

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上更二字第5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 李玲玲律師

王炳人律師

被上訴人 經濟部

法定代理人 郭智輝

訴訟代理人 林世勳律師

蔡長勛律師

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，經最高法院第二次發回更審，本院於114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新台幣5501萬0610元及自民國105年7月12日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣1834萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣5501萬0610元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國104年2月26日與被上訴人簽訂為期20年之土地租賃契約書（下稱系爭租約），承租台南科技工業區內之○○段000、000、000、000、00、000、000地號土地（下合稱系爭土地），並繳納擔保金新臺幣（下同）5501萬0610元（下稱系爭擔保金）。

(二)系爭土地因嚴重土壤液化潛能，影響伊建廠、安裝相關設備及管線以生產汽車安全座椅之需要，不合於約定之使用、收

01 益狀態。又伊簽立之「租購台南科技工業區土地承諾書」
02 (下稱承諾書)第2條有顯失公平之情事，依民法第247條之
03 1第1款、第3款規定，應屬無效。若無該條之適用，「按土
04 地現況租購」之「現況」僅針對公共設施之增加或欠缺，承
05 租人不得要求改良與補償，並不及於上訴人必須委請專業人
06 士進行地質鑽探分析始得知悉之系爭土地深層。另105年2月
07 6日發生高雄美濃大地震，加劇該土地之土壤液化問題，此
08 為兩造締約時所無法預料，亦有民法第227條之2規定之適
09 用。

10 (三)伊於105年4月11日通知被上訴人改良、修繕系爭土地之液化
11 問題，為被上訴人所拒，伊於同年月26日合法終止系爭租
12 約，被上訴人應退還系爭擔保金。至系爭租約有關概不退還
13 擔保金之約定，係將不安全之風險全部歸於不知情而弱勢之
14 承租人，有顯失公平之情事，依民法第247條之1第3款、第4
15 款規定，應屬無效。又縱認被上訴人得沒收系爭擔保金，惟
16 該擔保金屬違約金，數額過高，應酌減為329萬2416元，被
17 上訴人應返還酌減後之餘額5171萬8194元。

18 (四)依系爭租約第7條第3項、第20條第2項之反面解釋、民法第4
19 30條、第227條第1項準用第254條或第227條之2等規定，擇
20 一求為命被上訴人返還系爭擔保金，及自105年7月12日起算
21 法定遲延利息之判決。縱認被上訴人得沒收系爭擔保金，惟
22 該擔保金屬違約金之性質，其數額過高，並於本院前審追加
23 依民法第179條規定，請求返還酌減後餘額本息。(原審為上
24 訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴)。並上訴聲
25 明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人5501萬0610
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日(即105年7月12日)起至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣
28 告假執行。

29 二、被上訴人辯以：

30 (一)兩造未約定系爭土地之載重能力應符合何種標準，或需進行
31 土壤液化潛能分析、土質改良、強化建物耐震設計等，該土

01 地已達供上訴人合法安全建廠使用之效能，符合系爭租約之
02 使用、收益目的，伊已依債之本旨為給付，不負有進行土壤
03 液化潛能分析，並將相關資訊告知上訴人之附隨義務。

04 (二)上訴人可依中盛鑽探事業有限公司（下稱中盛公司）地基調
05 查報告（下稱中盛調查報告）之建議及現行建築技術相關法
06 規設廠，並無困難。且上訴人已同意不請求伊改良系爭土
07 地，亦可預料該土地於履約過程中有發生土壤液化之可能，
08 不適用民法第227條之2規定。

09 (三)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
10 年6個月取得建造執照並開工，經伊於105年8月26日終止該
11 租約，依同條第2項約定，不予退還系爭擔保金，該擔保金
12 數額亦無過高而須酌減之情事。並答辯聲明：1.上訴駁回。
13 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事實：

15 (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
16 臺南科技工業區東10區之系爭土地，面積合計114,177.27平
17 方公尺(約3萬4538.6坪)：

18 1.目的在設廠生產製造汽車安全座椅，主要機器設備名稱為CN
19 C複合式塑膠射出成型機、量料比例器、合模機、翻模機、
20 模具、機械手臂、實驗室、測試設備及倉儲設備等。

21 2.並填具申請書、汙染防制說明書、租購臺南科技工業區土地
22 承諾書(下稱系爭承諾書)、切結書等文件。其中，系爭承諾
23 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
24 文件。

25 3.工業局產業園區土地或建築物租售審查小組，於103年12月2
26 2日第485次審查會議，決議准予上訴人承租系爭土地。

27 (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
28 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
29 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
30 定，分2次繳納擔保金329萬2416元、5171萬8194元，合計55
31 01萬0610元之予被上訴人。嗣被上訴人於104年2月26日將系

01 爭土地點交予上訴人。兩造間權利義務關係，除上開租約
02 外，尚包含臺南科技工業區土地租售手冊、及臺南科技工業
03 區土地出租須知之規定(原審補字卷第12-19頁、第37頁反
04 面-38頁、原審卷第80頁)。

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

15 (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
16 土地鑽探取樣進行強度試驗，該公司於11月出具如原證二所
17 示之「地基調查報告」。上訴人另於同年12月委託吳振鯤結
18 構技師，對在系爭土地建廠進行風險評估，經吳振鯤結構技
19 師於105 年4 月13日出具如原證三所示之「風險評估報
20 告」。

21 (五)上訴人分別於105年4月11日以明門(105)函字第1050411號函
22 通知被上訴人，以系爭土地具中高土壤液化潛能，經委請專
23 業技師評估後，必須於興建廠房設備前，進行土壤液化改善
24 工程，故催告被上訴人於函到2週內針對系爭土地進行修
25 繕，以解決具土壤液化潛能之瑕疵，被上訴人於105年4月11
26 日收到函文。嗣於105年4月26日另以明門(105)函字第10504
27 26號函通知被上訴人，說明依民法第423條、第429條第1
28 項、第430條、第227條及類推適用同法第254條規定，終止
29 系爭租約，經被上訴人於105年4月26日收受終止契約函(原
30 審補字卷第44-45頁、第47-48頁)。

31 (六)兩造於第一審合意由中華民國大地工程技師公會(下稱大地

01 工程技師公會)就系爭土地地質為鑑定。經該會指派韓明
02 憲、楊賢德及劉衍志出具107年1月7日(106)華大地鑑字第6
03 號報告書(下稱鑑定報告書)。

04 四、兩造爭執事項：

05 (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
06 及範圍為何？

07 1.系爭土地是否合於上訴人之建廠、安裝廠房設備而為使用、
08 收益之狀態？

09 2.被上訴人未告知系爭土地有土壤液化之潛能，有無違反契約
10 附隨義務？是否因被上訴人曾就系爭租約為審查會議而有所
11 不同？

12 3.被上訴人有無依上訴人所請修繕改良系爭土地地質之義務？
13 是否因土地有土壤液化潛能而有所不同？

14 4.系爭承諾書第2條之約定，是否兩造特約免除被上訴人之修
15 繕義務？若是，上訴人主張該條款違反民法第247條之1之規
16 定而為無效，有無理由？

17 (二)上訴人依民法第430條、第227條類推適用第254條、第227條
18 之2第1項情事變更原則之規定，終止系爭租約，是否有理
19 由？

20 (三)上訴人依系爭租約第7條第3項約定、第20條第2項反面解釋
21 及誠信原則，請求返還系爭擔保金，有無理由？

22 (四)若被上訴人終止租約並依系爭租約第7條第2項沒收系爭擔保
23 金為有理由，則上訴人主張系爭擔保金為違約金性質且數額
24 過高、請求酌減為329萬2416元，並追加民法第179條規定請
25 求返還餘款5171萬8194元，有無理由？

26 五、本院之判斷：

27 (一)關於爭執事項(一)：

28 1.按雙務契約當事人彼此間之給付義務，須依債務本旨履行，
29 凡未依債務本旨之給付，違反雙方訂約目的，將無法滿足債
30 權之狀態，即屬不完全給付。而債務本旨之判斷，無法與契
31 約義務發生之契約分離，應自當事人之約定內容及其表彰於

約定之契約目的詳為探求。又民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。而是否符合債務本旨，應就各個債之關係，綜合當事人訂約之目的、給付之性質、交易之習慣及誠實信用原則等，就具體事實判斷之。

2. 經查，上訴人為全球知名嬰兒車等嬰兒用品代工公司，103年響應政府台商回台政策，與全球最大品牌日商Aprica合作，計劃在台灣設立高精密設備、自動化生產「車用兒童安全座椅」工廠，於103年8月間經由行政院全球聯合招商中心（下稱招商中心，由經濟部派員成立之任務編組，105年改隸為經濟部招商投資服務中心）安排，在全台各地尋覓條件適合的2萬坪以上工業區建廠用地，同年10月間確定系爭土地合適等情，有上訴人公司歷史沿革資料、天下雜誌、商業周刊報導資料、招商中心提供之設廠候選土地清單及往來電子郵件可參（見本院重上更一卷一第139-178頁、本院重上卷一第91-133頁）。上訴人於103年11月間依被上訴人頒訂之辦法填寫投資計劃說明書、民間新增投資案件資料表、投資計畫書簡表（見本院重上卷一第135-137頁）供工業局初審，再依其通知填寫申請書，並於所附制式承諾書用印（見本院重上卷一第139-168頁）。嗣再經開發單位○○○○公司榮民開字第1030007435號函知要求上訴人補提載有詳細機台資料與數量的申請書及其附件，有上訴人公司103年12月12日明（財）字第103121202號函、000000000號函-補提申請書可參（見本院重上卷一第169-171頁）。其後於103年12月22日經被上訴人所屬工業局產業園區土地或建築物租售審查小組審查會議，決議准予上訴人承租，審諸上開審查會議決議記載「明門實業股份有限公司申租台南科技工業區（……即系爭土地），設廠產製汽車安全座椅一案，提請審查。……一、……(三)單位面積產值每公頃4.6億元，機械設備金額占總投資金額（168.07億元）11.9% ……四、……(三)其生產流程、原料與產品、主要動力設備等尚屬合理可行……」（見原審

重訴卷第39頁、本院重上卷一第179頁)。兩造遂於104年2月26日簽訂系爭租約(見不爭事項(二))。

3.由上開申請等資料可知，上訴人向被上訴人承租系爭土地，乃是為興建龐大廠房，並以「自動化產線」與「自動化倉儲」之高科技業模式生產汽車安全座椅，承租過程中，上訴人必須要先提出申請書並且檢附相關申請文件及資料，經過被上訴人召集專業人士開會及審查後，認定上訴人符合承租建廠之條件與資格，才准上訴人承租、簽訂系爭租賃契約。而在上訴人申請承租過程中，於提交給被上訴人的申請書中即已說明上訴人要承租土地的目的是興建廠房，廠房建築基地面積預計為6萬8000平方公尺(<60%建蔽率)，上訴人要在其上興建樓地板面積總計達25萬平方公尺，樓層高達10樓之龐大建物體(<240%容積率)，廠房預計的建置金額高達29億元，造價不斐，且廠內預計裝設之「自動化產線」與「自動化倉儲」高科技機器設備高達20億元。被上訴人所屬工業局曾就上訴人之申請案進行審查，對於上訴人承租系爭土地之目的、投資之規模、廠房內將安裝本件廠房設備等節，應知之甚詳。則被上訴人所負給付義務，除有特別約定外，即須提出可供上訴人興建廠房、建置本件廠房設備以生產、製造汽車安全座椅，並於租賃期間正常使用之土地，始符合債務本旨。

4.又按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，此乃出租人之主要義務，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此觀諸民法第423條之規定甚明。經查：

(1)本件係上訴人向被上訴人承租系爭土地，而所謂土地，係指水、陸及天然富源；所謂地質，係指地球之組成物質、地球演化過程所發生之自然作用與自然作用所造成之地形、地貌、現象及環境(土地法第1條、地質法第3條第1款參照)。而依兩造各自提出有關土壤液化成因及評估方法之文獻資料(見原審重訴卷第40-53頁、第89-100頁)

01 可知，地表下之自然環境，須藉由專業儀器及技術，鑽探
02 取得不同地層土壤物質，分析土壤性質，並取得地下水位
03 資料，綜合地層條件及地下水狀況，始能具體評估研判特
04 定土地所在位置之土壤液化潛能（可能性）。是以，上訴
05 人主張其於簽約前自行至系爭土地現場實地勘查，僅能查
06 知系爭土地之地表狀況乙節，應可信為真實。

07 (2)被上訴人於104年2月26日將系爭土地，按現況交付上訴人
08 （見原審重訴卷第80頁），嗣經上訴人於同年9月間委請
09 中盛公司進行基地地基調查及基礎分析工作，依該地基調
10 查報告第8章結論及建議之記載，發現系爭土地液化潛能
11 分析結果顯示：在中小度地震時，基地內砂性土壤抗液化
12 安全係數皆大於安全要求，在設計地震與最大考量地震
13 時，抗液化安全係數分別在0.42-> 1.0以及0.33-> 1.0之
14 間。又基地以鑽孔深度30m之鑽孔進行評估，土壤液化潛
15 能指數平均值為9.58（設計地震），屬中度液化程度（見
16 原審補字卷第第116頁背面）。嗣後，原審依兩造聲請囑
17 託大地技師公會鑑定結果：系爭土地之土壤液化潛能屬於
18 「嚴重液化；液化危險度極高」等級。又該鑑定報告以
19 「設計地震」、「最大考量地震」進行分析，只能表示在
20 某次地震之水平地表加速度達到設計地震之程度時，會有
21 土壤液化之情形發生，而非指任何地震都會造成土壤液化
22 之情形，此有大地技師公會107年1月7日鑑定報告書（第2
23 4、107、111頁）在卷可稽。則上訴人據以主張系爭土地
24 位於嚴重土壤液化潛能地區乙節，亦可信為真實。

25 (3)參酌兩造所提出上開有關土壤液化成因及評估方法之文獻
26 資料顯示：所謂土壤液化，係指排列鬆散且孔隙中充滿水
27 的砂質土壤受到地震激烈搖動後，土壤顆粒排列趨於緊密
28 而擠壓孔隙水，造成孔隙水壓增高，砂粒間的結合力因而
29 減少甚至消失。液化發生時砂與水混合成為如泥漿般的液
30 體，以至於失去支承上部結構物的能力，則結構物便會產
31 生下陷或傾斜等現象。若孔隙水壓力過高時，便能使得砂

土由地層中裂隙往上衝出地面，此謂噴砂。而土壤液化可能造成結構物沈陷，或使上部結構物發生側移、傾斜及沈陷等破壞後果，或使地下結構物上浮。依地質條件加以分類，液化可能性高者如今河道、古河道、低濕地、海埔新生地以及砂丘間低地，有液化可能者如扇形地、自然堤防、砂丘、洪積平原、濱海地區及其他平原區，以及液化可能性低者如台地、丘陵及山地。臺灣地區無論是中部嘉南平原、高雄平原或東部蘭陽平原等地，其地層皆屬沖積土層，地下水位甚高且含大量砂性土壤，因此在遭逢大地震時發生土壤液化現象之機率相當大。又88年發生集集大地震，造成臺灣地區歷史上規模最大之土壤液化事件，相關專業機關（構）遂開始投入土壤液化問題之調查與研究，對經評估有液化可能的工址，認經由土壤改良方法（土壤置換法、動態夯實法、擠壓砂樁…等）來提高砂土層之抗液化能力，以改變飽和疏鬆砂質土壤之動態性質，增加地盤之支承力，另外也可以使用特殊基礎型式來避免液化（如使用樁基礎），而提出諸多防治土壤液化之相關對策，此外，內政部亦於88年12月29日修正（嗣後亦曾經數次修正）「建築物耐震設計規範與解說」。

- (4)準此，依據兩造提出之前揭文獻資料及內政部營建署106年2月6日營署建管字第1060004079號函附資料（見原審重訴卷第123-149頁），足認以臺灣地區所處之自然地理環境與客觀條件，開發者只要有利用土地興建地上物從事人為經濟活動之開發行為，即須面對強烈地震（「設計地震」、「最大考量地震」）發生時，如何防治土壤液化情形，避免對地上物造成不利影響。又以現行建築工程技術而言，開發者藉由地質鑽探調查、液化潛能評估，並進行相對應之建築物耐震設計與施工建造，即可預防土壤液化之情形，避免發生結構物沈陷、側移、傾斜或上浮等損害結果。而土壤液化低、中、高潛勢所代表之意義，係指強烈地震發生時，對於地基可能造成之影響程度，且土壤液

01 化係可防患避免，只要落實專業之鑽探調查及設計施工等
02 觀念，即可有效遠離液化災害，此觀現行「建築物耐震設
03 計規範與解說」第11.1.1點通則、「建築物基礎構造設計
04 規範」第10.3點土壤液化潛能評估及建築技術規則建築構
05 造編第64條等相關規定亦明。據此可知，可能發生土壤液
06 化之基地並非不得建築，而係應依照上開相關規範進行評
07 估，並進行適當之基礎設計或地層改良，以確保建築物不
08 受土壤液化之影響。再者，因液化潛能高低與局部區域之
09 土層分佈變化有密切之關聯，在具液化潛能地區，於建物
10 設計施工前，應針對個別工程進行鑽探調查及液化潛能評
11 估，是以「台南科技工業區」是否發給建造執照，地方主
12 管建築機關即臺南市政府工務局係視個案事實認定，於受
13 理建造執照申請案後，依「建造執照及雜項執照規定項目
14 審查表」所列項目予以審查而決定發給與否，此有臺南市
15 政府105年4月19日府工管一字第1050388357號函在卷可參
16 （見原審重訴卷第82頁）。由此亦可認，未對特定工區進
17 行鑽探調查及液化潛能評估前，不論是系爭土地之出租人
18 或承租人，均只能查知系爭土地之地形、地貌等地表狀
19 況，及依臺灣地區所處自然環境，預估如遭逢強烈地震
20 時，並無法排除發生土壤液化情形之可能性存在。

21 (5)如前所述，系爭土地位於嚴重土壤液化潛能地區。就系爭
22 土地有土壤液化潛能之問題，以適當工程方法可以改善土
23 壤問題以達安全建廠之目標，評估以地質改良、PC植入樁
24 （兼部分採用筏式基礎）之抗液化工法各增加9274萬9288
25 元、4億2566萬9533元之總工程費用，有大地工程技師公
26 會鑑定報告書、函及檢送之抗液化費用估算表等在卷可稽
27 （見該鑑定報告書第108、112頁，原審重訴卷第205、218
28 至220頁）。可見縱使系爭土地尚未發生液化災害，上訴
29 人於建廠前仍須進行土地改良始可安全建廠，所需經費因
30 此增加9274萬9288元、4億2566萬9533元。再者鑑定報告
31 書第108頁六、回覆：「尚須考量「上構建築物」之耐震

設計等相關問題，(惟此部分成本估算與本鑑定案無關，故本報告暫不提供此部分所增加之建廠成本費用」)，亦即，鑑定報告書也認同地上建物也要配合耐震設計，勢必需增加耐震設計及相關營建成本。而系爭土地出租人所負給付義務，依一般常情而論，除有特別約定外，乃須提出可供承租人立即建置本件廠房、設備以生產、製造汽車安全座椅，並於租賃期間正常使用之土地，始符債務本旨。而查，本件投資案預估資金168億元，包含與建造無關的113億營運資金、機器設備20億、其他(綠美化、電腦軟體辦公設備)3億，其中與建造有關之預算係29億(見原審重訴卷第29頁)，除加上系爭土地地下改良費增加9274萬9288元、4億2566萬9533元，尚有須加上上構建築物因應地質問題所需新增之成本，益顯被上訴人所出租之系爭土地，須承租人另花費約 9274萬9288元、4億2566萬9533元之鉅資改善土地，且須增加上構建築物因應地質問題所需新增之成本，始能建置廠房以生產、製造汽車安全座椅，自難謂被上訴人依系爭租約所交付之系爭土地，合乎出租人之債務本旨。

(6)雖上訴人主張被上訴人有未告知土地地質狀況有土壤液化潛能，而違反契約附隨義務云云。按契約成立後，債務人除負有主給付義務外，尚有從給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務；所謂從給付義務係指基於法律明文，或當事人約定，或基於誠信原則及補充之契約解釋而發生，目的在準備、確定、支持及履行主給付義務，具有補助主給付義務之功能；所謂附隨義務，係指債務人基於誠信原則，應使債權人所受給付利益獲得最大可能滿足之輔助義務。如前所述，本件係被上訴人依系爭租約所交付之系爭土地，未合乎出租人之債務本旨，並無被上訴人違反契約附隨義務之問題，附此說明。

(7)被上訴人雖抗辯，依系爭承諾書第2條之約定，兩造已特

約免除被上訴人之修繕義務云云。按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項定有明文。系爭承諾書第2條雖約定「本公司(即上訴人)同意按土地現況租購，除原核定設計之公共設施項目外，不得請求改良或補償」。然查，上訴人簽立系爭承諾書，係因上訴人擬承租系爭土地前，依被上訴人公告之「出租須知」第四點規定：「本區土地之出租依工業局規劃開發圖說辦理，申請人於提送申請文件前，應先行赴現場勘查，不得要求增設任何公共設施」（見原審重訴卷第65頁反面）。上訴人於申請承租系爭土地前赴現場勘查，其出具之承諾書第2條載明：「本公司（商號、機構）意按土地現況租購，除原核定設計之公共設施項目外，不得請求改良或補償」，且出具對象為「○○○○股份有限公司」而非被上訴人（見原審重訴卷第35頁）。由此可知，該承諾書為兩造簽約前之準備工作，並非兩造合意簽約之內容，由該承諾書前後內容可知，其係上訴人簽定系爭租約前赴現場勘查之必要簽署行為外，該承諾書係出具予○○○○股份有限公司，內容僅針對系爭土地已定設計之公共設施之現況，上訴人同意不得請求改良或補償，無法據以認係兩造已特約免除被上訴人之修繕義務，何況系爭土地是否有土壤液化之問題，須委請專業人士進行地質鑽探分析，始得以知悉，上訴人簽立承諾書前並未占有系爭土地，無從得悉，故不得請求改良或補償約定，當不包含該土地嚴重土壤液化之瑕疵修繕。而該承諾書之約款，並非預先免除被上訴人修繕義務，並無民法第247條之1第1項第1、3款規定適用之問題，併予說明。

(二)關於爭執事項(二)：

- 1.出租人應以合約所約定使用、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。所謂之租賃物之修繕，是指租賃物有瑕疵或毀損之情形，如不修繕，即不能達圓滿使用者而言。

2.經查，如前所述，系爭土地有土壤液化高度潛能之情形，必須要進行經由地盤改良等方法或建築物基礎結構之加深加強等特殊工法來興建建物，如此才能夠在將來碰到地震來襲時，避免因為發生土壤液化而導致廠房傾倒之危險，足見系爭土地確實因具有土壤液化高度潛能而存有瑕疵甚明，並因此導致上訴人無法圓滿使用系爭土地，為了將上開瑕疵排除，必須要進行土地改良，進而需要額外花費9274萬9288元、4億2566萬9533元等費用，方能使系爭土地達到圓滿使用之狀態，因此，系爭土地之改良，在法律性質上即屬租賃物之修繕甚明，依民法第430條規定得請求被上訴人修繕，甚為明確。再者，該條立法理由：「謹按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，其修繕之費用，應由出租人負擔者，即既無使承租人負擔修繕費用之特約，亦無使承租人負擔修繕費用之習慣是也。此際承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人逾期不為修繕，則承租人或為終止契約，或自行修繕而請求出租人償還其費用，或將其費用於租金中扣除之，承租人有自由選擇之權，藉以保護其利益。此本條所由設也。」，可知該條明文規定，在租賃關係存續中，如有修繕之必要，且應由出租人負擔者，承租人得定相當期限催告出租修繕，如果出租人不於期限內修繕，承租人得直接終止契約或選擇自行修繕，無須再另為催告通知後方能取得租賃契約之終止權，並無民法第254條之適用。

3.次查，系爭土地點交給上訴人，上訴人發現系爭土地存有土壤液化高潛能之瑕疵，因而於105年2月22日提出陳情函(即明門10502號函-請求解約、見原審補字卷第41-43頁)；並於

01 105年4月11日提出(105)函字第1050411號函，通知被上訴人
02 應於函達2週內進行系爭土地之修繕，同日收到函文，然而
03 被上訴人置之不理；上訴人又於105年4月19日(105)函字105
04 0419號函，催請被上訴人依前開函字第1050411號函進行修
05 繕，亦未獲被上訴人正面回應。嗣於105年4月26日另以明門
06 (105)函字第1050426號函通知被上訴人，說明依民法第423
07 條、第429條第1項、第430條、第227條及類推適用同法第25
08 4條規定，終止系爭租約，經被上訴人於105年4月26日收受
09 終止契約函(見原審補字卷第44-45頁、第47-48頁、不爭執
10 事項(五))。雖被上訴人又抗辯：「上訴人以105年4月11日(10
11 5)函字第1050411號函所訂的2週，期限太短」云云。然查，
12 上訴人所訂2週期限乃是在催告被上訴人是否要進行修繕，
13 並非是修繕完工的期限，上訴人催告2週期限，難謂係太短
14 而不合理之期限；何況上訴人主張被上訴人於105年4月15日
15 的協商會議上亦已表明不會進行改良修繕，亦不會編列任何
16 預算或費用，對此被上訴人亦未爭執，且被上訴人係不認為
17 有改良修繕義務、拒絕改良或承擔改良成本，且未有改良修
18 繕之舉，應認上訴人已合法終止系爭租約。

19 (三)關於爭執事項(三)：

- 20 1.系爭租約第7條第2項、第3項分別約定：「乙方(即上訴人)
21 於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳交之擔
22 保金概不退還。」、「本租賃契約終止無本條第2項項情形
23 且乙方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方全額無息退還
24 擔保金。」。按契約之終止權，可分為法定終止權、意定終
25 止權，前者為法律所明文規定賦予當事人之終止權，即係法
26 律賦予當事人行使權利之意，既係法律賦予的權利，則當事
27 人在行使之後，自不應再受到任何法律上的處罰或不利益之
28 負擔，此應為法體系及誠信原則所應為之當然解釋。因此，
29 系爭租賃契約第7條第2項約定，如果解釋上包含法定終止權
30 或合法的終止權之行使在內，將會導致合法行使權利者，反
31 受到不能夠請求退還擔保金之不利益損害之嚴重不公平結

01 果，顯非該約款之原意。故系爭租賃契約第7條第2項約定應
02 當限縮解釋，將該條約定之終止權，解釋為僅限於任意終
03 止、無故終止者而言，並不包含法定終止權及其他合法之行
04 使之終止權在內，如此方符合法秩序體系。本件上訴人係因
05 出租人之被上訴人未提供合乎本旨之租賃物，行使之法定終
06 止權，其法律效果自應與系爭租約第7條第2項之任意終止權
07 (須被沒收擔保金)有別，自無從逕認為上訴人之終止，係屬
08 於租約第7條第2項所約定，提前無故任意終止。是上訴人依
09 同條第3項「租賃契約終止無本條第2項項情形且乙方無違約
10 需扣除擔保金之情形時，由甲方全額無息退還擔保金」之約
11 定，請求被上訴人返還擔保金，應屬有據。

12 2.被上訴人固抗辯，上訴人未依系爭租約第20條第1項第5款約
13 定，自簽約日起1年6個月取得建造執照並開工，經伊於105
14 年8月26日終止該租約，依同條第2項約定，不予退還系爭擔
15 保金云云。然系爭租約既經上訴人合法終止，被上訴人嗣後
16 再以上訴人逾期未聲請建照為由，主張依租約第20條第1項
17 第5款約定終止租約即無從發生任何效力。何況被上訴人雖
18 於105年8月29日以上訴人未依限申請建照為由終止契約，惟
19 被上訴人未提供符合契約約定的租賃物，經上訴人催告修補
20 未果，未能申請建照的原因非可歸責於上訴人，上訴人具有
21 阻卻遲延事由，被上訴人應無依租約第20條第1項第5款約定
22 終止租約及依同條第2項約定沒收擔保金之權，則被上訴人
23 此部分之抗辯，亦無可採。

24 六、綜上所述，上訴人依系爭租約第7條第3項之約定，請求被上
25 訴人給付5501萬0610元，及自起訴狀繕本送達翌日(即105年
26 7月12日，見原審重訴卷第8頁之送達證書)起至清償日止，
27 按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，洵屬有據，應予
28 准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘
29 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄
30 改判，如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免
31 假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

又本院既已准許上訴人系爭租約第7條第3項之約定為請求，則其依系爭租約第20條第2項之反面解釋、民法第430條、第227條第1項準用第254條或第227條之2等規定，以選擇合併為同一請求部分，及依民法第179條規定，請求返還酌減後餘額本息，即無審酌之必要，併此敘明

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，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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日
民事第二庭 審判長法 官 吳上康

法 官 余玟慧

法 官 李素靖

上為正本係照原本作成。

被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。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

書記官 李鎧安

【附註】

01 民事訴訟法第466條之1：

02 (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
03 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

04 (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
05 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
06 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

07 民事訴訟法第466條之2第1項：

08 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
09 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。