

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第7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

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

複代理人 沈志偉律師

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，經最高法院發回更審，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）主文第二項命上訴人給付被上訴人逾新臺幣伍拾肆萬柒仟零陸拾壹元部分，及第五項假執行之宣告，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。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔百分之八十六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第256條定有明文。被上訴人於原審已表明上訴人依約應提供有RC鋪面及未遭廢土堆置之土地，始合於債之本旨，因上訴人提供之土地遭挖除水泥鋪面，並將廢土堆置於左邊橋樑下，致無法供

01 停車場使用收益而屬不完全給付等語（原審卷一第11頁，原
02 審卷二第50至55頁），被上訴人於發回更審後主張上訴人提
03 供之土地有廢土堆置係不完全給付，業以起訴狀繕本送達為
04 解除或終止契約之意思表示等語（本院卷第200、201頁），
05 僅係補充解除或終止契約事由之事實上或法律上陳述，依上
06 開規定，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：上訴人於民國106年間公開標租國道1號29k
09 +291至29k+632高架橋下新北市○○區○○段000地號、面
10 積4,651.25平方公尺範圍之土地（下稱系爭土地），伊提出
11 土地使用計畫書、圖載明規劃以系爭土地上之現有RC鋪面
12 （下稱系爭鋪面），作為停車場使用參與投標，業經上訴人
13 於106年11月10日開標審查，由伊得標。伊於106年12月4日
14 繳納新臺幣（下同）122萬0953元履約保證金（下稱系爭保
15 證金），並於107年2月28日與上訴人簽立租賃契約（下稱系
16 爭租約），上訴人依約應交付具有系爭鋪面且未遭廢土堆置
17 之空地予伊使用。詎系爭鋪面竟遭全數挖除，又堆置廢土，
18 伊屢次催告，上訴人均未置理，致伊無法經營停車場獲利，
19 爰依民法第254條、第347條準用第359條、或第430條規定以
20 起訴狀繕本送達為解除或終止系爭租約之意思表示，上訴人
21 應返還系爭保證金，暨賠償自107年8月29日起至108年1月4
22 日止預期利益之損失82萬3491元等情，並依民法第259條第1
23 款、第2款或第179條規定，擇一求為命上訴人給付122萬095
24 3元本息，依民法第231條、或第227條第1項依第226條規
25 定，擇一命上訴人給付82萬3491元之判決，並願供擔保請准
26 宣告假執行（被上訴人逾上開聲明之請求，經原審判決駁回
27 後，未據聲明上訴而確定，下不贅述）。

28 二、上訴人則以：伊無提供系爭鋪面之義務，被上訴人未盡現地
29 勘查義務，錯誤評估無須自行鋪設RC鋪面，而被上訴人投標
30 所提之土地使用計畫書、圖，僅是表明承租後使用土地方
31 式，伊於開標後已將系爭鋪面乃原承租人金奉申科技有限公

01 司（下稱金奉申公司）鋪設乙情告知被上訴人，並請其等就
02 系爭鋪面進行協商，伊未曾承諾要提供系爭鋪面，亦無提供
03 合於土地使用計畫書所載內容之義務，被上訴人據此解除或
04 終止契約均屬無據，縱認有據，伊得以被上訴人未繳納租金
05 102萬9670元及遲延利息10萬2967元與系爭保證金為抵銷抗
06 辯，且伊已表示願意返還系爭保證金8萬8,316元，被上訴人
07 受領遲延，是其遲延利息僅得計算至107年11月2日；又被上
08 訴人未申辦停車場許可證，不得經營停車場，無預期利益之
09 損失，縱有損失，其以每月滿租估算收益並非可採等語，資
10 為抗辯。

11 三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，上訴人就不利部分，提
12 起上訴，經本院109年度上字第160號（下稱本院前審）判決
13 廢棄原判決命上訴人給付部分，駁回被上訴人在第一審之訴
14 及假執行之聲請，被上訴人提起上訴，經最高法院廢棄發回
15 更審，上訴人之上訴聲明：(一)原判決命上訴人給付暨該部分
16 假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
17 之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁
18 回。

19 四、本件不爭執事項（本院卷第122、123頁，並依論述之妥適，
20 調整其內容）：

21 (一)兩造於107年2月8日就系爭土地簽訂系爭租約，約定租賃期
22 間自107年3月1日起至110年2月28日止，出租面積為4651.25
23 平方公尺，系爭保證金為122萬953元。

24 (二)兩造歷經數次點交，上訴人以被上訴人受領遲延為由於107
25 年8月9日逕行點交，並以107年9月7日北工字第1072661777
26 號函催繳租金，被上訴人以同日好停字10709171號函拒絕給
27 付租金。

28 (三)上訴人以107年11月1日北工字第1070017224號函為終止系爭
29 租約之意思表示，並將系爭保證金其中113萬2637元扣抵租
30 金，復於107年11月6日點還系爭土地，保證金餘款8萬8316
31 元則請被上訴人提供退款存摺影本未果。

01 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第205頁）及本院之判斷
02 分述如下：

03 (一)被上訴人主張兩造係就具有系爭鋪面之系爭土地為租賃合
04 意，上訴人依約應提供具有系爭鋪面及未堆置廢土之系爭土
05 地，始合於債之本旨等語，為上訴人否認，經查：

06 1. 系爭土地標租案投標須知第6點現地勘查規定：「投標者應
07 詳閱全部標租文件並自行前往現地勘查核對，俾對本公開標
08 租土地有深切瞭解…」，第13點投標方式及手續第(二)項第1
09 款規定：「土地使用計畫書具體詳述使用用途詳細內容，並
10 於附圖內標示註明所有增設之設施、環境景觀、停車格、鋪
11 面結構及排水工程等位置…」，第14點開標決標第(八)項第1
12 款規定審標時應注意：「土地使用計畫書具體詳述用途，並
13 於附圖內標示所有增設之設施（含崗亭、貨櫃屋、活動廁
14 所、鍊式鐵絲網圍籬及建築物）、行車出入動線、環境景
15 觀、停車格、鋪面結構及排水工程等位置…」（原審卷一第
16 65、69、73頁）。查，被上訴人依上開規定於投標前現地勘
17 查結果，系爭土地具有系爭鋪面，投標時所提土地使用計畫
18 書、圖亦依上開規定載明：「計畫設置191個停車位，…地
19 表面以現有鋪面」等語，有投標前之系爭土地現場照片、土
20 地使用計畫書、圖在卷可稽（原審卷一第91、93、121、125
21 至135頁，本院卷第144頁），而上訴人標租系爭土地之財物
22 出租公告資料表、投標公告、標租案土地清冊、位置圖、平
23 面圖等招標文件資料（原審卷一第47至57頁）均未載明標租
24 系爭土地不含系爭鋪面。參以上訴人自陳於103年9月招標85
25 9地號土地時，出租面積為2728平方公尺，金奉申公司得標
26 承租後，經整地後擴充寬度，實際鋪設RC鋪面面積約為106
27 年11月10日標租系爭土地之面積範圍（見本院卷第120、20
28 2、246頁），堪信106年11月10日投標前，系爭土地確實具
29 有系爭鋪面。

30 2. 證人即系爭土地標租案承辦人麥良辰於原審證述：被上訴人
31 於106年11月10日投標時投標書所附之土地使用計畫書、圖

01 有提及利用系爭鋪面作為停車場使用，這些文件在開標前是
02 密封的，開標時，才得知上情，土地使用計畫書、圖這樣記
03 載是合於規定，伊於投標前，已知悉系爭鋪面是金奉申公司
04 鋪設，但因招標公告是制式內容，並未在招標公告上為公
05 告，只要求投標者應至現場勘查等語（原審卷一第504至507
06 頁），足徵上訴人於106年11月10日開標時，已獲悉被上訴
07 人係利用系爭鋪面作為停車場使用，並於審標時認為被上訴
08 人所提土地使用計畫書、圖合於規定，而決標由被上訴人得
09 標。

- 10 3. 雖麥良辰證稱：系爭鋪面是原承租人金奉申公司鋪設，非上
11 訴人所有，無法直接點交給被上訴人使用，故開標當天有告
12 知被上訴人應與金奉申公司協調，亦將協調期間作為展延金
13 奉申公司之租約期間，但雙方無法協調成功，依租約第11條
14 約定如上訴人同意設施可以保留，可是原承租人不願意無償
15 給上訴人，上訴人亦不可能價購，所以原承租人依約須回復
16 原狀交給上訴人等語（原審卷一第505至506頁）。證人即金
17 奉申公司法定代理人鄭師賢亦證述：金奉申公司係於103年
18 間標租859地號土地作為停車場使用後，才鋪設系爭鋪面，
19 嗣改以天梁有限公司名義參與系爭土地106年11月10日標租
20 案之投標，開標後，伊當場有向被上訴人之代表人表示系爭
21 鋪面、地上設備均是金奉申公司所有，標租案承辦人麥良辰
22 亦前來告知並要雙方協商，金奉申公司就系爭土地上之系爭
23 鋪面、監視器、柵欄機、貨櫃屋、車位承租戶全部轉移等，
24 開價150萬元，但被上訴人僅願出價20萬元而未達成合意，
25 依金奉申公司與上訴人間之租約，如上訴人同意，可將現場
26 原狀點交給上訴人，如上訴人不同意要回復原狀，金奉申公
27 司亦有權回復原狀後點交予上訴人，因未與被上訴人達成合
28 意，故金奉申公司挖除系爭鋪面、移除設置物後才點交給上
29 訴人等語（本院前審卷第115至117頁），並有土地標租案開
30 標/決標記錄、上訴人函催金奉申公司點交土地、展延金奉
31 申公司租期之內部簽呈等在卷可參（原審卷一第95、569至5

75頁）。惟依上訴人與金奉申公司簽立之土地租賃契約第11條：「契約約定之租期屆滿或依約定終止契約時，除已於期限屆滿前簽訂新契約，或原承租人得標而未及簽訂新契約者外，應依下列方式辦理：(一)除甲方（即上訴人）同意保留設施外，乙方（即金奉申公司）應即將其租賃期間設置設施或構造物拆（移）除，騰空恢復原狀歸還，於期限屆滿日點交予甲方，並拍照存證及繳清欠款。(二)乙方遺留之物須自行移除，否則視同廢棄物。(三)如有本條第一及二款乙方不為處理之情形時，甲方得自行處理或委請第三人代為處理，其所需一切費用應由乙方負擔。」之約定（原審卷一第521、528、529頁），可知金奉申公司承租後自行鋪設之系爭鋪面，於租賃期間屆滿時，如未經上訴人同意保留，金奉申公司固應拆除回復原狀，如經上訴人同意保留，金奉申公司即不負拆除回復原狀之義務，並無證人麥良辰、鄭師賢所證金奉申公司依租約第11條約定有權拆除系爭鋪面回復原狀交還系爭土地予上訴人之情。從而，金奉申公司之租期已於106年9月15日屆滿，上訴人於106年11月10日開標時，明知被上訴人係利用系爭鋪面作為停車場使用，亦獲悉金奉申公司擬請被上訴人價購系爭鋪面等地上設施，但雙方出價有相當落差而未達成合意，因而表示將「回復原狀」點還土地，被上訴人則希望將含系爭鋪面之系爭土地以現況點交，有被上訴人之傳真及上訴人106年11月30日內部簽呈在卷可稽（原審卷一第423、573頁），縱被上訴人與金奉申公司就系爭鋪面等地上物之承接未達成合意，上訴人依上開約定本有權保留系爭鋪面不予拆除後，命金奉申公司點還，俾利後續點交予被上訴人。

4. 上訴人明知前揭各情，於107年2月8日與被上訴人簽立系爭租約時，仍將被上訴人投標時所提之土地使用計畫書、圖作為契約之附件，並於系爭租約第7條租賃條件與使用限制約定不得未經上訴人同意擅自變更契約第3條承租用途與使用計畫書、圖，有系爭租約及附件在卷可明（原審卷一第29至

97頁），益徵兩造係就具有系爭鋪面之系爭土地為租賃合意。是上訴人辯稱係被上訴人未盡現地勘查義務而錯誤評估無須自行鋪設RC鋪面云云（本院卷第285頁），顯非可採，則被上訴人主張上訴人依約應提供具有系爭鋪面及未堆置廢土之系爭土地，始合於債之本旨，應屬可取。

(二)兩造不爭執依系爭租約第9條約定上訴人應於約定租賃期限起算前3日即107年2月26日點交系爭土地（本院卷第122頁），惟系爭土地遭金奉申公司挖除系爭鋪面並堆置廢土，被上訴人以上訴人遲未交付含系爭鋪面之土地而拒絕受領點交等情，有點交前之現場照片、被上訴人107年2月26日委託律師發函、107年3月1日起至107年8月9日歷次點交之會議簽到表、點交現勘紀錄可稽（原審卷一第123至145頁，本院卷第146至160頁），顯見上訴人確已給付遲延。被上訴人於107年8月7日再次催告上訴人應於107年8月23日前交付合於約定之系爭土地未果（原審卷一第169頁），則被上訴人以上訴人未交付具有系爭鋪面且土地上有廢土堆置為由，主張依民法第254條規定，以起訴狀繕本送達為解除系爭租約之意思表示，上訴人已於108年1月4日收受（原審卷一第311頁），為有理由。

(三)被上訴人依民法第259條第1款、第2款規定，請求上訴人返還系爭保證金122萬0953元，及自系爭保證金繳納日即106年2月4日（見原審卷一第119頁保證金收據）起至清償日止附加法定遲延利息，自屬可取。至被上訴人其餘主張及請求依據，本院無庸論述，附此敘明。

(四)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。而債務人因債務不履行，對於債權人所負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬履行利益之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者，並非原有狀態，而係應有狀態，應將契約成立後所生之變動狀況考慮在內。又民法第216條規定，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，

01 應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或
02 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
03 為所失利益。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生
04 而告減少，屬於「積極損害」；所謂所失利益，即新財產之
05 取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於「消極損害」（最
06 高法院110年度台上字第495號判決要旨參照）。被上訴人主
07 張其因上訴人遲未交付合於約定之系爭土地，無法如期使用
08 系爭土地經營停車場，受有自107年8月29日起至108年1月4
09 日止之所失利益82萬3491元等語，為上訴人否認，經查：

- 10 1. 依被上訴人投標時所提之土地使用計畫書、圖業已表明承租
11 系爭土地係作為停車場經營，計畫內容亦載明：「計畫設置
12 191個停車位，於停車場入口置自動感應器及柵欄一座，入
13 口處設置有長約2.4公尺*寬約1.2公尺*高約2.4公尺活動性
14 崗亭一座，作為停車場管理中心。地表面以現有鋪面。」
15 （見原審卷一第91至93頁），可證被上訴人就系爭土地確有
16 具體使用計畫，其係利用現有系爭鋪面作為停車場，加上其
17 本身乃以經營停車場為業，有被上訴人公司登記表可參（原
18 審卷一第315至317頁），且被上訴人限期催告上訴人至遲應
19 於107年8月23日前交付合於約定之系爭土地（原審卷一第16
20 9頁），則其自陳將相關設備如出入柵欄、繳費機器等物設
21 置完畢，只需3至5天即可完成開始營業，應屬可信；又依停
22 車場登記證申請標準作業流程，自收件至核准，最快3天即
23 可完成，有申請作業資料在卷可參（見原審卷一第451至463
24 頁），且此項申請得與設備設置同時作業，則被上訴人主張
25 其受有自107年8月29日起開始營業，至108年1月4日合法解
26 除契約期間之所失利益，自屬可取；上訴人抗辯被上訴人尚
27 未申請停車場證，未受有營業所失利益云云，並非可採。
- 28 2. 復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
29 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民
30 事訴訟法第222條第2項定有明文。查，被上訴人主張系爭土
31 地規劃191個停車位，每個停車位依市場行情計算每月收益3

600元，每月總收入為68萬7600元，扣除每月成本共49萬3051元（含土地租金40萬1171元、管理成本2萬5000元、電費7000元、設備建置費2萬1000元、營業稅3萬4380元、電話網路通信費1500元、雜項支出3000元）後，每月所失利益為19萬4549元（計算式： $687,600 - 493,051 = 194,549$ ），淨利率為28.29%（計算式： $194,549 \div 687,600 = 28.29\%$ ），固未逾財政部所訂同業利潤標準30%（見原審卷二第117頁），惟上訴人抗辯被上訴人係以每月滿租計算收益，並不合理（本院卷第260頁）。從而，本院審酌鄭師賢證稱：金奉申公司在系爭土地設置露天124個，橋下約66個，合計190個停車位，露天月租2700元，橋下月租3000元，月租約九成上下，沒有臨停，因附近路邊停車格已經停不滿了，每月收益約53萬2800元，除建置成本每月攤提外，每月只有水電、文書資料幾千元成本，沒有請管理員，無人力成本等語（本院前審卷一第118、119頁），與被上訴人所提土地使用計畫書規劃設置191格停車位相當，且被上訴人係利用系爭鋪面，攤提設備建置費更低，其餘成本支出項目與證人鄭師賢所證尚無太大差異，故以停車場月租九成計算被上訴人之每月收入，再扣除成本（其中營業稅會隨收入而變動）支出作為認定其所失利益之依據，亦為被上訴人所不爭執（本院卷第349頁），至上訴人空言抗辯月租應低於九成，並無可取。本院依民事訴訟法第222條第2項規定，認被上訴人自107年8月29日起至108年1月4日止之所失利益為54萬7061元【計算式： $687,600 \times 90\% = 618,840$ （每月收入）， $618,840 \times 5\% = 30,942$ （營業稅）， $401,171 + 25,000 + 7,000 + 21,000 + 30,942 + 1,500 + 3,000 = 489,613$ （每月成本）， $618,840 - 489,613 = 129,227$ ， $129,227 \times (4 + 7/30) = 547,061$ ，元以下四捨五入】。是被上訴人依民法第231條規定，請求上訴人賠償遲延交付系爭土地受有所失利益54萬7061元，為有理由；逾上開範圍之請求，則無理由。至被上訴人依民法第227條第1項依第226條規定就上開有理由部分所為相同請求，本院無庸再予論述，

01 附此敘明。

02 (五)雖上訴人抗辯已於107年8月9日逕為點交，被上訴人未繳納1
03 07年8月10日起至107年10月25日止共77日租金102萬9670
04 元，並按年息10%計收遲延利息10萬2967元為抵銷抗辯，以
05 及被上訴人遲延受領抵銷後退還之履約保證金8萬8316元，
06 故遲延利息僅得計算至107年11月2日云云，固提出107年11
07 月1日通知函為憑（原審卷一第181頁，本院卷第261頁），
08 惟上訴人遲未交付合於約定之系爭土地，被上訴人已主張同
09 時履行抗辯，拒絕交付租金，有107年8月7日、107年9月17
10 日通知函可明（原審卷一第169、179頁），上訴人自不得逕
11 以系爭擔保金扣抵上述租金；又系爭租約既經被上訴人合法
12 解除，上訴人負有將系爭保證金122萬0953元全額返還之義
13 務，其僅表明欲退還其中8萬8316元，被上訴人自無遲延受
14 領可言，則其抗辯返還系爭擔保金之遲延利息僅計算至107
15 年11月2日云云，亦非可採。

16 六、綜上所述，被上訴人主張上訴人遲延交付合於約定之系爭土
17 地，以起訴狀繕本送達合法解除系爭租約，依民法第259條
18 第1款、第2款規定，請求上訴人返還系爭擔保金122萬0953
19 元及自106年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利
20 息，以及依民法第231條規定，請求上訴人賠償所失利益54
21 萬7061元，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，為無
22 理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴
23 之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
24 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所
25 示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核尚
26 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
27 為無理由，應予駁回其上訴。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
29 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
30 論列，併此敘明。

31 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴

01 訟法第450條、第449條第1項、第79條規定，判決如主文。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

03 民事第四庭

04 審判長法 官 傅中樂

05 法 官 廖慧如

06 法 官 黃欣怡

07 正本係照原本作成。

08 被上訴人不得上訴。

09 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書
10 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
11 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
12 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
13 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條之1
14 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

16 書記官 卓雅婷