

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上更一字第17號

上訴人 統一精工股份有限公司

法定代理人 謝蓮塘

訴訟代理人 劉韋廷律師

陳禹齊律師

被上訴人 楠億有限公司

法定代理人 謝惠明

參加人 松詠有限公司

法定代理人 李佳樺

上二人共同

訴訟代理人 蔡陸弟律師

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第一審判決（109年度訴字第1528號），提起上訴，判決後經最高法院第一次發回審，本院於113年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

上訴人應於被上訴人給付新臺幣陸佰參拾捌萬肆仟伍佰柒拾伍元之同時，將坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地及其上同段○○○之○、○○○之○建號即門牌號碼臺南市○○區○○路○號建物遷讓返還予被上訴人。

本判決被上訴人勝訴部分，於被上訴人以新臺幣參佰捌拾柒萬壹仟元為上訴人供擔保後，得假執行。但上訴人如以新臺幣壹仟壹佰陸拾壹萬零參佰零柒元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。第一(確定部分除外)、二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。參加訴訟費用，由參加人負擔。

事實及理由

- 01 一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法  
02 定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條、第175條規定  
03 自明。查上訴人之法定代理人已於第二審即本院之上訴程序  
04 中由吳輝振變更為謝蓮塘，有經濟部函及變更登記表在卷可  
05 參(本院卷二第33、35頁)，謝蓮塘聲明承受訴訟，於法並無  
06 不合，先予敘明。
- 07 二、被上訴人主張：伊於民國（下同）95年1月24日將其所有坐  
08 落臺南市○○區○○段000地號土地暨其上同段000-0及000-  
09 0建號即門牌號碼臺南市○○區○○路0號之建物（下稱系爭  
10 土地、建物，並合稱為系爭不動產，即仁德成功加油站）出  
11 租與上訴人，兩造於106年6月28日續訂加油站租賃契約（下  
12 稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）20萬元，租期  
13 至116年6月30日止。依系爭租約之約定，在期限屆滿前，於  
14 終止日前3個月以書面通知他造，得提前終止契約；伊於109  
15 年3月23日以高雄凹仔底郵局第96號存證信函（下稱系爭存  
16 證信函），通知上訴人終止系爭租約，經其於同年月24日收  
17 受，系爭租約已於同年6月24日終止，惟上訴人迄未返還系  
18 爭不動產；爰依民法第767條第1項前段、第455條等規定，  
19 請求上訴人遷讓返還系爭不動產（本訴部分，原判決准被上  
20 訴人請求上訴人遷讓返還系爭不動產部分，駁回被上訴人其  
21 餘請求，被上訴人就其餘請求上訴後已予以撤回，不在本件  
22 審理範圍；反訴部分，就確認租賃關係不存在部分，原判決  
23 為上訴人敗訴判決，上訴人於上訴後已撤回上訴。就請求給  
24 付部分，原判決判准被上訴人應給付上訴人6,384,575元部  
25 分，被上訴人於上訴後亦予撤回，亦均不在本件審理範圍。  
26 即本件審理範圍僅原判決主文第一、四項部分）。併答辯  
27 聲明：上訴駁回。
- 28 三、上訴人則以：伊於續訂系爭租約後，基於長期經營加油站，  
29 投入大量資金與人力進行設備之全面檢修、更新與升級，被  
30 上訴人為阻止伊與台塑石化股份有限公司（下稱台塑公司）

01 簽立油品供應契約，竟提前終止租約，迫使伊選擇台灣中油  
02 股份有限公司之油品，且須對台塑公司負債務不履行責任，  
03 其行使終止權，違反誠信原則，顯不合法。縱認被上訴人得  
04 終止租約，惟其依約應給付懲罰性違約金60萬元、返還擔保  
05 金200萬元及補償更新加油站建築與設備費用計3,784,575  
06 元，此與系爭不動產之返還應同時履行等語，資為抗辯。上  
07 訴聲明：（一）原判決關於本訴命伊遷讓返還房屋、土地，  
08 及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。（二）上  
09 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

10 四、參加人以：伊已於112年12月11日受讓系爭不動產移轉所有  
11 權移轉登記，欲供自行經營加油站業務所用；上訴人雖向伊  
12 表示欲續租，經伊明確拒絕，是伊於本件訴訟有法律上利害  
13 關係，爰參加被上訴人一造，請求上訴人返還系爭不動產等  
14 語。

#### 15 五、不爭執之事實

16 (一)系爭不動產全部原均為被上訴人公司所有。

17 (二)兩造於95年1月24日簽訂加油站租賃契約書，約定由被上訴  
18 人出租系爭不動產與上訴人，該租約於106年6月28日更新為  
19 系爭租約（內容如原審補字卷第27至35頁），約定租賃期間  
20 自106年7月1日起至116年6月30日，上訴人按月租金20萬  
21 元，上訴人並已交付擔保金200萬元予被上訴人。

22 (三)被上訴人於109年3月23日，依系爭租約第10條第3項，以系  
23 爭存證信函通知上訴人，於該函送達翌日起算3個月為系爭  
24 租約終止日，上訴人於同年月24日收受該存證信函。

25 (四)楠億公司迄今尚未給付統一精工公司懲罰性違約金600,000  
26 元、返還擔保金2,000,000元，亦未補償統一精工經前項設備  
27 折舊費用3,784,575元。

28 (五)如被上訴人終止契約合法，被上訴人同意返還第四項之金  
29 額。

30 六、被上訴人主張業已終止系爭租約，依民法第767條第1項前

01 段、第455條規定，請求上訴人遷讓返還系爭不動產。惟為  
02 上訴人所否認，並以上情置辯。是被上訴人終止系爭租約，  
03 有無違反誠實信用原則？被上訴人請求上訴人返還系爭不動  
04 產，有無理由？上訴人為同時履行抗辯，有無理由？為本件  
05 應審究之爭點，茲分述如下：

06 (一)被上訴人依系爭租約第10條第3項終止系爭契約，並不違反  
07 誠實信用原則：

08 1、按系爭租約第10條第3項約定：「雙方於期限屆滿前，得提  
09 前終止契約，但須於終止日前三個月以書面通知對方。」有  
10 系爭租約在卷可參（原審補字卷第32頁）。查系爭不動產原  
11 為被上訴人公司所有，兩造簽定有系爭租約，約定租賃期間  
12 自106年7月1日起至116年6月30日。嗣被上訴人於租賃存續  
13 期間即109年3月23日，依系爭租約第10條第3項，以系爭存  
14 證信函通知上訴人，於該函送達翌日起算3個月為系爭租約  
15 終止日，上訴人於同年月24日收受該存證信函等情，為兩造  
16 所不爭執（不爭執事實(一)(二)(三)）。而依系爭租約第10條第3  
17 項之約定，既賦雙方於期限屆滿前，得提前為終止契約，則  
18 被上訴人於109年3月23日以系爭存證信函通知上訴人，表示  
19 於該存證信函送達上訴人翌日起算3個月為終止日，並經上  
20 訴人於109年3月24日收受，則被上訴人主張系爭租約已於10  
21 9年6月24日合法終止，應堪認定。

22 2、上訴人雖抗辯被上訴人之終止系爭租約行為，違反誠實信用  
23 原則云云，惟查：

24 (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  
25 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；民法第14  
26 8條定有明文。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制  
27 權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使  
28 權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，  
29 即不受此限制。又所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關  
30 係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事  
31 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

01 益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事  
02 實妥善運用之方法。

03 (2)上訴人主張被上訴人終止系爭租約行為，其目的係為阻止上  
04 訴人與台塑公司簽立油品供應契約云云，並提出存證信函、  
05 律師函等件為證（本院卷一第123至143頁）。惟查，依上訴  
06 人提出之前揭存證信函、律師函，僅能證明訴外人奕泉公  
07 司、恩光公司、約翰實業有限公司、鴻溪加油站有限公司等  
08 多家公司發函與上訴人公司終止租賃契約乙節，但無從證明  
09 被上訴人與該等公司有何聯合終止租賃契約之行為，亦無從  
10 依該等存證信函、律師函證明執為被上訴人終止系爭租約行  
11 為之目的，係為阻止上訴人與台塑公司簽立油品供應契約，  
12 自不能據為有利上訴人之認定。此外，上訴人復無其他積極  
13 證據足以證明被上訴人之終止系爭租約行為，係以損害上訴  
14 人為主要目的或有違反誠信原則之情事，上訴人此部分主張  
15 自屬無據。另上訴人於原審就被上訴人本件所為終止系爭租  
16 約行為，提起反訴確認系爭租約關係仍存在部分，經原審為  
17 敗訴判決，上訴人於上訴後業已撤回（本院卷一第425至426  
18 頁）；故上訴人所提確認系爭租約關係存在之訴，既已受敗  
19 訴判決確定，於此復主張違反誠信原則云云，亦難以採信。

20 (二)被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條前段規定，請  
21 求上訴人遷讓返還系爭不動產，為有理由：

22 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
23 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；民法第767條第1  
24 項前段、第455條前段分別定有明文。又租約終止後，出租  
25 人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租  
26 人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占  
27 有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第80  
28 1號判決參照）。

29 2、查如前所述，兩造訂立之系爭租約既已於109年6月24日經被  
30 上訴人合法終止，上訴人於系爭租約終止後，負有返還租賃  
31 物即系爭不動產之義務；然上訴人迄未將系爭不動產遷讓返

01 還被上訴人，則被上訴人於系爭租賃關係消滅後，依民法第  
02 767條第1項前段、第455條前段規定，請求上訴人將系爭不  
03 動產遷讓返還被上訴人，於法自屬有據，應予准許。

04 (三)上訴人主張同時履行抗辯，為有理由：

05 1、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
06 絕自己之給付；民法第264條第1項前段定有明文。又同時履  
07 行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然  
08 非基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對  
09 立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其  
10 準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定。押租金契約雖係  
11 附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同  
12 一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務實具有牽  
13 連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯  
14 (最高法院78年度台上字第1645號裁判參照)。

15 2、查系爭租約第11條第2項已約定：「甲方(即被上訴人)提  
16 前終止契約或乙方(即上訴人)依前條第2項各款之規定終  
17 止契約者，甲方須賠償終止契約時之月租金金額三倍予乙  
18 方，作為懲罰性違約金外，並應於終止日將擔保金無息歸還  
19 乙方；另乙方因營業需要所增加或更新之建築或設備，除招  
20 牌及全套POS系統設備由乙方拆回外，其餘甲方應依年度折  
21 舊後之價格為補償，不得有任何異議。」則被上訴人既已依  
22 系爭租約第10條第3項提前終止系爭租約，自應依系爭租約  
23 第11條第2項之約定，賠償終止契約時之月租金金額三倍、  
24 返還擔保金及就建築或設備折舊後之價格為補償。

25 3、承上，上訴人依系爭租約第11條第2項之約定，於原審提起  
26 反訴之備位之訴，主張被上訴人應依系爭租約第11條第2項  
27 約定，賠償3倍月租金60萬元、無息返還擔保金200萬元及補  
28 償折舊後設備價格3,784,575元，合計6,384,575元，業經原  
29 審判決上訴人勝訴，嗣雖因上訴人就反訴之先位之訴提起上  
30 訴，而使此部分備位之訴隨同移審，惟上訴人業已撤回上訴  
31 (本院卷一第425至426頁)，則原審判決反訴之備位之訴部

01 分，即被上訴人應給付上訴人6,384,575元部分因而確定。  
02 故上訴人請求被上訴人應賠償其3倍月租金60萬元、無息返  
03 還擔保金200萬元及補償折舊後設備價格3,784,575元，合計  
04 6,384,575元，應屬於法有據。

05 4、次查，衡之其中關於懲罰性違約金即3倍月租金60萬元，係  
06 為確保債務之履行，約定債務人於債務不履行時應支付違約  
07 金；擔保金200萬元之約定為擔保承租人之債務，性質上為  
08 押租金契約；補償折舊後設備價格3,784,575元部分，具有  
09 填補損害之性質。此等金額係因於被上訴人提前終止系爭租  
10 約所應支付上訴人之金額，與被上訴人因終止系爭租約後得  
11 請求系爭不動產之間，雖非對價關係之雙務契約而生之債  
12 務，但兩債務之間，均係因提前終止系爭租約而發生，在實  
13 質上具有牽連性，基於法律公平原則，應得類推適用關於同  
14 時履行抗辯之規定。另被上訴人亦不爭執如終止系爭租約合  
15 法，其同意返還該項金額（不爭執事實(五)）。故上訴人主張  
16 就6,384,575元部分為同時履行抗辯，核屬有據。

17 5、末按當事人一方援用民法第264條之同時履行抗辯權時，僅  
18 有暫時拒絕給付之性質，而非否認他方當事人之請求權。故  
19 法院因被告行使此項抗辯權，而命原告為對待給付之判決，  
20 性質上僅係限制原告請求權所附加之條件，而非為原告全部  
21 或一部敗訴之判決。是原告就訴訟如獲得勝訴判決，雖其判  
22 決附有同時對待給付之裁判，就原告訴請判決之訴訟標的而  
23 言，仍不失為全部勝訴（最高法院92年度台上字第376號裁  
24 判參照）。本件就被上訴人之請求，雖為同時履行之判決，  
25 惟訴訟費用參諸民事訴訟法第78條規定，仍應由上訴人負  
26 擔，併予敘明。

27 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條規  
28 定，請求上訴人遷讓返還系爭不動產，為有理由，應予准  
29 許。另上訴人就遷讓返還系爭不動產為同時履行抗辯，亦屬  
30 有據，故本院應就此部分為對待給付判決。上訴意旨指摘原  
31 判決此部分為不當，求予廢棄改判為有理由，應由本院廢棄

01 改判為同時履行之判決，爰判決如主文第二項所示。又本判  
02 決所命給付，兩造均陳明願供擔保，請求為准、免假執行之  
03 宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
05 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘  
06 明。

07 九、據上論結，本件上訴人之上訴，為有理由，依民事訴訟法第  
08 450條、第463條、第390條第2項、第392條第2項、第78條、  
09 第86條第1項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日  
11 民事第四庭 審判長法官 張世展

12 法官 莊俊華

13 法官 黃義成

14 上為正本係照原本作成。

15 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  
16 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  
17 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  
18 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  
19 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  
20 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  
21 提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳  
22 納上訴裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

24 書記官 蔡孟芬

25 **【附註】**

26 民事訴訟法第466條之1：

27 (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  
28 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

01 (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  
02 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  
03 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。  
04 民事訴訟法第466條之2第1項：  
05 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  
06 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。