

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1146號

原告 龍瞻科技股份有限公司

法定代理人 林崇仁

訴訟代理人 黃振銘律師

複代理人 李耀文

被告 新北市政府

法定代理人 侯友宜

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 楊上德律師

王怡茹律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，經本院於民國108年8月8日言詞辯論終結，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

一、原告主張：

(一)原告前於民國93年2月20日與被告簽署「台北縣樹林大同工業園區公開徵選進駐廠商協議書」（下稱系爭契約），並依約繳納保證金新臺幣（下同）1,186萬4,340元，後經被告退還其中1/2（即593萬2,170元），尚餘593萬2,170元未獲退還。

(二)被告以非可歸責原告事由，拒絕原告購買坐落新北市○○區○○段○○○○號國有土地，致財政部國有財產局北區辦事處（下稱國產局）於准許原告購買土地後，又暫停原告繳款作業，導致原告未能向銀行申請融資，著手後續建廠計劃，致未能於期限內取得使用執照，卻遭被告以原告違反系爭契約第4條第1項為由，拒絕退還保證金。申言之，原告未能於約定期限內取得使用執照，乃不可歸責於原告事由所致。兩造於93年2月20日簽署系爭契約後，係因不可歸責於原告之地、上物拆遷糾紛（即原訂93年9月30日完成拆除以交付土地，

但迨94年6月28日、94年7月29日承包建物拆除之前衛營造公司卻2度圍地抗爭被告，迨至94年8月26日始達成解約協議，惟時程已延宕11個月。）及被告預定應於93年7月30日通過園區整體規劃審查延遲至94年1月28日始行通過，造成原告建廠延宕。即園區整體規劃審查未完成，則建築師無從進行建築設計；原有地上物未拆除，建築物亦未能就實際使用地塊實地丈量，亦難以設計。此2項因素自均嚴重阻礙建築設計乃至施工進行。原告與訴外人國產局簽訂租約（下稱原證4租約）第3條第2項約定「租期屆滿前承租人得申請承購租賃基地」，原告依原證4租約約定申購土地，經國產局依法完成勘查等程序，並開出繳款通知書。詎嗣竟經國產局依國有非公用不動產讓售作業程序第24點第1款規定主張原告「不合讓受法令規定」，而註銷申購案，然國產局並未敘明原告違反何種法令，如何違反法令，竟以莫須有罪名註銷原告購地申請及要求終止原證4租約。本件原告先期已投入逾3,000萬元資金進行廠房興建，也取回1/2履約保證金，斷無可能終止建廠計劃。原告於92年6月27日參加被告舉辦說明會時，並無任何資料顯示原告需完成建廠後才可購地之條件說明。兩造簽署系爭契約亦未提及此事，被告竟屢阻原告購地，導致原告無法如期取得使用執照，依民法第230條規定，原告不負遲延之責。又本件係因不可歸責原告事由，致原告無法於簽約後3年內取得使用執照，依系爭契約第4條約定被告應將剩餘保證金593萬2,170元返還原告。原告曾以律師函催告被告返還，遭被告拒絕，依民法第229條第2項規定，被告應負遲延之責。此外，原告因系爭契約簽署支出建築費用、測量鑽探等相關費用高達3,000餘萬元，原告將另行向被告求償。

(三)併為聲明：被告應給付原告593萬2,170元，及自93年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：依系爭契約第1條簽訂目的可悉，係為促使原告

01 以優惠租金承租國有土地，卻未踐行迅速開發行為，致國有
02 土地資源閑置耗損社會成本。復因「國有土地三免五減半」
03 租金優惠計畫係優惠承租廠商前3年租金免收，故系爭契約
04 第4條第1項言明，原告需於3年內取得使用執照，逾期除所
05 餘50%履約保證金不予發還外，被告將通知國產局終止其與
06 原告間系爭租約。又本件原告於93年3月24日與國產局簽署
07 原證4租約後，雖於1年內（即94年3月18日）取得94樹181號
08 建築執照（下稱系爭建照），但卻未具體施工，直迄96年3
09 月24日止均未取得使用執照。國產局經被告通知後，依約於
10 96年5月2日函知原告原證4租約自96年4月起終止。而於國產
11 局函知原告終止原證4租約前，其曾派員於96年3月30日至現
12 場勘查，發見原告承租土地現況為圍牆內碎石泥土地，部分
13 已整平，部分堆置廢棄磚石，益見原告於取得系爭建照後，
14 確並無於承租土地興造建物之事實。衡以原告於系爭建照屆
15 期後，並無申請建照延展行為，更可認本件係可歸責原告事
16 由致無法取得使用執照。即本件原告享有3年免租優惠，怠
17 於開發之行為，除使國土閑置，亦使原應有效利用國有土地
18 於93年至96年（3年）間未有租金收入而損及公共利益。被
19 告為避免損害擴大，於96年3月27日依系爭契約第4條第1項
20 約定函請國有財產局終止租約，及不予發還所餘50%履約保
21 證金，於法並無不合。併原告始終未取得使用執照，則其援
22 引系爭契約第4條約定請求被告發還50%履約保證金亦難認有
23 據。再者，因系爭契約所涉爭議，先後向被告工務局、國產
24 局提起訴訟，均遭敗訴判決，亦足見原告之訴確無理由。併
25 為答辯聲明：如主文所示。

26 三、兩造不爭執之事項：

27 (一)兩造於93年2月20日簽署系爭契約，內容略以：

28 第1條：本協議書簽訂之目的，在於促使獲被告推薦之原告
29 能迅即進行開發行為，避免承租土地閑置，並作為
30 雙方責任義務履行之義務。

31 第2條：依圈定土地面積3年期租金計…圈定土地為樹林市○

○段11之C、11之1號…需繳交履約保證金金額為1,186萬4,340元。

第4條：開發履約保證金之發還

(1)原告與國產局簽訂土地租賃契約後1年內取得建築執照者，被告無息發還履約保證金50%，逾期不予發還，簽約後3年內取得使用執照者，無息發還剩餘保證金，逾期不發還，並由被告通知國產局終止租約。原告如有分期建廠計畫，則以簽約後1年內取得第1期廠房之建造執照者，作為被告發還一半履約保證金依據；簽約後3年內原告需取得全部廠房之使用執照，被告始得發還剩餘保證金。

(2)前款有不可歸責原告原因者，不在此限。

(3)履約保證金於取得相關執照後15日內發還。

等情，並有系爭契約（詳原證1）在卷可佐。

(二)兩造於93年2月20日簽署系爭契約後，原告已依約繳付約保證金1,186萬4,340元予被告收執。原告於93年3月24日與國產局就系爭契約所圈定土地簽署原證4租約後，於94年3月18日（租約簽署1年內）取得系爭建照，故已由被告依系爭契約第4條第1款前段規定退還1/2履約保證金593萬2,170元予原告。嗣因原告未能於96年3月24日前（原證4租約簽署後3年內）取得使用執照，被告因而拒絕原告返還剩餘50%履約保證金之請求，並依系爭契約第4條第1項規定通知國產局終止租約等情，並有原告律師函、被告回函（詳原證2、3）、原證4租約在卷可查。

(三)被告於96年3月27日函請國產局辦理終止租約，經該分處以96年5月2日台財北管字第0960017718號函通知原告自96年4月起終止原證4租約。被告工務局則再以原告經註銷承租資格，無權繼續占用原承租國有土地興建房屋為由，於97年4月11日以北工建字第0970220589號函廢止系爭建照。原告對前開廢止處分不服，循序對被告工務局提起行政訴訟。經最高行政法院以：系爭建照記載竣工日期自核准開工日起21個

01 月完工。原告於94年3月18日取得系爭建照後，申請開工核
02 准日為94年12月23日，應於96年9月22日竣工。原告並未進
03 行建築如期竣工，亦未依建築法第53條第2項規定申請延展
04 （依法得申請延展1次，倘有依法申請，於97年9月22日延展
05 期限屆滿。），系爭建照縱未經廢止，至遲於97年9月22日
06 亦因期限屆滿而失其效力等為由，認原告提起撤銷之訴無權
07 利保護必要，駁回其請求等情，並有國產局函（詳被證3）
08 、最高行政法院100年度判字第890號判決（詳被證1）、臺
09 北高等行政法院98年度訴字第414號判決（詳本院卷第127至
10 132頁）在卷可佐。

11 (四)原告提出原證1至6書證；被告提出被證1至3書證，形式均為
12 真正。

13 四、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
14 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
15 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
16 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
17 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
18 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號裁判
19 意旨參照）。本件觀諸系爭契約第4條第1項乃就履約保證金
20 發還、不發還之條件為約定（即其中50%以建築執照取得時
21 點為是否發還認定依憑；其餘50%則以使用執照取得時點為
22 是否發還認定依憑。）；同條第3項則係應予發還者，發還
23 期限之約定（即發還其中50%之期限為取得建築執照後15日
24 內；發還其餘50%之期限則為取得使用執照後15日內。）。
25 基此，同條第2項所謂「前款有不可歸責原告原因者，不在
26 此限。」，探諸系爭契約前後文義，及當事人締約之真意，
27 應指倘因不可歸責於原告之事由，致原告無法於約定期限內
28 取得建築執照或使用執照，則雖原告遲延取得相關執照，於
29 扣除不可歸責於原告遲延狀態終了期間後，尚未逾同條第1
30 項約定期限，原告不負給付遲延之責（核與民法第230條之
31 規定意旨相符），被告仍應依同條第3項約定於執照取得後

01 15日內為保證金之發還，不得逕予沒收，非如原告所謂：倘
02 有不可歸責原告事由產生遲延，原告即可免除取得執照之給
03 付義務，逕請求被告發還履約保證金，先此敘明。

04 五、本件原告就其於93年3月24日與國產局就系爭契約所圈定土
05 地簽署原證4租約後，雖於94年3月18日（租約簽署1年內）
06 取得系爭建照，且由被告依系爭契約第4條第1款前段規定退
07 還1/2履約保證金593萬2,170元予原告。但迄未能取得使用
08 執照一節，承前述，既未有爭執，可信屬實。則不問原告遲
09 延無法於約定期限（即96年3月24日）前取得使用執照之原
10 因，究否如原告所主張確係因不可歸責於原告事由所致，按
11 諸前開說明，依系爭契約第4條第3項約定，於原告取得使用
12 執照前，原告仍無從本於系爭契約第4條約定對被告為50%保
13 證金發還之請求。即原告依系爭契約第4條約定提起本訴，
14 請求被告返還593萬2,170元，及自93年2月20日起至清償日
15 止，按年息5%計算之利息，難認有理由，應予駁回。

16 六、況原告主張本件係因不可歸責原告事由，致其無法取得使用
17 執照一節，無非以：兩造於93年2月20日簽署系爭契約後，
18 係因不可歸責於原告之地上物拆遷糾紛（即原訂93年9月30
19 日完成拆除以交付土地，但迨94年6月28日、94年7月29日承
20 包建物拆除之前衛營造公司卻二度圍地抗爭被告，迨至94年
21 8月26日始達成解約協議，惟時程已延宕11個月。）及被告
22 預定應於93年7月30日通過園區整體規劃審查延遲至94年1月
23 28日始行通過，造成原告建廠延宕。即園區整體規劃審查未
24 完成，則建築師無從進行建築設計；原有地上物未拆除，建
25 築物亦未能就實際使用地塊實地丈量，亦難以設計。此2項
26 因素自均嚴重阻礙建築設計乃至施工進行。原告與國產局簽
27 訂原證4租約第3條第2項約定「租期屆滿前承租人得申請承
28 購租賃基地」，原告依原證4租約約定申購土地，經國產局
29 依法完成勘查等程序，並開出繳款通知書。詎嗣竟經國產局
30 依國有非公用不動產讓售作業程序第24點第1款規定主張原
31 告「不合讓受法令規定」，而註銷申購案，然國產局並未敘

明原告違反何種法令，如何違反法令，竟以莫須有罪名註銷原告購地申請及要求解約，致原告未能向銀行申請融資，著手後續建廠計劃，致未能於期限內取得使用執照等由為據。然：

(1) 觀諸原證4租約第7條第1項約定，地上物之拆遷屬原告應負擔義務，屬其於簽訂原證4租約時應列入評估風險之一。是所謂拆遷所生延宕，要與被告及國產局無涉，尚難逕將該締約時原告應行評估風險列認屬不可歸責原告事由，而於系爭契約第4條第1項期限內扣除。至所謂原告是否得順利向國產局為申購土地，依原告主張之內容，僅涉其內部預計籌資方式，亦屬其於與被告簽訂系爭契約前需自行考量評估之風險，原告究否購得土地，與使用執照之取得，既不具必然關聯性，此部分事由自不能認與原告違約未依期限取得使用執照間，具有相當因果關係。

(2) 況原告主張地上物拆遷延宕及園區整體規劃審查所生遲延，乃自93年7月30日起至94年8月26日止。惟原告於94年3月18日取得系爭建照時，依建築法第30條規定應已備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書（即已備施工說為取得建照先決要件）。本無原告所稱：因有地上物未拆除，建築物亦未能就實際使用地塊實地丈量，而難以設計之情（即建照之取得與地上物究否已經拆除無必然關聯。），至多僅與建照取得後施工時程進行有關。再者，原告取得系爭建照後，承前述，申請開工核准日為94年12月23日，依規定應於開工核准日起21個月內（即96年9月22日）完工，原告逾期既未竣工，又未依建築法第53條第2項規定申請延展（依法得申請延展1次，倘有依法申請，於97年9月22日延展期限屆滿。），是以不問原證4租約於96年4月是否經國產局合法終止，及系爭建造97年4月11日經被告工務局廢止究否有據，均與本件原告最終未能取得使用執照之結果，難認具相當因果關係。

(3) 即被告抗辯：原告無法取得使用執照之原因，乃肇於原告

取得系爭建照後，未限於96年9月22日前完工，亦未依法申請建照延展，致系爭建照縱未經廢止，亦因期限屆滿而失其效力等語，應屬有據。原告主張之遲延事由，縱認定屬不可歸責原告原因，亦與本件原告無法取得使用執照結果，不具因果關係。

七、從而，原告本於系爭契約第4條約定提起本訴，請求被告返還593萬2,170元，及自93年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，難認有理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
民事第四庭 法官 黃信滿

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 8 月 29 日
書記官 傅淑芳