

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第979號

原告 漢乙廣告事業有限公司

法定代理人 劉治華

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

被告 立德新股份有限公司

法定代理人 黃忠智

訴訟代理人 宋時晴律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國111年6月30日
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。本件原告起訴時係以民法第259條第1、2款、
第231條第1項及第260條等作為請求權基礎，後於民國111年
6月30日當庭追加民法第227條第1項規定而為請求（見本院
卷第171頁），原告追加請求權基礎乃基於同一基礎事實，
依上開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告於111年3月1日向被告承租坐落桃園市○鎮
區○○段000地號土地中部份範圍之土地（面積為743.801653
平方公尺，下稱系爭土地），租賃期間自111年3月20日起至1
12年3月19日止，每月租金為新台幣（下同）18萬元，兩造

訂有土地租賃契約（下稱系爭租約），原告除已依兩造之約定提前於110年11月1日給付被告36萬元押租金外，原告並於簽約時同時交付被告如附表所示租金支票12紙。而兩造簽約前原告業已告知被告其承租系爭土地之目的係要興建建案銷售中心使用，被告亦已向原告保證系爭土地確實得供臨時建築房屋，且亦願配合原告辦理臨時建築房屋之相關手續，故兩造乃於系爭租約第1條載明：甲方同意乙方於本租賃標的土地得臨時建築房屋並願配合乙方辦理相關手續等語，詎料，原告於簽約後向主管機關申請臨時建照時，主管機關竟告知系爭土地屬於其他建築物之法定空地，已遭套繪管制，故不得申請臨時建照，顯見被告簽約時不惟未如實告知上情，且亦屬未提供合於約定使用收益之租賃物予原告，經原告多次要求被告協助處理，被告均未能妥善解決，原告不得已遂於111年3月18日以存證信函催告被告應於文到14日內依約辦理解除系爭土地之套繪管制，原告同時以被告未使租賃物合於約定使用收益狀態致原告不能達租賃之目的為由行使同時履行抗辯權，拒絕租金之給付，上開存證信函業經被告於111年3月21日收受，然而被告並未遵期依約辦理解除系爭土地之套繪管制，故原告復依系爭租約第1條約定、民法第254條、第423條、第429條第1項規定，於111年4月11日以存證信函解除系爭租約，並請求被告依法返還原告先前已交付被告尚未兌現如附表所示編號3至12之支票10紙、附表編號1至2租金共36萬元及押租金36萬元，並賠償原告先前在系爭土地支出除草費用1萬4700元、在系爭土地臨時水電配管工程支出5萬5020元、在系爭土地作戶外媒體廣告支出12萬9000元及廣告製作支出19萬2000元等共計39萬720元損害，爰依民法第259條第1、2款、第231條第1項、第260條及第227條第1項等規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告111萬720元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，(二)被告應返還如附表編號3至12所示之10紙支票予原告，(三)原告願供擔保，請宣告准予假

01 執行。

02 二、被告則以：原告係於110年8月16日因建案銷售業務需要，主
03 動向被告接洽擬承租系爭土地以興建建案銷售中心，經原告
04 自行查詢系爭土地資料後，發現系爭土地於地籍套繪圖上仍有
05 建物資料存在，故告知被告需向桃園市政府建築管理處
06 (下稱建管處)補辦該建物拆除之行政手續，其始可承租並於
07 其上申請銷售中心之臨時建照，被告同意配合辦理並即委託
08 建築師事務所開始辦理相關行政手續，故雙方係於110年8月
09 間即達成租賃系爭土地之合意。雙方於同年9月至111年2月
10 間，陸續針對租約內容及承租時點等事宜為聯繫溝通及準備，
11 過程中均是由原告及其委託申請臨時建照之廠商向建管
12 處確認系爭土地是否得取得臨時建照，而被告則依原告所告
13 知需求之事項，配合提供其所需資料，經原告確認系爭土地
14 確實得符合其承租使用之目的後，雙方始共同約定將111年3
15 月1日定為系爭土地之起租日，同年3月20日為開始給付租金
16 日，並經雙方確認契約內容後於111年2月中旬簽訂系爭租
17 約，因被告非建築方面之專業，原告稱被告向其保證系爭土
18 地確實得供臨時建築房屋乙節，與事實不符；被告已依系爭
19 租約履行交付系爭土地之義務，並無給付遲延或可歸責之事
20 由，原告請求被告返還押租保證金、租金、支票及請求損害
21 賠償等，均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及
22 假執行之聲請均駁回，(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
23 免為假執行。

24 三、本院之判斷

25 (一)兩造自110年8月起接洽聯繫由原告向被告承租系爭土地以興
26 建建案銷售中心之相關事宜，原告方負責聯繫之人有林佳
27 輝、廖煥鈞、黃小姐(moon)，被告方負責聯繫之人有「VE
28 RA LIN」、劉人尹，後兩造於111年3月1日簽立系爭租約，
29 租賃期間自111年3月20日起至112年3月19日止，每月租金為
30 18萬元，原告已交付被告押租金36萬元及附表所示支票12
31 紙，被告已兌現附表編號1、2所示之支票，原告於111年3月

01 18日以存證信函催告被告應於文到14日內依約辦理解除系爭
02 土地之套繪管制，被告於111年3月21日收受，後原告復於11
03 1年4月11日以存證信函解除系爭租約，被告於翌（12）日收
04 受等情，有該等支票、系爭租約、現況照片、押租金支票、
05 存證信函均影本、LINE對話記錄在卷可參（見本院卷第13至
06 24、31至35、39至53、89至94頁），且為兩造所不爭執（見
07 本院卷第172至173頁），此部分之事實，應堪認定。

08 (二)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
09 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
10 之事實，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之
11 原因事實、主要目的及當事人所欲表示之法律效果，作全盤
12 之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一
13 二語，任意推解致失真意。

14 1. 依系爭租約第1條約定：甲方（即被告）同意將系爭土地依
15 現況出租予乙方（即原告），並依法令許可和本約約定使
16 用，..，甲方同意乙方於本租賃標的土地得臨時建築房屋並
17 願配合乙方辦理相關手續；第6條第2點前段約定：甲方所出
18 租之土地為素地，乙方視實際需要所搭建之建築物或設施，
19 其所有權及使用權概與甲方無涉。前開地上建物之臨時建照
20 申請手續由乙方自行處理，與甲方無涉（見本院卷第19至20
21 頁），可知被告係將系爭土地以現況出租原告，被告同意原
22 告得於系爭土地興建臨時建物，並願配合辦理相關手續，該
23 臨時建物建照申請手續由原告自行處理，與被告無涉。是故
24 被告依系爭租約僅有於原告興建臨時建物時，被動配合原告
25 辦理手續之義務，而無提供未經套繪管制土地之義務，被告
26 依系爭租約約定將系爭土地依現況交付原告，已合於系爭租
27 約第1條之約定，原告主張被告保證系爭土地確實得供臨時
28 建築房屋，且未提供合於約定使用收益之租賃物給原告，與
29 卷內事證不符，所謂保證乙事，無任何佐證，自均屬無據。
30 原告以此主張解除系爭租約，亦無理由。

31 2. 另觀之兩造聯繫過程，兩造自110年8月起接洽聯繫，迄簽立

01 系爭租約已有6月，期間被告辦理既有建物拆除、原告辦理
02 臨時建物申請，被告並依原告要求提供土地同意書、建物拆
03 除竣工備查核准函、公司變更登記表、土地第一類謄本等予
04 原告，有LINE對話紀錄及原告承辦人廖煥鈞簽收文件可參
05 （見本院卷第35、89至94、107頁），難認被告有何未依系
06 爭租約配合辦理相關手續之情事，被告既已履行契約義務，
07 雖系爭土地後因法令限制未能解除套繪管制，亦無從歸責於
08 被告或認被告有何給付遲延之處。

09 3. 從而，兩造簽訂之系爭租約仍存在，被告無給付遲延或可歸
10 責之情事，原告依民法第259條第1、2款、第231條第1項、
11 第260條及第227條第1項等規定請求被告返還其所交付如附
12 表編號3至12所示支票10張、款項72萬元，並請求損害賠償3
13 90,720元，即無理由。

14 四、綜上所陳，原告請求被告給付111萬720元，及自起訴狀繕本
15 送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨
16 返還如附表編號3至12所示之10紙支票予原告，均為無理
17 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
18 所附麗，應併予駁回。

19 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
20 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 111 年 8 月 2 日

23 民事第二庭 法 官 呂如琦

24 正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 8 月 3 日

28 書記官 王志成

29 附表

30

編號	支票號碼	票面金額	發票日	發票人	付款人
----	------	------	-----	-----	-----

(續上頁)

01

1	FA0000000	18萬元	111年3月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
2	FA0000000	18萬元	111年4月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
3	FA0000000	18萬元	111年5月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
4	FA0000000	18萬元	111年6月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
5	FA0000000	18萬元	111年7月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
6	FA0000000	18萬元	111年8月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
7	FA0000000	18萬元	111年9月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
8	FA0000000	18萬元	111年10月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
9	FA0000000	18萬元	111年11月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
10	FA0000000	18萬元	111年12月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
11	FA0000000	18萬元	112年1月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行
12	FA0000000	18萬元	112年2月15日	漢乙廣告事業有限公司	臺灣土地銀行北桃園分行