

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1019號

原告 力銖企業有限公司

法定代理人 許名妹

訴訟代理人 黃勝文律師

張堯晟律師

被告 欣興土地開發有限公司

法定代理人 鍾淑貞

訴訟代理人 歐陽宏志

余樹田律師

上列當事人間請求債務不履行等事件，本院於民國108年1月17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）原告於民國105年2月6日經由訴外人住商不動產內壠環中加盟店（即萬室達仲介公司）向被告購買坐落於桃園市○○區○○段570-1、570-4、591-14、592、592-1地號土地（下合稱系爭土地，如指單筆土地則以地號稱之），總價新臺幣（下同）2,528萬元，另兩造就系爭土地簽訂不動產買賣契約書及「特約條款」，目的為確保系爭土地合於原告規劃作為公司廠房使用，故於特約條款第3點載明：「買方以本案買賣標的申請之建築執照後，由賣方申請回填證明，取得回填證明後，賣方承諾於買賣標的570-1地號土地回填無污染之土方，並保證於回填完成後，20個工作天內完成廣興段570-4地號土地之道路鋪設（預計建照取得3個月內完成，如因公家機關延誤，雙方同意延期），所需相關費用由賣方負擔，如有逾期未完成則由賣方負責支付買方銀行利息。」（下稱系爭約款）。

（二）又原告於105年10月25日取得建築執照後通知被告，依系

01 爭約款，被告應於取得回填證明後，負責完成570-1地號
02 土地之回填，豈料被告遲未完成，致原告遲誤工廠興建之
03 工期，並自行出資另請他人施作擋土牆以避免土石崩落損
04 及鄰牆，被告應給付原告代墊施作擋土牆之費用22萬500
05 元，且原告於106年6月中旬始入內施工興建廠房，嗣於
06 106年11月初完成建廠。再依系爭約款，被告應於建照取
07 得3個月內（即106年1月25日以前）完成道路柏油鋪設
08 ，詎被告遲於106年12月3日始完成570-4地號土地之道
09 路柏油鋪設，致原告無法取得行政機關所核發之使用執照
10 ，則使原告興建之廠房無法遷廠，更為此須向訴外人張呂
11 淑花續租原廠房之土地，按月繳納8萬元之租金，故被告
12 應給付原告自106年1月26日起至106年12月3日止之租
13 金損害82萬3226元【計算式：（8萬元÷31天×9天＝2
14 萬3226元）＋（8萬元×10個月＝80萬元）＝82萬3226元
15 ，元以下四捨五入】。此外，因被告未依約於106年1月
16 25日前完成570-4地號土地之道路柏油鋪設，依系爭約款
17 ，被告應負擔原告向銀行借貸之利息25萬6613元【計算式
18 ：〔2萬3125元／月×11期（1月至11月）＝25萬4375元
19 〕＋〔2萬3125÷31天×3天＝2238〕＝25萬6613元，元
20 以下四捨五入】。爰依系爭約款提起本訴等語，並聲明：
21 (一)被告應給付原告130萬339元，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止，按年息5%計算利息。(二)原告願供擔保
23 ，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：系爭約款僅約定須由被告於570-1地號土地回填
25 無污染之土方，並未有施作擋土牆之約定，且被告已依約於
26 106年1月23日前，完成570-1地號土地回填土方及570-4
27 地號土地之道路鋪設工程，並無遲延給付或違約之情事，況
28 系爭約款並無約定道路必須鋪設柏油，故原告之請求均無理
29 由等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
30 回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

31 三、原告主張於105年2月6日以2,528萬元向被告購買系爭土

地，兩造就系爭土地簽訂不動產買賣契約書及特約條款，其中系爭約款約定由原告申請回填證明，取得回填證明後，被告應在570-1地號土地回填無污染之土方，並應於回填完成後，20個工作天內完成570-4地號土地之道路鋪設，原告業於105年10月25日依約取得建築執照後通知被告等情，業據提出不動產買賣契約書、特約條款、570-1地號土地之建築執照、系爭土地第一類登記謄本等附卷可稽（見本院卷第11頁至第16頁、第56頁至第78頁），並為被告所不爭執，應堪信為真實。另被告辯稱已於106年1月23日前完成570-1地號土地回填土方、570-4地號之道路鋪設工程乙節，亦為原告所不否認（見本院卷第148、149頁），自亦堪信為真實。

四、本院之判斷

（一）按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。

（二）經查，系爭約款約定：「買方（即原告）以本案買賣標的申請之建築執照取得後，由賣方（即被告）申請回填證明，取得回填證明後，賣方承諾於買賣標的570-1地號土地回填無污染之土方，並保證於回填完成後，20個工作天內完成廣興段570-4地號土地之道路鋪設（預計建照取得3個月內完成，如因公家機關延誤，雙方同意延期），所需相關費用由賣方負擔，如有逾期未完成則由賣方負責支付買方銀行利息。」（見本院卷第15頁），是足認兩造約定於買方取得建築執照後，應由被告於570-1地號土地回填土方，並於回填後20個工作天內完成570-4地號土地之道路鋪設工程。對此，兩造均稱：並未就回填土方及道路鋪設之方式另訂其他約定等語（見本院卷第130、131、14

9 頁），既兩造未就回填土方及道路鋪設之方式另有約定，亦未設有任何限制，則應認被告施作上開工程合於一般工程要求，將 570-1 地號土地填平並於 570-4 地號土地鋪設道路使人車得通行於其上即可。

（三）本件原告主張：購買系爭土地之目的係為興建廠房，因系爭土地皆為未經整地之低窪地，無法直接在該土地上興建廠房，故兩造約定由被告將 570-1 地號土地重新整地並填平，以利原告於其上興建廠房，倘被告回填程度並無法使原告直接於其上興建廠房，則被告之給付顯然未符債之本旨，然被告在距離鄰地圍牆約 2 米處採取自然邊坡方式，致 570-1 地號土地與鄰地圍牆之交界處呈現一定坡度，並未依約填平 570-1 地號土地與其他相鄰土地及馬路之落差，且被告回填土方之高度已達鄰地圍牆之高度，倘無其他阻隔措施，如此高度之土堆會導致回填土方壓倒鄰地圍牆，原告只得在與鄰地圍牆之交界處施作擋土牆，方能確保回填之土方不會壓倒鄰地圍牆且使鄰地圍牆之交界處無落差，被告應返還原告代墊之 22 萬 500 元等語，並提出系爭土地整地前照片、擋土牆施工前後現場照片、統一發票及支票等為證（見本院卷第 100 至 102 頁、第 107 至 110 頁、第 17 頁）。惟被告辯稱：原告希望回填土方整平土地，一般而言，就工程概念，就是要跟道路持平，所以被告就系爭土地回填到與道路齊平，而在原告申請建築執照與鄰地相接處原為自然邊坡，該處採用安息角之工法，穩定不會損及鄰地圍牆，且有自然排水設施，回填之土方不會崩落，亦不影響原告蓋廠房之容積率，如果原告需要使用這塊地，則需增加擋土牆，但系爭合約並未約定要施作擋土牆，原告既已取得建築執照，即表示可以於系爭土地上蓋廠房等語（見本院卷第 115 至 116 頁、第 130 至 132 頁）。經查，被告業將 570-1 地號土地填平至與道路齊平乙情，原告亦不爭執，僅爭執 570-1 地號土地與鄰地交界處並未持平仍有高度落差，致原告需另建擋土牆以防土石崩落

01 損及鄰牆云云，然衡情自然地貌多有高低不平之情事，既
02 回填土方之目的係要與道路持平，當以道路之高度為回填
03 之標準，而被告已將570-1地號土地回填至與道路齊平，
04 應認被告已合於系爭約款之約定，完成回填土方之工程，
05 至被告依照安息角的方式施工致該地與鄰地相接處形成自
06 然邊坡乙情，因兩造並未約定回填土方之方式或設有任何
07 限制，原告亦未舉證該處有土石崩落之事實或危險，抑或
08 因被告未施作擋土牆致其無法興建廠房，自難認被告回填
09 土方有何違約之情事；又桃園市政府已將原告申報570-1
10 地號土地回填土方，並申請於106年1月5日開工乙事准
11 予備查，此有桃園市政府106年1月16日府都建施字第10
12 60003953號函在卷可查（見本院卷第125頁），足見原告
13 在系爭土地上未有不可興建廠房之情事；況原告自行僱工
14 施作者亦非將570-1地號土地填平至與鄰地齊平，僅係施
15 作擋土牆，益徵被告將570-1地號土地填平至與道路齊平
16 ，符合工程常規；至原告自行施作擋土牆，顯非系爭契約
17 約定之內容，縱有支出22萬500元施作擋土牆，亦不可認
18 係被告違約遲誤工程或不完全給付，則原告依系爭約款或
19 民法第227條規定，請求被告償還前開金額，均屬無據，
20 應予駁回。

21 （四）原告另主張被告於570-4地號土地並未依約於期限內鋪設
22 柏油，遲至106年12月3日始完成道路柏油鋪設，而依系
23 爭約款請求被告給付原告向銀行繳納之貸款利息25萬6,61
24 3元及租金損害82萬3,226元等語，惟被告辯稱：已依約
25 於106年1月23日前完成道路鋪設工程，且系爭契約並未
26 約定道路需鋪設柏油，故無違約等語。經查，被告已於期
27 限內完成570-4地號土地之道路鋪設，為前述兩造所不爭
28 執事項，原告僅爭執被告並未於道路鋪設柏油乙情，然依
29 前所述，兩造並未約定道路鋪設之方式及相關限制，且系
30 爭約款僅明訂被告應於回填570-1地號土地土方完成後20
31 個工作天完成570-4地號土地之「道路鋪設」，顯見兩造

並未約定被告有鋪設柏油之義務。再者，依原告提出鋪設柏油前之現場照片（如本院卷第105頁），可見系爭土地上已設有道路，縱未鋪設柏油但路面平整可供人車通行，難認被告有何未依約鋪設道路之舉。此外，被告辯稱：道路柏油鋪設是兩造之仲介商為開發後方土地而鋪設，與被告無關等語（見本院卷第116頁），是難認被告有遲誤鋪設柏油之情事。從而，依系爭契約及系爭約款，並無關於被告應鋪設道路柏油之約定，被告既已依約完成570-4地號土地之道路鋪設，難認有何違約之情事，是原告請求被告給付銀行之貸款利息及租金損害云云，亦均屬無據，應予駁回。

（五）據上，兩造所簽訂之系爭約款僅約定被告需於期限內完成570-1地號土地回填土方及570-4地號土地鋪設道路之工程，並未就施工方法加以約定或限制，依兩造之陳述及所提證據，復均無從認定被告有施作擋土牆及鋪設柏油之義務，是原告之主張，核屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭約款，請求被告給付130萬339元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 周 玉 羣
法 官 呂 綺 珍
法 官 陳 容 蓉

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 2 月 27 日

