

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第18號

上訴人 楊錦榮

訴訟代理人 張致祥律師

被上訴人 冬山行股份有限公司

法定代理人 林惠玲

訴訟代理人 李秋銘律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年11月24日臺灣宜蘭地方法院判決（108年度訴字第564號），提起上訴，並為訴之追加，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審(含追加之訴)訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人於原審提起反訴，原審以程序上不合法及實體上無理由而判決駁回，嗣被上訴人於本院同意上訴人提起反訴，兩造並同意本院為實體判決（見本院卷88、305頁）。又上訴人於本院為訴之追加，亦經被上訴人同意（見本院卷141頁），核與民事訴訟法第446條規定相符，先予敘明。

二、被上訴人主張：兩造於民國95年1月1日簽立租約，由伊承租上訴人所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○000○000號土地（下稱系爭土地）及其上門牌中山路2段336號房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），經營喜互惠超市，租期自95年1月1日至103年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）23萬元（下稱系爭租約），伊已依約交付上訴人押租金69萬元。嗣因宜蘭縣政府規劃在系爭房地所屬區域進行市地重劃，兩造乃於103年11月4日簽訂協議書，約定延長租期、延長期間之租金數額及補償費分配等事項（下稱103年協議書）。惟兩

01 造就宜蘭縣政府原查估及複估新增之補償金歸屬尚有爭議，
02 乃於105年7月13日另簽訂協議書決定如何分配，約定上訴人
03 應給付伊補償金20萬元（下稱105年協議書）。伊已於105年
04 9月30日租期屆滿後，依約將系爭房屋應自行拆除部分予以
05 拆除完畢，遷空交還上訴人，上訴人應如數退還押租金。爰
06 依系爭租約第5條、105年協議書之約定，求為命上訴人給付
07 81萬2,279元（押租金69萬元+補償金20萬元-應付房屋稅款7
08 萬7,721元），及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延
09 利息之判決（原判決就上開部分及後開上訴人反訴部分為上
10 訴人敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分提起上訴，並為訴之
11 追加；未繫屬本院部分，不予贅述）。對於上訴人之反訴及
12 追加之訴，則以：伊領取新增之複估補償款部分，不在103
13 年協議書範圍，亦與建物補償無涉。依103年協議書約定，
14 租期至伊105年9月30日結束營業為止，系爭租約亦歸於消
15 滅。又伊依上訴人之要求，於期限內之105年11月15日拆除
16 完畢，伊拆除作業期間並未獲得使用利益等語，資為抗辯。
17 答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

18 三、上訴人則以：因市地重劃，系爭房屋均遭拆除，被上訴人已
19 無法返還，已喪失依系爭租約第5條請求返還押租金之權
20 利。又伊訴請被上訴人給付補償相關費用，兩造於108年11
21 月28日在本院107年度上字第1164號準備程序和解成立（下
22 稱前案），伊願給付被上訴人30萬元，已包含105年協議書
23 所約定之補償金20萬元，被上訴人不得再行請求等語，資為
24 抗辯。反訴主張：宜蘭縣政府於105年8月15日公布，被上訴
25 人再領取複估補償款794萬2,207元，依103年協議書之約
26 定，被上訴人應給付伊其中35%即277萬9,772元。又租期於1
27 05年10月8日點交始屆滿，被上訴人尚積欠105年10月1至8日
28 租金9萬0,323元。爰依103年協議書之約定，求為命被上訴
29 人給付複估補償款277萬9,772元、租金9萬0,323元，共287
30 萬0,095元，及加計自民事答辯（一）暨反訴狀繕本送達翌
31 日起算法定遲延利息之判決。另主張：被上訴人於105年10

01 月8日租期屆滿後，至同年11月15日拆除完畢止，無權占用
02 系爭土地，獲有相當租金之不當得利17萬5,000元。爰追加
03 依民法第179條規定，求為命被上訴人如數給付，及加計自1
04 10年2月20日起算法定遲延利息之判決。上訴聲明：（一）
05 原判決關於1.命上訴人給付部分及2.駁回後開第（二）項
06 之訴部分均廢棄。（二）上開廢棄1.部分，被上訴人於第
07 一審之訴及假執行之聲請均駁回；2.部分，被上訴人應給
08 付上訴人287萬0,095元，及自民事答辯（一）暨反訴狀繕本
09 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.就
10 2.部分，願供擔保，請准宣告假執行。追加之訴聲明：被
11 上訴人應再給付上訴人17萬5,000元，及自110年2月20日起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

13 四、查兩造簽訂系爭租約、103年與105年協議書，及成立前案和
14 解，為兩造所不爭執（見本院卷261頁）。被上訴人主張於
15 租期屆滿後，已將系爭房屋應自行拆除部分予以拆除完畢，
16 遷空交還上訴人，自得請求上訴人退還押租金，及依103年
17 協議書請求上訴人給付補償金；上訴人則主張依103年協議
18 書之約定，得請求被上訴人給付新增之複估補償款35%，並
19 得依序請求105年10月1至8日、同年9月至11月15日期間之
20 租金、不當得利，互為對造所否認，並以前揭情詞置辯。茲
21 論述如下：

22 （一）關於被上訴人請求部分：

23 1、按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終
24 了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金
25 尚有餘額時，承租人即得請求返還（最高法院81年度台上
26 字第1630號判決意旨參照）。本件被上訴人向上訴人承租
27 系爭房地，租期自95年1月1日至103年12月31日止，每月
28 租金23萬元，約定被上訴人於訂約時交付上訴人押租金69
29 萬元，被上訴人如不繼續承租，上訴人應於被上訴人遷
30 空、交還承租房屋後無息退還（見原審卷一17至21頁之系
31 爭租約第5條）。嗣因宜蘭縣政府規劃在系爭房地所屬區

域進行市地重劃，兩造乃簽訂103年協議書，約定：1. 租期延長至承租人結束營業為止；104年度每月租金增為40萬元，105年1月1日起每月租金則為35萬元；被上訴人須配合宜蘭縣政府市地重劃作業結束營業。2. 被上訴人使用房屋中關於上訴人原有舊屋部分（即82年7月起課房屋稅部分，下稱舊屋）之建物補償由上訴人領取；被上訴人自行增建新屋部分（即94年2月起課房屋稅部分，下稱新屋）之建物補償由被上訴人領取（被上訴人應將其中35%補償上訴人，含拆遷獎勵金）；其他補償費則歸被上訴人所有；被上訴人增建部分由被上訴人自行拆遷取回（見本院卷291、293、303頁）。兩造不爭執103年協議書1. 部分係為因應市地重劃而修正系爭租約之若干約定，關於押租金部分未另為約定，仍應以系爭租約第5條為處理依據（見本院卷302頁）。上訴人既自陳被上訴人已於105年10月8日將舊屋部分點交上訴人，且於同年11月15日將新屋部分拆除完畢（見本院卷304、305頁），依上說明，被上訴人自得依系爭租約第5條約定請求返還。至系爭房地雖因市地重劃而須拆除，無礙於被上訴人交還系爭土地後，得請求返還押租金，上訴人抗辯被上訴人已無法原物返還，而無須返還押租金云云，尚非可採。

- 2、依105年協議書，兩造係就宜蘭縣政府原查估及複估新增之補償金歸屬，約定：1. 原查估之補償金額以協議書所附補償表為準，但調查表號碼61F部分之權利歸被上訴人；2. 複估新增之裝修加權590萬7,894元及自動拆除獎勵金255萬5,207元（即調查表號碼61A部分）由上訴人領取；3. 上訴人同意補償被上訴人20萬元（見本院卷295、297頁）。嗣宜蘭縣政府實際發放之裝修加權不足155萬8,197元，上訴人乃於前案依105年協議書2. 之約定訴請被上訴人如數給付本息，經原法院106年度訴字第185號判決駁回後，第二審受命法官於準備程序提出被上訴人給付上訴人29萬1,011元之和解方案供兩造斟酌，惟未載明金額

01 估算方式（見前案二審卷一212頁）。被上訴人陳明願以1
02 7萬4,406元為和解金額（關於裝修加權及自動拆除獎勵金
03 部分），然以上開補償金20萬元為抵銷後，上訴人已無餘
04 額得請求（見同卷235、237頁）；上訴人則願以77萬0,85
05 9元為和解金額（關於裝修加權及自動拆除獎勵金部
06 分），然否認被上訴人有權請求上開補償金20萬元（見同
07 卷239、241頁）。兩造並於108年5月1日準備程序重申上
08 旨（見同卷249頁），嗣於108年11月28日在本院和解成
09 立，約定被上訴人應於108年12月6日前給付上訴人30萬
10 元，上訴人其餘請求拋棄（見前案二審卷二23、24頁）。
11 可知前案訴訟標的僅有105年協議書2.之約定，不及於
12 3.之補償金20萬元部分，且上訴人一再否認被上訴人有
13 該補償金債權存在；況和解筆錄僅載有上訴人拋棄其餘請
14 求，無從推認被上訴人亦拋棄20萬元補償金之請求或已為
15 抵銷，被上訴人自得依105年協議書請求上訴人給付20萬
16 元。上訴人抗辯105年協議書所約定應給付被上訴人之20
17 萬元補償金，已納入前案和解範圍云云，尚非可採。

18 3、承上，上訴人應返還押租金69萬元、補償金20萬元，扣除
19 被上訴人應負擔房屋稅7萬7,721元後（見本院卷303
20 頁），其請求上訴人給付81萬2,279元，即屬有據。

21 （二）關於上訴人請求部分：

22 1、依前揭103年協議書及105年協議書約定內容，可見105年
23 協議書係為處理103年協議書未臻明確尚有爭議之事項，
24 該協議書末尾並載明：「雙方依本協議書配合解決紛爭，
25 嗣後不再就本案補償金額再另行有所主張或請求」，足認
26 兩造為求紛爭解決，此後再有其他有關係爭房屋補償金，
27 均依主管機關核發，互不再請求。本件上訴人依103年協
28 議書之約定，請求被上訴人給付新增之複估補償款794萬
29 2,207元之35%即277萬9,772元，惟上訴人自陳該筆複估補
30 償款乃宜蘭縣政府於105年協議書作成後之同年8月15日所
31 公布，伊於公布前並不知情等語（見本院卷63頁），足見

01 此部分補償款係於105年協議書作成後所生，依該協議並
02 無再適用103年協議書之餘地。況該複估補償金之項目為
03 營業損失補償、電動鐵捲門、招牌水泥基座、資訊系統搬
04 遷費用、發電系統搬遷費用、冷凍冷藏設備搬遷費用、空
05 調設備搬遷費用、消防設備搬遷費用、廣告招牌搬遷費
06 用、監視系統拆組搬遷費用、防盜系統拆組搬遷費用、廁
07 所磚造(原鐵厝調整單價)等（見原審卷一181、183頁），
08 屬屋內設備及營業損失等之補償，顯非103年協議書商約
09 定之系爭房屋建物本身之補償金。則上訴人依103年協議
10 書之約定為此部分請求，尚非有理。

- 11 2、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
12 之辭句，固為民法第98條所明定。惟契約乃當事人間在對
13 等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成
14 立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不
15 僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟
16 中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約
17 真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約
18 全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文
19 義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾
20 作為判斷當事人間權利義務之依據。法院進行此項闡明性
21 之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為
22 基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂
23 約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟
24 價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並
25 應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。除
26 非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有
27 所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約
28 漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以
29 示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入
30 當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條
31 款，俾維持法官之中立性（最高法院103年度台上字第713

號判決意旨參照)。簡言之，解釋契約，應通觀契約全部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。依前揭103年協議書之約定，系爭租約之租期延長至上訴人「結束營業」為止；承租人須配合縣政府市地重劃作業時程「結束營業」，顯見被上訴人應配合市地重劃作業時程，結束喜互惠超市之營業，核與舊屋之點交本屬二事。況上訴人自陳其與被上訴人各自負責拆除舊、新屋，以獲取拆除獎勵補償（見本院卷231、233頁），可見被上訴人結束營業後，兩造均不再使用收益系爭房屋，而配合宜蘭縣政府所定市地重劃時程，由被上訴人將舊屋點交上訴人拆遷，被上訴人則自行拆遷新屋。是被上訴人結束營業後，兩造間之租賃狀態即歸於消滅，進入準備拆遷之階段，被上訴人何時將舊屋點交上訴人，涉及拆遷進度，已與系爭租約無涉，不能混為一談。而被上訴人於105年9月30日結束喜互惠超市營業，業據證人即超市經理鐘進勝證述明確（見原審卷一484至488頁），堪認系爭租約於當日租期屆至。至上訴人提出現場相片（見本院卷99、101頁）、點交紀錄表（見原審卷一407、409頁）及舉證人即家家水電有限公司負責人吳振河證稱：伊受喜互惠超市鐘經理僱請，如上開現場相片所示前往喜互惠超市進行斷電及拆除機電設備，並將機電設備拖吊至位於宜蘭縣員山鄉之喜互惠總部倉庫等語（見本院卷188、189頁）為據，主張被上訴人直至105年10月7日仍有營業，翌日始通知伊結束營業並點交舊屋，通知點交才算結束營業云云。惟依上說明，被上訴人結束營業與其點交返還舊屋，係屬二事，況宜蘭縣政府105年8月1日發函通知兩造拆除系爭房屋（舊、新屋）期限為105年11月15日（見原審卷一493頁），被上訴人在此期限前預留足夠時間供上訴人拆除舊屋即可。是系爭租約應認於被上訴人結束營業之105年9月

01 30日期滿，至點交返還舊屋期間，並無給付租金之義務。
02 則上訴人請求被上訴人給付同年10月1至8日之租金9萬0,3
03 23元，即屬無據。

04 3、次按依民法第179條請求返還不當得利，須以無法律上之
05 原因而受利益，致他人受損害為成立要件；如受益人之受
06 益具有法律上原因，即不生不當得利之問題。依103年協
07 議書之約定，被上訴人固應自行拆除增建新屋部分，然兩
08 造未約定拆除期限。而依上說明，宜蘭縣政府函命被上訴
09 人拆除新屋期限為105年11月15日，上訴人亦於105年9月2
10 1日發函重申被上訴人應於上開期限內拆除完畢（見原審
11 卷一495、497頁），故被上訴人於105年11月15日前有權
12 占用系爭土地拆除新屋，難認無法律上原因。是上訴人主
13 張：系爭租約於105年10月8日屆滿後，被上訴人仍無權占
14 用系爭土地，繼續進行舊屋之拆除作業，至同年11月15日
15 始拆除完畢，應返還相當租金之不當得利17萬5,000元云
16 云，亦屬無據。

17 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約第5條及105年協議書之約
18 定，請求上訴人給付81萬2,279元，及自起訴狀繕本送達翌
19 日即108年12月20日起（見本院卷87頁）至清償日止，按週
20 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。上訴人依103
21 年協議書之約定，反訴請求被上訴人給付287萬0,095元本息
22 部分，則無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴人敗訴
23 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
24 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人追加依民法
25 第179條請求被上訴人給付17萬5,000元本息部分，亦無理
26 由，應予駁回。

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

30 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
02 民事第七庭

03 審判長法官 李昆霖
04 法官 蔡惠琪
05 法官 譚德周

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

15 書記官 張郁琳