

最高法院民事判決

112年度台上字第1251號

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

蔡瑋軒律師

被上訴人 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

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111年12月27日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第642號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：兩造於民國104年5月7日簽訂新北市○○區○○○段○○○○小段137地號等44筆土地（下稱系爭土地）租賃契約書（下稱系爭契約），伊應就被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（下稱系爭變更作業），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（下稱系爭履保金），倘訂約後5年內系爭土地仍未完成土地使用分區變更，被上訴人應無息退還系爭履保金。因新北市政府迄108年12月9日始准許變更土地使用，已難在僅餘5個月之期限內完成系爭變更作業，伊於109年2月21日將上情通知被上訴人，再於同年5月21日通知被上訴人於5日內返還系爭履保金，未獲置理等情，爰依系爭契約第6條第2項後段

01 約定，求為命被上訴人給付800萬元及自109年5月28日起加
02 計法定遲延利息之判決。

03 二、被上訴人則以：上訴人簽訂系爭契約後，授權訴外人長弘航
04 業股份有限公司（下稱長弘公司）擔任系爭變更作業之計畫
05 申請人，共同委託訴外人佳境工程顧問股份有限公司（下稱
06 佳境公司）辦理系爭變更作業。惟上訴人於106年、107年間
07 即因投資效應未如預期無意繼續履行系爭契約，且長弘公司
08 遲未提出具體建築規劃及營運計畫致系爭變更作業無法完
09 成。上訴人於租期屆滿前即申請終止契約，系爭契約因可歸
10 責於其之事由而終止，依該契約第6條第4項約定不得請求返
11 還系爭履保金。況上訴人迄未返還伊墊付費用347萬元，不
12 得終止系爭契約，且縱伊應返還系爭履保金，亦得以其上開
13 墊付款債權為抵銷抗辯等語，資為抗辯。

14 三、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一
15 審之訴，係以：兩造於104年5月7日簽立系爭契約，上訴人
16 交付系爭履保金與被上訴人，作為系爭土地都市計畫變更前
17 後對本案履行一切契約責任之保證，上訴人未能於簽約後5
18 年內完成系爭變更作業。上訴人雖主張其得依系爭契約第6
19 條第2項約定請求返還系爭履保金云云，惟被上訴人委由上
20 訴人辦理系爭變更作業，並提供土地供上訴人興建倉儲物流
21 產業所需之建物及經營、管理，然土地使用分區變更事宜事
22 涉眾多法令及相關主管機關審核程序，非均由上訴人掌控，
23 為避免系爭變更作業時程久懸未決致契約目的不達，及上訴
24 人不辦理後續作業程序，遂約定倘系爭契約訂定後5年內無
25 法完成系爭變更作業，被上訴人應無息退還系爭履保金，契
26 約即行終止，至終止原因如可歸責於上訴人，則不得請求返
27 還。上訴人授權長弘公司擔任系爭變更作業之代表，嗣新北
28 市政府於108年12月9日通知被上訴人，系爭土地變更案符合
29 都市計畫法（下稱都計法）第27條第1項第3款規定，續依同
30 法第19條、第20條規定辦理變更。惟長弘公司人員張定次未
31 依109年3月26日承諾提供資料申請都市計畫期限延期，致後

01 續作業無法進行，有證人王鐵成之證言等件可參，且上訴人
02 於107年10月2日即認投資未如預期而不欲繼續履約，堪認系
03 爭變更作業不能完成，係可歸責上訴人，被上訴人自得依系
04 爭契約第6條第4項約定不予退還系爭履保金，上訴人依系爭
05 契約第6條第2項約定，請求被上訴人給付800萬元本息，洵
06 非有據，不應准許等詞，為其論斷之基礎。

07 四、查系爭契約第6條第1、2項記載：「乙方(即上訴人)應於簽
08 約日繳納履約保證金新臺幣捌佰萬元整，以作為本基地都市
09 計畫變更前後對本案履行一切契約責任等之保證」、「…如
10 契約訂定後五年內無法完成土地使用分區變更，則甲方(即
11 被上訴人)無息退回履約保證金，…本契約即行終止。」(見
12 一審司促卷第15頁)，上訴人於訂約後5年內如因可歸責於己
13 事由不能完成系爭變更作業，而終止契約，不得請求返還履
14 約保證金，為原審所認定，倘屬無訛，上訴人主張其為履行
15 系爭契約，委託佳境公司辦理系爭變更作業，迄108年12月9
16 日，已辦理環境影響及水土保持評估等項，並無拖延等語
17 (原審卷(二)第216頁、第219頁至第220頁)，證人王鐵成證
18 稱：上訴人委託伊之團隊辦理農業區變更為產業園區都市計
19 畫變更可行性分析，伊等依照政府規定及市政府審查會議之
20 結論陸續辦理應辦手續，有製作工作歷程報告等語，另新北
21 市政府業於108年12月9日函知被上訴人系爭土地變更案符合
22 都計法第27條第1項第3款規定，續依同法第19條、第20條規
23 定辦理變更(見原審卷(一)第367頁、卷(二)第102頁、第106
24 頁、一審卷第80頁)，而卷附俊登公司107年10月2日函文僅
25 記載：「…因辦理程序未如預期投資效應，今本公司需要基
26 金運轉，…申請退還履約保證金…」(見原審卷(一)第161
27 頁)，似未提及其不願繼續辦理系爭變更作業。果爾，能否
28 即以上開函文推認上訴人自107年間已不繼續履約，已滋疑
29 義。次按都計法第19條第1項、第2項、第23條第5項分別規
30 定：「主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議
31 前，…公開展覽30天及舉行說明會，…任何公民或團體得於

01 公開展覽期間內，…向該管政府提出意見，由該管政府都市
02 計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報
03 請內政部核定之」、「前項之審議，…應於60天內完成。但
04 情形特殊者，其審議期限得予延長，延長以60天為限」、「
05 「細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依
06 都計法第19條及第21條規定辦理」。上訴人主張其辦理系爭
07 變更作業，嗣新北市府函知其續依同法第19條等規定辦
08 理，距約定之5年期限即109年5月7日僅餘5個月，其尚需擬
09 定主要及細部計畫，依都計法第19條規定公開展覽各1個
10 月，再經都市計畫審議委員會審議2次，審議期限尚可延
11 長，已無可能於5個月內完成審議送內政部核定，系爭契約
12 終止乃不可歸責於其等語(見原審卷(二)第167頁至第170頁、
13 第224頁至第227頁)，依證人王鐵成證稱：「…通過之後要
14 依據都市計畫法第19、20條規定提出具體之建築規劃及營運
15 計畫…，張定次於109年3月26日出具必須要在4月中旬提供
16 這些資料給我們，後來沒有提供」(見原審卷(二)第105頁)，
17 張定次承諾書則記載：「…承諾於本年4月底…及八里樂山
18 產業園區之建築計畫及營運計畫予樂山園基金會(即被上訴
19 人)，申請該案租賃契約完成都市計畫期限之延期。…以上
20 請王鐵成先生向樂山園基金會報告」(見原審卷(二)第105頁、
21 第115頁)，似僅謂將提出建築計畫及營運計畫與被上訴人，
22 申請展延完成都市計畫期限，尚非關涉系爭變更作業未於5
23 年期限完成之原因，原審未遑查明，並就上訴人之主張恣置
24 不論，即認定因可歸責上訴人之事由致未於期限內完成系爭
25 變更作業，進而為不利於其之認定，不無可議。上訴論旨，
26 指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

27 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
28 項、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 6 月 7 日

30 最高法院民事第八庭

31 審判長法官 陳 玉 完

01		法官	周	舒	雁	
02		法官	陳	麗	玲	
03		法官	游	文	科	
04		法官	黃	書	苑	
05	本件正本證明與原本無異					
06		書記官	趙		婕	
07	中華民國	112	年	6	月	14 日