臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第32號

上　訴　人　雅豐專業投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　紀政宇

訴訟代理人　紀樹能

　　張宏銘律師

被 上訴 人　陳耀明

訴訟代理人　王德凱律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年12月7日本院沙鹿簡易庭111年度沙簡字第600號第一審判決提起上訴，本院於民國112年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人承租被上訴人所有坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），供上訴人興建建物作為公司營運之用，雙方於民國110年9月10日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）4萬元，租期自110年10月1日至120年9月30日，上訴人於簽約時簽發支票2紙，分別給付半年租金24萬元及租賃保證金12萬元。系爭租約約定前半年無償供上訴人整理使用，111年4月1日始起算租金，上訴人並已於110年9月10日提早給付111年4月1日起算之半年租金，惟上訴人承租系爭土地後規劃申請建築執照時，始知當地申請建照須依法設置水保設施，而設置水保設施後，將造成上訴人建物興建完成後與前方道路有2米高落差，無法正常營業使用，與當初承租目的有違。上訴人遂類推適用系爭租約第8條約定，承租人僅須賠償保證金後即可終止租約，於111年6月初口頭告知被上訴人終止系爭租約，並於同年7月18日寄發律師函表示已終

止租約，另依土地法第98條、第99條、第105條規定，被上訴人僅能沒收2個月租金擔保金8萬元，故上訴人給付之36萬元，應為2個月租金擔保金8萬元及7個月租金28萬元，而系爭租約終止後，被上訴人收取之租金即無法律上原因，爰依民法第179條規定請求返還等語。提起上訴後補稱：（一）上訴人可適用系爭租約第8條約定，終止系爭租約，是契約解釋問題；（二）上訴人亦得依民法第227條之2情事變更原則，終止系爭租約；（三）被上訴人稱上訴人不得終止系爭租約，其權利行使實以損害上訴人為目的，亦違反公平合理原則，違反民法第148條規定，上訴人應得於賠償被上訴人違約金後，終止系爭租約；（四）參最高法院89年度台上字第1333號民事裁定、88年度台上字第1446號判決、本院105年度簡上字第165號民事判決（引最高法院18年上字第2001號判例）、最高法院93年度台簡抗字第44號裁定（引最高法院18年上字第2001號判例）、臺灣高等法院臺中分院108年度重上字第162號民事判決（引最高法院93年度台簡抗字第44號裁定、89年度台上字第1333號、88年度台上字第1446號裁判）見解，上訴人得於賠償被上訴人違約金後，終止系爭租約等語。上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付上訴人28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭租約為定期租賃，並無民法第450條第2項不定期租賃各當事人得隨時終止契約之適用，且系爭租約亦無任一方可任意終止契約之約定，上訴人顯無於租期內任意終止租約之權，況上訴人所謂無法達成當初租賃目的，亦非法定終止事由，被上訴人已明確表示不同意上訴人提前終止契約，應認兩造間就系爭土地之租賃關係仍然存續，被上訴人依系爭租約之約定受領上訴人給付租金及保證金合計36萬元，自非無法律上原因，上訴人依不當得利請求被上訴人返還28萬元，顯無理由等語，資為抗辯。於本院補稱：最高法院18年上字第2001號判例，與後來制定施行之現行民法相

牴觸，且該判例並無判決全文，依法院組織法第57條之1，應停止適用；至最高法院89年度台上字第1333號民事裁定、88年度台上字第1446號判決係租賃契約已約定當事人得終止租約之情形，與本件之情形不同等語，資為抗辯。並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

（一）兩造於110年9月10日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭土地，租期自110年10月1日至120年9月30日，屬租賃定有期限者。

（二）被上訴人依系爭租約已受領上訴人給付半年租金24萬元及租賃保證金12萬元，合計36萬元。

（三）上訴人曾於111年6月初口頭告知被上訴人終止系爭租約，並於同年7月18日寄發律師函表示已終止租約。

四、爭執所在：上訴人主張系爭租約已終止，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）查民法第450條第1項規定：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」第2項規定：「未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。」按依民法第450條第1、2項規定，僅未定期限之租賃契約，各當事人始得隨時終止契約，定有期限之租賃契約，如無約定或法定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始為消滅，當事人一方不得任意終止契約。最高法院89年度台上字第1333號裁定、88年度台上字第1446號判決係租賃契約已約定當事人得終止租約之情形，與本件案例事實不同；最高法院18年上字第2001號判例因無裁判全文可資參考而停止適用（最高法院109年度台上字第3225號民事判決意旨參照）。至最高法院93年度台簡抗字第44號裁定提及最高法院18年上字第2001號判例，本院105年度簡上字第165號民事判決引用最高法院18年上字第2001號判例，臺灣高等法院臺中分院108年度重上字第162號民事判決引用最高法院93年度台簡抗字第44號裁定、89年度台

上字第1333號、88年度台上字第1446號裁判，或誤用牴觸民法第450條第1、2項規定之過時判例，或案例事實基本不同，無法比照辦理，不容上訴人混淆視聽，合先敘明。準此，系爭租約既定有期限，不得任意終止契約，上訴人未能提出約定或法定之終止租約事由，則其片面表示終止系爭租約，即不影響系爭租約存續。

（二）上訴人雖主張「類推適用系爭租約第8條約定」為其終止租約之依據。惟所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法（最高法院109年度台簡抗字第253號裁定要旨參照）。按民法第1條規定：「民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。」所謂法理，乃指為維持法秩序之和平，事物所本然或應然之原理；法理之補充功能，在適用上包括制定法內之法律續造（如基於平等原則所作之類推適用）及制定法外之法律續造（即超越法律計畫外所創設之法律規範）（最高法院109年度台上字第918號判決要旨參照）。換言之，類推適用乃依平等原則之法理，填補法律漏洞，殊無假借「類推適用」變動契約權利義務之餘地，可知上訴人主張「類推適用系爭租約第8條約定」終止系爭租約，為顯無理由。

（三）至上訴人於本院改稱其可適用系爭租約第8條約定，終止系爭租約，是契約解釋問題云云。按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。又解釋契約，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101年度台上字第79號、97年度台上字第1676號民事裁判、89年度台上字第79號民事裁判要

旨參照）。解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。查系爭租約第8條全文為：「除乙方（即上訴人）違約外甲方（即被上訴人）不得於期間內要求收回租賃物，否則應償還乙方存於甲方之保證金及地上物興建之損失，並退還預付之租金票。」其文字已表明當事人真意，無非雙方約定出租人（即被上訴人）得提前收回租賃物之事由及其任意收回租賃物應負擔之義務，不得反捨契約文字，無中生有指承租人（即上訴人）有任意終止權。因此，上訴人主張依系爭租約第8條約定，終止系爭租約，亦無理由。

（四）按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，固然為民法第227條之2第1項所明定。所謂因情事變更，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，係以法律行為成立後，因不可歸責於當事人之事由，致情事變更非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平為要件（最高法院98年度台上字第888號民事判決要旨參照）。惟查，依上訴人主張其承租系爭土地後規劃申請建築執照時，始知當地申請建照須依法設置水保設施，而設置水保設施後，將造成上訴人建物興建完成後與前方道路有2米高落差，無法正常營業使用，與當初承租目的有違等情，姑不論是否實在，縱令屬實，充其量亦僅為上訴人承租之動機錯誤，而非客觀上有何情事變更，且難謂不可歸責於上訴人，核與民法第227條之2情事變更原則之要件不合，可見上訴人主張依民法第227條之2終止租約，為無理由。至上訴人於本院聲明證人楊敬戎，指稱此人就系爭土地規劃簡易水土保持申報書，對於現場狀況及相關法規知之甚詳云云，既對於前揭結論無影響，自無贅予調查之必要，附此敘明。

（五）按權利之行使，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，固然為民法第148條所明定。惟查，被上訴人依系爭租約受領

上訴人給付租金及保證金，並拒絕上訴人不具任何約定或法定之終止租約事由即片面終止租約之要求，洵屬正當，顯非以損害上訴人為主要目的，亦難謂其行使收取租金及保證金等權利未依誠實及信用方法，故上訴人主張依民法第148條終止租約，並無理由。

（六）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，固然為民法第179條所明定。惟查，上訴人依上開規定請求返還租金28萬元本息，無非以系爭租約終止後，被上訴人收取之租金即無法律上原因，作為先決事實。茲既已認定系爭租約存續，亦即上開先決事實不存在，則上訴人請求返還不當得利及附帶請求法定遲延利息部分，失所依附，當然就無理由。

（七）綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付28萬元本息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

民事第三庭　審判長法　官　陳宗賢

法　官　李婉玉

法　官　蔡嘉裕

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　譚鈺陵