

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上字第18號

上訴人 統一精工股份有限公司

法定代理人 吳輝振

訴訟代理人 劉韋廷律師

羅聖鈞律師

陳禹齊律師

楊明憲 住臺北市○○區○○○路○段00號00

樓

葉喬漢

被上訴人 楠億有限公司

法定代理人 謝惠明

訴訟代理人 蔡陸弟律師

複代理人 李偉如律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年1月25日臺灣臺南地方法院109年度訴字第1528號第一審判決本訴部分提起上訴，本院於111年12月28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、被上訴人起訴主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地暨其上同段000-0及000-0建號即門牌號碼臺南市○○區○○村○○路0號之建物（下稱系爭土地、建物，並合稱為系爭不動產）為伊所有，伊與上訴人於民國95年1月24日就系爭不動產訂立加油站租賃契約（下稱系爭租約），伊出租○○成功加油站（即系爭不動產）予上訴人。嗣兩造於106年6月28日續簽系爭租約後，伊於109年3月23日以系爭租約第10條

第3項之約定，寄發高雄凹仔底郵局第96號存證信函（下稱系爭存證信函），通知上訴人於存證信函到達翌日起算3個月為系爭租約終止日，上訴人於109年3月24日收受系爭存證信函，系爭租約於109年6月24日終止。惟上訴人迄今仍未返還系爭土地、建物，為此，伊爰依民法第767條第1項前段、系爭租約第12條第3項及第13條第1項，請求上訴人應將系爭不動產遷讓返還及應檢具如原審判決附表一所示之文件（編號5除外），並將設立於系爭建物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伊之申請、應檢具系爭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之判決（原審為被上訴人一部上訴、一部敗訴之判決，即命上訴人應將系爭不動產遷讓返還被上訴人，駁回被上訴人其餘之訴。被上訴人對其敗訴部分上訴，後於本院準備程序時撤回該部分之上訴，該部分已告確定，不在本院審理範圍內，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造前於106年6月28日，將系爭租約期間更新至116年6月30日，上訴人基於長期經營系爭加油站之考量，乃投入大量資金與人力對於系爭加油站之各項設備進行全面檢修、更新、升級，而被上訴人於109年3月23日以伊與台塑石化簽訂油品供應契約為由，主張提前終止租約，明顯有阻止伊與台塑石化簽訂油品供應契約，迫使伊重新選擇中油之意涵，其破壞伊與台塑石化簽訂的油品供應契約的履行，致上訴人恐需負擔債務不履行之責，並非正當權利行使，違反民法第148條誠實信用原則，退步言之，倘契約有合法終止，亦主張民法第264條之同時履行抗辯，於被上訴人未給付上訴人懲罰性損害賠償金、返還擔保金及補償上訴人因更新加油站建築與設備費用等予上訴人前，上訴人無返還系爭土地、建物予被上訴人之義務，原判決命上訴人應將系爭不動產遷讓返還被上訴人，容有違誤。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)上訴人願供擔保，請准宣告

01 免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)兩造於95年1月24日簽訂爭租約，約定由被上訴人出租○○
04 成功加油站予上訴人，於106年6月28日更新租約期間自106
05 年7月1日起至116年6月30日，約定由上訴人每月給付月租金
06 200,000元，上訴人並已交付擔保金2,000,000元予被上訴
07 人。

08 (二)被上訴人於109年3月23日，依系爭租約第10條第3項，以系
09 爭存證信函，通知上訴人於存證信函送達翌日起算三個月為
10 系爭租約終止日，上訴人於同年月24日收受該存證信函。

11 四、兩造爭執事項：

12 被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人將系爭土
13 地、建物返還予被上訴人，有無理由？

14 五、本院之判斷：

15 (一)上訴人雖主張被上訴人依系爭租約第10條第3項約定提前終
16 止系爭租約，係為破壞上訴人自109年4月1日起，與台塑公
17 司所訂立油品供應契約之履行，且違反民法第148條誠信原
18 則，惟查：

19 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
20 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
21 8條定有明文。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制
22 權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使
23 權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，
24 即不受此限制。所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關
25 係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事
26 人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利
27 益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事
28 實妥善運用之方法（最高法院107年度台上字第1677號民事
29 判決意旨參照）。

30 2.上訴人於全國設有為數不少之加油站，上訴人於系爭不動產
31 所經營之加油站僅為其中一站，縱令被上訴人終止系爭租

約，上訴人仍得另向他人租賃土地，用以經營加油站，實難認上訴人於109年4月1日與台塑公司所訂立油品供應契約之履行，僅因被上訴人依約提前終止系爭租約，即有被破壞之可能，且上訴人就被上訴人提前終止系爭租約，其目的在於破壞上訴人自109年4月1日起，與台塑公司所訂立油品供應契約之履行等節，亦未提出相關事證以證明之，自屬主觀臆測之詞，難採信為真，再者，兩造於自由經濟市場機制下，立於平等地位，各自斟酌客觀及主觀情況，權衡利弊損益而締結系爭租約，本諸契約自由與契約嚴守之原則，均應受其約束。則被上訴人於系爭租約關係存續中，依約行使其終止權，係行使正當取得權利之行為，要難認有何違背權利社會化之基本內涵或專以損害上訴人為主要目的之情形。

3.縱認被上訴人依系爭租約第10條第3項約定，提前終止系爭租約，可能致上訴人受有損害，惟衡諸任何一方於契約所定期限屆滿前，提前終止契約，可能使他方因而受有損害，應為兩造於締約時所得預見，雙方於此可預見之情況下，仍合意於系爭租約第10條第3項約定雙方僅須於終止日前3個月以書面通知對方，即得於期限屆滿前提前終止契約，且分別於系爭契約第11條第1項、第2項約定提前終止契約之一方應負擔之賠償責任或補償義務（見原審補字卷第32頁）。由是觀之，上訴人於締約之際，業已評量被上訴人提前終止系爭契約之風險，方與被上訴人合意訂定被上訴人僅須於終止前3個月以書面通知上訴人，並應賠償懲罰性違約金、無息歸還擔保金暨給付補償予上訴人等條款，作為其商業風險及損害之控管方法，自應從其約定，不容事後藉詞任意反悔。是經比較衡量兩造之利益，並考察權利義務之社會上作用，亦難認被上訴人依系爭契約第10條第3項約定行使終止權，有何違反誠信原則之情事。

4.基此，系爭租約第10條第3項既約定：「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。」，而被上訴人已於109年3月23日以系爭存證信函通知

01 上訴人於該存證信函送達上訴人翌日起算3個月為終止日，
02 並經上訴人於109年3月24日收受（見不爭執事項（二）），
03 則系爭租約已於109年6月24日合法終止，應可認定。

04 (二)上訴人另主張被上訴人未依系爭契約第11條條約定給付懲罰
05 性違約金、補償金及返還擔保金予上訴人，其得援引民法第
06 264條第1項規定，主張同時履行抗辯，被上訴人要求上訴人
07 返還租賃物為無理由，經查：

08 1.依系爭租約第11條第2項：「甲方（即被上訴人）提前終止
09 契約或乙方（即上訴人）依前條第2項各款之規定終止契約
10 者，甲方須賠償終止契約時之月租金金額三倍予乙方，作為
11 懲罰性違約金外，並應於終止日將擔保金無息歸還乙方；另
12 乙方因營業需要所增加或更新之建築或設備，除招牌及全套
13 POS系統設備由乙方拆回外，其餘甲方應依年度折舊後之價
14 格為補償，不得有任何異議。」。依此，被上訴人既已依系
15 爭租約第10條第3項提前終止租約，則上訴人主張被上訴人
16 應依租約第11條第2項約定，賠償3倍月租金60萬元、無息返
17 還擔保金200萬元及補償折舊後設備價格3,784,575元(下稱
18 系爭補償)，即屬有據（前開金額業經上訴人於原審提起反
19 訴請求，而經原審判決確定在案）。惟按因契約互負債務
20 者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民
21 法第264條第1項前段定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係
22 基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契
23 約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之
24 債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付與他方之
25 給付，並非立於互為對待給付之對價關係，自無從成立同時
26 履行抗辯權。

27 2.揆諸系爭租約第4條第2項：「於租約期滿時，乙方（上訴
28 人）遷出並交還租賃標的物及對甲方（被上訴人）履行本約
29 一切義務，經甲方查驗無誤，於點交完成後10天內，無息返
30 還乙方…。」及第11條第2項：「甲方提前終止契約或乙方
31 依前條第2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3倍予乙方，作為懲罰性違約金外，並應於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或設備，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。」之約定，可知：

(1)兩造約定上訴人（承租人）交付之擔保金，係在擔保上訴人履行租賃債務及遷出交還租賃物之義務，該擔保金契約係於租賃契約以外之別一契約，在法律性質上，係依附於主契約即租賃契約而存在之從契約，兩造各自負擔擔保金之返還與租賃物之返還，並非本於同一雙務契約而發生互有對待給付關係之債務，自無民法第264條第1項前段規定之適用。

(2)又前揭懲罰性違約金，係兩造就被上訴人提前終止契約須支付違約金之約定，具損害賠償預定額違約金之性質，縱令當事人將租賃契約及違約金契約書立於同一書面，亦不影響兩者仍屬不同性質之個別契約。則兩造分別所負之懲罰性賠償違約金與返還租賃物之義務，並非基於同一雙務契約，互為依存報償之對價關係而發生之債務，自亦無適用民法第264條第1項前段規定之餘地。

(3)另被上訴人提前終止系爭契約，雖負有給付系爭補償予上訴人之義務，惟依其補償之目的，應係就上訴人於租賃期間支出之有益費用，於被上訴人提前終止契約時，上訴人尚未能物盡其用，故約定被上訴人應以合理價格補償上訴人之損失。衡諸系爭補償義務與租賃物返還義務雖係本於同一租賃契約而發生之債務，惟兩者間並無互為對待給付之對價關係，自亦無從據以成立同時履行抗辯權。

3.再者，觀諸系爭契約第11條第2項之文義，可知其僅係課予被上訴人提前終止契約時，須賠償按終止契約時之月租金金額3倍計算之懲罰性違約金，並應於終止日將擔保金無息歸還上訴人，暨將系爭補償給付上訴人之義務，而非要求被上訴人應於上訴人將租賃物遷讓返還之同時，賠償上訴人懲罰性違約金，並將擔保金無息歸還上訴人，暨將系爭補償給付

上訴人。因此，上開約定乃兩造就被上訴人給付懲罰性違約金、系爭補償及返還擔保金之清償期所為之約定，要難認係同時履行義務之約定。是以，上訴人抗辯依系爭契約第11條第2項約定，給付懲罰性違約金、擔保金及系爭補償之義務與返還租賃物之義務，應有同時履行之對待給付關係，故其得為同時履行之抗辯等語，即非可採。

4. 又按民法第264條規定之同時履行抗辯權，除當事人基於同一雙務契約而生互為對待給付或互為對價關係之債務有其適用外，倘當事人因契約而互負之債務，其兩對立之債務，在實質上有履行之牽連關係，基於誠信及公平原則，應得類推適用該條關於同時履行抗辯之規定，惟仍應受一方應為之給付義務與他方之給付義務顯然相當之限制（最高法院106年度台上字第2048號民事判決參照）。準此，本件縱認上訴人所負將系爭不動產遷讓返還被上訴人之債務，與被上訴人所負給付懲罰性違約金、擔保金及系爭補償之義務，在實質上有履行之牽連關係，惟衡諸系爭土地依公告現值約10,742,307元之價值，遠高於被上訴人所應給付懲罰性違約金、擔保金及系爭補償之總金額6,384,575元甚多，雙方之給付義務顯不相當；復酌以前述擔保金即押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，承租人如有欠租或其他債務不履行時，發生當然抵充之效力，而自系爭租約終止日109年6月24日起至本件言詞辯論終結日111年12月28日止，約2年6個月，若按原約定租金計算被上訴人於該期間無法收回使用系爭不動產所受之損害已達600萬元，且如上訴人得以被上訴人尚未給付懲罰性違約金、擔保金及系爭補償為由，拒絕將系爭不動產遷讓返還，反而將迫使期待早日收回系爭不動產之被上訴人，依系爭租約第10條第3項終止租約後，僅得按上訴人請求之金額給付，而無法於終止租約後取回系爭不動產，有違誠信及公平原則，尚難認上訴人返還系爭不動產之義務與被上訴人給付上開金錢之義務間，有得類推適用民法第264條第1項同時履行抗辯規定之法律上理由。是故，上訴

01 人援引最高法院74年度台上字第355號、78年度台上字第164
02 5號判決意旨，並抗辯：縱認系爭租約業已終止，因被上訴
03 人尚未依系爭契約第11條第2項約定，給付懲罰性違約金、
04 擔保金及系爭補償予上訴人，上訴人得為同時履行之抗辯，
05 拒絕返還系爭不動產等語，難認有據，而不足採。

06 (三)被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人將系爭土
07 地、建物返還，有無理由？

08 1.按租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返
09 還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有
10 權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高
11 法院75年台上字第801號民事判決要旨參照）。

12 2.承上所述，兩造訂立之系爭租約已於109年6月24日合法終
13 止，上訴人於系爭租約終止後，負有返還租賃物即系爭不動
14 產之義務，然因上訴人迄今拒將系爭不動產遷讓返還被上訴
15 人，則被上訴人於系爭租賃關係消滅後，依民法第767條第1
16 項前段規定，請求上訴人將系爭不動產遷讓返還被上訴人，
17 於法有據，應予准許。

18 (四)綜上所述，兩造系爭不動產租賃關係，業經被上訴人依系爭
19 租約第10條第3項終止契約在案，被上訴人依民法第767條第
20 1項前段規定，請求上訴人將系爭不動產遷讓返還被上訴
21 人，自屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判
22 決，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
23 改判，為無理由，應駁回上訴。至上訴人於原審提起反訴，
24 原審判決被上訴人應給付上訴人6,384,575元，及自110年7
25 月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，駁
26 回上訴人其餘之訴，上訴人對原審判決駁回反訴部分未上
27 訴，被上訴人對於原審判決命其給付6,384,575元本息部
28 分，雖提起上訴，然於本院準備程序期間之111年8月4日已
29 撤回上訴，而告確定，上訴人於111年8月9日，就駁回反訴
30 先位聲明部分提起附帶上訴，為不合法，經本院駁回在案，
31 自不在本件審理範圍，附此敘明。

六、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、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 1 月 18 日
民事第五庭 審判長 法 官 藍雅清

法 官 王雅苑

法 官 顏淑惠

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

書記官 盧建元

【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。

- 01 民事訴訟法第466條之2第1項：
- 02 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
- 03 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。