臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1753號

原　　告　黃昭
　　王科賢
共　　同
訴訟代理人　楊久弘律師
複　代理人　吳宜珊律師
被　　告　振宇五金股份有限公司
法定代理人　洪國展
訴訟代理人　蔡譯智律師
複　代理人　蔡坤廷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國107 年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）305 萬8,667 元，及自107 年7 月18日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告應給付原告黃昭35萬4,945 元、原告王科賢36萬5,533 元，及均自107 年7 月18日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔78%，其餘由原告負擔。

四、本判決第一項，於原告以101 萬9,556 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以305 萬8,667 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項，於原告黃昭、王科賢分別以11萬8315元、12萬1844元為被告供擔保後，得假執行；被告如各以35萬4,945 元、36萬5,533 元為原告黃昭、王科賢供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙

被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第2款、第3款、第7款定有明文。查：原告提起本件訴訟，其原訴之聲明第1項為：被告應給付原告396萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。其後原告於本院107年12月25日言詞辯論期日，提出民事縮減訴之聲明暨準備狀，陳明將原請求之租金金額扣除已收受之押租金44萬8,000元，並變更其訴之聲明第1項為被告應給付原告351萬2,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。經核原告上開訴之變更，均係基於兩造間所簽定之土地租賃契約書（下稱系爭租約），訴訟標的及請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，並經被告訴訟代理人當庭表示對訴之減縮無意見（本院卷第201頁），揆諸上開規定，應予准許。

二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。而所謂法律上利害關係，係指兩造裁判之效力依法及於該第三人或兩造裁判效力雖不及之，但受告知人之法律上地位，將因當事人一造之敗訴，依該判決之內容（包括法院就訴訟標的之判斷，及判決理由中對某事實或法律關係存否之判斷）直接或間接受有不利益；反之，若該當事人勝訴，即可免受此不利益者而言。查：被告於107年10月16日提出民事答辯狀，認若本件原告之訴有理由，係因可歸責於訴外人葉德發之事由，日後被告可因此向葉德發求償，故聲請對葉德發為告知訴訟，經本院依民事訴訟法第66條規定，對葉德發為告知訴訟，有本院送達證書1紙在卷可查（本院卷第197頁），葉德發於審理中到庭並表示不願意參加訴訟（本院卷第202頁），然本件已生告知訴訟之效力，合先蒞明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國104年10月22日簽立系爭租約，約定原告將渠

等共有坐落新北市○○區○○段○○段00地號土地（面積3129.57平方公尺，下稱系爭土地）出租予被告，建造期自104年11月1日至105年10月31日止，租期則自104年11月1日至125年10月31日止，並約定被告應負擔地價稅等等相關稅費費用。惟查，被告簽立系爭租約後從未給付任何一期租金及地價稅予原告，依系爭租約第5條第3項規定，被告未按期繳納租金已達2個月應視為違約。後經原告依系爭租約第5條第4項約定於107年3月31日以板橋國慶郵局存證號碼94號存證信函催告並定期請求被告應於10日內給付租金及地價稅，惟被告迄未給付，其後兩造於107年6月19日終止系爭租約並完成土地點交，惟兩造對於系爭租約終止之原因及被告應給付原告之費用仍有爭議。

（二）依系爭租約第3條第1項約定：「…104年11月1日至105年10月31日，為施工期租金免收；105年11月1日至110年10月31日，租金為每月新臺幣貳拾萬元正…」。查被告自105年11月1日至107年6月19日止，共計19.6個月，均未給付每月20萬元之租金予原告，應認原告得依系爭租約上開約定請求被告給付392萬元【計算式：200,000（每月租金）x 19.6（欠繳月數）=3,920,000】之租金，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

（三）依系爭租約第4條第3項約定：「地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、電話費等，及其它因使用及租賃衍生之所得稅及二代健保補充保費必須繳納之費用，由乙方（即被告）自行負擔。」。查原告黃昭自104年至106年間已就系爭土地繳納地價稅21萬4,360.9元、30萬4,238.2元、30萬4,238.2元，其中自104年11月1日起所繳納之稅金，均為原告黃昭為被告所代墊之費用，又104年依比例計算所代繳之稅金為3萬5,726.8元【計算式：214,360.9 ×（ 2/12）＝35,726.8，四捨五入至小數點後第一

位】，加計105 年及106 年之地價稅稅額，總計為64萬4,203 元（計算式：35,726.8＋304,238.2 ＋304,238.2 ＝644,203 ，元以下四捨五入）。原告王科賢自104 年至106 年間已就系爭土地繳納地價稅22萬0,463.6 元、31萬3,275.3 元、31萬3,320.9 元，其中自104 年11月1 日起所繳納之稅金，均為原告王科賢為被告所代墊之費用，又104 年依比例計算所代繳之稅金為3 萬6,743.9 元【計算式：220,463.6 ×(2/12）＝36,743.9，四捨五入至小數點後第一位】，加計105 年及106 年之地價稅稅額，總計為66萬3,340 元（計算式：36,743.9＋313,275.3 ＋313,320.9 ＝663,340 ，元以下四捨五入）。準此，被告應給付原告黃昭代墊繳納之地價稅64萬4,203 元、原告王科賢代墊繳納之地價稅66萬3,340 元，及各自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息。

（四）依系爭租約第5 條第2 項約定：「任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉及之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用。」，如前所述，被告簽定系爭租約後從未給付任何一期租金及地價稅等予原告，被告未按期繳納租金予原告已達兩個月，依系爭租約第5 條第3 項規定，視為違約。被告此等違約情事，已造成原告受有喪失租金收益及代墊地價稅等之損害，並經原告發函被告請求給付未果後，僅能依法提起本件訴訟，依系爭租約上開約定，被告應給付原告因本案涉訟給付之律師費4 萬元（稅捐機關核定之最低收費標準），及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息。

（五）爰依系爭租約第3 條第1 項、第5 條第2 項、第4 條第3 項之法律關係為請求，並聲明： 被告應給付原告396 萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息。 被告應給付原告黃昭64萬4,203 元、原告王科賢66萬3,340 元，及各自起訴狀送達翌日起至清償日止，

按年息5％計算之利息。　請准供擔保宣告假執行．。

二、被告答辯意旨：

（一）系爭租約之租賃經過，係原告王科賢與訴外人王科琳為兄弟，原告黃昭為王科琳之配偶。被告因公司整體發展需要，欲設立北部食儲中心，就系爭土地與原告委任之王科琳簽署系爭租約，因系爭土地興建建物係以原告王科賢及王科琳為起造人，但由被告支出建築相關費用，故原告及王科琳要求由葉德發建築師為本件建築師，以被告與葉德發簽約，由葉德發建築師規劃設計、申請建照執照、都市審議等事宜，並預定4個月完成委任事項。被告因急需設立該北部物流中心，傾全協助葉德發於105年5月前完成主管機關審議，以利後續興建工程。豈料，葉德發自105年1月5日與被告簽約起未能於4個月內完成全部委任事項，被告因北部倉儲物流中心遲遲無法設立甚為著急，要求承辦人許金適經理立即與王科琳、地主及建築師保持密切連繫。惟遲至106年9月19日新北市政府開會審議時仍無法通過審核。被告萬分著急，承辦人一再詢問王科琳，究竟何時才能完成北部物流中心建物之興建工程，被告一再向王科琳表示，若無法通過，希望解除契約，被告另尋其他土地興建物流中心。王科琳則於106年11月28日以通訊軟體對被告承辦人許金適經理表示：「許經理好，我有問我弟弟（按指原告王科賢），他說因建照工程延遲，所有的費用，我們已全部吸收，並未向公司請領任何費用…是不是再等一下建造，才不會浪費大家的心力，但若公司堅持解約，我們也沒辦法，只能要求全部損失，解約方要負責」。又被告於106年11月28日經討論後，仍認為雖原告因建造遲延而未向被告收取租金及其他費用，但葉德發不知何時才能通過主管機關審議，被告北部物流中心不能再無限期延宕，是被告即與原告及王科琳討論是否與葉德發終止委任契約及撤回建照執照申請。兩造因無法完成該北部物流中心故被告即終止系爭租約，原告王科賢及王科琳

委由葉德發向新北市政府撤銷建造執照申請，系爭建物確定無法興建。另因系爭租約既已終止，被告表示隨時可以返還土地，並請求原告返還押租金，然兩造討論沒有結論，原告於107年3月31日以板橋國慶郵局存證號碼第94號存證信函催告被告於10日內給付租金及地價稅，否則終止租約，被告則以107年4月2日台中中清路郵局存證號碼第60號存證信函表示兩造租約早已終止，並再以存證信函終止兩造租賃契約。然原告對何時終止租約始終有意見，經被告公司妥協認終止租約時由法院認定之，兩造始於107年6月19日簽署「終止土地租賃點交書」。

（二）被告得主張同時履行抗辯，拒絕租金及費用之給付義務：

1、系爭租賃之租賃範圍係承租土地及地上建物，其中地上物因尚未興建，故兩造有約定興建期間不收取任何租金及其他費用，此有系爭租約前言：「茲因土地及興建營業場所（以下簡稱租賃物）租賃事項」、第2條第2點：「建造期不列入租期範圍」、第4條第1項「乙方（即被告，下同）承租本土地在地上興建營業場所」、同條第6項：「乙方於本租賃契約終止或租賃期滿，應將租賃物及其上之建築改良物歸甲方（即原告，下同），乙方不得藉詞推託或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用。」、同條第9項：「如甲方欲出售該出租標的物時，需於6個月前告知乙方，乙方有依同條件優先承買權。乙方未主張優先購買，該出租標的之承買人仍應繼續履行本租賃契約至租期屆滿，否則甲方應就乙方承租後所興建地上建物花費之成本，以折舊後殘餘價值補償予乙方。」、同條第10項：「租賃標的地上建築物於租賃期間，由乙方自行負責修繕。」、第7條4項：「雙方約定於地上物興建完工並取得門牌十個工作日內，應持本租約至仲介方所指定公證人處辦理租約公證，費用由雙方各自負擔各半。」可佐，亦有證人許金適於審理中之證言可參。

2、系爭土地興建建物係以原告王科賢及王科琳為起造人，但

由被告支出建築相關費用，有建造執照申請書、105 年1月5 日委任契約書可證，且依建築法第25條第1 項前段及起造人申請建造執照須注意之相關規定，則系爭租約之目的既在系爭土地上興建建物出租予被告作為北部物流中心，原告應將該土地及建物供被告使用，至少應完成建造執照之申請，以利被告後續建築使用，始符合系爭租約真意。原告既未履行起造該建物申請之義務，即未提供合於使用收益之租賃物，被告自得主張同時履行抗辯，拒絕租金及費用之給付義務。

（三）原告免除被告租金及費用給付義務：

查王科琳於106 年11月28日以通訊軟體對被告公司承辦人許金適經理表示：「許經理好，我有問我弟弟（按指原告王科賢），他說因建照工程延遲，所有的費用，我們已全部吸收，並未向公司請領任何費用。」，亦有證人許金適於審理中之證言可參，可知原告既已就建照申請之遲延，免除被告公司租金及費用給付義務，延長免租金期間，是原告再請求被告給付租金及費用，即無理由。

（四）退步言，縱認原告得依系爭租約第3 條第1 項為請求，被告對於租金以每月20萬元計算沒有意見。但對於給付期間計算部分，查被告於106 年11月28日即由許金適向原告表示終止租約之意思表示，亦曾於107 年3 月3 日由許金適再度以口頭向原告表示終止租約之意思表示，若以106 年11月28日為兩造終止租約日，原告應不得再請求106 年11月28日以後之租金，此有證人許金適於審理中證稱：「106 年10月17日的LINE對話內容上面所指王先生是王科琳。『許經理好…』等語是王科琳所寫的內容（經王科琳當庭提出手機，上開LINE內容顯示之日期為106 年11月28日）。發完LINE後公司要求地主退還押金44萬8,000 元，原告沒有退還。公司有口頭上解約，發完上開LINE後，於107 年3 月3 日跟地主解約，要他退還押租金。」等語可參。再原告於107 年3 月31日以板橋國慶郵局存證號碼94號存

證信函催告被告於10日內給付租金及地價稅，否則終止租約，若原告主張有理由，系爭租約應於107 年4 月10日已終止，原告不得請求107 年4 月10日以後之租金。

（五）就原告主張依系爭租約第5 條第2 項請求給付原告律師費4 萬元及利息部分：

查：本件係因原告無法提供完成系爭土地建造執照之申請，致被告無法完成後續建築，應非被告有違約。又系爭土地出租予被告至107 年6 月19日兩造簽署終止土地租賃點交書前，均作為停車場使用，係原告於107 年6 月19日不願再出租供作停車場使用，故若原告繼續由停車場承租，並不會產生損害，亦不符合「致生損害之要件」，有證人王科琳於審理中證稱：「104 年10月22日我們與被告簽立契約後，在104 年11月1 日即將土地點交給被告公司，原來的停車場租金收入於土地點交後，是被告公司收取。之後仍作為停車場使用，只是租金由被告收取，被告公司在107 年6 月19日與我們解約後，我就沒有再出租給停車場，在107 年6 月19日之前都是作為停車場使用。停車場租金我是1 個月1 萬3,000 元，被告收多少我不清楚。」等語可佐。另被告對於律師費以4 萬元計算部分，沒有意見。

（六）爰答辯聲明： 原告之訴駁回。 若受不利判決，請准供擔保免於假執行。

三、不爭執事項：

（一）原告王科賢與訴外人王科琳為兄弟，原告黃昭為王科琳之配偶。系爭土地為原告2 人所共有（權利範圍各1/2 ），並授權王科琳處理系爭土地出租予被告之事宜。

（二）兩造於104 年10月22日就系爭土地簽定系爭租約。原告於107 年3 月31日以板橋國慶郵局存證號碼94號催告被告於10日內給付系爭租約所約定之租金及地價稅，否則終止租約。又被告於107 年4 月2 日以台中中清路郵局存證號碼60號存證信函終止系爭租約。其後兩造於107 年6 月19日

簽署終止土地租賃點交書。

（三）原告已收受被告押租金44萬8,000元，尚未返還。

上開事實，有原告提出之系爭租約1份、系爭土地網路列印資料1份、板橋國慶郵局存證號碼94號存證信函及郵件收件回執1份、終止土地租賃點交書1份（均影本）在卷為憑（本院卷第19至36頁），及被告提出之台中中清路郵局存證號碼60號存證信函1份在卷可參（本院卷第159至161頁），且為兩造所不爭執，應堪認定。

四、原告主張依系爭租約第3條第1項、第5條第2項、第4條第3項之法律關係，請求被告給付105年11月1日起至107年6月19日止，共計19.6個月，按每月20萬元計算之租金共計392萬元之本息；104年11月1日起至106年12月21日止，原告黃昭、王科賢分別墊付系爭土地之地價稅64萬4,203元、66萬3,340元之本息，及因涉訟所給付之律師費4萬元之本息。被告固不否認有與原告簽定系爭租約，然以前詞置辯。是本件爭點應為： 被告得否主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金及地價稅？ 被告辯稱原告已免除被告租金及費用給付義務，是否有理由？ 若原告得請求被告給付租金及已墊付之地價稅，渠等所得請求之金額為何？ 原告依系爭租約第5條第2項請求被告給付律師費4萬元，是否有理由？爰分述如下：

（一）被告得否主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金及所墊付之地價稅？

1、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。

2、被告主張同時履行抗辯權，辯稱：系爭租約之租賃範圍包含系爭土地及地上物，因地上物尚未興建，兩造並約明於興建期間不收取租金及其他費用，且系爭土地興建係以原告王科賢及王科琳為起造人，故系爭租約之目的既為在系爭土地上興建地上物出租予被告作為物流中心使用，原告

應提供系爭土地及地上物予被告使用，至少應完成建築執照之申請，而原告未履行該項義務，被告自得主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金及費用等語，固據其援引系爭租約前言、第2條第2項、第4條第1、6、9、10項、第7條第4項之規定，並提出建造執照申請書、委任契約書、新北市政府106年9月29日新北府城設字第1061906318號函1份、新北市政府工務局107年1月8日新北工建字第1062625684號函1份（均影本）附卷為憑（本院卷第123至145頁、第157頁），及聲請傳喚證人即被告公司經理許金適於審理中證稱：系爭租約是我們總經理室的林組長擬的，這是我們公司的定型化契約，內容就是租期及租金會變而已。原本我們租這土地是要蓋北部的倉儲，建造期就是蓋倉儲硬體的期間。我們是104年10月22日簽約，一般門市有租土地來蓋建築物，蓋的時間大約是1年的時間，沒有針對期間另做討論。當初簽約時沒有討論如果不及建造或無法申請建造執照時，租金及稅金如何計算的問題。後來過了1年的時間後，就遇到了，在105年4月20日有跟建築師提出解約的要求，因為已經過了1年半，建築師回應說1個半月可以都市審議通過，1個半月可以取得建造，地主王科琳說如果建築師掛件，他會負責跑行政流程，希望能夠將時間壓縮到2個月，我們就繼續給他機會，繼續去申請。106年7月28日我有去王科琳的家，跟他協調租約解除事宜，他有說建築物還沒有蓋成，所以不收租金，所以他希望我們再給他一點時間。因為我們公司在台中，在三峽沒有認識的建築師，就委託王科琳介紹，王科琳說葉德發建築師有跟他配合過，所以我們就委託葉建築師，我跟葉德發事務所的周先生聯繫，王科琳是後來我有需要催促時，才會請王科琳跟葉德發聯繫。105年1月5日跟葉德發簽約時，他說註明5個月可以取得都市審議及建築執照，我們也在105年5月12日地質鑽探完成，因為葉德發跟王科琳是認識的，我們有跟葉德發催促要趕

快申請，但是葉德發在105 年12月才送都市審議的報告書，王科琳也收到都市審議的報告書需要修正的公文，所以我們106 年4 月20日才會提出解約的要求。這個期間討論平面、還有配置圖，還有地質鑽探、結構設計等，所以才會拖到，當時還沒有超過免租時間，只是有超過與葉德發簽的5 個月的時間。因為葉德發建築師申請都市審議的速度太慢，因為當初王科琳說葉德發有跟他配合過，所以我們認為葉德發在時間內可以取得都市審議跟建築執照。都市審議沒有過，所以才申請撤照等語（本院卷第177 至181 頁）。

3、原告則主張其對被告與葉德發間之委任事宜並未涉入，並聲請傳喚證人王科琳於審理中證稱：系爭租約是仲介指定的代書擬的，簽約時我有在場，條文有看過，簽約時對方有負責人洪國展、許金適、其他4 位經理，但我不認識，還有仲介胡嘉珊也在場，我方只有我在，我弟弟跟我太太有授權我處理。我們出租給被告公司土地的租期是20年，建造期是包含申請建造及建造房屋的施工期間，為免租期1 年。這個時間是被告公司他們預估的，當初我不清楚這個期間，是被告公司跟仲介討論出來就代書記載於雙方的合約中。當初只有說免租期1 年，因為被告公司在全省已經蓋了4 、50個工地，對於免租期相當清楚。而且他們是評估很久才來簽約的。簽約當天被告公司說他們是台中公司對北部的建築師比較不熟，問我是否可以提供建築師讓他們評估，我就給許金適1 支電話，後來他們如何發包的我不清楚，我們只是土地出租而已，所有建築師的申請費用及蓋房子個興建成本都是被告出的錢。後來被告發包給葉德發，我不清楚，也不是我跟葉德發聯繫的等語（本院卷第184 至186 頁）。

4、綜觀上開證據，本院認：

- 系爭租約前言：「茲因土地及興建營業場所（以下簡稱租賃物）租賃事項，訂定本契約…」、第2 條第2 項：「建

造期不列入租期範圍，惟甲方（即原告，下同）於本約簽定後，不得將本租賃物出租予第三人。建造期為104 年11月1 日起至105 年10月31日止，如提早完工開幕，以開幕之次月1 日起算租期給付租金。租期依民法第449 條最長不得逾20年，惟租賃期間經更新租約者，不在此限。」、第4 條第1 、6 、9 、10項：「乙方（即被告，下同）承租土地在地上興建營業場所，做為五金賣場使用不得做其他用途；乙方違反上述約定致甲方發生損害應負損害賠償責任。…乙方於本租賃契約終止或租賃期滿，應將租賃物及其上之建築改良物歸甲方，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用。…如甲方欲出售該出租標的物時，需於6 個月前告知乙方，乙方有依同條件優先承買權。乙方未主張優先購買，該出租標的之承買人仍應繼續履行本租賃契約至租期屆滿，否則甲方應就乙方承租後所興建地上建物花費之成本，以折舊後殘餘價值補償予乙方。租賃標的地上建築物於租賃期間，由乙方自行負責修繕。」、第7 條第4 項：「雙方約定於地上物興建完工並取得門牌十個工作日內，應持本租約至仲介方所指定之公證人處辦理租約公證，費用由雙方負擔各半。」所載之內容，雖得證明被告承租系爭土地之目的，係在系爭土地上興建地上物為五金賣場營業使用，然並未明定原告負有申請建造執照或興建地上物之義務，而係約定被告應給予原告1 年之建造期間，期間不收取租金，甚且參諸系爭租約第4 條第1 、6 、9 項所定：「乙方承租本土地在地上興建營業場所…」、「乙方於本租賃契約終止或租賃期滿，應將租賃物及其上建築改良物歸甲方…」、「…則甲方應就乙方承租後所興建地上建物花費之成本，以折舊後殘餘價值補償予乙方。」等語，並參以證人許金適、王科琳上開證言，足見應係被告負有興建地上物之義務，而非原告，則被告所辯原告負有提供地上物，或至少應完成申請該地上物之建築執照云云，尚屬無稽。

一又被告所提出之上開建造執照申請書、委任契約書、新北市政府106 年9 月29日新北府城設字第10619063l8號函1份、新北市政府工務局107 年1 月8 日新北工建字第1062625684號函1 份，至多僅得證明被告曾於105 年1 月5 日委任葉德發建築師辦理建造執照申請事宜，其後經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組開會審議後，認有應修正事項，故請作業單位修正後再行提出該專案小組審議，嗣該申請建築執照案並經撤銷。而被告雖辯稱：葉德發建築師係王科琳所介紹，且該建造執照申請之起造人為原告王科賢及王科琳，故認原告應負有取得建造執照之義務云云，然以葉德發雖係王科琳所介紹之建築師，然葉德發既係與被告簽定委任契約，縱因葉德發辦理委任事務導致被告取得建照執照有所遲誤（假設語氣，非本院認定之事實），亦難認係因可歸責於原告之事由，導致被告無法取得建築執照，更難執此推認原告負有提供建築執照予被告之義務。又上開建築執照之申請案雖以原告王科賢及王科琳為起造人，然以上開地上物之起造人為誰，僅係被告用以申請建照執照之名義人，而參諸證人王科琳於審理中證稱：因為土地是我們的，外面租土地，地主都不會同意將起造人登記為承租人，因為起造人將來就是所有權人，為了避免土地、建物所有權人不同，發生糾紛等語（本院卷第186 、187 頁），足見本件係因為免日後發生土地與建物所有權人不同之糾紛，始以原告王科賢及王科琳為起造人，尚難據此認原告負有取得建照執照之義務。準此，被告所提出之上開證據，均不足以認定原告負有提供地上物或至少應完成申請該地上物之建築執照之義務。

再參以系爭租約第2 條第2 項中段僅約明：「…如提早完工開幕，以開幕之次月1 日起算租期及給付租金。」，然就若未於建造期興建完成地上物，致無法開幕之情形，則未有規定，顯係有意之省略，蓋因原告出租系爭土地供被告營業使用，若提早興建完成，被告已得開始營業並獲取

收入，自應開始起算租期及租金，若遲遲未興建完成，原告尚無義務無限期等待該地上物之興建完成，否則豈有另行約定建造期之必要？復參以系爭租約係被告預先擬定之定型化契約，該1 年之建造期間亦係被告自行預估後所訂定，被告於簽定系爭租約時，顯已評估興建可供其營業之地上物所需耗費之期間（包含申請建築執照及實際興建期間）或至少有評估之機會，其經評估結果，猶願以1 年為建造期間，並約定於1 年後開始給付租金，嗣後自不得再以該地上物尚未興建完成及取得建築執照為由，拒絕給付租金或地價稅。至被告一再辯稱：本件建照執照申請之延遲，應由葉發德建築師負遲延責任云云，則與原告依系爭租約所應負之義務無涉，附此敘明。綜上，應認被告主張行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金及所墊付之地價稅，為無理由。

（二）被告辯稱原告已免除被告租金及費用給付義務，是否有理由？

1、被告辯稱原告已免除其租金及費用給付義務，並延長免租金期間，業據其提出王科琳與許金適之LINE通訊軟體對話內容影本1 份（本院卷第147 至155 頁），並聲請傳喚證人許金適於審理中證稱：我們在106 年4 月20日有提出要解約，建築師說給他本人1 個半月的時間，都市審議取得，1 個半月的時間建造取得，所以他在106 年6 月13日才送建造，我們認知是地主希望再給他2 個月，這個部分地主沒有跟我們要租金，所以就讓建築師繼續申請。我於106 年7 月28日去王科琳家，他口頭同意延展免租期間，沒有寫成書面，他說建築物沒有建造完成不收租金，所以我們才讓葉德發建築師繼續聲請都市審議。當時沒有提到稅金，對方也沒有跟我們收稅金。106 年11月28日LINE對話內容所指費用，我的認知是地價稅、租金、稅金。後來公司有請我跟地主解約，有口頭上解約，發完LINE後，在107 年3 月3 日要跟地主解約，要他退還押租金。上開LINE

對話內容，王科琳表示「若公司堅持解約我們也沒有辦法，只能要求全部損失解約方要負責」，是我表示全部損失要建築師負責，就是地主跟我們要求什麼，要葉德發負責等語（本院卷第180 至183 頁）為論據。

2、原告則否認免除被告給付租金及費用義務，並聲請傳喚證人王科琳於審理中證稱：105 年11月要收租金時，許金適有拜託我說租金可否緩收，因為建造延遲，我跟他說合約繼續履行，我們同意暫時緩收，是在電話中講的，但有說他們中途解約的話，中間緩收的租金要一併償還給出租人，他同意。沒有跟許金適談到展延免租期間的事情。我有於上開LINE對話中向許金適轉達葉德發表示都審會取消事宜，在106 年9 月許金適叫新莊店店長，去拜託新北市議會副議長催建造進度，同時許金適又拜託我，有無認識的議員，配合副議長來跟催建造進度，我有接受他的拜託，請林銘仁議員跟催建造進度，我只想建造快點下來，我能早點收到租金而已，不是我主導，我是受許金適之託。106 年11月28日LINE對話內容所稱費用指的就是租金，105 年11月中我跟許金適電話中暫緩收租金的承諾，但是要繼續履行合約，如果被告中途解約，就要之前未付之租金及稅金被告公司要全部支付給土地出租人。稅金是我們幫被告代墊的，只是被告沒有給我錢，所以費用不包含地價稅。我們的合約只有第1 年不用收租金，但是第1 年過了1 個月，就是105 年11月許金適有拜託因為建造延誤，看能否暫緩收租金，這是105 年11月口頭約定的。我們的前提是繼續履行合約，如果要中途解約，就是之前欠繳的租金就要償還給地主，如果繼續履行就不跟他收了。我有跟我弟弟轉達。許金適有去我家拜訪過，在他們公司確定不租要解約，有電話先聯絡，許金適要載洪國展董事長來談賠償事宜，第1 次許金適有來，但是洪國展沒來，另許金適又跟我約第2 次來談解約賠償事宜，結果這次連許金適也沒來，只說老闆沒空不來了。還有1 次中秋節前許金適有

來送月餅等語（本院卷第186至190頁）。

3、綜觀兩造所提出之上開稽證，上開LINE通話紀錄係王科琳與許金適於106年9月5日起至106年11月28日止，針對建造執照申請、召開都市審議委員會之對話內容，其中王科琳於106年11月28日向許金適表示：「許經理好，我有問我弟弟，他說因建照工程延遲，所有的費用，我們已全部吸收，並未向公司請領任何費用，且建造也請林銘仁議員整合新北市政府所有單位，且各局室科長圖面已先審核通過，建照沒問題，只差建築師掛進去，就OK，弟弟建議，那麼久都等了，我也麻煩議員了，是不是再等一下建造，才不會浪費大家的心力，但若公司堅持解約，我們也沒辦法，只能要求全部損失，解約方要負責。」等語，固有表示願意「吸收」因申請建造執照延誤期間之租金，然亦稱若被告要解約，則應負擔「全部損失」，核與證人王科琳所證：若繼續履行系爭租約，則願負擔該延誤期間之租金，若被告堅持解約，則仍應給付緩收之租金等語相符，而本件事後既經原告寄發存證信函解除系爭租約，依王科琳之真意，難認有何免除被告延誤期間租金之意思，而其證稱上開LINE對話內容所指「費用」僅限於租金，並不包含代墊之地價稅，更難執此作為原告免除給付已代墊之地價稅之證據。至證人許金適固證稱：王科琳曾於106年7月28日，口頭同意延展免租期間云云，然為許金適所否認，本院審酌許金適於被告公司擔任經理職位，其證言本較偏向被告一方，尚難單憑其片面供述，即認王科琳有於106年7月28日同意延展免租期間，又系爭租約明定免租期間為104年11月1日起至105年10月31日止，自105年11月1日起每月租金高達20萬元，被告若真有延展免租期間之意思，原告豈有不與被告修改系爭租約或另簽定書面契約，避免事後發生爭議之理，況王科琳若已於106年7月28日承諾延展免租期間，又豈會於106年11月28日於上開LINE對話中另表示上開願意吸收建照工期延遲費用等語之

理。準此，被告所辯原告已免除被告租金及費用給付義務，其舉證有所不足，應無足採。

（三）原告所得請求被告給付之租金、已墊付之地價稅金額為何？

1、就原告所得請求給付之租金部分：

－依系爭租約第3條第1項：「[租金為未含稅，相關因租賃衍生之稅費由乙方負擔。104年11月1日至105年10月31日，為施工期租金免收。105年11月1日至110年10月31日，租金為每月新臺幣貳拾萬元正。」，原告自得依上開約定，請求被告給付租賃期間之租金，茲有疑義者，應為系爭租約之終止日期為何？就此部分，原告主張系爭租約之終止日期為107年6月19日，並提出上開板橋國慶郵局存證信函及郵局收件回執影本1份、終止土地租賃點交書影本1紙附卷可參（本院卷第31至36頁）。被告則辯稱：被告已於106年11月18日由許金適向原告表示終止租約，又於107年3月3日由許金適再以口頭向原告表示終止租約，再原告於107年3月31日以板橋國慶郵局存證信函催告被告於10日內給付租金及地價稅，否則終止租約，故系爭租約已於107年4月10日終止等語，除援用證人許金適上開證言，並提出上開台中中清路郵局存證信函影本1份為憑（本院卷第159至161頁）。

—查：被告辯稱許金適曾於106年11月18日、107年3月3日以口頭向原告表示終止系爭租約之意思，除證人許金適之片面證言及上開被告寄發之台中中清路郵局外，尚無其他證據可茲佐證，況以系爭租約為定有期限之租賃契約，除法律或契約另有規定外，尚難由被告片面主張終止，而被告亦未陳明許金適係基於何項理由終止系爭租約，自難以上開2期日為系爭租約終止之日。

．又查，依原告所寄發於107年3月31日送達之上開板橋國慶郵局存證信函載明：「…請台端函到10日內清償租金及地價稅，逾期出租人將依約終止租賃收回土地，並向台端

請求應付之全部租金，及代墊繳納之地價稅款。」，並佐以上開106 年11月28日LINE對話內容及證人許金適所證稱：若被告堅持解約，則應給付緩收之租金等語，可知原告於寄發上開板橋國慶路存證信函前，被告應已向原告表示終止契約之意思，而原告既已寄發存證信函催告被告給付租金及地價稅，並表示若被告逾期給付將終止租約收回土地，該存證信函應屬終止系爭租約之意思表示，並應以該存證信函所定催告被告給付租金及地價稅之末日即107 年4 月10日為兩造合意終止系爭租約之日，是被告主張系爭租約之終止日期應為107 年4 月10日，應屬可採。

j 再以上開終止土地租賃點交書固係兩造於107 年6 月19日所簽定，然觀諸該點交書第2 條後段所載：「終止日期及終止原因雙方有爭執，由法定定之。」，顯見被告於簽定該點交書，並不同意以該點交書簽定之日期作為系爭租約終止日，自難以此作為認定系爭租約終止日之依據。復參以原告早於寄發上開板橋國慶路郵局存證信函時，早有意解除系爭租約，若認應以上開點交書簽定日期作為終止契約之日，則原告一方面寄發存證信函表示將解除系爭租約，一方面又遲未終止租約，而被告於該段期間亦無法於系爭土地上興建地上物為營利，若使被告承受該段期間仍應繳納租金之不利益，顯非合理，是原告主張應以上開點交書簽定日期即107 年6 月19日惟系爭租約終止日，應無可採。

LL準此，原告應得請求自105 年11月1 日起至107 年4 月10日止，按每月20萬元計算之租金，金額共計346 萬6,667 元【計算式：200,000 元x（ 17＋10/30 ）月＝3,466,667 元（元以下四捨五入）】，又被告於簽定系爭租約時所交付之押租金44萬8,000 元，依系爭租約第3 條第2 項第2 款之規定，應於系爭租約終止時返還，故應予以扣除，經扣除後原告所得請求之租金應為301 萬8,667 元（計算式：3,466,667 元－448,000 元＝3,018,667 元），逾此

部分之請求，為無理由。

2、就原告所得請求被告給付代墊之地價稅部分：

查：參諸系爭租約第4條第3項：「地價稅…由乙方自行負擔。」，是原告自得請求租賃期間所墊付之地價稅，又參諸系爭租約第2條第1項載明之租賃期限係「自105年11月1日至125年10月31日」，且遍觀系爭租約並無建造期之地價稅應由承租人即被告負擔之約定，是原告所得請求已墊付之地價稅應自105年11月1日起算，原告主張應自104年11月1日起算，難認有理。再以原告黃昭所墊付105、106年度之地價稅均為30萬4,238.2元、原告王科賢所墊付之105、106年度之地價稅均為31萬3,275.3元、31萬3,320.9元，有原告提出之系爭土地105、106年度地價稅課徵土地清單、地價稅繳款書影本數紙在卷為憑（本院卷第39至42頁、第45至48頁）。準此，原告黃昭所得請求已墊付之地價稅應為35萬4,945元【計算式：（000000.2元x 61/366年）＋304.238.2元＝354,945元（元以下四捨五入）】；原告王科賢所得請求已墊付之地價稅應為365533元【計算式：（000000.3元x 61/366年）＋313,320.9元＝36萬5,533元（元以下四捨五入）】，逾上開金額部分之請求，為無理由。

（四）原告依系爭租約第5條第2項請求被告給付律師費4萬元，是否有理由？

查：系爭租約第5條第2項載明：「任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉及之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他費用。」，是被告既有上開應支付租金、地價稅之情形而未給付，已如前述，原告並提起本件訴訟請求被告給付，則原告依上開規定請求被告給付依稅捐機關核定最低收費標準之律師費4萬元，並提出稽徵機關核算106年度執行業務者收入標準1份附卷為憑（本院卷第49、50頁），尚屬有據，應予准許。

五、綜上所陳，原告依系爭租約第3條第1項、第5條第2項、之規定，請求被告給付租金及律師費305萬8,667元（計算式：3,018,667元＋40,000元＝3,058,667元），及依系爭租約第4條第3項之規定，請求被告給付已墊付之地價稅予原告黃昭35萬4,945元、原告王科賢36萬5,533元，並均自起訴狀繕本送達翌日即107年7月18日（本院卷第55頁）起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；就原告敗訴部分，渠等假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、結論：原告之訴部分有理由、部分無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

民事第三庭　　法　官　張誌洋

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　廖美紅