

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1528號

原告

即反訴被告 楠億有限公司

代表人 謝惠明

訴訟代理人 蔡陸弟律師

被告

即反訴原告 統一精工股份有限公司

代表人 吳輝振

訴訟代理人 吳品蓉律師

胡芮萍律師

劉韋廷律師

上列當事人間請求本訴遷讓房屋及反訴請求給付違約金等事件，
經本院於民國110年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地及其上同段二
一一之一、二一一之二建號即門牌號碼臺南市○○區○○村○○
路○號建物遷讓返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參佰捌拾柒萬壹仟元為被
告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰陸拾壹萬零
參佰零柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣陸佰參拾捌萬肆仟伍佰柒拾伍
元，及自民國一一〇年七月二十三日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由反訴被告負擔。

01 本判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以新臺幣貳佰壹拾貳萬玖
02 仟元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣陸
03 佰參拾捌萬肆仟伍佰柒拾伍元為反訴原告預供擔保，得免為假執
04 行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 一、被告即反訴原告之代表人原為吳國軒，嗣變更為吳輝振，有
08 被告即反訴原告之公司變更登記表可稽(訴字卷一第153-158
09 頁)，被告即反訴原告具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予
10 准許。

11 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
12 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚
13 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
14 5條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。原告原起訴聲
15 明：(一)被告應將門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之
16 建物遷讓返還予原告。(二)被告應將門牌號碼臺南市○○區○
17 ○村○○路0號所設加油站之營業主體名稱變更為原告。(三)
18 被告應檢具門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號加油站
19 用地之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查同意。(四)訴訟
20 費用由被告負擔。(五)願供擔保，請准為假執行。嗣訴狀送達
21 後，原告於民國109年10月22日聲請變更訴之聲明第3項為：
22 被告應檢具門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號加油站
23 用地之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查。原告又於11
24 0年6月25日具狀變更訴之聲明第1項至第3項為：(一)被告應將
25 坐落臺南市○○區○○段000地號之土地暨其上同段211-1、
26 211-2建號即門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之建物
27 遷讓返還予原告。(二)被告應檢具如附表一所示之文件，將設
28 立於前項建物之加油站經營許可執照，辦理變更營業主體為
29 原告。(三)被告應檢具第一項建物之加油站用地之土壤污染評
30 估調查及檢測資料報請審查。原告再於110年10月6日具狀變
31 更訴之聲明第2項為：被告應檢具如附表一所示之文件，將

01 設立於門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之加油站經
02 營許可執照之營業主體，向臺南市政府經濟發展局提出變更
03 為原告之申請。復於110年10月28日言詞辯論時表示就附表
04 一編號5文件予以刪除(訴字卷二第221頁)。經核其所為上開
05 變更，屬請求之基礎事實同一及擴張、減縮應受判決事項之
06 聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結(就該變更聲明部
07 分，已經本院調查證據及兩造間之實質辯論)，按諸上開規
08 定，應予准許。

09 三、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
10 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。又反訴之標的，
11 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
12 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
13 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回
14 之。民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。原告主張
15 其為坐落臺南市○○區○○段000地號土地暨其上同段211-1
16 及211-2建號即門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之建
17 物之所有權人，兩造於106年6月28日續簽加油站租賃契約，
18 惟因被告於109年4月1日起更換販售台塑油品，原告無法接
19 受被告更換販售台塑油品之行為，欲依合約收回加油站自己
20 經營，故依系爭契約第10條第3項之約定於109年6月24日終
21 止系爭契約，並依民法第767條第1項前段規定，請求被告返
22 還系爭土地、建物，復依系爭契約第12條第3項及第13條第1
23 項之約定，請求被告應檢具如附表一所示之文件，將設立於
24 系爭建物之加油站經營許可執照，辦理變更營業主體為原
25 告，且被告應檢具系爭建物之加油站用地之土壤污染評估調
26 查及檢測資料報請審查等情，惟被告抗辯原告終止系爭契約
27 悖於誠實信用原則而無效，系爭契約仍存在；若認原告主張
28 系爭契約已終止有理由，原告亦應依約給付被告懲罰性違約
29 金、返還擔保金以及補償被告設備折舊之費用，遂提起反
30 訴，先位主張確認兩造間租賃關係存在，備位主張原告應依
31 約給付懲罰性違約金、返還擔保金以及補償被告設備折舊之

費用等情。是被告於本件審理中，就原告主張之同一基礎法律關係及其事實提起反訴，均係基於系爭契約，在法律上、事實上均關係密切，訴訟資料有共通性或牽連性，自屬相牽連，符合前揭提起反訴之要件，又無不得提起反訴之情況，應予准許。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

（一）原告起訴主張：

1.坐落臺南市○○區○○段000地號土地暨其上同段211-1及211-2建號即門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之建物，係原告所有，兩造前於95年1月24日簽訂加油站租賃契約，原告出租仁德成功加油站（址設：臺南市○○區○○村○○路0號）予被告。租賃期滿，兩造於106年6月28日續簽加油站租賃契約，惟因被告於109年4月1日起更換販售台塑油品，原告無法接受被告更換販售台塑油品之行為，欲依合約收回加油站自己經營，故於109年3月23日依系爭契約第10條第3項「雙方於期限屆滿前，得提前終止契約，但須於終止日前三個月以書面通知對方。」之約定，寄發高雄凹仔底郵局第96號存證信函，通知被告於存證信函到達翌日起算三個月為終止系爭契約，被告於109年3月24日收受該存證信函，故系爭契約於109年6月24日終止。被告迄今仍未返還系爭土地、建物，原告爰依民法第767條第1項前段所有物返還請求權之規定，請求被告返還系爭土地、建物。

2.系爭契約於109年6月24日已終止如前述，被告自應依系爭契約第12條第3項及第13條第1項之約定，將系爭建物所設加油站之營業主體名稱變更為原告及檢具該加油站用地之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查，以履行其轉還經營權及經營許可執照予原告之義務。而依相關法規之規定，被告應盡之協助義務如下：

(1)辦理「加油站經營許可執照營業主體變更」之義務：依

石油管理法第17條、加油站設置管理規則第33條規定，現有經營者變更經營者，應填具加油站經營許可執照登記事項變更登記申請表，並檢附原經營許可執照及有關證件，向直轄市、縣（市）主管機關申請換發經營許可執照，故被告自應依系爭契約及上開法規履行此部份之義務。臺南市政府經濟發局為執行「石油管理法」及「加油站設置管理規則」，管理作為上具體之申報文件為經營中變更營業主體、負責人或站名申請書，申請書之營業主體即為現行經營者申請變更，蓋未來經營者無申請變更之可能性。

(2)檢具「土壤污染評估調查及檢測資料」報請審查之義務：如前所述，被告協助轉還經營許可執照予原告係其義務，而申請「經營許可執照營業主體變更」應檢具之文件之一即為「土壤污染評估調查及檢測資料」報請審查之資料，故被告自有檢具「土壤污染評估調查及檢測資料」報請審查，以盡其轉還經營許可執照之義務。加油站業係中央主管機關依土壤及地下水污染整治法第9條公告之事業範圍，故現有經營者變更經營者，應於變更行為前檢具用地之土壤污染評估調查及檢測資料，報請直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查，故被告自應依系爭契約及依法規履行此部份之義務。臺南市政府環境保護局為執行「石油管理法」及「加油站設置管理規則」，管理作為上具體之申報文件為土壤污染評估調查及檢測資料申報申請表，申請表即由讓與人蓋章申請，即明係被告依系爭契約及依法規應履行之義務，蓋未來經營者無申請變更之可能性。

3.就被告行使同時履行抗辯部份，依系爭契約第4條第2項約定：「於租約期滿時，乙方遷出並交還租賃標的物及對甲方履行本約一切義務，經甲方查驗無誤後，於點交完成後十天內，無息退還乙方。」足認被告有先行交還租賃標的物之義務，原告始有返還押租金之義務，故二者並非立於

同時履行抗辯之地位甚明。而懲罰性違約金及承租人有益費用支出與終止契約後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，無民法第264條同時履行抗辯之適用（最高法院92年度台上字第309號判決、同院33年度上字第2326號判決參照），故被告主張懲罰性違約金及有益費用之支出為同時履行之抗辯，尚不可採。

4.並聲明：

(1)被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號之土地暨其上同段211-1、211-2建號即門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之建物遷讓返還予原告。

(2)被告應檢具如附表一所示之文件(編號5除外)，將設立於門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之加油站經營許可執照之營業主體，向臺南市政府經濟發展局提出變更為原告之申請。

(3)被告應檢具第一項建物之加油站用地之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查。

(4)訴訟費用由被告負擔。

(5)願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被告則以下列陳述答辯：

1.原告主張依系爭契約第10條第3項約定於109年3月24日以存證信函通知被告，因此系爭契約已於109年6月24日終止。惟依系爭契約第11條第2項約定：「甲方（原告）提前終止契約或以乙方（被告）依前條第二項各款之規定終止契約者，甲方需賠償終止契約時之月租金金額3倍予乙方，作為懲罰性違約金外，並應於契約終止日起將擔保金無息歸還乙方；乙方因營業需要所增加或更新之建築及設備，除招牌及全套POS系統設備由乙方拆回外，其餘甲方應依年度折舊後之價格為補償，不得有任何異議。」，原告迄未依規定給付被告懲罰性損害賠償金新臺幣（下同）600,000元（系爭契約第3條每月租金200,000元 $\times$ 3=600,000元）、歸還租賃擔保金2,000,000元（系爭契約第4條約

01 定租賃擔保金2,000,000元），共計原告應給付被告2,60
02 0,000元。另被告為了使加油站安全穩定經營所支付的地下
03 油管更新工程費用，以及被告對於加油站設備或建築等
04 更新所支出之費用等，亦應由原告補償之。原告既尚未依
05 據系爭契約之約定給付懲罰性損害賠償、返還擔保金及補
06 償被告因更新加油站建築與設備費用等予被告，依民法26
07 4條第1項規定，被告自無返還系爭建物與原告、將系爭門
08 牌所設加油站之營業主體變更、及檢具系爭門牌所設加油
09 站之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查與原告之義
10 務。

11 2.被告自95年1月24日承租原告加油站經營並締結加油站租
12 賃契約以來，已逾14年之久，其間並於106年6月28日更新
13 租約其間為106年7月1日至116年6月30日。雙方租賃契約
14 締結以來，被告公司並無任何違約、遲付租金或其他違約
15 事由。甚且於106年經兩造合意再簽署長達10年之租約
16 後，被告更撥入大筆資金針對經營加油站經營所需之各項
17 設備進行全面檢修、更新、升級，例如：被告更新地下油
18 管進行相關工程，為了使加油站服務更多元，並建置升級
19 洗車打蠟相關之設備等，被告投入龐大資本增置並更新設
20 備即是為了更穩定長遠經營加油站，被告此一努力亦使得
21 系爭加油站（即仁德成功加油站）業績良好。詎兩造甫簽
22 約不久，於被告投入大量人力金錢於系爭加油站後，原告
23 突然要求終止契約，令被告甚感錯愕。於合約期間雙方間
24 履約均無任何問題，且原告原本即有長期出租予被告營業
25 之意思，方簽訂長期租賃契約，何以此時要求終止契約？
26 被告事後得知恐係因被告於109年4月1日起油品供應商由
27 臺灣中油股份有限公司改為台塑石化股份有限公司，原告
28 即預先於109年3月23日發出存證信函表示要提前終止加油
29 站的租賃契約，認為此舉將造成公司加油站品牌形象受損。
30 惟遍尋系爭契約，並無約定必須以中油為油品供應商
31 之約款，而不論是中油或台塑石化供應油品，原告均得收

01 取租金，不影響其因系爭契約所得取得之利益，對於原告
02 並無任何不利益。然國內得為加油站之油品供應商者僅有
03 中油與台塑石化兩家，中油佔我國油品市場的80%左右，
04 台塑石化為20%左右，中油具備絕對之市場獨占優勢。原
05 告於109年3月23日以被告與台塑石化簽訂油品供應契約為
06 由，主張提前終止租約，其目的並非單純的提前終止租
07 約，亦明顯有阻止被告與台塑石化簽訂油品供應契約，迫
08 使被告重新選擇中油之意涵。而且提前終止租約，會破壞
09 被告與台塑石化簽訂的油品供應契約的履行，導致被告恐
10 需負擔債務不履行之責，並非正當權利行使。故原告於提
11 前終止系爭契約前，更與原告先行就係為破壞被告自109
12 年4月1日起與台塑石化新簽訂的油品供應契約的履行，損
13 害被告權益並非正當之權利行使，違反民法第148條規
14 定。

15 3.依石油管理法第17條、加油站設置管理規則第33條之規
16 定，並無規定現有經營者變更經營者，即負有填具加油站
17 經營許可執照登記事項變更登記申請表，並檢附原經營許
18 可執照及有關證件向直轄市、縣（市）主管機關申請換發
19 經營許可執照之義務。原告主張「現有經營者」應填具加
20 油站經營許可執照登記事項變更登記申請表云云，係增加
21 法律所無之規定，而且原告於民事準備書(二)狀中提出之附
22 件三「經營中變更營業主體、負責人或站名申請書」中，
23 二、檢附證明文件中之變更後之公司登記證明文件（最
24 新）、經主管機關核定之原公司股東名冊及股東會議記
25 錄、土地所有權人同意變更後營業主體使用之土地使用權
26 同意書及土地登記簿謄本及土地所有權人身分證影本各乙
27 份、環保單位核准該用地之「土壤污染評估調查及檢測資
28 料」相關文件等，並非被告有能力準備或者法律上有義務
29 提供之書類。甚且，依系爭契約第12條第3項僅約定應將
30 加油站的經營權、經營許可執照協助轉還原告，顯見雙方
31 立約時原告亦知悉此乃其應負擔之責任，僅約定被告從旁

協助，兩造間從未約定被告須負擔替原告換發經營許可執照之義務，原告擅自擴大解釋被告必須檢附所有書類並辦理營業主體變更，實屬無稽。尤有甚者，上述「經營中變更營業主體、負責人或站名申請書」中所提及之相關書類特別是變更後之公司登記證明文件等，均係原告之內部資料，被告根本無從檢附，原告稱此部分乃係被告之義務云云，洵屬無據。

- 4.原告無加油站業之營業登記，不得經營加油站，原告爰引石油管理法第17條及加油站設置管理規則第25條，惟原告引用之法令規範均係適用於新設立經營加油站之狀況，與本件係登業中變更營業主體有不同，不得作為依據。又原告在經濟部登記之所營事業資料為J101010建築物清潔服務業、JA02990其他修理業、JA01990其他汽車服務業、F399010便利商店業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務等6個營業項目登記，並無登記加油站業，而加油站業依法令係必須先取得許可後始得營業之營業項目，原告之營業項目必須有合法登記後始得經營。再者，依土壤及地下水污染整治法第9條第2款規定加油站營業主體變更時，應於行為前檢具用地之土地污染評估調查及檢測資料之規定，並未明文規定係原經營者或變更經營之經營者有檢具之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查之義務。原告亦得自行檢具之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查，被告並無報請審查之義務。復依系爭契約第13條第1項：「本契約成立或消滅（包括終止、解除、撤銷、無效等），雙方應檢具經營業務所需相關文件資料一次全部交付繼續經營者，並配合向政府申辦租賃物申辦租賃標的物經營許可執照之營業主體變更…」約定可知，雙方立約時並無要求被告於契約消滅時有檢具之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查之義務。又原告既得自行檢具之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查，被告並無代替原告行為之義務。原告刻意提出諸多系爭契約所無約定之

01 義務要求被告履行，無非係藉此增加被告之負擔，原告請
02 求被告遷讓房屋等之請求，實無理由。

03 5.並聲明：

04 (1)原告之訴駁回。

05 (2)訴訟費用由原告負擔。

06 (3)若受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

07 二、反訴部分：

08 (一)反訴原告起訴主張：

09 1.兩造於95年1月24日簽訂加油站租賃契約，約定由反訴被
10 告出租系爭加油站予反訴原告，該租賃契約後又於106年6
11 月28日更新租約期間自106年7月1日起至116年6月30日，
12 由反訴原告每月給付月租金200,000元，反訴原告並已交
13 付擔保金2,000,000元予反訴被告。雙方自租賃契約締結
14 以來，至今已逾15年，期間反訴原告均依約按時給付租
15 金，復無任何違約事由。甚且，於106年兩造合意再將租
16 賃關係延續十年之久後，反訴原告更投入大筆資金針對經
17 營加油站所需之各項設備進行全面檢修、更新、升級，如
18 更新地下油管、建置升級洗車打蠟設備，一切皆係為了長
19 遠經營系爭加油站、獲取更好的營業利益。孰料，兩造更
20 新租約不久，反訴被告因反訴原告擬於109年4月1日起將
21 油品供應商由中油改為台塑石化，竟突於109年3月23日以
22 存證信函向反訴原告要求終止租賃契約，嗣後更主張租賃
23 契約已於109年6月24日終止，並要求反訴原告返還租賃
24 物、變更系爭加油站之營業主體為反訴被告及檢具土壤污
25 染評估調查及檢測資料報請審查云云。惟反訴被告以反訴
26 原告與台塑石化簽訂油品供應契約為由，主張提前終止租
27 約，其目的並非僅係單純提前終止租賃契約，而係為了阻
28 止反訴原告與台塑石化簽訂油品供應契約，並以終止系爭
29 契約之方式破壞反訴原告與台塑石化間油品供應契約之履
30 行，進一步逼使反訴原告與中油簽訂油品供應契約，是
31 以，其主張終止系爭契約，並非正當之權利行使，且已違

01 背誠實信用原則。尤有甚者，反訴被告雖逕自主張系爭契
02 約已終止，然其至今仍未給付懲罰性違約金、返還擔保金
03 以及補償反訴原告設備折舊之費用，僅一味要求反訴原告
04 返還系租賃標的物，反訴原告僅能提起本件反訴訴訟，以
05 維權益。

06 2.承上，反訴被告終止系爭契約之目的既係在使反訴原告負
07 擔無法履行與台塑石化間契約之債務不履行之責，且其刻
08 意於兩造甫簽新約、反訴原告針對系爭加油站之經營已投
09 入巨額資金此一時間點，提出欲終止系爭租賃契約，其主要
10 目的顯係為了損害反訴原告，則依民法第148條之規定，
11 其權利之行使並非正當，兩造間系爭契約並未受合法終
12 止，仍應存在，爰為先位聲明。

13 3.若認反訴被告主張終止系爭契約有理由（假設語氣），則
14 依系爭契約第11條第2項之約定，反訴被告亦應向反訴原
15 告給付懲罰性違約金、返還擔保金並且補償反訴原告相關
16 設備之折舊費用。惟反訴被告雖宣稱系爭契約已終止云
17 云，然其迄今仍未依約給付懲罰性違約金以及返還擔保金
18 予反訴原告，亦未補償反訴原告為經營系爭加油站所增
19 加、更新之建築及設備折舊費用，是以，倘認定反訴被告
20 主張終止系爭契約為有理由，反訴原告自得依前開契約約
21 定，請求反訴被告給付懲罰性違約金、返還擔保金並補償
22 反訴原告為經營系爭加油站所增加或更新之設備之折舊費
23 用。

24 4.就反訴被告應給付之項目及金額，說明如下：

25 (1)懲罰性違約金600,000元：依系爭租賃契約第3條第1
26 項、第11條第2項約定，懲罰性違約金為600,000元【計
27 算式：每月租金200,000元 $\times$ 3=600,000元】。

28 (2)租賃擔保金2,000,000元：依系爭契約第4條約定。

29 (3)系爭加油站設備扣除折舊後之費用為3,784,575元，詳
30 細項目如附表二。

31 (4)由上可知，如認反訴被告主張系爭契約終止為有理由

（假設語氣），則依據系爭租賃契約第11條第2項之約定，反訴被告依約應給付反訴原告共計金額6,384,575元【計算式：600,000元+2,000,000元+3,784,575元=6,384,575元】。

5.並聲明：

(1)先位聲明：確認兩造間就臺南市○○區○○段000地號土地與211-1、211-2建號建物（門牌：臺南市○○區○○村○○路0號）以及反訴原告經營加油站所附一切設施，有定期租賃關係存在，期間自106年7月1日起至116年6月30日止。

(2)備位聲明：

①反訴被告應給付反訴原告6,384,575元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

②訴訟費用由反訴被告負擔。

③願供擔保，請准宣告假執行。

（二）反訴被告則以下列陳述答辯：

1.押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。須於租賃關係已消滅，承租人且無租賃債務不履行情事，始得請求返還押租金。又押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始得請求返還。故租賃物之返還及遲延返還租賃物所生損害賠償，皆為押租金所擔保之範圍。租賃物返還前，尚難認租賃契約承租人債務業已履行，承租人自應先行返還租賃物，以使其押租金返還債權發生，始得請求出租人返還押租金。本件反訴原告尚未返還租賃物，且其於反訴被告於109年6月24日終止契約後，迄今已達15個月，均遲不返還租賃標的物，致生反訴被告之損害，該損害賠償亦係押租金所擔保之範圍，反訴原告顯有債務不履行情事，不得請求返還押租金。

01 2.違約金請求應酌減，蓋反訴被告於109年6月24日終止契約
02 後，迄今已達15個月，反訴原告均遲不返還租賃標的物，
03 且預期反訴原告將不斷延滯訴訟，以達其不返還租賃標的
04 物，繼續經營獲利之目的，反訴原告顯有債務不履行之情
05 事，且損害會越來越少，自應予以酌減。

06 3.費用償還部份，依系爭契約第6條第1項：「本次106年地
07 下管線更新由乙方主導更新工程，工程費用由乙方負
08 擔。」之約定，反訴原告之油管整修工程及油槽區整修工
09 程之工程費用自應由反訴原告自行負擔。對於反訴原告所
10 列的補償費用數額（如附表二所示）不爭執。

11 4.並聲明：

12 (1)反訴駁回。

13 (2)反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

14 (3)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一)本訴部分：

17 1.原告請求遷讓返還系爭土地、建物部分：

18 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
19 之。民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原
20 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存
21 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被
22 告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，
23 係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之
24 請求為有理由。

25 (2)原告主張其為系爭土地及建物之所有權人，兩造就此訂有
26 加油站租賃契約書，原告已依約終止該租約等節，有其提
27 出之土地建物登記謄本、系爭租約書、存證信函暨回執等
28 件為證(補字卷第21-45頁)。被告對於原告為系爭土地、
29 建物所有權人、兩造訂有系爭租約等情不爭執，惟主張被
30 告並無返還系爭土地及建物之義務，並執前詞以辯。是此
31 部分爭點在於，原告是否已合法終止租約?被告所執答辯

01 是否有理？

02 (3)系爭契約第10條第3項約定：「雙方於期限屆滿前，得提
03 前終止契約，但須於終止日前三個月以書面通知對方。」
04 原告主張於109年3月23日以上開存證信函，依系爭租約第
05 10條第3項之約定，向被告為終止系爭租約之意思表示；
06 觀該存證信函之記載，其主旨欄已表明終止租約之事，說
07 明欄亦引用系爭租約第10條第13項約定，並稱系爭租約於
08 該存證信函送達被告翌日起算3個月終止日等語，已符合
09 該租約第10條第3項之約定意旨。又該存證信函於109年3
10 月24日送達被告，有其回執可佐，依該租約條款之約定，
11 系爭租約已於109年6月24日發生終止效力，應可認定。

12 (4)被告雖執前詞以辯，然：

13 ①民法第264條之同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而
14 發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，
15 縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖
16 因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付與他方之給
17 付，並非立於互為對待給付之關係，均不能發生同時履
18 行之抗辯。系爭租約第11條第2項約定：「甲方（即原
19 告）提前終止契約或乙方（即被告）依前條第2項各款
20 之規定終止契約者，甲方須賠償終止契約時之月租金金
21 額3倍予乙方，作為懲罰性違約金外，並應於終止日將
22 擔保金無息歸還乙方；另乙方因營業需要所增加或更新
23 之建築或設備，除招牌及全套POS系統設備由乙方拆回
24 外，其餘甲方應依年度折舊後之價格為補償，不得有任
25 何異議。」其中關於懲罰性違約金、擔保金之約定，前
26 者為當事人為確保債務之履行，約定債務人於債務不履
27 行時應支付違約金；後者屬擔保承租人之債務而接受擔
28 保金之契約，為押租金契約；法律性質上，均依附於主
29 契約即租賃契約而存在之從契約，當事人將租賃契約及
30 違約金、押租金之契約書寫在同一書面，對於其等與租
31 賃契約分屬不同契約之認定，並無影響。依此，被告係

01 依租賃契約及終止後之法律關係，負有將系爭土地、建
02 物遷讓返還原告之義務；原告則係依違約金契約及押租
03 金契約而負有給付懲罰性違約金、返還擔保金之義務，
04 雙方所負之債務，並非本於同一雙務契約而發生，揆之
05 前揭說明，縱令雙方所負之債務在事實上有密切關係，
06 亦不發生同時履行之抗辯。再者，被告雖主張押租金與
07 租賃物返還義務有牽連性，應類推適用同時履行抗辯規
08 定，可參照最高法院78年度台上字第1645號、74年度台
09 上字第355號判決云云。然被告引據之上開最高法院判
10 決，並非本院依據法律獨立審判之法源，並無拘束力。
11 又所謂「類推適用」，乃案件事實與法定案型類似性之
12 認定，而將法定案型之規定效果比附援引到「法無明
13 文」的系爭案件，亦即類推適用乃指比附援引，即將法
14 律於某案例類型A所明定之法律效果，移轉適用於法律
15 所未設規定之案例類型B之上；換言之，此乃因「法律
16 漏洞」（有關法律漏洞之概念，詳參「法學方法論〈Me
17 thodenlehre der Rechtswissenschaft〉」，Karl Lar
18 enz著，陳愛娥譯，西元2004年5月初版5刷，五南圖書
19 出版股份有限公司出版，第281-290頁），即法律就某
20 項法律問題本應積極設其規定，但漏未設規定，故基於
21 其類似性，將A案例類型之法律效果適用於B案例類型
22 之謂（有關類推適用之概念，詳參陳愛娥譯，前揭書，
23 第290-300頁）。簡言之，類推適用，係就法律未規定
24 之事項比附援引與其性質相類似之規定，加以適用，為
25 基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，倘無
26 法律漏洞，自不生類推適用而補充之問題。立法者僅在
27 契約法之範疇訂有同時履行抗辯之規定，其乃建立在對
28 待給付關係的前提設定上，則在無對待給付關係的情
29 形，未予規範之，是否即可認有法律漏洞而類推適用
30 之，不無可議；被告對於有無法律漏洞之情形，並無提
31 出法理上具有論理基礎或說服力之理由，而僅以有牽連

性即認應予類推適用，將使類推適用繫於概念上流於寬泛而不確定的牽連性要件之上，除可能因此有忽略法律漏洞之有無的檢視外，更可能因牽連性之抽象不確定，使類推適用作為司法造法的功能，在司法與立法界線之衡量上，陷入不安定性的個案判斷，進而遊走在三權分立的遵悖鋼索上，不可不慎。是被告主張類推適用同時履行抗辯規定云云，猶有疑義，無法憑採。

②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。民法第148條定有明文。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制。被告雖稱其事後打聽，原告提前終止系爭租約，恐係因被告自109年4月1日起，與台塑公司所訂立油品供應契約之履行，供應商由中油改為台塑，影響品牌形象等語，然此顯為被告主觀臆測之詞，並無提出任何證據以實其說。且原告行使契約終止權，乃是依據系爭租約第10條第3項所為，而系爭租約為兩造合意所訂立，兩造本應受該契約之拘束，此為契約法上的契約嚴守、契約神聖原則的基本要求，原告循約而行，實無違反誠信之問題。再者，系爭租約針對雙方(提前)終止契約均已有明確之要件、效果之規範，並無何偏廢、失衡的情形，此觀該契約第10、11條可明；則兩造於訂立系爭租約時，即已可明白認識、理解該等相關約定內容，進而預見及評估其可能之發展局勢與風險。是原告之請求，既是本乎兩造之契約而行，實無違反民法第148條之問題甚明。被告所執前辯，並無可採。

(5)綜上，兩造訂立之系爭契約既於109年6月24日終止，揆諸前開規定，被告於系爭契約終止後，即無占有系爭土地、建物之合法權源，則原告主張依民法第767條第1項前段規

01 定，請求被告將系爭土地、建物遷讓返還予原告，核屬有
02 據，應予准許。

03 2.原告請求辦理變更加油站營業主體部分：

04 (1)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
05 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非
06 必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該
07 非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性
08 質定之。民法第153條定有明文。又意思表示之構成要素
09 包括客觀要件（即外部之表示行為）及主觀要件（即內心
10 的意思），就主觀要件部分可再分為(1)行為意思：即表意
11 人自覺得從事某項行為。(2)表示意識（或稱表示意思）：
12 即行為人認識其行為具有某種法律行為上意義。(3)效果意
13 思：即行為人欲依其表示發生特定法律效果的意思。復按
14 當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘
15 束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約
16 中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。另按解釋意思
17 表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民
18 法第98條定有明文。即解釋契約，應於文義上及論理上詳
19 為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
20 斟酌訂立契約當時及過去之事實等其他一切證據資料，本
21 於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作全盤之觀
22 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一
23 二語，任意推解致失其真意。另按當事人主張有利於己之
24 事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前
25 段定有明文；主張法律關係存在之當事人，須就該法律關
26 係發生所須具備之要件，負舉證責任。

27 (2)原告主張依系爭租約第12條第3項、第13條第1項請求如訴
28 之聲明第2、3項所示，被告則以前詞置辯。觀系爭租約第
29 12條第3項約定：「在契約終止或契約屆滿後，乙方(即被
30 告)應將加油站之經營權、經營許可執照協助轉還予甲方
31 (即原告)。」、第13條第1項約定：「本契約成立或消滅

（包括終止、解除、撤銷、無效等），雙方應檢具經營業務所需相關文件資料一次全部交付繼續經營者，並配合向政府申辦租賃標的物經營許可執照之營業主體變更，在經營許可執照之營業主體尚未變更完成前，任何一方不得以任何理由拒不配合。」；其中該租約第12條第3項雖約定被告於契約終止時，應協助轉還加油站經營權、經營許可執照予原告，然該約定中所稱「協助轉還」之文義，僅能表明被告在加油站經營轉手的過程，有被動的協助義務，而非直接創設被告有主動提出加油站營業主體變更為原告的申請義務；且該約定之文義，亦可理解、解釋為被告退出加油站經營，原告若有意經營，被告可在原告申請之過程提供協助之意，而非必解釋為被告必須為原告申請營業主體變更；尤以參酌被告之陳述可知，其針對後者之解釋內涵，並無存在認知及效果意思，自不能單憑原告片面的解讀，即可武斷創設被告之契約義務。再者，系爭租約第13條第1項雖有交付相關文件、配合辦理主體變更之約定，然其規範對象包含雙方(兩造)在內，係為「繼續經營者」所為之約定，並非創設被告有為原告提出申請及報請審查之義務；佐以被告之陳述，被告對於該約款亦無負擔此種義務之認知或效果意思。進者，所謂繼續經營者，其本身尚須經過主管機關對之進行各項法規資格審查，其准否終須由主管機關針對有意經營加油站之申請者，依法審查後，對之為准否之行政處分，乃公法上之行政程序。依此，系爭租約第12條第3項、第13條第1項，至多僅能解釋為在前開所涉行政程序中，被告應被動提供協助，而非創造原告有私法上請求權基礎的真意。

(3)從而，原告引用系爭租約第12條第3項、第13條第1項，請求被告應檢具如民事準備書(六)暨反訴答辯(二)狀附表所示之文件，將系爭加油站經營許可執照之營業主體，向臺南市政府經濟發展局提出變更為原告之申請，及被告應檢具聲明第1項建物之加油站用地之土壤污染評估調查及檢測資

料報請審查，均無依據，難以准許。

(二)反訴部分：

1.先位聲明部分：兩造訂立之系爭契約業經反訴被告依系爭租約第10條第3項於109年6月24日合法終止，已如前析。因此，兩造就系爭土地、建物及系爭加油站設施已無定期租賃關係存在，洵屬明確。從而，反訴原告聲明請求確認系爭土地、建物及反訴原告經營加油站所附一切設施，有定期租賃契約(106年7月1日至116年6月30日)存在，並無理由，應駁回之。

2.備位聲明部分：

(1)按當事人締結之契約一經合法、合意成立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判斷。另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。依此，違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。除當事人另有訂定外，民法第250條所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。又當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務

不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號、108年度台上字第1466號民事判決、109年度台上字第1013號判決同此見解）。

(2)兩造所訂之系爭租約第11條第2項約定：「甲方(即原告即反訴被告)提前終止契約或乙方(即被告即反訴原告)依前條第二項各款之規定終止契約者，甲方須賠償終止契約時之月租金金額三倍予乙方，作為懲罰性違約金外，並應於契約終止日將擔保金無息歸還乙方；另乙方因營業需要所增加或更新之建築及設備，除招牌及全套POS系統設備由乙方拆回外，其餘甲方應依年度折舊後之價格為補償，不得有任何異議。」。依此，反訴被告已依系爭租約第10條第3項提前終止該租約，業如前述，則反訴被告自應依租約第11條第2項約定，賠償3倍月租金、無息返還擔保金及補償折舊後設備價格。依系爭租約第3條第1項，月租金為200,000元，3倍月租金為600,000元。又依該租約第4條第1項，擔保金為2,000,000元。另反訴原告主張折舊後設備價格為3,784,575元，並提出發票、傳帳傳票、折讓證明單等件為證(訴字卷二第87-111頁)，反訴被告對於折舊後設備價格3,784,575元不爭執(訴字卷二第187頁)，視同自認(民事訴訟法第280條第1項前段參照)。基此，反訴原告依上開租約約定，請求反訴被告給付6,384,575元(計算式：600,000+2,000,000+3,784,575=6,384,575元)，應屬有據。

(3)反訴被告雖執前詞以辯，然系爭租約第11條第2項已明白約定反訴被告「應於契約終止日將擔保金無息歸還乙方(即反訴原告)」，並無其他約定之要件；兩造既以此為合意之約款，基於契約嚴守、契約神聖原則，自應受其拘

束，無可片面加諸要件之餘地。反訴被告以反訴原告尚未返還租賃物而拒返還之，顯與該租約約定有違，無法採納。另反訴被告認為反訴原告拖延返還租賃物，繼續營利，顯有債務不履行情事，且損害越來越少，應酌減違約金云云，然細觀系爭租約第11條第2項內容，顯係針對契約雙方若有提前終止契約，特別約定用以規範提前終止契約造成的履約及利益變動狀態所為的衡平約款，兩造在締約時就此特別思及並納入契約內容，應屬兩造評估整體情事與風險後可以接受的處理方式；反訴被告之見，針對反訴原告繼續經營的情況而發，已有忽略該約款實係針對提前終止契約的處理機制的預設功能而有之；兩造因本件紛爭，自終止契約合法性到終止後契約效果諸端，各自攻防其中，本有延續紛爭狀態之預見可能性，亦因各有己見而分別有尚未依約履行或賠償、補償之處，此風險與衍生成本均各有其法律規範予以平衡，反訴被告執之認為違約金過高云云，並無可採。此外，反訴被告並未提出其他證據足可認為違約金有過高之情，難認前揭違約金有酌減之必要。

(4)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查反訴原告請求反訴被告給付之前開金額，未定有給付之期限，則反訴原告請求反訴被告自民事反訴起訴狀繕本送達之翌日即110年7月23日（訴字卷一第379頁）起至清償日止，按週年

01 利率百分之5計算之遲延利息，自為法之所許。

02 (5)從而，反訴原告依系爭租約第11條第2項約定，備位請求
03 反訴被告給付6,384,575元及自110年7月23日起至清償日
04 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應准許
05 之。

06 3.綜上，反訴原告先位聲明請求確認系爭土地、建物及反訴原
07 告經營加油站所附一切設施，有定期租賃契約(106年7月1日
08 至116年6月30日)存在，並無理由，應駁回之。又反訴原告
09 依系爭租約第11條第2項約定，備位請求反訴被告給付6,38
10 4,575元及自110年7月23日起至清償日止，按週年利率百分
11 之5計算之利息，為有理由，應准許之。

12 (三)綜上所述，就本訴部分，原告主張依民法第767條第1項前段
13 規定，請求被告將系爭土地、建物遷讓返還予原告，核屬有
14 據，應予准許。至原告依系爭租約第12條第3項、第13條第1
15 項，請求被告應檢具如民事準備書(六)暨反訴答辯(二)狀附表所
16 示之文件，將系爭加油站經營許可執照之營業主體，向臺南
17 市政府經濟發展局提出變更為原告之申請，及被告應檢具系
18 爭加油站用地之土壤污染評估調查及檢測資料報請審查，則
19 無依據，應予駁回。就反訴部分，反訴原告先位聲明請求確
20 認系爭土地、建物及反訴原告經營加油站所附一切設施，有
21 定期租賃契約(106年7月1日至116年6月30日)存在，並無理
22 由，應駁回之。又反訴原告依系爭租約第11條第2項約定，
23 備位請求反訴被告給付6,384,575元及自110年7月23日起至
24 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
25 准許之。

26 四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
27 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
28 擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本院爰
29 依原告一部勝訴一部敗訴，及反訴原告一部勝訴、一部敗訴
30 之情形，各就本訴及反訴部分，判決兩造訴訟費用負擔之比
31 例如主文第3、8項所示。

01 五、本訴、反訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及
02 免予假執行，就本訴原告勝訴部分及反訴原告勝訴部分(即
03 備位聲明部分)，於法無不合，爰分別核定適當金額准許
04 之。又本訴及反訴之兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之
05 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本訴及反訴之判決
06 結果，自無一一詳予論駁之必要。

07 六、按法院於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開
08 辯論，民事訴訟法第210條固有明文，惟命再開已閉之言詞
09 辯論，屬於法院之職權，當事人並無聲請再開之權，故當事
10 人聲請再開時，不必就其聲請予以裁判。查原告雖於言詞辯
11 論終結後具狀聲請本院再開辯論云云(訴字卷二第205頁以
12 下)，然被告具狀表明之聲明變動、筆錄記載問題，本院已
13 依循民事訴訟法相關規定補充之(民事訴訟法第216條第2
14 項；訴字卷二第221頁)；該部分雖涉及原告所為訴之聲明第
15 2項的範圍，然原告所為該聲明之變動，乃減縮應受判決事
16 項之聲明，為法之所許，已如前述(本判決事實及理由欄
17 壹、二)。又該部分所涉之請求權基礎及原因事實，業經本
18 院調查證據，並由兩造於歷次審理中進行實質充分之辯論，
19 本院亦已得其心證而達可裁判之程度，自無再開辯論之必
20 要，併此敘明。

21 七、據上論結，本訴部分，原告之訴為一部有理由，一部無理
22 由，反訴部分，反訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，
23 依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 25 日
26 民事第一庭 法 官 盧亨龍

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
30 審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 1 日

01

02 附表一：

03

編號	檢具之文件或資料	備註
1	經營中變更營業主體、負責人或站名申請書	
2	加油站經營許可執照登記事項變更登記申請表	
3	經主管機關核定之被告公司最新之股東名冊及該名冊股東同意變更本案加油站營業主體予原告公司之股東會議記錄	
4	經地方法院公證或認證之被告公司將加油站經營權讓渡予原告公司之權利讓渡書	
5	環保單位核准本案加油站用地之「土壤污染評估調查及檢測資料」審查同意函	原告於110年10月28日當庭表明刪除此項文件
6	變更登記費新臺幣4,000元	
7	原經營許可執照正本	

04 附表二：

05

編號	項目	剩餘價值（新臺幣）
1	加油機六槍TATSUNO	414,330元
2	洗車機閩龍360	440,512元
3	高壓泵浦-15HP	19,100元
4	Adblue用智能尿素加注機	70,884元
5	洗車入口雨遮工程	12,187元
6	站體整修工程	731,456元
7	油管整修工程	1,421,670元
8	油槽區整修工程	115,521元
9	洗車機安裝水電土木工程	281,296元

(續上頁)

01

10	洗車場水電追加工程	237,001元
11	洗車場出口鋁合金捲門	40,618元
	合計	3,784,575元