# 臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1327號

上　訴　人　徐玉堂
訴訟代理人　陳銘鋒律師
被 上訴 人　黃邱裕
　　黃永祥
000000000000000000
　　黃邱福
共　　同
訴訟代理人　吳志南律師
　　蕭凱元律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年4月19日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1653號第一審判決提起上訴，本院於114年9月17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

一、上訴人主張：伊前向訴外人即被上訴人之被繼承人黃廖順妹承租桃園市○○區○○段000地號土地（重測前為○○段○○小段000地號，下稱系爭土地），租期至民國106年4月30日，並簽訂承租契約書（下稱系爭租約）。嗣黃廖順妹於000年0月00日死亡，兩造約定由伊代被上訴人繳納新臺幣（下同）400萬元遺產稅後，雙方同意續約至116年4月30日，並簽訂土地租賃契約增補條款（下稱系爭增補條款）。詎被上訴人於110年7月16日違法終止系爭租約，並於111年1月1日將系爭土地另出租他人，其等已不能履行系爭租約，則伊給付400萬元原因已不存在，被上訴人應全數返還；縱認被上訴人得終止系爭租約，基於公平原則，亦應按尚未履行租賃期間之比例返還伊230萬元等語。爰依民法第226條、

第179條規定，擇一求為命：被上訴人應連帶給付伊400萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭土地為農地，因上訴人於其上興建違章建築，致伊遭課徵808萬7,255元之遺產稅，故上訴人自願繳納一半稅捐，此400萬元並非使用系爭土地之對價。又系爭租約有不得任意轉租之約定，上訴人未經同意，逕自以心旺生活農場股份公司（下稱心旺公司）名義將系爭土地轉租予訴外人發現公關整合行銷有限公司（下稱發現公司），顯已違約，伊遂於110年7月26日寄發存證信函通知終止系爭租約，終止後伊自得另行出租予他人，上訴人請求返還400萬元並無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應連帶給付上訴人400萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第354至355頁）

㈠上訴人於96年4月8日與黃廖順妹簽訂系爭租約，承租黃廖順妹名下之系爭土地。

㈡黃廖順妹於000年0月00日死亡，被上訴人繼承系爭土地。

㈢兩造於105年2月26日簽訂系爭增補條款，並約定此為系爭租約之適續。上訴人有依第2條約定代被上訴人支付400萬元遺產稅（見原審卷第23至26頁）。

㈣心旺公司與發現公司於109年8月30日簽訂現有建物設施租賃及場地提供契約書（見原審卷第27至31頁，下稱系爭租賃及提供契約書）。

㈤被上訴人於110年7月26日以桃園慈文郵局000845號存證信函（下稱845號存證信函）向上訴人為終止系爭租約及系爭增

補條款之意思表示，上訴人亦於110年8月2日以臺北信維012215號存證信函回復被上訴人終止系爭租約為無理由（見原審卷第33至36、45至50頁）。

㈥被上訴人黃邱裕配偶陳慧萍代被上訴人收取上訴人支付之110年7至12月租金，每月6萬元（見原審卷第63、65頁）。

㈦被上訴人於110年12月29日以大溪南興郵局000099號存證信函通知上訴人自111年1月1日起將系爭土地出租他人（見原審卷第59至61頁）。

五、得心證之理由：

上訴人依民法第226條、第179條規定請求被上訴人連帶給付400萬元本息等情，為被上訴人所否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判斷，析述如次：

㈠上訴人係將系爭土地轉租與發現公司使用，並非與發現公司合作經營農場：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能任意推解致失其真意（最高法院111年度台上字第1689號判決意旨參照）。次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。

2.上訴人為心旺公司負責人，心旺公司與發現公司於109年8月30日簽訂系爭租賃及提供契約書一情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈣），依其約定「甲方（即心旺公司，就該契約書所載下同）提供合作方式：限心旺生活農場內場地使用範圍（如附件一所圈範圍）」、「合作方式：甲方授權乙方（即發現公司，就該契約書所載下同）全權經營場地及投資營運，惟原有養雞場區、鴕鳥區、鵝區、蔬菜農作物區、樹木（含有經濟價值之作物）、甲方住所旁小會議室(如附件一紅色區域）及甲方住所仍歸甲方使用管理，乙方之營業

活動不得影響甲方之農業使用」、「乙方年租金給付義務如下：⑴民國109年9月1日至109年12月31日止，每月新台幣貳拾萬元整（未稅），共計新台幣捌拾萬元整（未稅）。⑵民國110年1月1日至110年12月31日止，每月新台幣貳拾參萬整（未稅）共計新台幣捌拾萬元整（未稅）。共計新台幣貳佰柒拾陸萬元整（未稅，以支票支付，開立到期日為月1日之支票，共12張支票）。⑶民國111年1月份起至本契約屆滿止，每月新台幣貳拾伍萬元整（未稅）…」（見原審卷第27至28頁）以觀，顯係由心旺公司提供除上開動物區、蔬菜農作物區、心旺公司住所及旁邊小會議室外之系爭土地，供發現公司營業活動，而發現公司則依約給付租金予心旺公司之契約。又證人即發現公司負責人葉育成於本院證稱：上訴人為伊房東，伊當初與上訴人簽訂系爭租賃及提供契約書之目的是跟心旺公司租場地要做休閒農場，承租範圍與被上訴人原本出租予上訴人之土地同一，該契約書有1張空拍圖，有標示正式承租區域，就是用黑色線框起來的地方等語（見本院卷第162頁），並提出該空拍圖影本附卷為憑（見本院卷第175頁）。另上訴人於兩造之另案原法院111年度桃簡字第13號確認租賃權存在等事件（下稱另案）中亦具結證稱：轉租不是伊個人意思，因為發現公司來的時候，伊還在猶豫，因為地主跟伊說要伊變通，所以伊才轉租給發現公司，伊轉租給發現公司的租金，一個23萬元，今年為25萬元等語（見原審卷第265、272、275頁）。足認上訴人係以心旺公司名義將系爭土地轉租予發現公司使用。

3.上訴人雖執系爭租賃及提供契約書之前言及活動業務合作部分之約定，抗辯：心旺公司與發現公司僅係合作關係，而非心旺公司將系爭土地轉租予發現公司等語。然該契約書前言記載「甲方於契約書期限內授權提供現有建物、設施、場地供乙方辦活動使用」（見原審卷第27頁），僅係說明心旺公司提供建物、設施、場地予發現公司使用，場地自包括土地在內，上訴人逕指雙方並非就系爭土地簽立租賃契約，尚不

足採。又心旺公司與發現公司就活動業務合作部分係約定：「1.本契約訂定前，甲方經徵詢乙方同意而招攬之活動如附件四，雙方同意109年9月（含）後已成立之活動及機會，後續均由乙方負責接洽並為與消費者締結服務契約之當事人，由乙方全權與消費者磋商及完成服務內容，並提供投保、消費者所需文件、開立發票；如乙方活動規畫中，乙方有請甲方協力帶活動之需求，乙方應提前通知甲方，如甲方同意協辦，雙方另談委辦費用或抽成比例。2.本契約訂立後，由於甲方不介入乙方之經營活動，如有消費者依循網頁廣告、甲方之人脈或為原心旺之回流客向甲方洽詢服務方案，甲方僅代為轉介，仍由乙方為與消費者締結服務契約之當事人，並由乙方出面接洽、滿足消費需求、提供消費者所需文件、為消費者投保、開立發票並規劃、提供服務內容。3.如經由甲方轉介之客戶成案，乙方同意給付該案營業額之10%予甲方作為酬金；惟甲方轉介客戶係旅行社仲介，營業額以扣除給付仲介佣金後計算，乙方同意給付扣除佣金後之營業額10%予甲方。4.就上開給付酬金之約定，雙方同意於轉介旅行社仲介之情形下，於109年12月31日（含）前成案之活動乙方應給付上開約定甲方酬金，但110年後甲方如有轉介旅行社仲介之活動（即需付旅行社仲介佣金之案），乙方不再給付甲方酬金」（見原審卷第29至30頁），由上開內容可知，雙方僅係就簽約前、後，及至同年12月31日止，因農場經營易主所生消費者締約對象、提供服務之責任歸屬及轉介酬金之計算各節而為約定，其中載明於雙方簽約後，心旺公司不介入發現公司之經營，消費者締約對象及提供服務之責任歸屬均為發現公司，且發現公司依上開約定應支付心旺公司者僅轉介之酬金，復佐以上開發現公司應支付按月計算之租金予心旺公司之約定，堪認上訴人係提供建物、設施、場地予發現公司使用，而收取租金及轉介之酬金，由發現公司獨立經營休閒農場，盈虧自負，心旺公司完全未涉足休閒農場之經營，是上訴人執此主張心旺公司係與發現公司合作，將「遊

客一日農夫體驗」、「農業教學」、「學生參訪活動」等服務項目交由發現公司辦理，而忽略使用土地之對價關係，自不足採。

4.上訴人又執葉育成當初與其洽談之對話內容及葉育成於原審之證述，抗辯葉育成與上訴人間確屬合作關係等語。查葉育成當初與其洽談之對話內容略以：「你心旺我沒有要把你過過來啊，一樣你的名字，我等於是活動公司來幫人家做活動的…」、「…是用我活動，因為人家來烤肉是也是活動的一部份嘛，人家親子教學也是活動的一部份嘛，我用活動的名義，你一樣你這個心旺一樣是賣雞蛋賣什麼一樣做農產品，那我呢跟你借場地借場地來做活動…」等語(見本院卷第81至88頁）。然上訴人自承此為109年7月27日葉育成主動來心旺公司找其談合作案（見本院卷第81頁），顯為雙方於109年8月30日簽訂系爭租賃及提供契約書前磋商過程之對話內容，葉育成亦於本院證稱：該經營方式是伊提的，主要是為了開發票，做活動營業項目的關係，所以提出這個方式，這跟租場地是兩回事等語（見本院卷第164至165頁），足認葉育成於磋商過程提出該等經營方式係為解決開立發票的問題，對雙方最終簽約內容係上訴人將系爭土地轉租予葉育成之事實認定不生影響。至葉育成雖於另案證稱：伊是承包活動的廠商，是整合統包公司，負責承攬農場裡面的活動，不是經營農場等語（見原審卷第269頁）。然葉育成當時係因另案原告訴訟代理人質疑發現公司之營業項目，並無經營農場之登記，始答稱其為整合統包公司，負責承攬農場裡面的活動，非謂其係承攬上訴人農場之活動，此自葉育成當時亦證稱：發現公司原本就可以經營農場業務，當初是用發現公司與上訴人司簽約，伊也有設立另一間米家庄公司負責在系爭土地上經營農場，當初是用發現公司的名義經營，但因有些學校要求開發票的營業地點必須跟活動地點相符，所以就申請一家公司與學校業務往來，原本上訴人願意以心旺農場的名義與伊一同承包學校的業務，但後來上訴人實際上不肯

這樣做，所以伊才再設立米家庄來處理這些事情等語（見原審卷第269頁），益徵發現公司並未與心旺公司合作經營農場。上訴人此部分所辯，俱不足採。

5.上訴人再執證人即心旺公司員工鄭樹芸於本院證稱：發現公司是專門辦活動的公司，上訴人就想說辦活動部分可以請發現公司處理，上訴人一樣經營其農務，就不用兩部分都要勞心勞力，上訴人就跟葉育成簽經營合作，一人負責一部分，因當時上訴人跟葉育成談的都是場地上的東西要讓葉育成使用，租借給他使用那些物品、設備的費用，合約上寫成租金，如果有把場地轉租，怎麼可能只有被上訴人的地，上訴人場地那麼大，而且合約上都沒有任何地號等語（見本院卷第154至156頁），主張心旺公司與發現公司係合作經營農場關係。然鄭樹芸於另案即已證稱：被上訴人知悉上訴人將系爭土地轉租給葉育成，因為轉租後被上訴人有來收地租，有看到招牌，才知道轉租的事實；當初是發現公司的人自己來找上訴人，在更早之前葉育成就有來找過上訴人要承租土地，但上訴人當時沒有同意，葉育成還有問兩造間之租賃契約到什麼時候，表示如果上訴人願意轉租，要請上訴人再與被上訴人協商延長租約兩年等語（見原審卷第281至283頁），鄭樹芸於本院翻異前詞，已難逕採，且系爭租賃及提供契約書有附有使用黑色線框標示正式承租區域之空照圖一情，業如前述，已足特定發現公司承租土地的範圍。況葉育成於另案證稱：上訴人在轉租給伊時，有向伊表示其是向他人承租系爭土地，但伊不知道上訴人是向何人承租土地，因為這塊土地很大，地主有很多人，不是只有上訴人等語（見原審卷第267頁），是該契約書縱未記載任何地號，或上訴人係向何人承租系爭土地，均不影響該契約書之定性，鄭樹芸上開於本院之證述，自難為上訴人有利之認定。

6.上訴人雖另辯稱：葉育成於與上訴人簽約時即已知悉上訴人所承租之場地範圍廣大，地主不僅被上訴人等人，若係違法轉租，可能遭終止租約，其所投入之資金將血本無歸，惟系

爭租賃及提供契約書隻字未提，足認葉育成與上訴人間確屬合作關係云云。然葉育成於另案證稱：伊個人認為系爭土地承租的金額是非常高，伊有向上訴人詢問系爭土地有無紛爭，上訴人向伊表示沒有問題，會去處理，所以伊才花1個月20幾萬元向上訴人承租，上訴人並沒有提系爭土地不得轉租他人的問題等語（見原審卷第267頁反面），足認葉育成因聽信上訴人表示系爭土地並無紛爭、沒有問題，上訴人會去處理等詞，而承租系爭土地，上訴人以系爭租賃及提供契約書未提轉租等情，遽指葉育成與上訴人間僅屬合作關係，實不足採。

7.據上，發現公司並非與心旺公司合作經營農場，上訴人係將系爭土地轉租與發現公司使用。

㈡系爭租約及系爭增補條款業經被上訴人合法終止：

1.按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，民法第443條定有明文。次依系爭租約第4條約定：「甲方（即上訴人）未經乙方（即黃廖順妹）之同意不得轉租。」（見原審卷第19頁）。嗣黃廖順妹死亡，兩造簽訂系爭增補條款，載明系爭增補條款為系爭租約之適續（見原審卷第23頁），是上訴人自仍應受系爭租約第4條之拘束。

2.上訴人於109年8月30日將系爭土地轉租與發現公司使用一情，業如前述，上訴人顯然違反系爭租約第4條約定，依上揭規定及說明，被上訴人自得終止租約。而被上訴人於110年7月26日寄發845號存證信函向上訴人為終止系爭租約及系爭增補條款之意思表示（見兩造不爭執事項㈤），上訴人亦不爭執有於110年7月底收受845號存證信函（見原審卷第300頁），堪認系爭租約及系爭增補條款業經被上訴人合法終止。

3.上訴人主張：被上訴人亦不否認為真正之手寫版承租契約

（見本院卷第309至315頁，下稱手寫版租約）之第4條係約定：「甲方（即上訴人）未經乙方（即黃廖順妹）同意不得轉租不相干行業」（見本院卷第309頁），發現公司係從事辦理農場體驗活動之公司，並非與經營農場不相干之行業，縱認上訴人將系爭土地轉租發現公司，亦非違法轉租，被上訴人終止租約並無理由等語。被上訴人對黃廖順妹與上訴人簽定系爭租約前，確實存有手寫版租約一情，並不爭執，惟辯稱：因黃廖順妹與上訴人均認手寫版租約有諸多不足之處，宜重新調整，故合意簽定電腦繕打版本即系爭租約，用以取代先前手寫版租約等語。經查：

⑴觀諸系爭租約，上訴人除於第3頁甲方處有簽名及用印外，於契約內尚有6處用印，則被上訴人抗辯上訴人已重新審視契約條款內容，並願受拘束，核屬有據。上訴人固稱：系爭租約係上訴人黃永祥至伊農場逼其簽名，伊未予核對，與手寫版租約不符之處，未經雙方合意，不生效力等語，然並未舉證以實其說，尚難憑採。

⑵依兩造簽立之系爭增補條款前言載明：本土地租賃契約及增補條款為前土地承租契約的適續等語，而第1條則約定：「承租土地座落桃園市○○區○○段○○小段，地號0000號。面積17765平方公尺（一甲八分）土地為乙方所有，今因乙方辦理繼承重新續約及增補條款，甲、乙雙方同意訂立本土地租賃契約及增補條款」，所載面積一甲八分核與系爭租約第3條之約定相符（見原審卷第19頁），而與手寫版租約第3條之約定有異（見本院卷第309頁），堪認增補條款所適續之前土地承租契約，應指系爭租約而非手寫版租約。

⑶上訴人自承有給付押租金18萬元等情（見本院卷第388頁），核與系爭租約第3條所約定之押租金相符，而與手寫版租約第3條所約定之10萬元有異，益徵被上訴人所稱：上訴人與黃廖順妹合意簽定系爭租約，用以取代先前手寫版租約一情，應屬可採。是上訴人依手寫版租約主張其並非違法轉租，被上訴人終止租約並無理由，尚不足採。

㈢上訴人依民法第226條規定，請求被上訴人連帶給付400萬元，為無理由：

上訴人將系爭土地違法轉租予發現公司，經被上訴人合法終止系爭租約及系爭增補條款，業如前述，兩造間租約既經被上訴人合法終止，被上訴人自無繼續提供系爭土地予上訴人使用之給付義務。上訴人主張被上訴人將系爭土地改租他人，構成給付不能，顯屬無據，自不足採。是上訴人依民法第226條規定請求被上訴人連帶賠償400萬元，為無理由。

㈣上訴人代被上訴人支付400萬元遺產稅，並非係以租用系爭土地10年為條件：

上訴人雖主張：伊願意代被上訴人支付400萬元遺產稅，係因伊已在系爭土地投入大量資金、建置相關農場設備，若被上訴人等因無法支付龐大遺產稅，系爭土地勢必遭拍賣，導致伊之投資血本無歸；是被上訴人支付之對價，則需在原租賃契約期滿後再與上訴人簽訂10年之租約，使上訴人得以繼續在系爭土地上經營農場10年；系爭土地之租金每月為6萬，若僅為爭取締約之機會，又何需支付400萬元之高額對價等語。然觀諸系爭增補條款第2條約定：「甲方（即上訴人）願代乙方（即被上訴人）支付400萬元整之遺產稅，雙方同意就原合約內容履行至民國106年4月30日止，並同意就原合約到期後另行訂約自民國106年5月1日起至民國116年4月30日止租賃期限共十年。」，核其內容，僅係約定由上訴人代乙方支付400萬元遺產稅，兩造同意就系爭租約內容履行至106年4月30日止，並於到期後另行訂立10年期限之租賃契約，並未免除上訴人原應負系爭租約之義務，而得以無條件繼續在系爭土地上經營農場10年。又被上訴人於另案當事人訊問程序中均具結證稱：於105年與上訴人簽訂增補條款時，均明確告知是因為上訴人興建違建才被課徵遺產稅，上訴人支付之400萬元為遺產稅，而非土地使用之對價即預付10年之租金，上訴人於租賃期間均有主動提及心旺農場有經營不善之情形等語（見原審卷第165、176至177、187頁），

並提出104年度遺產稅繳款書為證（見原審卷第119頁），益徵兩造就上訴人所支付之400萬元，並無須租用10年為條件之合意，亦非租金之預付。是上訴人代被上訴人支付400萬元遺產稅，僅係取得再與被上訴人續約之機會，至上訴人能否繼續在系爭土地上經營農場10年，仍應視兩造實際履約之狀況即有無違約之情形而定，非謂上訴人必然得繼續租用系爭土地10年。上訴人此部分主張，尚不足採。

㈤上訴人依民法第179條規定請求被上訴人全數返還上開400萬元，或依終止租約後剩餘租賃期間所占比例返還上訴人230萬元，均無理由：

按契約之終止，係使契約關係自終止時起向將來消滅之行為，終止以前之契約關係，不失其效力（最高法院82年度台上字第2925號判決意旨參照）。本件上訴人代被上訴人支付400萬元遺產稅，並非租金之預付或租用10年為條件，僅係取得再與被上訴人續約之機會，且被上訴人係於110年7月26日向上訴人為終止系爭租約及增補條款之意思表示，均業如前述，堪認被上訴人確已依約履行系爭租約租期至106年4月30日，並於到期後續約另行訂立10年期限之租約，即被上訴人已就上訴人支付之400萬元為對待給付，此部分核屬被上訴人終止兩造間租約前之法律關係，依上揭說明，並不失其效力，被上訴人受領該400萬元，並無不當得利可言，亦非因上訴人違法轉租始沒收該400萬元，上訴人主張：系爭增補條款無得沒收該400萬元之約定，應基於公平正義原則依比例返還云云，實屬無據，顯不足採。從而，上訴人主張被上訴人受有不當得利，依民法第179條規定請求被上訴人全數返還上開400萬元，或依終止租約後剩餘租賃期間所占比例返還上訴人230萬元，均無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第226條、第179條規定，請求被上訴人連帶給付400萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上

訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　15　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　王育珍

法　官　賴武志

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　15　　日

書記官　蔡明潔