程興建工程費用，甲方以每坪10.66萬元負擔費用及負責發包施作…」，及第3條關於建築規劃設計之約定（原審卷第22-24頁），可知系爭租約可區分為二階段，前階段為招租建物之興建，被上訴人負有出資興建招租建物之義務，上訴人則應配合協商規劃設計，使被上訴人取得建造執照、使用執照；後階段為招租建物之交付（即起租後），被上訴人應將興建完成之招租建物交付上訴人使用，租期自起租日起共20年，上訴人則應於租期存續期間內依約給付租金。

(二)、又依系爭租約第4條第1款約定：「甲方應於招租標的建造執照之規定竣工日期翌日起1年內取得使用執照，但經雙方書面合意另訂期限者，不在此限。」（原審卷第25頁），可知被上訴人應於建造執照之規定竣工日期翌日起1年之期限內取得使用執照，而被上訴人於107年11月22日領得107年建照，其上記載之「規定開工期限」為領照後6個月內開工，「規定竣工期限」為開工起36個月內竣工（原審卷第137頁），故107年建照之規定開工期限為108年5月22日，規定竣工期限為111年5月22日，取得使用執照之期限為111年5月22日翌日起1年即112年5月22日，應堪認定。被上訴人雖抗辯：系爭租約約定之建造執照須於履約時合法繼續有效，107年建照既已作廢，自應依108年建照計算云云。然系爭租

約第4條第1款約定之目的，乃在課予被上訴人須於一定期限內完成之義務，自應於被上訴人領取107年建照時，即開始計算取得使用執照之履行期限，縱事後因無法順利發包致107年建照作廢，亦應由兩造合意另訂期限，方得變更履行期限，否則將使上訴人無法預估取得招租建物之時間，而受不利益。況依系爭租約第7條第1款約定：「乙方應按下列規定，向甲方繳納履約保證金：…(三)乙方應於招租標的取得建造執照並接獲甲方書面通知翌日起10日以內繳納第2期履約保證金，第2期履約保證金金額為履約保證金總額之40%，960萬元。…」(同卷第30頁)，被上訴人於107年11月29日檢附107年建照，通知上訴人依前開約定繳納第2期保證金時(同卷第63頁)，即在表明系爭工程已可進行發包施作，上訴人既依約繳納，被上訴人所負興建招租建物義務之履行時程，自應同時起算。被上訴人前開抗辯，洵非可採。被上訴人又抗辯：依建築法第53條第2項、第54條第2項規定，伊得依工程需求決定是否申請展延開工期限、竣工期限期間，系爭租約既未明訂特定開工、竣工期限，不得排除伊此項權利，況彰化縣政府有公告建造執照可自動展期，均應計入取得使用執照之履行期限云云。然系爭租約第4條第1款前段明確約定取得使用執照之期限，係按建造執照之「規定竣工日期」起算1年，自應按107年建照記載之「規定竣工期限」計算，而不包括被上訴人依前開建築法之申請展期，或彰化縣政府公告建造執照之自動展期。又系爭租約固因簽訂時尚未取得建造執照，無法記載特定開工、竣工期限，但於被上訴人領得107年建照時即可算定，除經雙方書面合意另訂期限外，無從變更，被上訴人前開抗辯，亦屬無稽。

(三)、惟依系爭租約第14條第2款約定：「因可歸責甲方之事由，甲方逾本契約第4條第1款所定期限(或經雙方書面合意另訂之期限)1年後仍未取得招租標的使用執照，乙方得以書面通知甲方終止本契約並請求無息返還履約保證金餘額…。」(原審卷第39-40頁)，可知系爭租約第4條第1款約定之取

得使用執照期限屆至後，如被上訴人超過1年仍未取得，且該遲延事由可歸責被上訴人，上訴人始得終止系爭租約、請求返還履約保證金。茲查：

1.系爭租約第4條第1款約定之取得使用執照期限為112年5月22日，業經本院認定於前，故須被上訴人至113年5月22日仍無法取得招租建物之使用執照，上訴人始得行使第14條第2款之終止權及履約保證金返還請求權，其於111年6月10日終止系爭租約，顯與前開約定未符。上訴人雖主張：系爭租約第4條第1款之「1年內」與第14條第2款之「1年後」均指竣工期限，故第14條第2款所稱「所定期限」亦當指竣工期限，倘被上訴人未於112年5月22日前取得使用執照，伊即得依第14條第2款約定終止系爭租約云云。然系爭租約第14條第2款載明係自「第4條第1款所定期限（或經雙方書面合意另訂之期限）」起算1年，而第4條第1款係在約定被上訴人取得使用執照之期限，「規定竣工日期」僅為計算該期限之方式，第14條第2款之「所定期限」自亦同指取得使用執照之期限，如兩造締約時無在取得使用執照期限屆至後寬限一年之意，衡情應約定為「逾本契約第4條第1款所定期限未取得招租標的使用執照」即可，並無贅載「1年後」之必要，上訴人此部分主張，洵非可採。

2.上訴人雖另主張：系爭租約之性質屬繼續性契約，被上訴人怠於將舊建照作廢、重新申請新建照之重要履約事項通知伊，致伊未能及早與被上訴人協商因應，違反系爭租約附隨義務之通知義務，有可歸責事由，其遲延給付致伊無法實現契約利益，伊得類推適用民法第227條、第254條至256條規定終止系爭租約云云。然依前(一)所述，系爭租約之前階段乃被上訴人應出資興建招租建物，並無繼續性，迄被上訴人將興建完成之招租建物交付上訴人，即起租後之20年租期階段，始具有繼續性，被上訴人於前階段所負興建招租建物之給付義務，於上訴人終止系爭租約時，尚未陷於遲延，上訴人自無從類推適用前開規定為終止之餘地。又所謂附隨義

務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益（最高法院98年度台上字第78號判決意旨參照）。查被上訴人固未能證明曾將107年建照已作廢之事實告知上訴人，惟其事後已取得108年建照，並完成發包，其未與上訴人協商變更履行期限，並不影響依107年建照計算之履行期限，已如前述，是縱被上訴人未告知舊建照作廢、重新申請新建照之事實，亦無損上訴人如期使用招租建物之契約利益，或系爭租約目的之完成，上訴人前開主張，均無可取。

3.從而，上訴人於111年6月10日依系爭租約第14條第2款約定終止系爭租約並不合法，其依該約定請求被上訴人返還系爭保證金，即難謂有據。

五、綜上而論，上訴人依系爭租約第4條第1款、第14條第2款約定請求被上訴人給付上訴人1800萬元，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，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之諭知，所持理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應維持，上訴意旨指摘原判決不當，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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
民事第十三庭

審判長法 官 林純如

法 官 江春瑩

法 官 邱蓮華

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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 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
06 者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

08 書記官 蘇意絜