

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第668號

上訴人 台北市遊覽車客運商業同業公會

法定代理人 吳惠姿

訴訟代理人 楊筑鈞律師

被上訴人 皇家客運股份有限公司（原名皇家客運有限公司）

法定代理人 許戎宏

訴訟代理人 林永瀚律師

複代理人 蕭佳琦律師

上列當事人間請求租賃糾紛事件，上訴人對於中華民國112年2月15日臺灣臺北地方法院110年度北訴字第53號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及其假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆佰捌拾貳萬元，及自民國一一〇年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴駁回。

廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分及追加之訴第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰陸拾壹萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣肆佰捌拾貳萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人法定代理人已變更為吳惠姿，其已具狀承受訴訟（見本院卷第59至63頁），應予准許。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款

01 定有明文。上訴人起訴先位之訴依民法第92條第1項前段、
02 第179條規定，請求被上訴人返還已付權利金及租金新臺幣
03 （下同）482萬元、回饋金111萬5,352元，合計593萬5,352
04 元（原判決誤載539萬5,352元），備位之訴依兩造於民國10
05 3年9月1日簽立之營業大客車停車格租賃契約書（下稱系爭
06 租約）第6條、第8條約定及民法第226條第1項、第227條第1
07 項規定，請求被上訴人給付未收回租金差額482萬元，及依
08 民法第184條第1項、第227條第1項及第179條規定，請求被
09 上訴人賠償或返還回饋金111萬5,352元，原審為上訴人敗訴
10 判決。上訴人不服，僅就備位之訴提起上訴，於本院就返還
11 回饋金部分，追加依系爭租約第6條、第8條約定及民法第22
12 6條第1項規定為請求權基礎（見本院卷第134、223頁），核
13 其追加請求所憑事實，與原訴主張之基礎事實同一，依上規
14 定，上訴人所為訴之追加，應予准許。

15 二、上訴人主張：被上訴人法定代理人許戎宏前擔任伊之監事，
16 主導兩造簽立系爭租約，約定被上訴人就新北市○○區○○
17 段00地號土地（下稱系爭土地）向主管機關申設營業大客車
18 專用停車場後，由伊向被上訴人承租，供伊轉租會員使用，
19 租期7年，伊應給付被上訴人權利金600萬元及每年租金30萬
20 元，倘租期屆滿時，伊向會員收取之租金未達810萬元，被
21 上訴人應負責展延租用期限，或另行設置停車場供伊會員繼
22 續使用至伊收回810萬元為止。被上訴人於104年底稱系爭土
23 地設置停車場須另繳付回饋金111萬5,352元予主管機關，伊
24 於105年2月3日匯款111萬5,352元予被上訴人。系爭租約至1
25 10年2月26日租期屆滿時，伊收取之停車租金僅328萬元，未
26 達810萬元，差額482萬元，依系爭租約第6條約定，被上訴
27 人應展延租期或另行設置停車場供伊使用；因新北市政府農
28 業局（下稱新北農業局）於110年3月22日以新北農林字第11
29 00535801號函（下稱110年3月22日函）向被上訴人重申系爭
30 土地「不得轉租、分租、轉讓或以任何方式交由他人使
31 用」，被上訴人隨即拒絕出租系爭土地，亦拒絕另行設置停

車場供伊使用；回饋金係確保伊可如期使用系爭土地而撥付，本質與系爭租約第1條之權利金並無不同，系爭租約已終止，被上訴人應返還回饋金；爰依系爭租約第6條、第8條約定及民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求被上訴人給付未回收租金差額482萬元，及依民法第184條第1項、第227條第1項、第179條規定請求返還回饋金111萬5,352元等語。聲明：被上訴人應給付上訴人593萬5,352元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，於本院就回饋金部分追加依系爭租約第6條、第8條約定及民法第226條第1項規定為請求依據。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人593萬5,352元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（上訴人就請求返還回饋金部分，捨棄以民法第184條第1項、第179條規定為請求依據）。

三、被上訴人則以：伊與新北市政府間所簽訂租賃契約之標的始為系爭土地，而系爭租約之標的乃「得合法申請設置營業大客車停車格之權利」，並非直接承租系爭土地，系爭租約第6條關於伊應負責「展延土地租用期限」之約定，實乃伊應「負責展延與新北市政府間之租用土地期限」，並非「展延系爭租約期限」。新北農業局110年3月22日函文內容，亦與兩造間就申設停車格權利之租賃關係無涉，彼時兩造間並無任何租賃關係存在，而伊亦無於事後擅自提高租金之事。兩造未有無條件延續系爭租約之約定或共識；縱認伊應展延系爭租約，但伊曾與新北市政府磋商新約，已盡系爭租約第6條約定「展延土地租用期限」之義務，上訴人亦持續與伊洽談簽立新約，後因上訴人單方終止磋商而告破局，可見伊無不履行或拒絕履行系爭租約第6條約定，況上訴人自110年1月起未再支付租金，係可歸責於上訴人之事由致租約未能展期，故伊無給付上訴人未回收租金差額之義務。回饋金111萬5,352元為系爭租約成立後，為滿足系爭租約「得以提供

01 汽車運輸業者取得申設專用停車格權利之目的」所發生之附
02 隨義務，性質上與系爭租約第1條之權利金顯不相同，且經
03 上訴人理、監事會議決議同意撥付，就上訴人所持系爭租約
04 上有手寫之附註內容，伊從未同意，另上訴人之歷次會議紀
05 錄，均無回饋金為應收回款項之討論或記載，可見上訴人之
06 主張無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴及追加之訴
07 均駁回。(二)願供擔保，請准免為假執行之宣告。

08 四、查兩造於103年9月1日簽訂系爭租約，被上訴人於系爭土地
09 上設置營業大客車停車格出租上訴人供會員為營業登記使
10 用，租期自收到主管機關核准之日起至110年2月26日止，權
11 利金600萬元，每年另付租金30萬元，總計810萬元。臺北市
12 公共運輸處104年12月21日函准被上訴人設置停車場。上訴
13 人於105年2月3日匯款111萬5,352元（回饋金）予被上訴
14 人。新北農業局110年3月22日函附新約予被上訴人。上訴人
15 於110年6月18日通知被上訴人終止110年度之續約，被上訴
16 人於同年6月24日函覆稱因上訴人無續約意思而中止協商。
17 系爭租約於110年2月26日期滿時，上訴人向會員收取之租金
18 共328萬元，上訴人自110年1月起未付租金等事實，有系爭
19 租約、新北市政府104年8月17日函、新北農業局110年3月22
20 日函、104年12月11日合作金庫匯款申請書收據、臺北市公
21 共運輸處104年12月21日北市運眾字第10432360400號函、華
22 泰銀行跨行匯款回單、上訴人110年6月18日市遊客字第197
23 號函、被上訴人110年6月24日110皇客字第062401號函稿等
24 可參（見原審卷第17至18、19至22、33、85至87、89、95至
25 96、97至99、273至275頁），且為兩造所不爭執（見本院卷
26 第221至223頁），堪信為真實。

27 五、上訴人主張系爭租約租期屆滿時，伊尚有482萬元租金未收
28 回，惟被上訴人未依約繼續提供系爭土地做為停車場或另覓
29 場地供伊使用，故依系爭租約第6條、第8條約定及民法第22
30 6條第1項、第227條第1項規定，請求被上訴人給付未回收之
31 租金差額482萬元，及依上開約定等請求返還回饋金111萬5,

352元等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)上訴人請求被上訴人給付未回收租金差額482萬元部分：

1.系爭租約第6條「甲方（即被上訴人）估算全部租賃權利金及租金等共計捌佰壹拾萬元左右，如達到第2條租用期限為止，乙方（即上訴人）還未全部收回捌佰壹拾萬元時，甲方應負責展延土地租用期限，或另行設置營業大客車專用停車場，供乙方繼續讓其會員登記使用，直到全部收回捌佰壹拾萬元為止。」、第7條「自簽約日起至前條全部金額完全收回之日時以每年2%計算利息，由甲方給付乙方，未完全收回時按未收回之金額計算。」、第8條「如甲方無法做到前條約定時，應負責將短差金額補足歸還乙方，不得異議。」（見原審卷第17至18、81至83頁）；證人即上訴人原任總幹事陳日中證稱「…（提示原審卷第17-18頁，這份契約書有沒有看過，是否知悉？）這契約是我寫的。這個案子從頭到尾是我經手的。（這個契約第7條為何會這樣約定？）…因為第7條的這筆錢應該是放在銀行的定存公會做收息使用，但是被上訴人拿走後，如果停車場費用沒有回收，上訴人這邊會有利息損失，所以要計算利息。（為何第8條寫的是前條利息的事情？）第8條應該是包括第6、7條，漏寫到第6條，第6條也包括在第8條的約定內。（契約第8條約定，如果依第6條的規定，租期屆至時，租金沒有回收到810萬元，被上訴人要把差額還給上訴人，為何會有這樣的約定？）因為這筆錢是上訴人所屬業者的基金，基金是做為如果遊覽車肇事時，可以做為理賠的費用。如果被上訴人把這筆錢拿去用，我們要把他回補到原來的金額再加計銀行的利息。（如果租期屆至而錢沒有收足810萬元，皇家客運公司應該要再續租或提供其他場地？而續租或提供其他場地必需經新北市政府或其他地主的同意，否則，皇家客運公司不負責返還差額？提示契約書第6條）約定就有說如果沒有收足要補差額。因為被上訴人與新北市農業局的租約都是一樣，並沒說如果新北市政府不同意他們就可以不歸還差額。不管新北市

01 政府有沒有同意，如果新北市政府沒有同意，被上訴人也要
02 去找場地讓上訴人使用。（不管新北市政府有沒有同意，被
03 上訴人也要去找場地給上訴人使用，直到回收到810萬元為
04 止？）是的…」（見本院卷第193至195頁），可知依系爭租
05 約第6條約定至租約租用期限（110年2月26日）為止，如上
06 訴人未收回全部810萬元，被上訴人應負責展延系爭土地之
07 租用期限，或另行設置營業大客車專用停車場，供上訴人繼
08 續讓其會員登記使用，直到全部收回810萬元為止，否則依
09 系爭租約第8條約定，被上訴人應負責將上訴人收取不足之
10 租金差額補足歸還上訴人。

11 2.被上訴人稱兩造未有無條件續租之約定或共識，伊曾與新北
12 市政府磋商訂立新約，已盡系爭租約第6條「展延土地租用
13 期限」義務，且持續與上訴人磋商簽立新約，是因上訴人單
14 方面終止磋商新約而破局，伊無不履行或拒絕履行系爭租約
15 第6條約定，況上訴人自110年1月起未付租金，系爭租約無
16 法延續，係可歸責於上訴人之事由所致云云。然：

17 (1)系爭租約第6條僅約定「展延期限」或「另行設置停車
18 場」，而未約定其他協商條件，是依系爭租約第6條之文義
19 解釋，應以「原條件」展延契約期限，或被上訴人另尋場地
20 以「原條件」繼續履行契約，證人陳日中亦證稱「…（第6
21 條展延期限的約定有沒有說兩造要另外討論租金或其他事
22 情？）沒有。這個等於是有效性的契約，就是延續下去…」
23 （見本院卷第195頁），是系爭租約第6條之約定係指兩造應
24 依系爭租約原條件展延租約期限，並無其他條件，故被上訴
25 人稱兩造應另行協商，而因可歸責上訴人之事由致未能展延
26 租期云云，並無依據。

27 (2)依上訴人提出歷年給付租金傳票所示，上訴人於104年8月、
28 105年7月、106年7月、107年7月、108年12月、109年10月各
29 轉帳每年租金30萬元予被上訴人（見本院卷第289至299
30 頁），是依先前之付租慣例，上訴人於110年7月之前尚無給
31 付30萬元租金義務，且被上訴人自承就上訴人應付110年1月

01 起之租金，並未催告上訴人給付（見本院卷第331頁），故
02 被上訴人稱因上訴人未付110年1月起之租金，係有可歸責事
03 由，且伊可行使同時履行抗辯云云，亦非可取。

04 (3)新北農業局於110年3月22日函文表示「本約存續期間（110
05 年2月27日至114年2月26日止）應依契約規定使用，不得有
06 轉租、分租、轉讓或以任何方式交由他人使用」（見原審卷
07 第33頁），因新北農業局已明示系爭土地不得轉租、分租或
08 其他方式交由他人使用，可見被上訴人已無法提供系爭土地
09 租予上訴人使用，另因被上訴人要求提高租金至每年40萬元
10 （見原審卷第91至93頁），係提出新要約，並非依系爭租約
11 原條件展期租約，故被上訴人稱其已盡協商義務云云，應不
12 可採。

13 (4)被上訴人稱系爭契約第6條約定之展延土地使用期限，係指
14 伊與新北市政府間之租賃契約云云；惟系爭契約第6條約
15 定：「甲方（即被上訴人）估算全部租賃權利金及租金等共
16 計捌佰壹拾萬元左右，如達到第2條租用期限為止，乙方
17 （即上訴人）還未全部收回捌佰壹拾萬元時，甲方應負責展
18 延土地租用期限，或另行設置營業大客車專用停車場，供乙
19 方繼續讓其會員登記使用，直到全部收回捌佰壹拾萬元為
20 止。」，已載明應展延土地租用期限為兩造間之土地租約關
21 係，顯無從另解釋為「被上訴人與新北市政府間」之土地租
22 賃契約關係甚明，故被上訴人此部分所辯，仍不可採。

23 3.系爭租約於110年2月26日屆至後，上訴人尚有482萬元租金
24 未回收（810萬元－328萬元＝482萬元），為兩造所不爭
25 執，被上訴人拒絕依系爭租約第6條約定展延系爭租約，亦
26 未提供其他可作為停車場使用之用地予上訴人，違反系爭租
27 約第6條約定，則上訴人依系爭租約第8條約定，請求被上訴
28 人返還其未收回租金差額482萬元，應屬有據。就上訴人主
29 張依民法第226條第1項、第227條規定為請求依據，已無論
30 述必要，併此敘明。

31 (二)上訴人請求被上訴人返還回饋金111萬5,352元部分：

01 1.上訴人稱回饋金111萬5,352元亦為系爭租約第1條之權利金
02 云云。惟系爭租約第1條載明「…權利金七年總數為新台幣
03 六百萬元整…」（見原審卷第17頁），且證人陳日中亦稱
04 「…（兩造約定一筆111萬5,352元回饋金，這筆錢後來是由
05 遊覽車公會即上訴人支付，當時公會支付這筆款項時，有沒
06 有說這筆錢是代被上訴人墊款，以後被上訴人要返還？）當
07 初都沒有說到這部分，只是因為到了000年0月間，如果不繳
08 納這筆錢，就沒有辦法經營停車場，但是被上訴人已經把錢
09 拿走了…」（見本院卷第196頁），以兩造於103年9月簽約
10 時，既不知須繳納回饋金111萬5,352元之事，可見該筆款項
11 並非系爭租約第1條之權利金甚明，上訴人前揭主張，自不
12 可取。

13 2.按下列山坡地開發利用行為，應依本辦法繳交山坡地開發利
14 用回饋金：ㄟ設置路外停車場或駕訓場。山坡地開發利用回
15 饋金繳交辦法第3條第12款定有明文。新北市政府以104年8
16 月17日函文命被上訴人應依山坡地開發利用回饋金繳交辦法
17 繳交111萬5,352元回饋金（見原審卷85至87頁），嗣被上訴
18 人於104年12月11日繳交回饋金111萬5,352元予新北農業局
19 （同上卷第89頁），而臺北市公共運輸處以104年12月21日
20 北市運眾字第10432360400號函准被上訴人就系爭土地變更
21 地目，得為停車場使用（同上卷第273至275頁），是繳交回
22 饋金為取得系爭土地做為合法停車場之條件。依系爭租約第
23 3條約定「乙方（即上訴人）應於訂約時繳納第一一年租金予
24 甲方，甲方（即被上訴人）隨即應負責向主管機關申設營業
25 大客車專用停車場…」（同上卷第17、81頁），僅約定被上
26 訴人應負責向主管機關申設營業大客車專用停車場，但就申
27 請時需繳納回饋金之事，並未約定，此由證人陳日中證稱
28 「…當初都沒有說到這部分，只是因為到了000年0月間，如
29 果不繳納這筆錢，就沒有辦法經營停車場…」（見本院卷第
30 196頁）即明，故被上訴人於收受新北市政府上開函文後即
31 告知上訴人此事，此於上訴人104年12月2日第14屆第11次

01 理、監事會議紀錄第三案說明所載即明（見原審卷第24
02 頁）。上訴人於上開理、監事會議中討論「如互助會願再支
03 借前述金額，則專用停車場至年底應可設置完成；如不願支
04 借，則無以為繼，本案恐胎死腹中，而予作罷」，嗣理、監
05 事會議決議「經表決，18票通過請許召集人於今年底拿到汽
06 車運輸業專用停車場合格證後，公會再撥付回饋金（共11
07 1…）」（同上卷第24頁），上訴人之會員福利互助會於105
08 年第11屆委員會第14次會議決議同意續借上訴人111萬5,352
09 元，上訴人於105年2月3日以匯款方式撥付111萬5,352元回
10 饋金予被上訴人，有上訴人會員福利互助會第11屆委員會第
11 14次會議紀錄、華泰銀行跨行匯款回單等可稽（見原審卷第
12 19、25至27頁），可見上訴人為取得合法設置汽車運輸業專
13 用停車場之許可，系爭土地需變更地目始得做為停車場使
14 用，始經由其理、監事會議決議同意撥付回饋金並匯款予被
15 上訴人。以上訴人104年12月2日第14屆第11次理、監事會議
16 之決議，為其內部之理、監事會議決議，會議中係以「如互
17 助會願再支借前述金額…同意撥付回饋金」做成決議，並撥
18 款予被上訴人，並非代墊回饋金而匯款。故上訴人稱105年2
19 月3日匯款111萬5,352元予被上訴人，係代被上訴人墊支回
20 饋金云云，難認可採。

21 3.上訴人稱系爭租約有以手寫附註「回饋金由上訴人公會代
22 墊，回饋金應計算在系爭租約內應回收之範圍」，合約附註
23 有經過皇家客運同意，證人陳日中亦稱：「…我在契約書的
24 附註上面有寫包括這筆錢也要收回來、附註的條件當然有經
25 過他的同意…」（見本院卷第196頁），故被上訴人應返還
26 回饋金云云。惟被上訴人持有之系爭租約正本並無任何手寫
27 附註（見原審卷第83頁），上訴人持有之系爭契約正本上之
28 手寫附註，乃上訴人單方面之記載，並未經被上訴人同意，
29 且上訴人持有系爭契約正本之手寫註記亦無「回饋金」之記
30 載（見原審卷第18頁），難認回饋金亦為系爭租約之約定事
31 項。另上訴人之會員互助會於105年1月30日之第11屆委員會

01 第14次會議，亦無任何關於「回饋金由上訴人公會代墊，回
02 饋金應計算在系爭租約內應回收之範圍」、「合約附註有經
03 過皇家客運同意」等之討論（見本院卷第207至215頁），是
04 陳日中上開所述與事實不符，並不足取。

05 4.系爭回饋金並非系爭租約第1條約定之權利金，乃是系爭租
06 約成立後，上訴人為符合山坡地開發利用回饋金繳交辦法第
07 3條第12款規定，經104年12月2日第14屆第11次理、監事會
08 議決議，及會員福利互助會105年1月30日第11屆委員會第14
09 次會議同意後所支付，並非代被上訴人墊支之費用，而被上
10 訴人就回饋金部分，並無給付不能或不完全給付之情事，故
11 上訴人依民法227條第1項規定，及追加依系爭租約第6條、
12 第8條約定與民法第226條第1項規定，請求被上訴人返還111
13 萬5,352元回饋金，並無理由。

14 六、綜上所述，上訴人依系爭租約第8條約定，請求被上訴人返
15 還其尚未回收之租金差額482萬元，及自起訴狀繕本送達翌
16 日即110年11月11日（見原審卷第55頁）起至清償日止，按
17 年息百分之五計算利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之
18 請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上
19 訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不
20 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄並改判如
21 主文第2項所示，逾上開範圍請求部分，原審為上訴人敗訴
22 之判決，核無不合，上訴意旨仍執陳詞指摘原判決此部分不
23 當，為無理由，應駁回此部分上訴。上訴人就返還回饋金部
24 分，追加依系爭租約第6條、第8條約定及民法第226條第1項
25 規定為請求，亦無理由，同應駁回。就本判決所命被上訴人
26 應給付部分，兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣
27 告，均無不合，爰酌定相當之擔保金額為准、免假執行之宣
28 告。

29 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
30 據，經斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
31 列，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
02 為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79
03 條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日
06 民事第二十五庭

07 審判長法 官 潘進柳

08 法 官 林俊廷

09 法 官 呂綺珍

10 正本係照原本作成。

11 上訴人不得上訴。

12 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
13 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
14 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
15 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
16 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條
17 之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
18 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日

20 書記官 鄭靜如