

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第503號

原告 旭立科技股份有限公司

法定代理人 簡忠誠

訴訟代理人 陳泓年律師

被告 晨澄食品有限公司

法定代理人 吳瑞忠

訴訟代理人 楊漢東律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年4月29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

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）648萬9,336元，及自本件起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請求宣告假執行（見本院卷一第3-4頁）。嗣因原告與訴外人廣川營造股份有限公司（下稱廣川公司）以120萬元達成和解（見本院卷一第339、353頁）而減縮附表編號16之請求，並於民國110年2月4日言詞辯論期日，當庭以言詞將上揭第1項聲明請求之金額減縮為528萬9,336元（見本院卷一第375頁）。核其所為上開變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊與被告於108年4月1日訂立土地租賃契約（下稱系爭租約），由伊向被告承租坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號、面積1,508平方公尺土地（下稱系爭土地），以供興建新廠房使用，租金約定每月11萬5,500元，租賃期限

自108年5月1日起至123年4月30日止。伊於簽約後即僱工進行如附所示之工程，以期能於108年底將新購置機台搬入營運新廠營運。詎於108年7月17日開挖系爭土地時，發現系爭土地底下埋設有種類不詳之廢棄物，以致無法如期施工，伊於同年月25日以存證信函告知被告於7日內提出解決方案，惟未獲被告置理，伊即於同年8月14日以存證信函通知被告解除系爭租約，被告亦於同年月19日以存證信函回覆同意解除系爭租約，兩造已合意解除契約。倘認兩造並未合意解除契約，被告已違反民法第423條、424條有關瑕疵擔保之規定，亦應認伊已依民法第227條、226條、256條規定，解除系爭租約，又被告經催告拒絕修補，伊亦得依民法第254條規定解除系爭租約。另倘認系爭租約係繼續性契約而前開解除契約不合法，應可將前揭解除系爭租約解釋為終止系爭租約，至少兩造就系爭租約效力之停止已有合意。又系爭租約既經解除，原告自得依民法第259條規定，請求被告返還所受領如附表編號17至21所示租金及押租金，並依民法第226條、第260條規定，請求被告賠償如附表編號1至16、22所示損害。並聲明：(一)被告應給付原告528萬9,336元，及自本件起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請求宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽訂系爭租約後，已將系爭土地交付原告，已履行出租人之給付義務，且系爭土地並無不能興建廠房之情事，原告亦已取得建築執照，足見伊並無給付不能之情事，即便原告整地時發現舊廠房火災後拆除之部分雜物遺留在土表下方，亦無證據證明該瑕疵不能補正，原告未詳查即自行停工並主張解除契約，應係推託之詞，且系爭租約為繼續性契約，原告僅能終止而不能解除契約，原告並無法定解除契約之權利存在。又伊雖曾以存證信函向原告表示同意解除系爭租約，然於存證信函一併表示不同意原告請求之賠償金額，嗣因兩造就合意解除後如何善後無法達成共識，自不生合意解除系爭租約之效果。另就原告主張損害賠償部分，如

01 附編號1所示建築設計費，應待建築師確認收取的費用為何
02 ；如附表編號2、4、7、13所示費用並非必要支出；如附
03 表編號8、9、11所示費用否認有施作之事實；如附表編號
04 16所示損害，實則廣川公司並無向原告承攬興建廠房，僅係
05 原告向廣川公司借牌申請建造執照，且原告與廣川公司經調
06 解後由廣川公司沒收原告給付之訂金380萬元，亦不能拘束
07 伊語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利益
08 判決，請准予供擔保免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第296-297頁）：

10 (一)兩造於108年4月1日簽訂系爭租約，約定由被告將系爭土
11 地出租予原告，租賃期間自108年5月1日起至123年4月
12 30日止，租金為每月11萬5,500元，擔保金為20萬元。被告
13 同意原告於租賃物上興建合法之建物並設定地上權，被告須
14 配合原告廢除舊建照，申請新建照，須依建築相關法令規定
15 及相關消防法規取得許可，依法辦理施工監造。

16 (二)被告已依系爭租約將系爭土地交付原告，原告並已取得興建
17 廠房之建造執照。

18 (三)原告於108年7月25日以存證信函通知被告承租土地之地下
19 埋有不詳廢棄物，以致無法如期施工，要求被告7日內出面
20 協商解決，被告於108年7月26日收受；原告復於108年8
21 月14日以存證信函通知被告因未獲回應，解除系爭租約，並
22 請被告7日內出面協商解決，被告於108年8月15日收受；
23 被告於108年8月19日以存證信函通知原告同意解除系爭租
24 約，惟應就原告所稱動支562萬餘元進行核算應提供單據以
25 利核算確切數額；被告於109年9月6日以存證信函通知原
26 告兩造就解除契約條件未達能達成合致，請原告如實履約。

27 四、原告主張兩造已合意解除系爭租約，且倘認未合意解除租約
28 ，原告亦因系爭土地存有瑕疵而解除或終止契約，並請求被
29 告返還租金、保證金及賠償損害，共計528萬9,336等情，
30 為被告所否認，並以前詞置辯。本院得心證之理由如下：

31 (一)兩造並未合意解除系爭租約：

- 01 1.按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異
02 前者契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契約
03 已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民法
04 第259條關於回復原狀之規定。後者為單獨行為，其發生效
05 力與否，端視有無法定解除原因之存在，既無待他方當事人
06 之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除（最高
07 法院63年台上字第1989號判例要旨參照）。
- 08 2.原告主張其於108年7月17日開挖系爭土地時，發現系爭土
09 地底下埋設有種類不詳之廢棄物，以致無法如期施工，於同
10 年月25日以存證信函通知被告於7日內提出解決方案，惟未
11 獲被告置理，於同年8月14日以存證信函通知被告解除系爭
12 租約，被告亦於同年8月19日以存證信函回覆同意解除系爭租
13 約，兩造已合意解除契約等情，固據原告提出上開存證信函
14 為證（見本院卷一第25-39、151-152頁）。然觀諸原告於
15 108年8月14日寄送之存證信函記載：「……然事後經查晨
16 瑩公司交付之租賃土地地下均埋有廢棄物，致本公司（即原
17 告）無法如期施工，影響興建建物之使用計畫。……查系爭
18 土地有如上之瑕疵，本公司前已於108年7月25日以存證信
19 函通知晨瑩公司上情，惟迄今全然未獲回應，本公司惟有通
20 知解除雙方間之租賃契約」等語（見本院卷一第34頁），足
21 見原告係因認系爭土地地上埋有廢棄物導致原告無法如期施
22 工，而向通知被告解除系爭租約，並非向被告提出合意解除
23 系爭租約之要約。至被告收受原告上開存證信函後，雖於
24 108年8月19日以存證信函通知原告謂：「本公司（即被告
25 ）同意解除系爭租賃契約，惟就旭立科技股份有限公司所稱
26 已動支新臺幣562萬餘元，應提供單據以利核算確切數額」
27 等語（見本院卷一第152頁），雖可認被告亦有解除系爭租
28 約之意願，然尚非係對原告解除契約之要約所為之承諾，蓋
29 並無要約存在，至多僅能認被告另行向原告表示合意解除系
30 爭租約之要約，而原告並未舉證兩造另有達成合意解除系爭
31 租約之事實，且參諸被告復於同年9月6日以存證信函向原

01 告表示：「……旭立公司所附之發票及收據，金額甚鉅不符
02 一般行情，從而兩造就解除契約條未能達成合致，建請旭立
03 公司如實履約」等語，有上開存證信函在卷可佐（見本院卷
04 一第41-43頁），亦徵兩造因就系爭租約解除後所生賠償金
05 額未能達成合致，而未能合意解除系爭租約。原告主張系爭
06 租約業經兩造合意解除等語，尚難採信。

07 (二)原告並未合法解除或終止系爭租約：

08 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
09 並應於租賃關係存續中，保持其合約約定使用、收益之狀態
10 ，民法第423條定有明文。又按因可歸責於債務人之事由，
11 致給付不能者，債權人得解除契約；契約當事人之一方遲延
12 給付者，他方當事人得定相當期間催告其履行，如於期限內
13 不履行時，得解除契約；因可歸責於債務人之事由，致為不
14 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行
15 使其權利，民法第256條、第254條、第227條第1項分別
16 定有明文。故債權人因債務人給付不能、給付遲延、不完全
17 給付等債務不履行情形而解除契約者，須以該債務不履行係
18 因可歸責於債務人之事由為要件。而債務人提出之給付不完
19 全，其不能補正者，債權人得逕行解除契約；其得補正者，
20 則須債權人定相當期限催告其補正而仍不補正，始得解除契
21 約（最高法院95年度台上字第297號判決參照）。

22 2.原告主張系爭土地因底下埋設有種類不詳之廢棄物致其無法
23 如期施工而存有瑕疵等情，業據原告提出現場照片為證（見
24 本院卷一第145-149、207-218頁），且證人即建築師李俊
25 利於本院審理時亦證稱：原告當時是要興建地上一層之鋼骨
26 造廠房，執照已經取得但沒有開工，因為基地開挖時，出現
27 不應該出現的東西，原告有給我看基地現場開挖的照片，
28 照片中的廢棄物我認為不應該在建築施工過程中出現，我向
29 原告說這些東西要讓我們的工程重新判斷，原本規劃取得的
30 執照在某些程度上不能使用，因為可能會影響建築物結構的
31 安全，依照原告給我的資料，土層裡面會有空洞，基礎結構

01 沒有承載的力量，我要釐清這部分實際影響的範圍，才能做
02 後續的判斷，原告沒有給我後續的回覆等語（見本院卷一第
03 328-331 頁），而系爭土地下埋設之廢棄物為營建混合物，
04 為系爭土地上原存在之廠房火災後所遺留之廢棄物等情，有
05 桃園市政府環境保護局109年8月18日桃環稽字第10900748
06 95號函在內可稽（見本院卷一第291頁），復為被告所不爭
07 執（見本院卷一第155頁），參諸兩造均知悉系爭租約之目
08 的係供原告於系爭土地上興建廠房使用，則被告交付之系爭
09 土地，除不得有法令禁止興建之情形外，其土地應符合一般
10 興建廠房所應有之狀態，始能認為合於約定使用、收益之狀
11 態。被告交付之系爭土地時，其地表下已埋有營建混合物之
12 廢棄物，且證人李俊利亦證稱上開廢棄物已足以影響建造執
13 照所規劃之建物結構安全，堪認系爭土地於交付原告時，並
14 未符合約定使用、收益之狀態而存有瑕疵，然上開瑕疵並非
15 不能補正，且原告亦未舉證系爭土地有因上開廢棄物而經主
16 管機關限制建築之事，原告主張被告有給付不能之情事，尚
17 難採信，則原告主張得依民法第227條、第226條及第256
18 條規定，解除系爭租約云云，即屬無據。

- 19 3. 原告另主張被告經催告後未拒絕修補，其得依民法第254條
20 規定解除系爭租約云云。經查，系爭土地存有營建混合物之
21 廢棄物並影響原告興建廠房而存有瑕疵等情，業如前述，足
22 見被告尚未交付合於債之本旨之租賃物與原告，應屬不完全
23 給付，且可歸責於被告，而上開瑕疵既得補正，依民法第22
24 7條第1項之規定，原告得依關於給付遲延之規定行使其權
25 利，則原告應定相當期限催告被告補正，被告如於期限內不
26 為補正，始得依民法第254條規定，解除系爭租約。查原告
27 固曾於108年7月25日以存證信函通知被告承租土地之地下
28 埋有不詳廢棄物，以致無法如期施工，要求被告7日內出面
29 協商解決，被告並於同年7月26日收受，有該存證信函及回
30 執在卷可稽（見本院卷一第25-31頁），然上開存證信函僅
31 要求被告7日內出面協商解決，無定期催告被告補正之意，

而原告亦未另為定期催告補正之通知，即於108年8月14日以存證信函通知被告因未獲回應而解除系爭租約，難認係合法行使其解除契約之權利，則原告主張已依民法第227條、第254條規定，解除系爭租約云云，亦屬無據。

4.再按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解除租賃契約（最高法院102年度台上字第1447號判決要旨參照）。本件原告主張被告交付系爭土地時即存有瑕疵，即被告自始即未交付合於債之本旨之租賃物與原告，參諸前揭說明，原告非不得依法行使解除權，被告抗辯系爭租約為繼續性契約並無法定解除權存在云云，固不足採，惟原告行使解除權既不符合法定要件，已如前述，即無庸再行審究原告行使解除權是否應生終止之效力，併此敘明。

(三)原告請求被告返還如附表編號17至21所示租金、押租金，並賠償如附表1至16、22所示損害，為無理由：

系爭租約未經兩造合意解除，且原告亦未合法行使解除權，則原告依民法第259條規定，請求被告返還如附表編號17至21所示租金及押租金，即屬無據。另如附表編號1至16、22所示費用，均為原告於系爭土地上興建廠房所支付之費用，並非被告遲延補正系爭土地瑕疵所生之損害，原告依民法第226條、第260條請求被告賠償上開損害，亦屬無據。

五、綜上所述，原告主張系爭租約已經兩造合意解除，縱未合意解除，亦經原告依民法第256條、第254條規定解除，並依民法第259條、第226條、260條規定，請求被告給付如附表編號17至21所示租金、押租金，及如附表編號1至16、22所示損害，共計528萬9,336元，及自本件起訴狀繕本送

達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依附，自應併予駁回，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，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 110 年 6 月 4 日
民事第二庭 法官 郭俊德

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 110 年 6 月 4 日
書記官 蕭尹吟

附表：

編號	原告請求項目	請 求 金 額 (新臺幣)	備註
1	建築設計費	20萬元	本院卷一第51、343-344頁
2	工程數量估算	8,770元	本院卷一第54、345頁
3	地質鑽探費	2萬6,250元	本院卷一第56、346頁
4	選築現況測量費	2萬9,400元	本院卷一第58、347頁
5	水電消防一五大管線簽證送審	9萬元	本院卷一第69、348-349頁
6	水電消防圖說完成審訖	6萬元	本院卷一第71、348-349頁
7	水電消防標單計算	1萬2,000元	本院卷一第73頁
8	工程大門、籬笆維修	1萬5,750元	本院卷一第75、352 頁
9	挖土機鋤草、開挖	4萬7,250元	本院卷一第78、352 頁

(續上頁)

10	開工沙丘	4,200元	本院卷一第80、352 頁
11	水泥工	6,300元	本院卷一第81、352 頁
12	開通拜拜供品	9,620元	本院卷一第84、352 頁
13	估價師費用	6萬3,000元	本院卷一第86、352 頁
14	申請建照	7萬8,750元	本院卷一第88、352 頁
15	建照規費	6,578元	本院卷一第89頁、343頁
16	中工段新廠建置－第一期訂金	405萬元	本院卷一第99、237、353頁
17	○○○區○○段○○○○號－租金 2019/05	2萬5,968元	
18			
19			
20	○○○區○○段○○○○號－租金 2019/06	11萬5,500元	
21			
22			
23	○○○區○○段○○○○號－租金 2019/07	11萬5,500元	
24			
25			
26	○○○區○○段○○○○號－租金 2019/08	11萬5,500元	
27			
28			
29	○○○區○○段○○○○號－承租 押金	20萬元	
30			
31			
32	○○○區○○段○○○○號－承租 合約公證費	9,000元	
33			
34			
35	總 計	528萬9,336元	
36			