

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1536號

原告 勤天實業有限公司

法定代理人 邱金全

訴訟代理人 黃啟逢律師

被告 大金地投資有限公司

法定代理人 陳韻如

訴訟代理人 石麗卿律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國108年10月1日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

（一）兩造於民國104年8月11日簽訂土地租賃契約（下稱系爭

契約），由原告承租被告所有坐落桃園市○○區○○段○○

○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），依系爭契約第

5條約定「乙方（即原告）在租期內可以甲方（即被告）

名義興建合法地上物」之文義，原告有權自由決定以何人

名義興建合法地上物，兩造簽訂系爭契約後，原告決定以

原告名義為起造人興建地上物，並依約請求被告交付以原

告為起造人名義之土地使用同意書，被告卻拒絕交付。經

原告於105年4月26日發函請求被告交付後，訴外人即被

告總經理簡金敏則於105年6月15日表示同意提供，但要

求由被告之律師擬約後，再由兩造簽訂契約，原告遂再於

105年6月24日委託律師發函，希望安排兩造將105年6

月15日所達成共識增補於系爭契約事宜。詎被告竟於105

年10月5日告知原告將由被告自行出資興建地上物後，交

由原告管理，此已違反被告上開之承諾，原告因而於105

年12月6日委由律師發函催促被告依105年6月15日承諾

履約，未獲被告置理後，遂於106年3月14日委由律師發

01 函對被告解約。

02 (二) 無論是依系爭契約第5條文義，或簡金敏於105年6月15
03 日所為承諾，原告均有權請求被告交付以原告為起造人名
04 義之土地同意書，被告拒絕交付顯然違約，原告自得合法
05 解除系爭契約後，請求被告返還押租金及賠償如附表所示
06 之損害共計新臺幣（下同）5,012,029元，為此，爰依民
07 法第259條、第226條第1項規定提起本件訴訟等語。

08 (三) 並聲明：(一) 被告應給付原告5,012,029元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之
10 利息。(二) 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告方面：

12 (一) 兩造在系爭契約進行公證時，訴外人即被告代理人蕭淑方
13 已向原告代理人邱金全表示地上物要以被告為起造人名義
14 ，且系爭契約第5條約定「可以甲方（即被告）名義興建
15 」之內容，並未同時記載「可以乙方（原告）或其他任意
16 第三人名義興建」，顯然兩造於訂約時已明確約定，應以
17 被告名義為地上物之起造人。

18 (二) 再者，依系爭契約第4條約定「土地建築完成驗收後拿到
19 房屋權狀後，甲方（即被告）退返乙方（即原告）押金，
20 租期到期前2年（24個月）乙方需再次將押金轉返甲方，
21 未轉回視同違約」，系爭契約租期自105年5月1日起至
22 120年4月30日止長達15年期間，押租金擔保期間卻僅有
23 「土地建築完成驗收後拿到房屋權狀」前、租約到期前2
24 年，此顯違反押租金係在擔保租賃契約履行目的及租賃關
25 係終了始生押租金返還請求權。實則此是因兩造訂約時已
26 合意以被告名義興建合法地上物，故押租金才會不同於一
27 般押租金之約定，此從系爭契約第2條約定「承租方地上
28 建物在租期約滿應自行拆除地上物並清除處理自身財物」
29 ，相互對照系爭契約第4、5條規定，可知是因兩造已約
30 定由被告名義興建地上物，被告取得建物所有權狀後，已
31 足以擔保原告租賃契約之履行，故有上開「土地建築完成

01 驗收後拿到房屋權狀後」退還押租金之約定，又因租期屆
02 滿尚有拆除地上物及清除自身財物等履約事項，故另有「
03 租期到期前2年（24個月）乙方需再次將押金轉返甲方」
04 之約定。

05 （三）被告願提供以被告為起造人名義之土地使用同意書，並於
06 106年1月12日委由律師函請原告以被告之名義興建地上
07 物，然為原告所拒絕，被告就交付土地使用同意書並無遲
08 延，且原告迄未交付被告租金顯已違約，原告主張解除契
09 約自不合法。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 三、原告主張兩造於104年8月11日就系爭土地簽訂系爭契約，
11 並經公證人公證、系爭契約第5條約定「乙方在租期內可以
12 甲方名義興建合法地上物」、簽訂系爭契約後原告告知被告
13 要以原告為起造人、原告於105年4月26日發函請求被告提
14 供土地使用同意書、邱金全與簡金敏曾於106年6月15日商
15 談興建地上物之名義人事宜、原告於105年6月24日與同年
16 12月6日委託律師發函、原告於106年3月14日委由律師發
17 函解約、原告已給付被告96萬元押租金等情，業據原告提出
18 公證書、系爭契約、原告說明函、原告105年4月26日函、
19 錄音光碟與錄音譯文、105年6月24日律師函、105年12月
20 6日律師函、106年3月14日律師函（本院卷第7至18頁、
21 第136頁、證物袋），核其內容與原告主張相符，且為兩造
22 不爭執，堪信屬實。

23 四、原告主張其已合法解除系爭契約，自得請求被告返還押租金
24 及賠償損害等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭
25 點厥為：（一）系爭契約第5條所約定「乙方在租期內可以
26 甲方名義興建合法地上物」之真意為何？（二）系爭契約是
27 否經原告合法解除？原告對被告之各項請求有無理由？茲分
28 敘如下：

29 （一）系爭契約第5條所約定「乙方在租期內可以甲方名義興建
30 合法地上物」之真意為何：

31 1、按解釋契約應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人

立約時之真意，並應通觀契約全文，斟酌立約當時及過去之事實、交易上之習慣及其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。從而解釋當事人間之書據，除應本於誠信原則、經濟目的，依經驗法則而為判斷外，亦須綜合當事人立約時之一切情況，以為探求。而解釋意思表示所探求者，並非表意人內心之意思，亦非相對人主觀上所了解之意思，而是法律行為上之客觀意義，亦即探求當事人表示行為之客觀意義。

2、經由兩造就系爭契約之協商與公證之過程以觀，證人即被告之代理人蕭淑方證稱：系爭契約是由簡金敏事先擬定後，再到民間公證人事務所進行公證，公證時所討論的內容都是以被告名義為房屋起造人，並未談到以原告名義為起造人，也未談到可以被告或原告之名義興建合法地上物，系爭契約第5條原本約定內容為「乙方於租期內可以甲方名義興建合法地上物（甲方可以另立切結書給乙方說明該地上物在租期內權利屬乙方所有，直到租期滿），除非乙方有合同中之違約」，依公證人之意思修改為「乙方在租期內可以甲方名義興建合法地上物，租賃期間若非因甲方原因造成契約終止，地上物、廠房無條件歸甲方所有」，邱金全也未當場要求公證人修改為乙方（即原告）也可以其名義興建地上物，但系爭契約簽訂後，邱金全要求要以原告名義起造，其轉告簡金敏後，簡金敏並不同意等語（本院卷第139至141頁）。足見系爭契約在公證過程所商談內容，都是以被告名義為地上物之起造人。

3、參以，系爭契約是由簡金敏所擬稿，並由邱金全與簡金敏所商討之結論，且系爭契約公證時，蕭淑方與邱金全均在場，亦為兩造所不爭執（見本院卷第91至92頁、第101頁

01)。而簡金敏之證述：系爭土地出租事宜是由其代理被告
02 與邱金主商談，系爭契約則由其草擬，被告對系爭契約內
03 容最在意者，乃地上物之起造人應以被告名義為之，其所
04 擬定的系爭契約第5條內容，並不存在可以原告的名義為
05 地上物之起造人，邱金全在公證前也未表示要以原告名義
06 為起造人，若以原告名義為起造人，被告將不願出租系爭
07 土地，邱金全是在系爭契約簽立後，才表示希望以原告名
08 義為起造人，對於押租金的約定，由於邱金全表示原告需
09 負擔建造費用，地上物又是以被告名義人為起造人，因此
10 為表示善意，才約定押租金於地上物完成後，先退給原告
11 ，待租約將屆期間時再將押金給被告，以減少原告之負擔
12 等語（見本院卷第145頁），核與證人蕭淑方證述內容相
13 符。

- 14 4、且簡金敏所為證述，亦與系爭契約第4條第3項：「土地
15 建築完成驗收後拿到房屋權狀後，甲方（即被告）退返乙
16 方（即原告）押金，租期到期前2年（24個月）乙方需再
17 次將押金轉返甲方，未轉回視同違約。」之約定內容一致
18 （見本院卷第9頁），審諸上開證人證述內容，衡以一般
19 租地建屋常情以察，押租金乃在擔保租金之給付及租賃債
20 務之履行，在租賃關係消滅前，出租人本不負返還之責，
21 系爭契約上開內容卻約定地上物建築完成取得權狀後，先
22 將押租金返還承租人即原告，待租期屆至前2年再由原告
23 將押租金交給出租人即被告，顯有別於常情，則簡金敏上
24 開證述內容所為說明，應屬可採。是系爭契約第5條所約
25 定「乙方在租期可以甲方名義興建合法地上物，租賃期間
26 若非因甲方原因造成契約終止，地上物、廠房無條件歸甲
27 方所有。」其用語雖是「可以甲方（即被告）名義興建合
28 法地上物」而非「應以」，然通觀契約全文，斟酌系爭契
29 約協商與公證過程之事實，並綜合上開事證，兩造所為系
30 爭契約第5條約定應是「乙方在租期內應以甲方名義興建
31 合法地上物」。準此，被告辯稱簽立系爭契約與公證時，

兩造所達成合意均是以被告為起造人名義，應屬可信。

5、至原告所提出簡金敏與邱金全於105年6月15日之錄音譯文內容，顯示簡金敏曾表示：「所以我的想法是說，好！那如果說你現在要用你的名義蓋，我就請律師來幫忙做這件事，律師寫出來的也讓你那邊審核看看，因為我也不需要去說佔你便宜啦！」等語（下稱系爭商談譯文，見本院卷第113頁等），應僅是兩造在簽訂系爭契約後，原告欲變更原先以被告為起造人之約定，擬重為修正系爭契約之內容，兩造代理人就相關事項所為協商過程，自難據以認定系爭契約第5條之約定，係賦予原告選擇以何人為起造人之權利，且單就前揭對話內容之文義以觀，兩造並未達成「以原告為起造人名義」之新合意，自難據以為原告有利之認定。

（二）系爭契約是否經原告合法解除，原告對被告之各項請求有無理由：

原告雖以經催告被告提供土地使用同意書，被告遲未交付後，原告已合法解除系爭契約為由，請求被告返還押租金及賠償如附表所示之損害，然此為被告否認，依前揭所述，系爭契約第5條是約定以「被告」名義興建合法地上物，且系爭商談譯文內容，僅是原告欲變更系爭契約，而與被告之協商過程，難認兩造有達成任何新合意，從而原告以系爭契約第5條或系爭商談譯文，主張被告違約並以106年3月14日律師函解除系爭契約（見本院卷第18至19頁），即屬無據。準此，原告自不得請求被告給付如附表所示之金額。

五、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被告給付如聲明所示之金額，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經本院駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應均併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 10 月 31 日
民事第二庭 審判長法官 卓立婷
法官 徐雍甯
法官 林其玄

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 10 月 31 日
書記官 張芸菁

附表

編號	請求內容	金額（新臺幣）
1	押租金	96萬元
2	建築師第一期服務費	30萬元 計算式：服務費270,000 元+30,000元＝30萬元
3	建築師第二期服務費	1,763,231元
4	晉億營造有限公司之挖土機、夾子車租用費	19,373元 計算式：挖土機7,000 元+夾子車11,450元+稅額923 元＝19,373元
5	頂福有限公司之地質鑽採費、報告書修改及製作費	29,925元 計算式：地質鑽採費23,625元+報告書修改及製作費6,300元＝29,925元
6	泰亞營造股份有限公司服務費	55萬元
7	萊爾富國際股份有限公司之一年租金所失利益	138萬元 計算式：115,000元× 12月＝138萬元

(續上頁)

8	蔡佳燕公證費	9,500元
合計		5,012,029元