

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第270號

上訴人 昭通興業有限公司

法定代理人 蔡秉勳

上訴人 黃竣偉

上二人共同

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

陳妍蓁律師

鄭硯萍律師

謝旻宏律師

被上訴人 永鈺精密工業股份有限公司

法定代理人 賴志宏

訴訟代理人 何紫澄律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國113年8月29日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度重訴字第87號）提起上訴，本院於114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人連帶給付逾新臺幣一百三十四萬八千九百六十八元本息，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分第二審訴訟費用，由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年6月2日將伊所有坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）出租予上訴人昭通興業有限公司（下稱昭通公司），租金為每月新臺幣（下同）237,000元，租賃期間自110年6月5日至120年6

01 月4日止，雙方約定昭通公司應於每年6月5日給付當年度所  
02 有當月5日現金票據，上訴人黃竣偉則為連帶保證人，兩造  
03 定有房地租賃契約書（下稱系爭租約）。因昭通公司未支付  
04 112年8月、9月之租金，伊於112年9月26日以存證信函催告  
05 其於文到7日內匯款至伊之帳戶，然昭通公司至今未支付分  
06 文。又依系爭租約第4條規定伊得沒收保證金，故上訴人不得  
07 以履約保證金抵充積欠之租金。因昭通公司已於113年3月  
08 21日將廠房拆除並將土地返還，故伊與昭通公司合意終止租  
09 約，並依系爭租約之法律關係，請求上訴人連帶給付112年8  
10 月5日起至113年3月21日止間之租金共計1,788,968元，及如  
11 原判決附表二（下稱附表二）所示之利息，且願供擔保請准  
12 宣告假執行。（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不  
13 服，提起上訴。被上訴人逾上開部分之請求，原審為其敗訴  
14 判決後，未據被上訴人聲明不服，該部分不在本院審理範圍  
15 內，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

16 二、上訴人則以：被上訴人明知昭通公司係為興建廠房而租地，  
17 卻施以詐術，故意以有提供15個月建廠規畫，且未告知系爭  
18 土地現況與圖說不同（圖說有擋土牆，現況則無），如不解  
19 決將無法興建廠房，使昭通公司誤以為被上訴人會配合使其  
20 於15個月內順利興建廠房完畢，而向被上訴人承租系爭土  
21 地、簽訂租約，並投入大量資金來興建廠房。兩造簽訂租約  
22 後，昭通公司始發現系爭土地現況無擋土牆，被上訴人未自  
23 行解決，反係昭通公司耗時相當期間才解決此事。嗣昭通公  
24 司取得以被上訴人為起造人之建築執照後，提醒過被上訴人  
25 如其變更負責人將影響伊興建廠房之進度，被上訴人卻未告  
26 知昭通公司即逕自變更負責人，導致無法申報開工，昭通公  
27 司直到營造廠申報開工時始發現此事，致必須重新跑流程。  
28 昭通公司於被上訴人提起本件訴訟時，始發覺系爭租約第5  
29 條約定：「甲方（即被上訴人）『得』配合乙方（即昭通公  
30 司）興建提出相關文件」而非『應』，顯見被上訴人本不欲  
31 使昭通公司順利興建廠房，故於租約約定「得」提供相關文

01 件，苟興建過程中被上訴人不願或藉故拖延提供相關文件，  
02 昭通公司亦無請求權，且被上訴人於興建過程中，多次藉故  
03 拖延交付文件。綜合上情，可知被上訴人上開締約行為，已  
04 構成詐欺，昭通公司得依民法第92條規定撤銷系爭租約，並  
05 以原審民事答辯（二）狀之送達對被上訴人為撤銷系爭租約  
06 之意思表示。系爭租約既已撤銷，被上訴人即無請求租金之  
07 法律上依據，亦無租約可以終止。退步言之，縱使法院認昭  
08 通公司撤銷系爭租約無理由，被上訴人於112年11月16日以  
09 存證信函為終止租約之意思表示，伊收受後於113年3月5日  
10 民事答辯狀表示系爭廠房將予拆除，堪認為表示同意終止租  
11 約，系爭租約應於該民事答辯狀送達被上訴人後合意終止；  
12 又依系爭租約第15條約定，寬限期至少算至113年3月21日  
13 止，伊既已拆除完畢，故無庸給付違約金或相當於租金之不  
14 當得利，且依原審113年4月18日言詞辯論筆錄堪認被上訴人  
15 已拋棄得沒收履約保證金之權利，該意思表示於該日完成時  
16 即發生效力，故昭通公司得主張以押租金44萬元抵扣積欠的  
17 租金等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人  
18 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執  
19 行之聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
20 假執行。

### 21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)臺南市○○區○○段000○○00地號土地（即系爭土地）及臺  
23 南市○○區○○段000○○0號建物（下稱系爭建物）為被上  
24 訴人所有，被上訴人於110年6月2日與上訴人訂立調字卷第1  
25 8至23頁之系爭租約，將系爭土地、建物出租予昭通公司，  
26 約定每月租金237,000元，前置整理期間（租期前15個月，  
27 即110年6月5日起至111年9月4日止）之租金調降為115,500  
28 元，自第16個月或昭通公司取得建物使用執照之次月起恢復  
29 正常租金，租金給付方式為昭通公司於每年6月5日開立當年  
30 度所有當月5日之現金票據予被上訴人，亦即兩造約定於每  
31 月5日繳納當月租金（系爭租約第3條、第20條第2項），黃

01 竣偉則任昭通公司之連帶保證人。

02 (二)昭通公司已依系爭租約第4條約定給付44萬元履約保證金予  
03 被上訴人。

04 (三)昭通公司係為興建廠房承租系爭土地。

05 (四)昭通公司未如期繳納112年8、9月租金予被上訴人，被上訴  
06 人於112年9月26日以調字卷第31、32頁存證信函催告上訴人  
07 於7日內繳納租金，該存證信函於112年9月27日送達昭通公  
08 司。因昭通公司未於催告期限內繳納租金，被上訴人復於11  
09 2年11月16日以調字卷第27、28頁存證信函對上訴人為終止  
10 系爭租約之意思表示，該存證信函於112年11月20日送達昭  
11 通公司。

12 (五)昭通公司自112年8月起即未繳納租金予被上訴人，惟已於11  
13 3年3月21日將系爭土地、建物騰空返還予被上訴人。

14 四、得心證之理由：

15 (一)上訴人主張依民法第92條第1項前段規定，撤銷締結系爭租  
16 約之意思表示，為無理由：

17 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意  
18 思表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂因被詐欺  
19 而為意思表示，係指詐欺行為人基於使表意人陷於錯誤之  
20 故意而為詐欺行為，致表意人陷於錯誤而為意思表示者而  
21 言。又於民事契約領域中之詐欺行為態樣，可分為「締約  
22 詐欺」及「履約詐欺」，前者係指行為人於訂約之際，施  
23 用詐騙手段，使相對人對締約之基礎事實發生錯誤之認  
24 知，而締結在客觀上對價顯失均衡之契約；後者則為行為  
25 人於訂立契約之際，欠缺對待給付之能力或資格，或自始  
26 即抱持無履約之真意，而意將相對人之給付據為己有。又  
27 主張被詐欺而為表示之當事人，應就對造如何欲其陷於錯  
28 誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉  
29 證之責任（最高法院72年度台上字第3526號裁判意旨參  
30 照）。上訴人辯稱其係遭被上訴人詐欺而簽訂系爭租約，  
31 惟為被上訴人所否認，自應由上訴人就其係遭被上訴人詐

欺致為意思表示之事實，負舉證之責。

2. 上訴人固辯稱：被上訴人施以詐術，故意以有提供15個月建廠規畫，且未告知系爭土地現況與圖說不同（圖說有擋土牆，現況則無），使昭通公司誤以為被上訴人會配合使其於15個月內順利興建廠房完畢云云。惟查，上訴人所稱之圖說，乃昭通公司於111年1月間委託被上訴人於調案單上用印後，向臺南市政府工務局（下稱工務局）所調得之「永鈺精密工業股份有限公司廠房、辦公室新建工程壹層平面圖」（製圖時間為96年間，下稱系爭圖說）等情，此為昭通公司於原審所自承（原審卷第85頁），並有LINE對話截圖、系爭圖說附卷可憑（原審卷第55-59頁），堪予認定。由此可知，系爭圖說係昭通公司於110年6月2日簽立系爭租約後始自行向工務局調得，被上訴人並未於訂約前或訂約之際，持系爭圖說使昭通公司誤認系爭土地現況應如圖說所示；再者，縱使系爭土地上於出租時已無系爭圖說所示之擋土牆，然系爭租約第20條「其他特約事項」第1項約定：「甲方（即被上訴人）依現況出租，現有地上物之辦公室和臨時水電可供乙方（即昭通公司）使用」（原審調字卷第21頁），已約明被上訴人係將系爭土地以現況出租予昭通公司，而昭通公司既係為興建廠房而承租系爭土地，衡情應會於簽約前實際勘查土地現況以確認是否適於作為建廠基地之用，實難想像其會在對土地現況全無了解之情形下締結系爭租約；此外，上訴人復未舉證證明被上訴人有何施用詐術之情形，是上訴人此部分之辯詞，要無可採。

3. 上訴人另辯稱：昭通公司取得以被上訴人為起造人之建築執照後，提醒過被上訴人如其變更負責人將影響伊興建廠房之進度，被上訴人卻未告知昭通公司即逕自變更負責人，導致無法申報開工，昭通公司直到營造廠申報開工時始發現此事，致必須重新跑流程。昭通公司於被上訴人提起本件訴訟時，始發覺依系爭租約第5條之約定，顯見被

01 上訴人本不欲使昭通公司順利興建廠房，被上訴人上開締  
02 約行為，已構成詐欺云云。惟查，被上訴人於昭通公司取  
03 得以被上訴人為起造人之建築執照後，曾變更負責人乙  
04 情，固為被上訴人所不爭執，然負責人之變更，本為公司  
05 之經營常態，自不能因被上訴人變更公司負責人，遽認其  
06 自始無履約之真意。況系爭租約第5條約定「…乙方於租  
07 賃之空地如有興建需求，甲方得配合乙方興建提出相關文  
08 件」等內容（原審調字卷第19頁），乃契約當事人合意締  
09 結之條款，實難認有何詐欺之情形；又自昭通公司可取得  
10 以被上訴人為起造人之建築執照乙情，亦可推知被上訴人  
11 確有配合完成建照申請作業，且自系爭租約中第2條約定  
12 被上訴人應給予昭通公司15個月前置整理期間租金減半之  
13 優惠觀之，足認兩造均有平等的締約地位及能力，再自被  
14 上訴人已將系爭土地交付昭通公司興建廠房等情事觀之，  
15 亦堪認被上訴人已履行出租人之契約義務。因此，上訴人  
16 辯稱被上訴人本不欲使昭通公司順利興建廠房，被上訴人  
17 上開締約行為，已構成詐欺云云，顯屬無稽。

18 4. 依上所述，上訴人未能證明其係遭被上訴人詐欺而締結系  
19 爭租約，自無從依民法第92條第1項前段規定撤銷締約之  
20 意思表示。是上訴人辯稱系爭租約業經撤銷而不存在乙  
21 節，為無理由，不足採取。

22 (二) 系爭租約業於113年3月21日合意終止，被上訴人得請求上  
23 訴人連帶給付自112年8月5日起至113年3月21日止之租  
24 金：

25 1. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告  
26 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人  
27 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二  
28 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定  
29 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得  
30 終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2  
31 年之租額時，適用前項之規定。租用建築房屋之基地，非

01 因左列情形之一，出租人不得收回：四、承租人積欠租金  
02 額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。民法第440條、  
03 土地法第103條第4款分別定有明文。

04 2.經查，昭通公司承租系爭土地係用以興建廠房，以及昭通  
05 公司自112年8月份起即未繳納租金之情，為兩造所不爭執  
06 （不爭執事項(三)、(五)前段），依上開規定，被上訴人須待  
07 積欠之租金額達2年之租額時，始得以之為由終止租約，  
08 是被上訴人雖曾於112年9月27日以存證信函定期催告昭通  
09 公司繳納租金，並於同年11月20日對昭通公司為終止系爭  
10 租約之意思表示（均以意思表示到達日為準），然斯時昭  
11 通公司積欠之租金尚未達2年之租額，被上訴人尚不得終  
12 止系爭租約，則其於112年11月20日所為終止租約之意思  
13 表示，即不生終止租約之效力，應可認定。

14 3.次查，被上訴人於112年12月20日提起本件訴訟，請求上  
15 訴人返還租賃物，有起訴狀上蓋有原法院收文戳章可稽  
16 （原審調字卷第9頁），又昭通公司則於起訴後之113年3  
17 月21日將系爭土地、建物騰空返還予被上訴人等情，亦為  
18 兩造所不爭執（不爭執事項(五)後段），依此客觀情狀，可  
19 推認被上訴人與昭通公司均已不欲繼續系爭租約，且被上  
20 訴人與昭通公司亦於原審113年8月8日言詞辯論期日，就  
21 「倘本院認昭通公司撤銷系爭租約締約意思表示之主張無  
22 理由，被上訴人及昭通公司均同意系爭租約已於113年3月  
23 21日合意終止」乙節表示同意（原審卷第117頁），自應  
24 認系爭租約已於113年3月21日合意終止。

25 4.再按承租人應依約定日期，支付租金；給付有確定期限  
26 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，  
27 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲  
28 延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可  
29 據者，週年利率為百分之5。民法第439條前段、第229條  
30 第1項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。依系  
31 爭租約之約定，昭通公司應於每月5日，給付該月份租金2

01 37,000元予被上訴人，而昭通公司自112年8月份起即未繳  
02 納租金，被上訴人自得請求昭通公司給付所積欠之112年8  
03 月5日起至113年3月21日止期間之租金1,788,968元（計算  
04 式詳如附表二）；另昭通公司應繳納之上述各期租金均已  
05 給付遲延，則被上訴人另請求其給付如附表二所示之遲延  
06 利息，亦屬有據。又黃竣偉就系爭租約為昭通公司之連帶  
07 保證人，則被上訴人請求黃竣偉與昭通公司就上開租金、  
08 遲延利息負連帶給付之責，亦屬有據。

09 (三)上訴人得以履約保證金44萬元抵充上開應給付之租金，經  
10 抵充後，上訴人應連帶給付1,348,968元，及上開金額依  
11 附表二各欄計算之利息部分：

12 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，  
13 民法第250條第1項定有明文。又稱押租金者，係租賃契約  
14 成立時，以擔保承租人之租金債務為目的，由承租人交付  
15 與出租人之金錢或其他代替物之謂。

16 2.經查，系爭租約第4條約定：「履約保證金：新臺幣440,0  
17 00元整，乙方於簽立本契約時繳納予甲方，並於雙方租賃  
18 關係消滅時，乙方搬遷交還房地且無任何應付未付之欠款  
19 時，甲方無息退還。乙方之營利事業登記、工廠登記和管  
20 制編號等環保相關列管證書，應於租賃關係終止後六十日  
21 內，申請遷移或註銷，逾時沒收履約保證金之半數。乙方  
22 需完成前項登記之遷移或註銷，甲方得退還履約保證金。  
23 此項履約保證金不得抵付土地租金。乙方如於租賃期間中  
24 途解約或有違反契約訂定之條款時，甲方得沒收履約保證  
25 金，乙方不得異議。」，被上訴人及昭通公司均不爭執此  
26 條所定之履約保證金具有押租金性質（原審卷第116、117  
27 頁），且依上開約定，可知兩造固約定如昭通公司有中途  
28 解約或有違反契約訂定之條款情事時，被上訴人得沒收履  
29 約保證金作為違約金，然本院斟酌該條文文字之內容，應  
30 認並非昭通公司一有任何違反契約條款之情形，被上訴人  
31 即得主張沒收全額履約保證金，而應與該條前段例示之

01 「中途解約」程度相當之違反契約條款之情形者，被上訴  
02 人始得依系爭租約第4條沒收全額履約保證金，而昭通公  
03 司雖有不付租金的違約情事，然既未達被上訴人得依法終  
04 止租約之程度，自應認被上訴人尚不得依系爭租約第4條  
05 沒收全額履約保證金，因此，上訴人主張其得以履約保證  
06 金44萬元抵充上開應給付之租金，堪可認定。

07 3.再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故  
08 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，  
09 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，  
10 猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上  
11 字第1631號判決意旨參照）。查系爭租約第3條約定每月  
12 租金237,000元應於每月20日前繳納，另第4條約定訂約時  
13 上訴人交付之履約保證金為440,000元等情，有系爭租約  
14 在卷可參（原審調字卷第18頁）。又上訴人自112年8月20  
15 日起，至113年3月21日止，未按月給付237,000元之租  
16 金，業經認定如上，準此，以上訴人交付之履約保證金44  
17 0,000元，經抵充先到期之租金債務即112年8月份之237,0  
18 00元及112年9月份之203,000元後，則被上訴人依系爭租  
19 約第3條之約定，請求上訴人給付112年9月份之34,000  
20 元，及自112年10月至113年2月，按月給付積欠租金237,0  
21 00元，暨113年3月之129,968元，合計1,348,968元（計算  
22 式：34,000+237,000×5+129,968=1,348,968），以及上開  
23 金額依附表二各欄計算之利息部分，核屬有據，應予准  
24 許；至逾上開數額之範圍之請求，為無理由，不應准許。

25 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人給  
26 付1,348,968元，以及上開金額依附表二各欄計算之利息部  
27 分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不  
28 應准許。就上開應准許部分，原審為被上訴人勝訴之判決，  
29 並依兩造之聲請，分別為供擔保後准、免假執行之宣告，並  
30 無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，  
31 為無理由，應駁回此部分上訴；就上開不應准許部分，原審

01 判決自有可議，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改  
02 判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所  
03 示。

04 六、末按因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當  
05 事人負擔其全部或一部：一、勝訴人之行為，非為伸張或防  
06 衛權利所必要者。二、敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，  
07 為伸張或防衛權利所必要者。民事訴訟法第81條定有明文。  
08 本件被上訴人於原審減縮部分即遷讓房屋部分之訴訟費用，  
09 參以民事訴訟法第83條第1項前段之規定，應由被上訴人負  
10 擔。然被上訴人於本院主張：其提起遷讓房屋部分之請求，  
11 係因上訴人拒不繳納租金，亦不返還土地，更在被上訴人土  
12 地上興建廠房，其以存證信函向上訴人依契約索賠並主張違  
13 約責任，上訴人均置之不理，被上訴人不得已方於112年12  
14 月20日起訴，嗣於起訴後上訴人遲至113年3月21日方拆除廠  
15 房，被上訴人因此才減縮遷讓房屋部分，故此部分請鈞院依  
16 民事訴訟法第81條規定，酌量情形命上訴人負擔該減縮部分  
17 之全部訴訟費用，以維被上訴人權益等語（本院卷第71  
18 頁），惟查，被上訴人於112年11月20日所為終止租約之意  
19 思表示，不生終止租約之效力，系爭租約嗣於113年3月21日  
20 始經兩造合意終止等情，業經認定如上，是被上訴人在系爭  
21 租約尚未終止前即起訴請求上訴人遷讓房屋，則其遷讓房屋  
22 之請求，依被上訴人起訴時之法律關係觀之，尚難認為於法  
23 有據，從而，嗣後被上訴人於原審減縮遷讓房屋部分之請  
24 求，則該部分訴訟費用，由被上訴人自行負擔，於法並無不  
25 合，是被上訴人此部分之主張，不應准許。

26 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  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
30 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決  
31 如主文。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

02 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

03 法官 周欣怡

04 法官 林福來

05 上為正本係照原本作成。

06 不得上訴。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

08 書記官 鄭鈺瓊