

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第727號

上訴人 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

複代理人 王嘉斌律師

被上訴人 大潤發流通事業股份有限公司

法定代理人 林弘斌

訴訟代理人 石文樵

陳怡君律師

吳佳樺律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年4月29日臺灣臺北地方法院110年度訴字第2131號第一審判決提起上訴，本院於113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件被上訴人之法定代理人由陸晏德變更為林弘斌，有經濟部商業登記公示資料查詢可憑，業據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷81-83頁），並續行訴訟，核無不合。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

（一）伊自民國93年5月9日起，向訴外人錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）承租○○縣○○市（即現○○市○○區，下同市區，省略）○○路00號（編號00000）之廠房（下稱系爭廠房），租期自93年10月16日起至101年10月15日止

01 (共計8年)；租約到期後，雙方再於101年10月18日續訂廠
02 房租賃契約，租期自101年10月16日起至105年1月31日止；
03 上開租約到期後，雙方再次續約半年，租期延長至105年7月
04 31日止；上開延長租期到期後，再次延長租期自105年8月1
05 日起至106年1月31日止（下合稱系爭舊租約）。

06 (二)被上訴人為系爭廠房及所坐落○○段000、000-0、000-0、0
07 00-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000及000-0地號土地
08 (下稱系爭土地)之所有權人。被上訴人於106年1月19日向
09 伊發函表示租賃契約業於104年8月21日期滿終止，伊無權占
10 有土地，限期命伊即日搬離。錢隴公司亦於106年1月16日、
11 19日及20日以郵局存證信函通知伊搬遷。伊收受上開函件
12 後，隨即將系爭廠房逕行點交予被上訴人，並於同年2月7日
13 以郵局存證信函通知錢隴公司伊已將系爭廠房點交予被上訴
14 人。伊於同年1月31日系爭舊租約租期屆滿時，自系爭廠房
15 遷出，並於同年2月1日另向被上訴人承租系爭廠房使用（下
16 稱系爭新租約）。

17 (三)錢隴公司就上開點交所衍生之租賃爭議，向臺灣新北地方法
18 院（下稱新北地院）以106年度訴字第1457號（下稱新北地
19 院1457號）對伊提起遷讓房屋之訴，伊在同一訴訟提起反
20 訴，向錢隴公司請求返還押租金新臺幣（下同）150萬元，
21 並聲請對被上訴人為訴訟告知，經新北地院1457號判決錢隴
22 公司之訴及假執行之聲請均駁回，錢隴公司應給付伊150萬
23 元加計法定遲延利息。錢隴公司不服提起上訴，經本院107
24 年度重上字第928號審理，兩造與錢隴公司於108年6月27日
25 在本院以108年度上移調字第352號成立調解簽訂調解筆錄
26 (下稱系爭調解筆錄)，約定如附件所示。

27 (四)系爭調解筆錄第2項約定：「金協昌公司（即上訴人）對錢
28 隴公司拋棄押租金150萬元本息之請求。就該150萬元押租金
29 本息之找補由參加調解人大潤發流通事業股份有限公司（下
30 稱大潤發公司，即被上訴人）與金協昌公司另行協商解
31 決。」係因簽訂系爭調解筆錄時，伊尚未完成將系爭廠房點

01 交予被上訴人，故約定於完成點交後再行找補，如無未點交
02 情事，即由被上訴人退還該押租金150萬元予伊。兩造就伊
03 對錢隴公司押租金150萬元之請求已另行以系爭調解筆錄第2
04 項約定成立和解契約，約定於伊完成系爭廠房點交時，由被
05 上訴人負返還伊150萬元押租金之義務。伊已將系爭廠房點
06 交予被上訴人，被上訴人自應依系爭調解筆錄第2項約定給
07 付150萬元予伊。爰依系爭調解筆錄第2項約定求為命被上訴
08 人給付150萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止
09 按年息5%計付利息之判決（原審判決駁回上訴人之請求，上
10 訴人提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應
11 給付上訴人150萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
12 日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執
13 行。

14 二、被上訴人則以：

15 (一)系爭舊租約係存在於上訴人與錢隴公司之間，伊並非系爭舊
16 租約之契約當事人，亦未曾依系爭舊租約向上訴人收取150
17 萬元押租金，系爭舊租約亦無應由伊為該150萬元押租金債
18 務人之約定，依債之相對性，伊非系爭舊租約150萬元押租
19 金之債務人。

20 (二)兩造間從未成立由伊返還150萬元押租金之債務承擔契約。
21 由系爭調解筆錄第2項之記載，可知上訴人之150萬元押租金
22 債權，已因拋棄而消滅；系爭調解筆錄並未約定應由伊給付
23 上訴人150萬元押租金，且係就「150萬元押租金本息之找
24 補」約定要「另行協商解決」。上訴人於106年1月31日結束
25 與錢隴公司間之租賃關係後，由伊另以優惠租金每月25萬元
26 供上訴人在原地租賃系爭土地及廠房，相較系爭舊租約之租
27 金每月51萬4,500元，上訴人已節省租金290萬9,500元（ $(51$
28 $4,500-250,000) \times 11(\text{月}) = 2,909,500$ ），而受有利益，顯較
29 上開押租金150萬元為多。

30 (三)依證人周福珊律師就系爭調解筆錄作成過程所為證述，可知
31 伊並未承擔150萬元之押租金債務，雙方亦未就找補之具體

01 權利義務內容達成共識，雙方達成合意者，僅有「雙方另行
02 協商解決」，而「雙方另行協商解決」自難解釋為伊有債務
03 承擔之意思。兩造於107年1月10日另行簽署補充協議書（下
04 稱系爭補充協議），就土壤汙染整治有特別約定，與系爭舊
05 租約之150萬元押租金無關。再，自系爭調解筆錄三方之和
06 解條件觀之，上訴人係以放棄150萬元押租金請求換取錢隴
07 公司拋棄對上訴人約617萬元之違約金請求，伊則以拋棄另
08 案對錢隴公司約258萬元之請求促成三方和解，依常理無拋
09 棄債權又同意承擔另一債務之理，況伊本無負擔返還150萬
10 元押租金之義務，自無法推論出伊有承擔150萬元押租金債
11 務之意思等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受
12 不利判決，請准供擔保免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷65-66、156-157頁）：

14 (一)上訴人自93年10月16日起至106年1月31日止，向錢隴公司承
15 租系爭廠房（即系爭舊租約）。

16 (二)上訴人自106年2月1日起另向被上訴人承租系爭廠房，租期
17 至同年12月31日止（即系爭新租約），嗣兩造另行簽署系爭
18 補充協議，延長租賃期間至107年1月31日止。

19 (三)上訴人曾在被證2確認書（見原審卷279頁），表示於107年1
20 月23日拋棄系爭廠房之占有。

21 (四)兩造與錢隴公司於108年6月27日在本院108年度上移調字第3
22 52號（即原本院107年度重上字第928號）事件成立調解，簽
23 訂如附件所示內容之系爭調解筆錄。

24 (五)前開事實，有系爭舊租約、系爭新租約、系爭補充協議、確
25 認書及系爭調解筆錄等為證（見原審卷23-36、57-65、85-8
26 7、277-279頁）。

27 四、本件上訴人依系爭調解筆錄第2項約定，請求被上訴人給付1
28 50萬元，有無理由，論述如下：

29 (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，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
31 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，

01 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
02 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
03 高法院110年度台上字第1096號判決意旨參照）。

04 (二)本件上訴人主張新北地院1457號判決命錢隴公司應返還上訴
05 人押租金150萬元本息（見原審卷67-83頁），兩造與錢隴公
06 司簽訂系爭調解筆錄第2項記載：「金協昌公司對錢隴公司
07 拋棄押租金150萬元本息之請求。就該150萬元押租金本息之
08 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」
09 （見原審卷86頁），即上訴人拋棄對原債務人錢隴公司之請
10 求，改由上訴人對被上訴人請求（即找補），堪認兩造與錢
11 隴公司就該150萬元押租金債權成立債務承擔契約關係等
12 情，為被上訴人所否認，並辯稱上訴人所主張之150萬元押
13 租金債權係源於系爭舊租約，伊並非系爭舊租約之當事人，
14 未曾依系爭舊租約自上訴人收取150萬元押租金，伊並非系
15 爭舊租約150萬元押租金本息之債務人等語。

16 (三)按債務承擔係契約之一種，須當事人互相意思表示一致，始
17 能成立。又解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不能拘
18 泥於所用之文字，但所用之文字業已表示當事人真意，無須
19 別事探求者，即不得反捨所用之文字而更為曲解（最高法院
20 108年度台上字第562號判決意旨參照）。經查系爭調解筆錄
21 第1項約定：錢隴公司拋棄對於金協昌公司（上訴人）自106
22 年2月1日起至107年1月31日止之一倍違約金617萬4,000元本
23 息之請求（見原審卷86頁）；此第1項與第2項約定（詳四、
24 (二)）係緣自新北地院1457號事件（第二審為本院107年重
25 上字第928號），錢隴公司請求上訴人給付違約金617萬4,00
26 0元，上訴人則反訴請求錢隴公司返還押租金150萬元，被上
27 訴人因係系爭廠房房地之所有權人，受告知參加訴訟（參原
28 審卷67-83頁新北地院1457號判決），嗣成立上開調解內
29 容，系爭調解筆錄第2項既明確約定就150萬元押租金本息之
30 找補由參加調解人大潤發公司（被上訴人）與金協昌公司
31 （上訴人）另行協商解決，明顯並無兩造與錢隴公司就錢隴

01 公司該押租金150萬元之返還成立由被上訴人承擔債務之契
02 約，難認上訴人主張被上訴人承擔錢隴公司返還上訴人押租
03 金150萬元之債務為可採。參諸參與作成系爭調解筆錄之上
04 訴人訴訟代理人周福珊律師到場證稱：就當時調解狀況，一
05 開始錢隴公司同意和解，但是不願意退還金協昌公司（上訴
06 人）押租金，金協昌公司押租金在一審已取得勝訴判決，金
07 協昌公司也不願意放棄，同時金協昌公司跟大潤發公司（被
08 上訴人）承租的押租金也尚未退還，金協昌公司要將土地返
09 還給大潤發公司土壤檢測報告也未完成，可能會有相關費用
10 要支付給大潤發公司，所以在調解委員建議及在場人員協調
11 之後，就約定錢隴公司本來應退還的150萬元押租金、大潤
12 發公司應該退還的押租金應該是50萬元，再加上金協昌公司
13 可能要支付給大潤發公司的費用等調解之後，上開費用由大
14 潤發公司跟金協昌公司互相找補，如果金協昌公司要支付給
15 大潤發公司的費用超過2筆押租金的金額，就由金協昌公司
16 扣除2筆押租金之後支付給大潤發公司，如果金協昌公司沒
17 有要支付給大潤發公司的費用或不到2筆押租金的金額，扣
18 除應支付之金額後由大潤發公司退還金協昌公司押租金。協
19 商解決指的是找補這件事情的協商等語（見本院卷101
20 頁）。再參另名參與作成系爭調解筆錄之被上訴人訴訟代理
21 人蔡東賢律師到場證稱：大潤發公司是地主，錢隴公司是二
22 房東，金協昌公司原先是跟錢隴公司承租，每月租金51萬多
23 元，後來大潤發公司跟錢隴公司終止承租關係後，要求錢隴
24 公司拆遷返還，但是錢隴公司不配合，因此產生很多訴訟案
25 件；金協昌公司擔心錢隴公司沒有出租的權限，因此轉向大
26 潤發公司直接承租，大潤發公司給予優惠的租金，每月25萬
27 元，總共承租11個月，後來金協昌公司搬走，把不動產直接
28 交給大潤發公司，錢隴公司不服氣，就對金協昌公司提起訴
29 訟，金協昌公司也在該訴訟中提起反訴，要求錢隴公司退還
30 150萬元押租金，金協昌公司也聲請對大潤發公司告知訴
31 訟，大潤發公司因此參加訴訟協助金協昌公司；後來進行調

01 解，過程中錢隴公司的和解條件之一就是必須金協昌公司拋
02 棄150萬元押租金請求權，但金協昌公司一直沒有同意，由
03 於該案件中，大潤發公司只是參加人，金協昌公司如果不同
04 意，根本無法和解，而大潤發公司跟錢隴公司又有很多訴訟
05 案件，該案件如果能和解，在其他案件就跟錢隴公司也有談
06 和解的機會，可是大潤發公司也不同意再付錢，因為實際上
07 由大潤發公司給金協昌公司11個月的優惠租金之下，金協昌
08 公司實際獲得利益將近290萬元，已超過150萬元押租金，後
09 來在調解人的調解下，金協昌公司與大潤發公司最後同意金
10 協昌公司拋棄對錢隴公司的150萬元押租金請求權，至於這1
11 50萬元押租金，由於雙方都不同意對方的主張，因此只能用
12 比較模糊中立的字眼，記載由金協昌公司與大潤發公司就該
13 150萬元押租金的找補，進行商業上的協商，當初大潤發公
14 司認為既然是找補，就不一定是大潤發公司要給出去，也有
15 可能是金協昌公司要給大潤發公司錢，加上金協昌公司跟大
16 潤發公司都是商業主體，有很多商業機會可以進行合作，解
17 決雙方不同的見解，因此當初就用該等文字簽下調解筆錄，
18 之後雙方律師也儘力協助雙方進行商業協商，但後來都沒有
19 談成功，就這樣把問題留下來等語（見本院卷228-229
20 頁）。觀諸上開證人2人所為證詞，並無被上訴人同意承擔
21 錢隴公司原應返還上訴人押租金150萬元債務之意思表示，
22 而係留待協商解決，從而上訴人主張被上訴人承擔上開150
23 萬元債務，請求被上訴人給付，應屬無據。另成立調解係參
24 與調解人所為之約定，其成立調解之真意為何，應就參與調
25 解人究明之，系爭調解筆錄第2項約定之爭議既經參與系爭
26 調解之訴訟代理人2人到場證述明確，上訴人聲請就調解委
27 員為函詢，無為調查之必要，附此敘明。

28 (四)據上，系爭調解筆錄第2項並無被上訴人承擔錢隴公司對上
29 訴人所負150萬元押租金本息債務之文字或文義，即難認有
30 此約定，上訴人依系爭調解筆錄第2項約定請求被上訴人給
31 付押租金150萬元，應屬無據。

01 五、綜上所述，上訴人依系爭調解筆錄第2項約定請求被上訴人
02 給付150萬元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按年息
03 5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上訴人上開請
04 求，為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，並無不
05 合；上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。
06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
07 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
08 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。
09 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
10 項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
12 民事第二十庭

13 審判長法官 周祖民
14 法官 馬傲霜
15 法官 鄭威莉

16 正本係照原本作成。
17 不得上訴。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
19 書記官 楊璧華

20 附件：系爭調解筆錄
21

- 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。