# 臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第678號

原　　告　廣建興有限公司
法定代理人　卓志長
訴訟代理人　陳建良律師
複　代理人　陳柏宏律師
被　　告　張春枝
訴訟代理人　童曉旼
　　陳金村律師

上列當事人間請求解除租賃契約返還租金等事件，本院於民國109年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒拾陸萬元，及自各如附表所示利息起算日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬元供擔保後，得假執行，被告如以新臺幣柒拾陸萬元供擔保後得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、被告為坐落臺中市○○區○○○段○○○號、873號地號土地（下稱系爭土地）公同共有人之一，並表示有權出租系爭土地。伊欲在系爭土地鋪設水泥用以堆放建築砂石成品，故向被告承租系爭土地，約定租期6年（民國108年4月1日起至114年3月31日止），每月租金新臺幣（下同）3萬元，保證金20萬元（於108年2月28日再增加保證金20萬元），兩造並於108年2月18日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），並以如附表所示之票據給付1年之租金及保證金計76萬元（均已兌現）。

二、伊在系爭土地進行整地作業時，隨即遭臺中市政府水利局以未依水土保持法第12條第1項規定擬具水土保持計畫送主管機關核定，即擅自開挖整地，依水土保持法第33條第1項第2款規定裁罰20萬元。故伊必須檢附系爭土地所有權人出具之

土地使用同意書，以提交水土保持計畫書，方可在系爭土地鋪設水泥以達堆放砂石成品之目的。系爭租約既已載明鋪設水泥堆放砂石之用途，被告自負有使系爭土地合於約定之使用收益狀態之附隨義務，然經伊多次要求被告交付該土地使用同意書均遭拒絕。伊自無法擬具水土保持計畫送主管機關核定、施作水土保持工程完竣及進行整地，從事系爭租約所約定之堆放砂石成品用途，故依民法第229第2項、第254條及第258條第1項規定，於被告受催告後逾5日仍未交付土地使用同意書，向被告解除系爭租約，並再以109年4月27日民事準備狀之送達為解除意思表示之通知。系爭租約既經解除，爰依民法第259條第1、2款、民法第203條之規定，請求被告返還其自受領如附表所示之租金及保證金，及按法定利率即年息5%計算之利息等語。並聲明：如主文第1項、第3項所示。

貳、被告則以：系爭租約並無約定伊應交付土地使用同意書，伊自無交付之義務，原告不得以此為由解除契約。且伊若簽立土地使用同意書，將負有水土保持義務，此應為原告之義務，故伊拒絕簽立。另原告雖以起訴狀繕本再次催告，然未表明土地地號及相對應之法律效果，故催告應屬無效。又原告係因越界占用系爭土地之鄰地，且施設混凝土邊坡，方遭臺中市政府水利局裁罰，倘原告未越界開挖，並於系爭土地範圍內設置滯洪沉沙池，則僅需提供系爭租約即可，並不需出具土地使用同意書，故伊並不負出具土地使用同意書之附隨義務。實則，原告於承租系爭土地時，應查明系爭土地是否須提出水土保持計畫書，並載明於系爭租約，伊即可考慮是否出租系爭土地，伊為一介老嫗、識字不多，對於相關法規更是毫無所悉，原告越界使用系爭土地，並提出系爭租約以外之要求，亦違反誠信原則，原告解除系爭租約不合法等語，資為抗辯。並聲明：一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。二、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

參、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響

爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語），其結果如下（見本院卷第316頁至第317頁）：

一、不爭執事項

（一）兩造於108年2月18日就系爭土地簽訂系爭租約，租期自108年4月1日起至114年3月31日止租期6年，每月租金3萬元，保證金20萬元，嗣於108年2月28日兩造合意將保證金提高至40萬元。

（二）原告交付上開保證金40萬元及108年4月1日至109年3月31日之租金36萬元，各次時間如附表所示。

（三）系爭土地為被告、童曉旼、童錫勳、童似玉、童如花、童嬋娟及童清瑟7人公同共有。

（四）兩造簽立系爭租約後，被告依約將系爭土地點交予原告使用。

（五）系爭租約第4條記載：「乙方（即原告）就租賃土地，不得在其上建築房屋，僅限於在租賃標的物上堆放建築砂石成品使用。若承租人（即原告）需整地鋪設水泥地時，該費用由承租人自行負擔（後略）」等語；第18條記載：「租賃期間倘因政府機關管制分區使用，或受他人舉報需恢復原狀時，乙方應即配合（後略）」等語。

（六）系爭土地為臺中市都市計畫保護區土地。

（七）臺中市政府水利局於108年6月19日中市水保管字第1080046961號行政裁處書（下稱系爭裁處書），以原告未先擬具水土保持計畫，即就系爭土地未經許可擅自開挖整地，裁罰20萬元。

二、爭點：

（一）原告以被告未交付系爭土地之所有權人使用同意書，解除系爭租賃契約有無理由？

（二）原告主張被告應返還76萬元及其遲延利息有無理由？

肆、得心證之理由：

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條有明文規定。而解釋契約，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，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則為其判斷之基礎，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（最高法院104年度台上字第608號判決意旨參照）。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。而附隨義務性質上屬於非構成契約元素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序（最高法院101年度台上字第894號判決意旨參照）。

二、經查，系爭租約第4條既已明定：「乙方（即原告）就租賃土地，不得在其上建築房屋，僅限於在租賃標的物上堆放建築砂石成品使用。若承租人（即原告）需整地鋪設水泥地時，該費用由承租人自行負擔，並保證租賃期滿刨除水泥恢復原狀」等語，第18條記載：「租賃期間倘因政府機關管制分區使用，或受他人舉報需恢復原狀時，乙方應即配合（後略）」等語，顯然原告承租系爭土地之目的在於堆放砂石成品，並有在系爭土地開挖整地鋪設水泥之需要。而原告於系爭土地鋪設水泥時，因未先擬具水土保持計畫取得許可，即就系爭土地開挖整地，經臺中市政府水利局以系爭裁處書裁罰20萬元，已如前述。經本院函詢臺中市政府水利局，系爭土地倘若欲開挖整地鋪設水泥，以堆放砂石成品使用，是否應提出水土保持計畫申請，並檢附土地所有權人之土地使用同

意書之文件，經該局以109年8月18日中市水保管字第1090070578號函覆略以：系爭土地位屬劃定公告之山坡地範圍，依水土保持法第12條及水土保持審核監督辦法第6條應擬具水土保持計畫提出申請，依水土保持法第4條之規定，若水土保持義務人非土地所有權人，均需於水土保持計畫中檢附所有權人之土地使用同意文件，倘若經裁罰後，仍可輔導水土保持義務人提送水土保持計畫，以維護程序及實體之完整等語（見本院卷第253頁至第254頁），顯然原告倘若欲在系爭土地開挖整地鋪設水泥，以堆放砂石成品，自應依法提出水土保持計畫書無誤。而因原告並非系爭土地所有權人，自須要求被告交付系爭土地之使用土地同意書，以提交水土保持計畫書。被告固以系爭租約未明文被告負有提出該土地使用同意書之義務云云置辯，然系爭租約既已明確約定原告租賃系爭土地供堆放砂石，並可鋪設水泥，基此，被告自負有使原告可在系爭土地鋪設水泥之義務，故探求契約文義及目的，審酌系爭土地擬具水土保持計畫雖未具體記載於契約文字內，然原告向被告承租系爭土地後，因未依水土保持法第12條第1項規定擬具水土保持計畫送主管機關核定，遭臺中市政府水利局依水土保持法第33條第1項第2款規定裁罰20萬元，且在提出水土保持計畫前，不得再繼續開挖整地，故提出系爭土地之所有權人土地使用同意書乃水土保持計畫之一部，且系爭土地之土地使用同意書乃行政機關查驗之必要文件，被告自需協力以輔助實現原告之契約利益，況被告為系爭土地公同共有人之一，對於系爭土地負有環境保護及水土保持之注意義務，且較原告而言，實更容易取得系爭土地之土地使用同意書，因此，交付系爭土地之土地使用同意書核屬被告本於系爭租約所應履行之附隨義務。被告雖將系爭土地點交原告，但未交付系爭土地之土地使用同意書，致原告未能擬具水土保持計畫，無法依系爭租約整地鋪設水泥以堆放砂石成品，使系爭土地無法合於約定之使用收益狀態，且因被告事前未與其他共有人溝通協調，即將系爭土地出租予原

告，故被告未能取得其他共有人同意一同出具系爭土地之土地使用同意書，此自屬可歸責於被告之事由未能履行該附隨義務，原告自得依民法第229條第2項、第254條及第258條第1項給付遲延之規定行使權利解除契約，洵無疑義，答辯意旨自無可採。

三、答辯意旨另稱：水土保持義務為原告之義務，被告自可拒絕提出該土地使用同意書，且原告應自行查明開挖系爭土地之文件，不得簽立系爭租約後再提出其他之要求云云，然被告負有提出系爭土地之土地使用同意書之附隨義務，已認定如前，此義務乃附隨於契約履行而存在，原告於履約過程中，既需系爭土地之土地使用同意書，被告自有協力之義務，此不應簽立系爭租約後而有差異。又原告主張之目的在向主管機關證明原告經土地所有權人同意使用系爭土地，並提交水土保持計畫書，並非轉嫁水土保持之責任，答辯意旨顯有誤解。況系爭土地為臺中市都市計畫保護區土地，所謂保護區土地即係在開發利用土地之同時，基於環境永續之理念，就土地為保護性、限制性之利用，換言之，在土地利用之同時，仍須兼顧土地保育。被告為系爭土地之公同共有人之一，在土地之利用上，自應負有注意系爭土地之利用，是否有違反水土保持情形，並隨時對於系爭土地利用發展是否危及水土保持負相當之注意義務，是原告雖為系爭土地之使用人，然被告以系爭土地所有權人之地位，將系爭土地出租予原告以獲取系爭土地之收益，自應負有協力義務以輔助實現原告之契約利益，並以提出系爭土地之土地使用同意書為責任承擔，答辯意旨僅以獲取利益之角度，而不論系爭土地水土保持之義務，難認有據，答辯意旨，顯無可採。

四、答辯意旨另以：原告倘若未逾越開挖範圍，且先行設置沉砂池即無須提出水土保持計畫書云云置辯，並聲請傳喚水土保持技師李佺祐到庭說明（見本院卷第302頁），惟經臺中市政府水利局上開函覆內容可徵，原告係因未先擬具水土保持計畫書，即擅自開挖整地，方遭裁罰，倘若可提出水土保持

計畫書，當可輔導送件，已如前述，且系爭裁處書事實欄所載原告違規事實為：「未先擬具水土保持計畫於臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地擅自開挖整地，違規面積約3900平方公尺」，法令依據則為「未依水土保持法第12條第1項規定擬具水土保持計畫書送主管機關核定，且未依水土保持法第8條規定依水土保持技術規範實施水土保持處理與維護，故依據水土保持法第33條第1項第2款規定裁處」等語，原告開挖整地之範圍，僅為原告向被告承租之系爭土地中約3,900平方公尺之土地，並無越界開挖鄰地之事實，答辯意旨稱原告違約開挖鄰地設置邊坡，與事實不合，顯屬無據。又答辯意旨稱倘若設置沉砂池即可不必提出水土保持計畫書云云，然此已與上開水利局函文不合，自無可採，是該土木技師核無傳喚之必要。至原告另聲請函詢臺中市政府都市發展局，系爭土地可否堆放砂石使用等語（見本院卷第299頁），然本件爭點既為原告得否不提出水土保持計畫書，在系爭土地開挖整地鋪設水泥，此業已認定如前，被告既未能提出系爭土地所有權人之土地使用同意書，原告已無法開挖整地鋪設水泥，已使系爭租約契約目的不達，則自無須審酌系爭土地得否放置砂石成品，是被告此部分之聲請，亦無必要，附此說明。又答辯意旨雖以：起訴狀僅附空白之土地使用同意書，並未特定系爭土地之地號，故催告不合法云云，然查，起訴狀已明確記載系爭租約、系爭土地之地號，足以特定系爭土地明確，原告另提出空白之土地使用同意書，乃政府機關所提供之同意書參考格式供被告便於簽署，被告泛稱尚未特定何筆土地之地號，顯屬無據。

五、答辯意旨另稱：被告不知法律規範，原告逕行解除契約，違反誠信原則云云，然按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利、履行義務，應依誠實及信用方法。該所稱權利之行使是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以

定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院96年台上字第1526號判決要旨參照）。原告有使用系爭土地之需要，向被告承租系爭土地，被告既為系爭土地共有人之一，其於出租系爭土地時，自應與其他共有人協商、討論，並取得其他共有人之同意，然被告未徵得其他共有人之同意，而擅自出租系爭土地，並藉此獲取系爭土地出租之收益，惟卻未善盡系爭租約之附隨義務，導致原告未能取得系爭土地之全體土地所有權人之土地使用同意書，因而無法提出水土保持計畫書，無從依契約目的使用系爭土地，被告就此自應負契約責任，原告解除系爭租約，並要求返還所支付之租金及保證金，難謂違反誠信原則，答辯意旨，核無可採。

六、末按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款明文規定。承前所述，被告因可歸責於己之事由而未履行提出系爭土地之土地使用同意書之附隨義務，已使原告無法實現其訂立系爭租約之契約目的，被告復未證明有何不可歸責於己之事由，原告以此解除系爭租約，核屬有據。又原告主張其交付保證金40萬元及108年4月1日至109年3月31日之租金36萬元，各次時間如附表所示，為被告所不爭執，是系爭租約既經原告解除，原告請求被告返還受領租金及自受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

伍、綜上所述，被告答辯意旨均無可採，被告依系爭租約負有提出系爭土地之土地使用同意書予原告之附隨義務，被告未能提出該土地使用同意書，原告因系爭租約目的不達，而解除契約，自屬有據。系爭租約既經解除，原告依民法第259條第1、2款，請求判決如聲明第1項所示，為有理由，應予准許。

陸、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金宣告之。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及證據，經審酌核後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　劉承翰

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　　109　　年　　12　　月　　18　　日

書記官　劉桉珍

附表（金額，新臺幣）：

| 編號 | 票據金額 | 發票日 | 利息起算日 | 備考 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 200,000 | 108年2月18日 | 108年2月21日 | 保證金 |
| 2 | 100,000 | 108年2月28日 | 108年3月3日 | 保證金 |
| 3 | 100,000 | 108年2月28日 | 108年3月3日 | 保證金 |
| 4 | 90,000 | 108年4月1日 | 108年4月4日 | 108年4至6月租金 |
| 5 | 90,000 | 108年7月1日 | 108年7月4日 | 108年7至9月租金 |
| 6 | 90,000 | 108年10月1日 | 108年10月4日 | 108年10至12月租金 |
| 7 | 90,000 | 109年1月1日 | 109年1月4日 | 109年1至3月租金 |
| 合計 | 760,000元 | | | |