

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度重上更一字第12號

上訴人 明門實業股份有限公司

法定代理人 鄭欽明

訴訟代理人 許富雄律師

張瑋真律師

被上訴人 經濟部

法定代理人 王美花

訴訟代理人 顏宏律師

林世勳律師

上 一 人

複代理人 蔡長勳律師

李羽加律師

謝澍真律師

上列當事人間請求返還擔保金等事件，上訴人對於中華民國107年10月31日臺灣臺南地方法院第一審判決（105年度重訴字第165號），提起上訴，判決後經最高法院第一次發回更審，本院於112年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按給付之訴之訴訟標的，究竟以實體法上之請求權為識別標準或以訴訟法上之觀點而構成，有不同之學說，本院基於紛爭解決之觀點，採新訴訟標的理論，以主張給付或返還之法律上地位或法資格為一個訴訟標的，各實體法上之權利，僅為訴訟標的之基礎或主張。準此，本件上訴人於上訴後主張縱需給付違約金，然違約金過高，應予酌減，並依民法第179條規定，請求返還酌減後餘額，核屬補充法律上之主張，

01 不涉及訴訟標的之變動，先予敘明。

02 二、上訴人主張：伊於民國（下同）104年2月26日與被上訴人簽
03 立「臺南科技工業區土地租賃契約書」（下稱系爭租約），
04 承租坐落臺南科技工業區內之○○段000、000、000、000、0
05 00、000、000地號土地（下稱系爭土地）20年，並已繳納
06 擔保金新臺幣（下同）55,010,610元（下稱系爭擔保金）。
07 伊於簽約前固曾出具租購南科土地承諾書（下稱系爭承諾
08 書），於第2條同意按土地現況租賃，除原核定設計之公共
09 設施項目外，不得請求改良或補償之約定。惟系爭土地因有
10 土壤液化問題，影響伊建廠生產車用兒童安全座椅安裝相關
11 設備及管線之需要，已不合於約定使用狀態。又105年2月6
12 日發生高雄美濃大地震，臺南地區為最嚴重受災區，系爭土
13 地因而加重土壤液化問題，此為兩造締約時所無法預料之情
14 事變更情事，已影響伊建廠生產車用兒童安全座椅安裝相關
15 設備及管線之評估，亦有民法第227條之2情事變更原則之適
16 用。經伊於105年4月11日通知被上訴人進行系爭土地液化改
17 良之修繕，使系爭土地合於約定使用、收益之狀態，被上訴
18 人於協商會議時明確表示無法進行修繕，應構成不完全給付
19 之瑕疵給付。伊遂於同年4月26日終止系爭租約，自得依系
20 爭租約第7條第3項、第20條第2項反面解釋，暨民法第430
21 條、第227條第1項類推適用第254條等規定，或第227條之2
22 規定及誠信原則等，擇一請求被上訴人返還系爭擔保金本
23 息。縱認被上訴人得沒收系爭擔保金，惟該擔保金屬違約金
24 之性質，其數額過高，應酌減為3,292,416元，所餘51,718,19
25 4元本息，併主張依民法第179條規定請求返還。原審為伊敗
26 訴判決，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明（一）原判
27 決廢棄。（二）被上訴人應給付伊55,010,610元，及自105年
28 7月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）
29 願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被上訴人則以：依系爭租約及附屬文件或締約前後文書等件

觀之，兩造並未特就系爭土地之載重能力、土壤液化潛能分析、土質改良、強化建物耐震設計等項為約定。兩造訂約時之共同認知，係由伊提供一般合法安全建廠使用之工業建築基地即可。而系爭土地已具供上訴人建廠之使用效能，符合系爭租約之使用、收益目的，伊已依債之本旨為給付，不另負有進行土壤液化潛能分析，並將土地液化潛能資訊告知上訴人之附隨義務。上訴人可依中盛鑽探事業有限公司（下稱中盛公司）地基調查報告（下稱地基調查報告）之建議及現行建築技術相關法規設廠，並無困難；且上訴人依系爭約定，已同意不請求伊改良系爭土地，亦可預料該土地於履約中，有發生土壤液化之情事，本件並無民法第227條之2規定之適用。上訴人未依系爭租約第20條第1項第5款約定，自簽約日起1年6個月取得建造執照並開工，伊已於105年8月26日據以終止系爭租約，依同條第2項約定自無由退還系爭擔保金；其數額亦無過高而有酌減並返還餘額之情事等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實

- (一)上訴人於103年11月19日，向被上訴人所屬工業局申請承租臺南科技工業區東10區之系爭7筆土地（坐落臺南市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000等地號，面積合計14,177.27平方公尺）。目的在設廠生產製造汽車安全座椅，主要機器設備名稱為CNC複合式塑膠射出成型機、量料比例器、合模機、翻模機、模具、機械手臂、實驗室、測試設備及倉儲設備等。並填具申請書、汙染防制說明書、租購臺南科技工業區土地承諾書、切結書等文件。其中，系爭承諾書為被上訴人預先擬定，供租購該工業區土地者一體適用之文件。工業局產業園區土地或建築物租售審查小組於103年12月22日第485次審查會議，決議准予上訴人承租系爭土地。
- (二)上訴人於104年2月26日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租系爭土地，租賃期間自104年2月26日起

01 至124年2月25日止，上訴人並已依系爭租約第7條第1項之約
02 定，分2次繳納擔保金3,292,416元、51,718,194元，合計55,0
03 10,610元之予被上訴人。嗣被上訴人於104年2月26日將系爭
04 土地點交予上訴人。兩造間權利義務關係，除上開租約外，
05 尚包含臺南科技工業區土地租售手冊、及臺南科技工業區土
06 地出租須知之規定。

07 (三)系爭租約第7條第2項、第3項規定：「二、乙方（即上訴
08 人，下同）於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，
09 已繳交之擔保金概不退還。三、本租賃契約終止無本條第2
10 項情形且乙方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方（即
11 被上訴人，下同）全額無息退還擔保金。」另依系爭租約第
12 20條第1項第5款、第7款之約定，上訴人應於簽訂系爭租約
13 之日起1年6個月內取得建築執照並申報開工、3年內取得使
14 用執照並開始營運。系爭租約第20條第1項第1款及第2項之
15 約定，上訴人有違反本契約者，被上訴人得終止契約收回土
16 地，已繳交之擔保金概不返還。

17 (四)上訴人於104年9月間委託中盛公司於同年10月間對系爭土地
18 鑽探取樣進行強度試驗，該公司於11月出具如原證二所示之
19 「地基調查報告」。上訴人另於同年12月委託吳振鯤結構技
20 師對在系爭土地建廠進行風險評估，經吳振鯤結構技師於10
21 5年4月13日出具如原證三所示之「風險評估報告」。

22 (五)上訴人分別於105年4月11日以明門（105）函字第1050411號
23 函通知被上訴人，以系爭土地具中高土壤液化潛能，經委請
24 專業技師評估後，必須於興建廠房設備前，進行土壤液化改
25 善工程，故催告被上訴人於函到2週內針對系爭土地進行修
26 繕，以解決具土壤液化潛能之瑕疵，被上訴人於105年4月11
27 日收到。嗣於105年4月26日另以明門（105）函字第1050426
28 號函通知被上訴人，說明依民法第423條、第429條第1項、
29 第430條、第227條及類推適用同法第254條規定，終止系爭
30 租約，經被上訴人於105年4月26日收受。

01 (六)兩造於一審合意由中華民國大地工程技師公會（下稱大地工
02 程技師公會）就系爭土地地質為鑑定。經該會指派韓明憲、
03 楊賢德及劉衍志出具107年1月7日（106）華大地鑑字第6號
04 報告書（下稱鑑定報告書）。

05 五、上訴人主張被上訴人交付之系爭土地，未合於約定使用、收
06 益之狀態，構成不完全給付之瑕疵給付，爰終止系爭租約，
07 請求被上訴人返還系爭擔保金本息。惟為被上訴人所否認，
08 並以上情置辯。是上訴人依系爭租約第7條第2項、第20條第
09 2項反面解釋，暨民法第430條、第227條類推適用第254條規
10 定、第227條之2規定、第179條及誠信原則等規定，請求被
11 上訴人返還擔保金本息，有無理由？為本件應審究之爭點。
12 茲分述如下：

13 (一)被上訴人依系爭租約之本旨，應交付並保持之給付義務內容
14 及範圍為何：

15 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，
16 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
17 態；民法第423條定有明文。所謂合於約定使用、收益之狀
18 態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
19 知，為其認定之標準（最高法院103年度台上字第2122號裁
20 定參照）。而合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃
21 物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人
22 能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台
23 上字第333號判決參照）。故租賃物是否合於約定使用、收
24 益之狀態，除探尋契約當事人之主觀認知外，並應判斷客觀
25 上是否合於約定使用、收益之狀態。

26 2、查兩造於104年2月26日訂立系爭租約，承租系爭土地20年等
27 情，有土地租賃契約書附卷可參（原審補字卷第14至19
28 頁）。從系爭租約之內容觀之，兩造並未就系爭土地應符合
29 何種土地類型、使用性質或應符合何種廠房之設置標準而為
30 約定。則依前開說明，出租人即被上訴人僅須依系爭租約交
31 付兩造約定之系爭土地，供上訴人在客觀上得以使用，即符

合兩造系爭租約約定之主觀及客觀上合於約定使用、收益狀態之租賃物。上訴人主張其租賃系爭土地係為建廠生產車用兒童安全座椅安裝相關設備，屬高科技、精密之儀器，需穩固之地基作為建廠使用，故系爭土地須符合該等標準，始合於約定使用、收益狀態云云；惟此等土地之需求，係上訴人於訂立前所明知，然觀之兩造所訂立系爭租約，並未就此部分特為約定，上訴人主張系爭土地須符合該等需求，否則即非合於約定使用狀態云云，並無系爭契約之依據，所為主張已嫌無據。其次，上訴人向被上訴人申請租賃系爭土地時，提出之申請書，雖提及其為汽車及其他零件製造、車椅製造等產業類別，惟就所承租之土地須符合何種穩固地基作為建廠使用之需求，隻字未提，僅提及「重大投資」、「土地並非方正」、「區塊面積過小」、「調降價格」等文字，有上訴人之租購台南科技工業區土地或建築物申請書（工廠類）在卷可參（原審重訴卷第26頁背面、第27頁）；足見系爭土地須符合高科技、精密儀器穩固地基之需求，自始即非上訴人申請承租關注之重點，且就此部分未於系爭租約為約定，尚難認為兩造在訂立系爭租約時，兩造在主觀上有約定被上訴人須交付符合高科技、精密儀器穩固地基土地之約定內容；則上訴人主張被上訴人須交付符合高科技、精密儀器穩固地基土地，始符合系爭土地合於約定使用、收益之狀態云云，亦無依據。又系爭土地於上訴人終止系爭租約後，被上訴人出租予其他廠商，已陸續興建，並取得建造或使用執照等情，亦據被上訴人提出臺南市工務局建造執照、使用執照為證（本院更一卷一第255至270頁），可見系爭土地確已符合一般客觀可為建築、使用之狀態。故上訴人主張系爭土地未合於約定使用、收益之狀態云云，並非可採。

3、上訴人雖主張其於申請承租系爭土地之初，即檢具申請書、投資計劃書、補充申請書等資料（本院上訴卷一第139至172頁）予被上訴人，被上訴人已知悉其欲為高精密設備之重大投資，卻未本於誠信原則將土壤液化潛能之重要交易事項告

01 知云云（本院更一卷二第203頁）。查被上訴人就系爭土地
02 之出租，已公告週知及檢附出租須知（原審重訴卷第63頁背
03 面至第71頁），相關重要訊息已加以公告，並要求承租人先
04 行至現場勘查。而上訴人於提出承租申請時，已參閱租售手
05 冊，並實地勘查認為適合，同意按土地現況租賃，除原核定
06 之公共設施項目外，不得請求改良或補償乙節，有投資申請
07 書、租購台南科技工業區土地承諾書、土地出租手冊、土地
08 出租須知在卷可稽（原審重訴卷第26至38、62至71頁）；而
09 前開申請書並附有申請標的位置圖（原審卷第27頁背面），
10 清楚標明位在安南區西側，南北鄰野生動物保護區，應已知
11 悉系爭土地過去位在台江內海範圍內，乃地質沖刷沉積因素
12 而形成沉積平原；且上訴人於申請時所提供資料，已表明與
13 日商Aprica汽車安全座椅廠商委託設計及製作之商業合作關
14 係，租地興建廠房係為設廠製造汽車安全座椅，並有切結
15 書、工業局產業園區土地或建築物租售審查小組於103年12
16 月22日第485次審查會議決議為證（原審重訴卷第37、39頁
17 ）；又兩造於104年2月26日簽訂系爭租約後，當日即點交系
18 爭土地，有土地點交紀錄卡為證（原審重訴卷第80頁）。故
19 被上訴人已公告系爭土地之詳細位置及資訊，上訴人勘查後
20 認為符合其需求而承租，尚難認為被上訴人有未告知系爭土
21 地資訊之情事。至上訴人主張其為高精密設備之重大投資，
22 被上訴人未本於誠信原則將土壤液化潛能之重要交易事項告
23 知部分。查被上訴人係政府機關，其公告土地招租之對象係
24 不特定之廠商，僅就系爭土地之一般資訊為公告，上訴人為
25 承租廠商，在承租時就系爭土地所需符合高科技、精密儀器
26 穩固地基之需求，在申請書猶未表明，且未於系爭租約約
27 定，如何能要求被上訴人探知上訴人之需求，而為告知？上
28 訴人此部分主張，既無契約之約定可循，亦無其他證據可
29 參，其主張被上訴人未告知土壤液化潛能之訊息，即係違反
30 誠信原則云云，仍非可採。

31 （二）上訴人主張租賃關係存續中，被上訴人就系爭土地土壤液化

之情形應為修繕，被上訴人未修繕，其得終止系爭租約，請求返還擔保金，並無理由：

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，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；民法第423條、第429條第1項、第430條分別定有明文。

2、上訴人雖主張系爭土地於104年2月26日締約時，已有嚴重土壤液化情形，經地震後更加劇土壤液化情況，且催告被上訴人為修繕卻不為，其有權依民法第423條、第429條第1項、第430條、第227條第1項及類推適用同法第254條規定，終止系爭租約，並依系爭租約第7條第3項、系爭租約第20條第2項反面解釋、誠信原則等，請求退還擔保金云云（本院更一卷一第276頁、卷二第205頁）。經查：

（1）如前所述，本件兩造之系爭租約，並無特別就土質、土壤液化之部分為約定，則被上訴人交付上訴人之系爭土地，只要符合兩造約定時之之主觀認知及客觀可使用狀態，即符合兩造就系爭租約之約定使用、收益狀態。而土壤液化潛能之情形，既非兩造系爭租約約定之內容，則系爭租約訂立後，縱有土壤液化潛能之情形，尚難認為被上訴人在租賃關係存續中，為保持其合於約定使用、收益之狀態，即有修護之義務。

（2）其次，土壤液化之中高潛勢區域，在臺南市部分即有23個鄉鎮，其範圍大部分集中在臺南西部沿海平原地區，其範圍甚大，有上訴人提出之吳鎮鯤結構技師事務所風險評估報告附件第4-5頁可參（外放證物）。故其範圍甚大，如謂在如此大範圍內之土地租賃關係，無論兩造租賃契約內容如何約定，出租人一概須負責修繕至無土壤液化潛能之情形，顯然

01 非一般租賃契約兩造在訂約時所可預料。至訂約當事人之兩
02 造如於訂約時已考慮土壤液化潛能之情形，而約定出租人須
03 修復至無土壤液化潛能之情形，則出租人當須依契約之內
04 容，在訂約當時及契約履行過程中隨時保持土地無土壤液化
05 潛能之情形。然而當契約當事人之兩造均未就此為約定時，
06 如認為出租之一造，均有在訂約時及履約過程中保持無土壤
07 液化潛能之情形，則顯非契約當事人約定之內容，且非當事
08 人所能預料。本件經查系爭土地有中、高度土壤液化潛能，
09 固有風險評估報告（該報告第5頁）、地基調查報告（原審
10 補字卷第104至105頁；正本卷外放）、鑑定報告書（該報告
11 第111頁，報告書卷外放）可參；惟兩造在系爭租約，既未
12 就土壤液化潛能之情形為特別約定，已如前述，則上訴人要
13 求被上訴人於履約過程中應修復土壤液化潛能之情形，自屬
14 無據。

15 (3)另查上訴人於103年11月19日簽立系爭承諾書（原審重訴卷
16 第35頁正面），其中第2條約定，上訴人同意按土地現況租
17 購，除原核定設計之公共設施項目外，不得請求改良土地，
18 有系爭承諾書附卷可參。而依民法第429條第1項之規定，租
19 賃物之修繕，得由契約當事人為約定，而兩造已約定被上訴
20 人不負改良土地之責任，故上訴人自不得依民法第430條之
21 規定請求被上訴人修繕土壤液化潛能之情形。如前所述，依
22 系爭租約之約定，已合於約定使用之狀態，自無須修繕之情
23 形。又查系爭土地之可能土壤液化情形，僅需進行適當之基
24 礎設計或地層改良，即可符合建築物耐震規範，有內政部營
25 建署106年2月6日營署建管字第0000000000號函可佐（原審
26 卷第123至149頁）；且依原審囑託大地工程技師公會鑑定及
27 補充鑑定結果，系爭土地縱有土壤液化潛能之問題，仍然有
28 適當工程方法可以改善土壤問題以達安全建廠之目標，評估
29 以地質改良、PC植入樁（兼部分採用筏式基礎）之抗液化工
30 法各增加92,749,288元、425,669,533元之總工程費用，有
31 大地工程技師公會鑑定報告書、函及檢送之抗液化費用估算

表等在卷可稽（見該鑑定報告第108、112頁，原審重訴卷第205、218至220頁）；且經施作抗液化工法後，可免除依規範考量地震所帶來之液化損害，亦有大地工程技師公會函在卷可憑（本院上訴卷二第145頁）；經施作抗液化工法後，在發生設計地震與最大考量地震時，可大幅降低基地土壤液化之現象，則有吳鎮鯤結構技師事務所函在卷可佐（本院上訴卷二第147至149頁）。顯見系爭土地縱有土壤液化潛能之問題，仍可用適當之工法及耐震設計因應，並無難以建廠之情事，且鑑定報告評估系爭土地建廠所須之抗液化工法總工程費用，與上訴人設廠投資及營收數額相較，尚非無法支應、費用過鉅之情形，自無減輕預定契約條款方式即被上訴人之責任、使上訴人拋棄權利，顯失公平而有民法第247條之1第1款、第3款所定之不利益情事。上訴人主張系爭承諾書之約定違反民法第247條之1第1款、第3款而無效云云，自非可採。

（4）上訴人主張因105年2月26日高雄美濃地震使土壤液化程度從中度至高度液化，有民法第227條之2情事變更原則之適用，且以此等情事變更後之加劇土壤液化作為終止事由云云（本院更一卷二第10頁、第106頁、第126至128頁），並以中盛公司地基調查報告、大地工程技師公會鑑定報告書為證。惟按契約成立後，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，民法第227條之2第1項固定有明文。上訴人所主張地震前系爭土地係中度液化，地震後系爭土地係嚴重液化等情，固以中盛公司地基調查報告（原審補字卷第116頁背面）及大地工程技師公會鑑定報告書（該報告書第111頁）為憑，惟僅因該等報告分別於地震前後所作成，是否即足以判斷系爭土地土壤液化潛能程度之增加，係由地震所造成，尚非無疑。其次，依上訴人提出之另份吳鎮鯤結構技師事務所於105年4月13日作成之風險評估報告，則稱系爭土地為中、高度液化程度（該報告第5頁），而其判斷之資料係

01 來自地震前中盛公司地基調查報告之資料（吳鎮鯤結構技師
02 事務所風險評估報告附件2-2），依此，同為地震前，不同
03 單位作成之認定即會有所不同，亦即如依吳鎮鯤結構技師事
04 務所風險評估報告，地震前系爭土地亦有中、高度液化潛能
05 之程度；而中盛公司則判斷係中度液化潛能。故系爭土地是
06 否因地震而造成土壤液化潛能程度之變化，尚難僅憑不同鑑
07 定單位間之不同報告即足以認定。如前所述，土壤液化潛能
08 之程度並非兩造系爭租約定之內容，土壤液化潛能程度之變
09 化，不在系爭土地合於約定使用、收益狀態之判斷範圍內。
10 且依上訴人簽署之系爭承諾書，不得請求被上訴人改良土
11 地，亦已預先排除土地可能產生變化之情事，本件自難認為
12 有情事變更原則之適用；上訴人主張本件有情事變更，而得
13 為系爭租約終止之事由云云，自非可採。上訴人雖另稱系爭
14 承諾書之約款僅適用於系爭土地之地表，不含地下云云，惟
15 系爭承諾書之約款，並未為該等限制，上訴人此部分主張尚
16 屬無據。

17 (5)上訴人雖主張已終止系爭租約關係，爰請求返還擔保金云
18 云，並提出催告函及終止函為證（原審補字卷第44至46
19 頁）。查上訴人固已寄發前揭函予被上訴人為催告及終止系
20 爭租約等情，為兩造所不爭執。惟本件如前所述，系爭土地
21 合於約定使用狀態，且於租賃關係存續中，租賃物亦無修繕
22 之必要，亦難證明有情事變更之情形，上訴人以系爭土地有
23 土壤液化或土壤液化之加劇作為終止系爭租約之事由云云，
24 並不符合民法第430條、第227條第1項類推適用第254條規
25 定、第227條之2規定之得終止系爭租約事由，自難以發生系
26 爭租約終止之效力。另按系爭租約第7條第3項係約定「本租
27 賃契約終止無本條第2項情形且乙方無違約需扣除擔保金之
28 情形時，由甲方全額無息退還擔保金」，而系爭租約同條第
29 2項係約定「乙方於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約
30 時，已繳交之擔保金概不退還。」有系爭租約約定可參（原
31 審補字卷第13頁背面）。故縱認上訴人之終止有效，依系爭

01 租約第7條第2項之約定，屬提前終止契約而不得請求返還擔
02 保金。上訴人主張依系爭租約第7條第3項之約定，終止系爭
03 租約後，請求返還擔保金云云，仍屬無據。

04 (6)上訴人另主張依系爭租約第20條第2項反面解釋，可請求被
05 上訴人返還擔保金云云。惟按「乙方因本條第1項而被終止
06 租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還。」有系爭租約第20
07 條第2項可參。而同條第1項則係約定有關上訴人有違約情
08 形，被上訴人得以終止契約收回系爭土地之約定，此有系爭
09 租約可參（原審補字卷第17頁）。故從系爭租約第20條第
10 1、2項觀之，僅係約定上訴人如有約定之違約情形，被上訴
11 人得以終止契約收回系爭土地，且上訴人已繳交之擔保金不
12 得請求返還，尚難據此等約定反面推論，遽為上訴人得以請
13 求被上訴人返還擔保金之依據，上訴人此部分主張亦屬無
14 據。

15 (7)至上訴人再主張依誠信原則，請求返還擔保金云云。按行使
16 權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項
17 定有明文。權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦
18 須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利
19 時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事
20 人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗
21 辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事
22 均予調查審認，以求實質公平與妥當。查租賃契約為雙務契
23 約，民法並未採強行規定方式，而係尊重當事人得自行共同
24 預設租賃物之使用收益之狀態，且亦得以特約或習慣排除出
25 租人之修繕義務（民法第423條及第429條第1項參照），而
26 被上訴人交付之系爭土地，既係得供作興建廠房基地目的使
27 用收益之狀態，已如前述，尚難僅憑上訴人基於主觀上建廠
28 之疑慮，提前終止系爭租約，而遽謂被上訴人依約拒絕返還
29 系爭擔保金，係違反誠信原則。又上訴人於建築設計時，如
30 對系爭土地採行地質改良之抗液化工法，致租賃物之價值增
31 加，民法第431條第1項亦已就有益費用設有衡平租賃契約當

01 事人權益之規定，對上訴人並非不公平。而系爭擔保金之約
02 定及返還，依系爭租約之約定，兩造各有權利及義務，並無
03 顯失公平之情形。則上訴人請求被上訴人返還系爭擔保金，
04 既與系爭租約第7條第3項、第20條第2項反面約定之要件不
05 合，被上訴人依約拒絕返還，並無違反誠信原則可言。上訴
06 人主張被上訴人違反誠信原則云云，亦非可採。

07 (三)上訴人主張系爭擔保金為違約金性質，且數額過高，請求酌
08 減為3,292,416元，所餘51,718,194元，主張依民法第179條
09 規定請求返還，並無理由：

10 1、按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
11 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
12 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
13 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
14 生損害之賠償總額；又約定之違約金額過高者，法院得減至
15 相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。
16 倘屬賠償額預定性之違約金，因其目的係於債務人有債務不
17 履行之情事時，即須支付一定之金額，並以該項金額作為債
18 務人於債務不履行時之預定賠償總額，自應以債權人實際上
19 所受之損害情形（包括積極損害及消極損害），為主要之酌
20 量標準；若屬懲罰性之違約金，則除應依一般客觀事實、社
21 會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所受損害情形，始符違
22 約罰之目的。

23 2、查系爭租約第7條第2項及第20條第1、2項係分別約定承租人
24 於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，及承租人如
25 有因違反系爭租約第20條第1項約定，經出租人終止契約收
26 回土地，已繳交之擔保金均概不退還（原審補字卷第13頁背
27 面、第17頁正面），顯見上訴人不履約時，被上訴人僅得請
28 求系爭擔保金，不得再請求不履行之損害賠償。由此以觀，
29 性質上具有督促履約功能，於約定違約情事發生時，即應為
30 一定金錢給付之約定，應屬損害賠償預定性質之違約金。系
31 爭擔保金債權之性質，既屬損害賠償預定額，則約定之違約

金額是否過高，即應審酌被上訴人因上訴人不履約所受之損害為主要之酌定標準。而依系爭租約第1條、第4條第1項約定，系爭租約月租金為9,168,435元（計算式： $80.3 \times 114,177.27 = 9,168,435$ ，元以下四捨五入）；系爭租約第7條第1項約定，系爭擔保金為6個月租金總額；而依第4條第3項約定，系爭租約第1、2年免租金，第3年及第4年按約定租金價格6成計算、自第5年及第6年則以約定租金8成計算之租金，自第7年起則得收取足額租金。本院審酌系爭租約於提前終止，因上訴人於系爭租約前二年期間享有免付租金之利益，被上訴人受有短收租金之損害，而系爭擔保金數額僅為6個月租金總額，充作損害賠償預定額違約金，核與被上訴人所受租金短收之損害相較，其數額當無過高情事，自無須酌減。是上訴人主張違約金過高，應予酌減為為3,292,416元，所餘51,718,194元，依民法第179條請求返還云云，尚屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第7條第3項、第20條第2項反面解釋，暨民法第430條、第227條第1項類推適用第254條規定、第227條之2規定、第179條及誠信原則等規定，請求被上訴人給付55,010,610元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所麗，應併予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，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，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
民事第四庭 審判長法官 張世展

法官 莊俊華

法官 黃義成

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 112 年 3 月 16 日

書記官 翁倩玉

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。