

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2131號

原告 金協昌科技股份有限公司

法定代理人 劉正雄

訴訟代理人 周福珊律師

被告 大潤發流通事業股份有限公司

法定代理人 陸晏德

訴訟代理人 蔡東賢律師

陳毓芬律師

陳愷瑩

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年3月11日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

1、緣原告自民國93年5月9日，向訴外人錢隴工業股份有限公司
（下稱錢隴公司）承租址設新莊市○○路00號（編號B5218）
之廠房（下稱系爭廠房），租期本自民國93年10月16日起至
101年10月15日止（共計8年）；嗣上開租約到期後，雙方再於1
01年10月18日續訂廠房租賃契約書（租期自101年10月16日起
至105年1月31日止）；又上開租約到期後，雙方再次續約半
年，租期延長至105年7月31日止；嗣於上開延長租期到期
後，再次延長租期自105年8月1日起至106年1月31日止（以
下合稱系爭舊租約，原證1）。

2、因系爭廠房及其所座落之新北市新莊區建國段239、239-1、
239-2、239-3、239-4、239-5、239-6、239-7及246、246-1

01 地號土地均為被告所有（原證2）。被告於106年1月19日發
02 函向系爭廠房所在土地上之所有廠商，表示租賃契約業於10
03 4年8月21日期滿終止，原告等廠商均屬無權占有前開土地，
04 限期原告等廠商即日起迅速搬離（原證3）；錢隴公司亦於10
05 6年1月16日、106年1月19日及106年1月20日分別以新莊五工
06 郵局第29號、第36號及國史館郵局第35號存證信函通知原告
07 搬遷。原告收受上開函件後，隨即將系爭廠房逕行點交予被
08 告，並於106年2月7日以樹林育英街郵局第52號存證信函通
09 知錢隴公司已將系爭廠房點交予被告（原證4）。

10 3、原告於106年1月31日系爭舊租約租期屆滿時，自系爭廠房遷
11 出，並於106年2月1日另向被告承租系爭廠房使用（下稱系
12 爭新租約，原證5）。

13 4、錢隴公司前就上開點交所衍生之租賃爭議，對原告提起遷讓
14 房屋之訴，原告於同一訴訟中反訴向訴外人錢隴公司請求返
15 還押租金新台幣（下同）150萬元，並向法院聲請對被告為
16 訴訟告知，業經臺灣新北地方法院以106年度訴字第1457號
17 判決錢隴公司之訴及假執行之聲請均駁回。訴外人錢隴公司
18 應給付原告金協昌公司150萬元，及遲延利息（原證6）。錢
19 隴公司不服提起上訴，經臺灣高等法院以107年度重上字第9
20 28號進行審理，兩造與錢隴公司則於108年6月27日在臺灣高
21 等法院108年度上移調字第352號事件調解成立簽訂調解筆錄
22 （下稱系爭調解筆錄，原證7），約定如附表所示。

23 5、依系爭調解筆錄第2條約定：「金協昌公司(即原告)對錢隴公
24 司拋棄押租金150萬元本息之請求。就該150萬元押租金本息
25 之找補由參加調解人大潤發公司(即被告)與金協昌公司另行
26 協商解決。」(下稱系爭約定)。系爭約定係因簽訂系爭調解
27 筆錄時，原告尚未完成將系爭廠房點交予被告，故約定於完
28 成點交後再行找補，如無未點交情事，即由被告退還該押租
29 金150萬元予原告。足見兩造就原告對錢隴公司押租金150萬
30 元之請求已另行成立『和解契約』(即系爭約定，下同)，約
31 定於原告完成系爭廠房點交時，由被告負返還150萬元押租

01 金之義務。

02 6、原告既已將系爭廠房點交予被告，被告自應依『和解契約』
03 (即系爭約定)給付150萬元予原告等語。爰依『和解契約』
04 之法律關係請求被告給付150萬元。並聲明：(1)被告應給付
05 原告新台幣150萬元及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償
06 日止按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告辯解略以：

09 1、系調解筆錄文字記載：「金協昌公司對錢隴公司拋棄押租金
10 150萬元本息請求。就該150萬元押租金本息之找補由參加人
11 大潤發公司與金協昌公司另行『協商』解決。」，可知原告
12 的150萬元押租金本息債權，已因拋棄而消滅。系爭調解筆
13 錄並沒有約定由被告應「給付」原告150萬元押租金。原告
14 於106年1月31日結束與錢隴公司之租賃關係後，由被告另以
15 優惠之租金「每月25萬元」供原告於原地租賃系爭土地及廠
16 房，相較系爭舊租約之租金「每月51萬4,500元」（參原證
17 6，本院卷第76頁），原告已藉此節省租金從被告處獲得290
18 萬元9,500元之利益【(51萬4,500元-25萬元)*11個月】，較
19 上開押租金150萬元還多。被告沒有給付其沒有收取之舊租
20 約150萬元押租金之契約義務；系調解筆錄係就「150萬元押
21 租金本息之找補」的議題約定要「另行協商解決」；非原告主
22 張之「就點交時可能產生的損害賠償問題另行協商解決」、
23 或「就原告應給付被告土壤整治費用與舊租約的所謂錢隴公
24 司積欠150萬元押租金加以協商」。

25 2、原告所提之所謂150萬元押租金，是在舊租約由當時出租人
26 錢隴公司收取，並不是由被告大潤發公司收取，若有所謂15
27 0萬元押租金本息債權，依據債權相對性，其債務人也應是
28 錢隴公司，被告大潤發公司根本不是所謂舊租約150萬元押
29 租金本息債權之債務人。

30 3、原告先於起訴狀第4頁稱「...簽訂系爭調解筆錄時，原告尚
31 未完成將系爭廠房點交予被告，故約定於完成點交後再行找

01 補，如無(未)點交情事，即由被告退還該押租金150萬元予
02 原告」云云，嗣於111年2月24日補充狀改稱，系爭調解筆錄
03 中有找補2字，係因調解成立時，尚有土壤污染整治問題尚
04 未釐清，在確認土地無污染整治費用前，尚無法確認究係被
05 告應退還原告150萬元押租金，或是原告應給付被告土壤整
06 治費用云云。是原告先主張是點交問題才需協商，嗣主張是
07 土壤整治費用計算問題才需協商，前後明顯不同。

08 4、原告早在106年2月1日就將爭議的不動產越過錢隴公司而點
09 交給被告，此由原告與被告間106年簽訂之新租約第1頁前言
10 第6行即明(本院卷第61頁)。原告起訴稱還沒點交才要協
11 商，亦與卷證不符。

12 5、兩造間除原證5新租約外，原告曾於107年1月10日與被告另
13 行簽署補充協議書(下稱系爭補充協議，被證1)，就系爭新
14 租約雙方間於106年就門牌號碼為新北市○○區○○路00000
15 號廠房及其土地所簽新租約，延長租賃期間至107年1月31日
16 止，其押租金為50萬元。其中第五條：「乙方(按即原告金
17 協昌公司)應於延長租用期間屆滿之末日以前，完成費用結
18 清、廢棄物清空等必要事項及向主管機關申請解除列管，並
19 將系爭廠房及系爭土地點交返還予甲方；甲方於點交完成，
20 且確認系爭廠房及(或)系爭土地已解除列管後，返還原契約
21 押租金(按即原告金協昌公司因為新租約所繳交之50萬元押
22 租金)予乙方。」。是原告在107年1月23日已經將新租約的
23 租賃物交還(被證2)，且新租約本身有50萬元押租金之約
24 定，並對土壤整治已經有特別約定。

25 6、依107年1月10日系爭補充協議書(被證1)已就土壤汙染整治
26 有特別約定，與系爭舊租約的所謂錢隴公司積欠150萬元押
27 租金一節無關。系爭調解筆錄是108年6月27日，但早在一年
28 半以前的107年1月10日，原告與被告另行簽署之補充協議書
29 (被證1)就已將土壤整治費用如何處理加以清楚約定，根本
30 沒有協商兩者之必要等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲
31 請均駁回；如受不利判決，願以現金或等額之銀行可轉讓定

01 期存單供擔保請准予宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 1、原告自93年10月16日起至106年1月31日止，向錢隴公司租系
04 爭廠房(即系爭舊租約)之經過：原告於民國93年5月9日向錢
05 隴公司承租址設新莊市○○路00號之廠房（編號B5218，即
06 系爭廠房），租期自93年10月16日起至101年10月15日止，
07 共計8年。嗣上開租約到期後，雙方再於101年10月18日續訂
08 廠房租賃契約書，租期自101年10月16日起至105年1月31日
09 止。又上開租約到期後，雙方再次續約半年，即租期延長至
10 105年7月31日止。嗣於上開延長租期到期後，再次延長租期
11 自105年8月1日起至106年1月31日止。

12 2、原告自106年2月1日向被告承租系爭廠房使用，租期至同年1
13 2月31日止(原證5)，嗣兩造另行簽署系爭補充協議(被證
14 1)，延長租賃期間至107年1月31日止。

15 3、原告曾於被證2之確認書所示之107年1月23日拋棄系爭廠房
16 之占有。

17 4、另案(台灣高等法院107年度重上字第928號)審理中，兩造與
18 錢隴公司於108年6月27日在台灣高等法院108年度上移調字
19 第352號事件調解成立簽訂如附件所示之系爭調解筆錄內
20 容。

21 四、得心證之理由：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。又主張法律關係存在之
24 當事人，就該法律關係發生所須具備之要件，應先負舉證之
25 責任，原告就其主張之事實，不舉證證明者，被告本無須就
26 其抗辯之事實，負舉證之責任，縱令被告就其抗辯事實不能
27 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，此為
28 舉證責任分擔之原則(最高法院17度上字第917號判例參
29 照)。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於
30 所用之辭句，固民法第98條定有明文。是倘契約文字文義不
31 明，固需以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探

01 求當事人立約當時之真意何在之必要，然如契約之文字已表
02 示當事人之真意，無需別事探求者，即不得捨契約文字而為
03 曲解（最高法院17年上字第1118號判例、39年臺上字第1053
04 號判例意旨參照）。本件原告主張系爭調解筆錄第2條之約
05 定(系爭約定)即為兩造就原告對錢隴公司之系爭押租金之請
06 求，所另行成立之和解契約，並約定於原告完成系爭廠房點
07 交時，被告應負返還義務者，既為被告所否認，揆諸首揭說
08 明，自應由原告就該有利於己之事實，負舉證之責任，是本
09 件首應審酌者，乃兩造間就上開原告主張之事實，究有無於
10 系爭約定內達成合意？

11 (二)原告固主張兩造間之系爭約定，即為上開原告主張其對錢隴
12 公司押租金150萬元之請求，由被告負返還系爭押租金義
13 務，所另行成立之和解契約云云。惟按當事人互相表示意思
14 一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於
15 必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思
16 者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不
17 一致時，法院應依其事件之性質定之；稱和解者，謂當事人
18 約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解
19 有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂
20 明權利之效力，民法第153條、第736條、第737條分別定有
21 明文。準此，當事人締結和解契約，對於契約必要之點，即
22 當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權
23 利之效力之意思表示必須一致，否則，即難謂和解契約業已
24 成立。

25 1、查縱觀系爭調解筆錄第2條前段：「金協昌公司對錢隴公司拋
26 棄押租金150萬元本息之請求。」，既僅言明原告係拋棄對
27 錢隴公司依系爭舊租約所生之150萬元押租金本息之請求，
28 而未明示拋棄押租金本息債權，復於同條後段就「系爭押租
29 金本息找補…」另有約定，則被告所辯上開約定乃原告拋棄
30 系爭押租金『債權』云云，尚難憑採。

31 2、次查，依系爭約定後段：「就該150萬元押租金本息之找補由

參加調解人大潤發公司與金協昌公司另行協商解決。」，然系爭約定前段，乃本於系爭舊租約之當事人(原告與錢隴公司)間之權利義務關係所為之約定，而後段就「該150萬元押租金本息之找補」則約定由被告與原告另行協商解決，參以前後段約定之主體固分別為原告與錢隴公司、原告與被告，然前段所約定者乃系爭押租金本息之請求，而後段所約定者則為「系爭押租金本息之找補」，是前後二者債之內容，顯非同一，自難僅憑前後段約定主體有變更，逕認被告有同意承擔系爭押租金本息債權之意。更重要者，就所謂「該150萬元押租金本息之找補」究所指？然縱覽系爭調解筆錄第1條至第6條，竟全然未就此一兩造間法律關係核心事項有何約定，是原告主張兩造間於系爭約定中已就被告負擔返還系爭押租金義務達成合意云云，自屬可疑。再參以原告於起訴時，先以狀稱(略以):約定找補由兩造另行協商解決，乃因簽訂系爭調解筆錄時，原告尚未完成將系爭廠房點交予被告，故約定於完成點交後再行找補，如無未點交情事，即由被告退還該押租金150萬元予原告(本院卷第19頁)，而將押租金本息找補繫於系爭廠房之點交。嗣於110年11月26日本院審理時，經本院詢以:「原告主張本件請求權基礎為爭調解筆錄第二條後段:『就該150萬元押租金本息之找補由參加調解人大潤發公司與金協昌公司另行協商解決。』其中『找補』之意思為何?答:因為當時廠房已經交給被告占有，但是因為土地管制還沒有解除，所以可能會發生費用，如果有要清除費用的話，再由被告自押租金扣除後，找補意思就是再多退少補，因為在簽立調解筆錄時還不知道清除費用是多少。」(本院卷第265頁)，是原告先將系爭押租金之找補繫於系爭廠房點交與否，嗣改繫於清除費用金額，前後所繫者顯非同一，則系爭約定後段找補究所指，猶有疑義。

3、再者，依兩造間107年1月10日系爭補充協議書所載，其中第5條「…乙方(即原告)保證系爭廠房及系爭土地未有污染或其他無法解除列管之情形，否則應以自己之費用將之回復原

01 狀」、第6條「乙方應於延長租用期間屆滿之末日前，完
02 成…廢棄物清空…並將系爭廠房及土地點交返還予甲方(即
03 被告)」，是兩造於系爭新租約中，本就土壤汙染整治已有
04 約定，復參以原告亦不否認其於107年1月23日拋棄系爭廠房
05 及土地之占有，此均為108年6月28日系爭調解筆錄作成前之
06 事實，若果有原告所稱兩造就此「找補內容」已達成意思表
07 示一致之情，何以該「和解契約」究為使原告取得何權利，
08 竟於系爭調解筆錄中全然無具體內容記載？原告固又稱，被
09 告於調解時同意承擔系爭押租金債務，始有系爭約定云云，
10 然查，系爭約定後段：「就該150萬元押租金本息之找補由參
11 加調解人大潤發公司與金協昌公司另行協商解決。」，既明
12 文由兩造「另行協商解決」，顯係採開放式結論，並未明確
13 約定具體之解決內容，遑論，由該開放式結論如何能逕認被
14 告已有「同意承擔系爭押租金債務」之意思表示？是原告此
15 部分主張，顯屬無據，且原告迄未舉證證明，兩造間已就系
16 爭押租金本息找補已另行協商解決，亦未舉證證明兩造間已
17 就被告應承擔系爭押租金債務、或被告應給付原告系爭押租
18 金150萬元部分達成和解契約，綜上，原告空言泛稱兩造就
19 系爭押租金之找補於系爭約定中，已約定由原告取得向被告
20 請求系爭押租金150萬元，並於原告點交系爭廠房、或就土
21 壤汙染整治費找補後，由被告負擔返還系爭押租金之義務云
22 云，洵無理由。

23 五、綜上所述，原告主張依系爭約定，兩造就被告應於原告將廠
24 房點交被告、及土壤汙染費與系爭押租金找補後，由原告返
25 還已達成和解契約，而原告既已將系爭廠房點交予被告，則
26 依該「和解契約」請求被告給付150萬元及自起訴狀送達翌
27 日起至清償日止按年息百分之5 計算之利息，為無理由，應
28 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
29 麗，應併予駁回。

30 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決
31 結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 4 月 29 日
民事第二庭 法官 蒲心智

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 5 月 3 日
書記官 潘惠敏

附件：系爭108年6月28日調解筆錄

- 一、錢隴公司拋棄對於金協昌公司自106年2月1日起至107年1月31日止之一倍違約金6,174,000元本息之請求。
- 二、金協昌公司對錢隴公司拋棄押租金150萬元本息之請求。「就該150萬元押租金本息之找補由參加調解人大潤發公司與金協昌公司另行協商解決。」
- 三、大潤發公司於另案台灣高等法院108年度重上字第75號就金協昌公司所占有土地及建物（包括但不限於歷次增建部分）部分對錢隴公司請求自104年8月22日起至106年1月31日止之租金本息拋棄。
- 四、錢隴公司與金協昌公司、大潤發公司間三方之租賃關係所衍生之一切紛爭，錢隴公司爾後不得再向金協昌公司、大潤發公司提起任何民事、刑事（包括但不限於偵查）、行政訴訟及其他解決紛爭機制之一切方法（包括但不限於聲請調解、提付仲裁等），違反者願給付金協昌公司、大潤發公司懲罰性違約金150萬元。
- 五、錢隴公司其餘請求拋棄。
- 六、訴訟費用各自負擔。