

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第160號

上訴人 交通部高速公路局北區養護工程分局

法定代理人 林炳松

訴訟代理人 侯雪芬律師

複代理人 柳慧謙律師

被上訴人 好停企業有限公司

法定代理人 謝永松

訴訟代理人 江旻書律師

上列當事人間請求返還所有物事件，上訴人對於中華民國109年1月6日臺灣新北地方法院107年度重訴字第798號第一審判決提起上訴，本院於109年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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。第一（除確定部分外）、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊參與上訴人所辦理「國道1號29k+291至29k+632高架橋下土地部分範圍標租案」（下稱系爭標租案），於民國106年11月10日得標，兩造並於107年2月28日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租期3年，租賃期間自107年3月1日起至110年2月28日止，土地年租金率75%，租賃土地為新北市○○區○○段000地號土地、面積4,651.25平方公尺（下稱系爭土地），伊並已於106年12月4日繳納新臺幣（下同）122萬953元履約保證金（下稱系爭履約保證金）予上訴人，上訴人則負有交付鋪設RC（水泥）鋪面（下稱系爭鋪面）之系爭土地之義務。詎上訴人經伊屢次催告，均未依約交付鋪設系爭鋪

面之系爭土地，以起訴狀繕本之送達為解除或終止系爭租約之意思表示。系爭租約解除或終止後，爰擇一有利依民法第259條、第179條之規定，請求上訴人返還系爭履約保證金，及自交付日即106年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。又伊投標系爭標租案係為將系爭土地作為停車場使用，依月租費率分析，推估系爭土地作為停車場之每月收入，並扣除各項營業成本後，伊自107年8月29日至108年1月4日止，原可獲得預期利益82萬3,591元，爰擇一有利依民法第231條、第226條、第227條之規定，請求上訴人賠償所失利益82萬3,591元等語。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。並於本院答辯聲明：上訴駁回（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二上訴人則以：系爭鋪面並非兩造合意之系爭租約內容，被上訴人承租系爭土地後，是否作為停車場使用，與伊無涉，伊無須提供系爭鋪面予被上訴人，是伊並無給付遲延或不完全給付之情事，被上訴人不得終止或解除系爭租約，並請求返還系爭履約保證金，及所失利益之損害賠償。縱認被上訴人得終止或解除系爭租約，伊已主動表示願意返還系爭履約保證金中之8萬8,316元予被上訴人，被上訴人竟受領遲延，是該部分金額之遲延利息僅得計算至107年11月2日。又被上訴人既從未辦理停車場許可證之申請，系爭土地始終無法作為停車場使用，被上訴人主張受有所失利益之損害云云，自非可採。縱認被上訴人得請求所失利益之損害賠償，被上訴人主張計算方式及金額均非合理，顯然過高而不足採，伊並得以被上訴人應繳納之租金102萬9,670元及遲延利息10萬2,967元予以抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原判決命上訴人給付部分暨該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。

三被上訴人主張伊參與上訴人所辦理系爭標租案，於106年11月10日得標，兩造並於107年2月28日簽立系爭租約，約定租期3年，租賃期間自107年3月1日起至110年2月28日止，土地年租

01 金率75%，租賃系爭土地，伊並已於106年12月4日繳納系爭履
02 約保證金予上訴人，為上訴人所不爭執，並有系爭租約、保證
03 金收據在卷可稽（見原審卷第25至119頁），自堪信為真實。

04 四被上訴人主張依系爭租約，上訴人須交付鋪有系爭鋪面之系爭
05 土地，惟為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。經查：

06 (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。

07 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
08 訴訟法第277條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權
09 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
10 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
11 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
12 院17年上字第917號判決先例意旨參照）。被上訴人主張上
13 訴人依系爭租約之意旨，須交付鋪有系爭鋪面之系爭土地，
14 既為上訴人否認，依上說明，應由被上訴人就系爭租約內容
15 包含上訴人須交付系爭鋪面之有利於己之事實，先負舉證之
16 責任。

17 (二)被上訴人主張依系爭租約第3條及附件6之約定，已載明系爭
18 土地當時現況為「地表面以現有鋪面」、「車道（現有RC鋪
19 面）」，兩造依系爭土地現況達成租賃合意，並簽立系爭租
20 約云云。查，系爭租約第3條約定：「承租土地用途，依使
21 用計畫書、圖所示（詳附件6）」（見原審卷(一)第31頁）；
22 附件6土地使用計畫書則記載：1.計畫用途：停車場。2.使
23 用及構造：AC鋪面、圍籬、活動性崗亭一座。計畫內容：計
24 畫設置191號停車位，於停車場入口置自動感應器及柵欄一
25 座，入口處設置有長約2.4公尺x寬約1.2公尺x高約2.4公尺
26 活動性崗亭一座，作為停車場管理中心。地表面以現有鋪
27 面。使用計畫圖上車道部分，則標明現有RC鋪面等情（見原
28 審卷(一)第91至93頁）。證人即系爭投標案原承辦人麥哲良於
29 原審證稱：本件投標公告就系爭土地鋪面沒有任何敘述。有
30 意投標者如就投標公告有任何問題，皆可請我們答覆，但被
31 上訴人沒有提出任何問題。至前揭使用計畫書、計畫圖係被

01 上訴人製作之投標附件，其於投標時與其他招標文件一同密
02 封在標封內，待開標後上訴人審標時，上訴人始知被上訴人
03 有意利用系爭鋪面作為停車場使用。只是該鋪面屬於前承租
04 人金奉申科技有限公司（下稱金奉申公司）所鋪設，上訴人
05 無法直接交給被上訴人使用等語綦詳（見原審卷(一)第504至5
06 07頁）。可知前揭使用計畫書、計畫圖係被上訴人製作之投
07 標附件，上訴人開標後審標時才會知悉內容，難認前揭使用
08 計畫書、計畫圖內容為兩造合意範疇。

09 (三)被上訴人雖主張：系爭土地出租於金奉申公司時，現況就是
10 作為停車場使用，依照伊理解，系爭土地存有系爭鋪面云
11 云。然查，系爭標租案之投標須知第6點規定「現地勘查：
12 投標者應詳閱全部標租文件並自行前往現地勘察核對，俾對
13 本公開標租土地有深切瞭解。投標者所提出之投標文件，將
14 視為業已詳細研究現地，對承租後土地狀況與使用限制、數
15 量均已認清，且已得到可能影響承租後之使用有關法令及標
16 租文件規定、水文、地質、進出動線、災害、意外事件與其
17 他情況之必要資料。投標者，不得藉詞推卸其應適當估計全
18 部標租土地之各項使用費與責任。亦不得因未瞭解標租文件
19 之內容，或未熟悉現地之特性，而請求補償。勘察、測定、
20 調查等工作之費用與責任，均由投標者自行負擔。」等語
21 （見原審卷(一)第65頁）。又系爭標租案雖有提供系爭土地位
22 置圖及街景照片，然已註明僅供參考，現況情形投標者請自
23 由到現場勘查，亦有系爭投標案公告資料表附卷可參（見原
24 審卷(一)第47、57頁），則被上訴人在投標前，本應對系爭土
25 地現況進行調查，亦即負有確認系爭土地當時設置之系爭鋪
26 面、地面標線、出入口標示牌、伸降桿、崗亭等物，實際設
27 置者為何人。而系爭土地當時係由金奉申公司承租中，在土
28 地上設置有系爭鋪面、地面標線、出入口標示牌、伸降桿、
29 崗亭等物，有現場照片可佐（見原審卷(一)第121頁）。又觀
30 諸前揭使用計畫書及被上訴人所提出之設備建置費（見原審
31 卷(一)第301頁）內容，被上訴人表示實際承租時尚須增設崗

01 亭、進出設備及收費設備等物。參以，在系爭標租案決標
02 後，證人麥哲良告知被上訴人系爭鋪面並非上訴人所有，係
03 金奉申公司鋪設時，被上訴人並未特別驚訝或有其他反應，
04 而是立即與金奉申公司在會議室做初步溝通，事後並多次協
05 調，亦據證人麥哲良、金奉申公司法定代理人鄭師賢證述歷
06 歷（見原審卷(一)第511頁，本院卷第116至117頁），並有被
07 上訴人106年11月4日傳真附卷足憑（見原審卷(一)第423
08 頁），可見被上訴人於投標時即明知附合於系爭土地之系爭
09 鋪面、地面標線、出入口標示牌、伸降桿、崗亭等物，並非
10 上訴人設置，至為灼然。

11 (四)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
12 得動產所有權。因前5條之規定而受損害者，得依關於不當
13 得利之規定，請求償還價額，民法第811條、第816條定有明
14 文。次按民法第816條係就添附所為之一般規定，使因添附
15 喪失權利而受有損害者，仍得依不當得利之法則向受利益者
16 請求償金。至承租人於租賃期間就租賃物支出有益費用而發
17 生添附之情形，民法第431條已基於不當得利之法則，特別
18 規定承租人於租賃關係終止後，得請求出租人償還該有益費
19 用，自無再適用民法第816條之餘地（最高法院102年度台上
20 字第1522號判決意旨參照）。故承租人此項之工作物取回
21 權，不獨對於未成為租賃物之成分者得行使之，對於構成租
22 賃物之成分而已成為出租人之所有時，亦得行使之。足見民
23 法第431條第2項實為民法第811條、第816條之特別規定，此
24 為立法者有意之安排，例外允許承租人取回工作物，至該工
25 作物是否構成租賃物之從物或成分，在所不問。被上訴人固
26 辯稱系爭鋪面因已附合為系爭土地重要成分，由上訴人取得
27 所有權云云。惟查，證人鄭師賢證稱：上訴人與金奉申公司
28 之租賃契約約定，如上訴人同意，金奉申公司可以現場原狀
29 點交予上訴人，如上訴人不同意，要回復原狀後再點交給上
30 訴人。因為金奉申公司與被上訴人就系爭土地鋪面及其上設
31 備有益費用數額談不攏，因此將系爭鋪面及前開設備全部敲

01 除等語（見本院卷第117頁），核與證人麥哲良證述：如果
02 上訴人同意，可以保留系爭鋪面及前開設備，但金奉申公司
03 不同意無償贈與上訴人，上訴人也不可以價購，依照契約約
04 定，金奉申公司必須回復原狀交給上訴人等語相符（見原審
05 卷(一)第506頁）。上訴人及金奉申公司間租賃契約既對金奉
06 申公司於承租期間所設置另有約定，被上訴人主張因民法第
07 811條規定，上訴人已取得系爭鋪面之所有權，上訴人依現
08 況交付系爭土地，自包含系爭鋪面云云，即非可採。

09 (五)此外，被上訴人復未能舉證證明兩造間有約定系爭鋪面為系
10 爭租約內容，則被上訴人以上訴人屢經催告，仍未交付系爭
11 鋪面之系爭土地為由，解除或終止系爭租約，並請求返還系
12 爭履約保證金，及所失之利益之損害賠償，均為無理由，應
13 予駁回。

14 五綜上所述，被上訴人依民法第259條、第179條之規定，請求上
15 訴人返還系爭履約保證金，及自106年12月4日起至清償日止，
16 按年息5%計算之利息，暨依民法第231條、第226條、第227條
17 之規定，請求上訴人賠償所失利益82萬3,591元，均為無理
18 由，不應准許。原審判命上訴人如數給付，自有未洽。上訴意
19 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由
20 本院廢棄改判如主文第2項所示。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
23 一論列，附此敘明。

24 七據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 10 月 14 日
26 民事第五庭

27 審判長法 官 賴劍毅

28 法 官 洪純莉

29 法 官 陳君鳳

30 正本係照原本作成。

31 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

01 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （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
03 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
04 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
05 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
06 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 10 月 15 日

08 書記官 郭姝妤

09 附註：

10 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

11 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
12 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

13 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
14 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
15 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。