

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1108號

原告 新世紀國際通運有限公司

法定代理人 駱文貴

被告 五十甲廣告股份有限公司

法定代理人 張承志

訴訟代理人 蔡榮德律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108年8月22日言詞辯論終結，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、原告主張：兩造前於民國106年4月20日就坐落於桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（以下稱系爭土地）訂立租賃契約（以下稱系爭租賃契約），因系爭土地已申請建築執照，租賃期間將延誤建築執照預定開工期限，致所申請之建築執照失效。故兩造另約定，如因租賃系爭土地致原建築執照失效時，被告應於系爭租賃契約到期時辦理回復建照義務。詎被告自107年7月19日迄今尚未依約辦理回復建照，爰依系爭租賃契約，請求被告賠償其損害等語，並聲明：被告應賠償原告新臺幣（下同）100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：緣原告向國防部政治作戰局承租坐落於桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（以下稱系爭土地），申請原證2之建造執照（申請面積：360平方公尺；高度3.5公尺；各層用途：G3店鋪、G3店鋪（附屬辦公室））。被告因代銷新建工程，有用地需求，始向原告承租系爭土地，租期自106年4月20日起至107年7月19日止，每月租金15萬元，押租金30萬元，兩造並簽訂被證1之土地租賃契約書。系爭租賃契約租期屆滿，被告業已依約交還系爭土地，經原告闢建為

01 停車場營業。惟原告以被告員工未履行回復建照義務，拒不
02 返還押租金30萬元，被告員工張中華為使代銷順利結案，而
03 私下與原告簽立原證1之承諾書。另兩造間就原告返還押租
04 金事件，業經鈞院以108年度桃司簡調字第289號案於108
05 年5月28日調解不成立。張中華非被告之代理人，原證1之
06 承諾書亦非與兩造間系爭租賃契約同時簽訂；又系爭土地欲
07 辦理回復建照，原告依建築法規定負有出具國防部政治作戰
08 局之土地權利證明文件、使用權同意書及用印等協力義務，
09 經張中華請求原告履行均未果，是回復建照與否，非可歸責
10 於被告或張中華。況原告亦可自行辦理回復建照而無損害等
11 語，資為抗辯。爰聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願
12 供擔保請准宣告假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一) 兩造於106年4月20日簽訂被證1之土地租賃契約書，約
15 定由被告向原告承租系爭土地，租賃期限自106年4月20
16 日起至107年7月19日止每月租金15萬元，押租金30萬元
17 。

18 (二) 系爭土地租期屆滿，被告業已依約交還系爭土地予原告。

19 (三) 張中華與原告於106年8月20日簽訂原證1之承諾書，約
20 定「因配合乙方（即被告）建築樣品屋以致甲方（即原告
21 ）先前所申請之建照必須予以暫時廢止、乙方承諾在租約
22 到期後無條件將建照覆回、並所需之費用由乙方支付。建
23 築師委託聶玉璞建築師事務所」等語。

24 四、本院得心證之理由：

25 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
26 ，民事訴訟法第277條本文設有規定。又民事訴訟如係由
27 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
28 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
29 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
30 之請求（參見最高法院17年上字第917號判例意旨）。另
31 請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因

之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（參見最高法院43年台上字第377號判例意旨）。

（二）次按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（此有最高法院96年度台上字第1809號、88年度台上字第694號判決參照）。

（三）經查，原告主張與被告間簽訂原證1之承諾書，被告依約應辦理回復建照云云。惟查，觀諸原證1之承諾書，係張中華與原告於106年8月20日簽訂原證1之承諾書，約定「因配合乙方（即被告）建築樣品屋以致甲方（即原告）先前所申請之建照必須予以暫時廢止、乙方承諾在租約到期後無條件將建照覆回、並所需之費用由乙方支付。建築施委託聶玉璞建築師事務所」等語，其簽訂期日亦與兩造間系爭租賃契約簽訂期日（即106年4月20日）有間。又查，原證1之承諾書上未蓋有被告公司章及負責人章，張中華亦非被告公司負責人，為原告所不否認，原告主張係被告與之簽訂原證1之承諾書，顯與事實不符。則原告主張被告依原證1之承諾書應辦理回復建照之事，洵屬無據。

（四）復查，本院於108年7月18日當庭諭知原告就重新申請建築執照所需費用及損害，提出相關單據與證明，原告雖提出劉經緯建築師事務所報價單、地下水、電信管線設備配置審查資料等單據影本（見本院卷第69至95頁），欲證明其所受損害數額云云，然查原告對於被告已依約返還系爭土地、系爭土地現由原告使用一事，並不否認，則原告欲重新申請建築執照，有無窒礙難行之處，原告未舉證以實其說，相關證據亦付之闕如；又查，原告就其重新申請建築執照，於相關申請流程中原告是否需配合被告而提出相關資料、或被告應為何等協力義務，迄今亦未說明；且查

，觀諸原告所提出之上開劉經緯建築師事務所報價單、地下水、電信管線設備配置審查資料等單據影本，均係於系爭租賃契約終止之前，申請建築執照之資料，為原告所不否認，能否據此認為係重新申請建築執照所需費用與依據，非無疑義。

（五）是以，原告既未能舉證證明兩造間簽訂原證1之承諾書，亦未能證明其所受損害數額，則原告請求被告依原證1之承諾書應辦理回復建照、並賠償因未能回復建照而受損害100萬元，即難憑採。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 9 月 20 日
民 事 第 五 庭 法 官 林 常 智

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 9 月 20 日
書 記 官 陳 子 彤