

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第193號

上訴人 元隆能源開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳孟汝

訴訟代理人 陳蕙如律師

被上訴人 何寶珠

張志銘

張志成

張志偉(上4人即張永吉之承受訴訟人)

0000000000000000

張福榮

張建隆

張麗雪

張政順

共 同

訴訟代理人 王仕為律師

上列當事人間請求返還押金事件，上訴人對於中華民國112年8月4日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2364號第一審判決提起上訴，本院於113年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人何寶珠、張志成、張志銘、張志偉應於繼承張永吉之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣8萬3,333元，被上訴人張福榮、張建隆應各給付上訴人新臺幣8萬3,333元，張麗雪、張政順應各給付上訴人新臺幣12萬5,000元，及均自民國111年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、經廢棄部分之第一審訴訟費用，由何寶珠、張志成、張志

01 銘、張志偉連帶負擔6分之1，張福榮、張建隆各負擔6分之
02 1，張麗雪、張政順各負擔4分之1。第二審訴訟費用，由何
03 寶珠、張志成、張志銘、張志偉連帶負擔12分之1，張福
04 榮、張建隆各負擔12分之1，張麗雪、張政順各負擔8分之
05 1，餘由上訴人負擔。

06 事實及理由

07 一、本件被上訴人張永吉於民國113年1月3日死亡，繼承人為何
08 寶珠、張志成、張志銘、張志偉4人（下稱何寶珠等4人），
09 有除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本可稽（見本院卷第169
10 頁至第179頁），其等具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予
11 准許。

12 二、上訴人主張：被上訴人前以如附表1所示土地（下稱系爭土
13 地），租與訴外人尚程企業股份有限公司（下稱尚程公司）
14 經營加氣站，尚程公司在該土地上搭建加氣站等相關設施
15 （下稱系爭地上物），伊於103年間自尚程公司處受讓取得
16 系爭地上物後，自同年6月15日起向被上訴人承租系爭土地9
17 年（下稱系爭租約），每月租金由上訴人按張永吉、張福
18 榮、張建隆每人各6分之1，張麗雪、張政順每人各4分之1比
19 例，支付與被上訴人，且兩造締約時約定以前手承租人尚程
20 公司交付被上訴人之押金新臺幣（下同）50萬元，轉作伊承
21 租系爭土地所付之押金（下稱系爭押金）。嗣系爭土地經桃
22 園市政府辦理區段徵收，於110年2月至5月間核定發給抵價
23 地，系爭土地則於同年7月15日、8月30日先後移轉登記與桃
24 園市，加氣站因此無法正常經營，系爭租約當然中止，上開
25 營業問題於中止後6個月仍無法解決，系爭租約當然終止，
26 依系爭租約第4條第1項、第10條第1項約定，被上訴人應返
27 還系爭押金，其等拒不返還，自係違約，依同契約第13條第
28 1項約定應賠償同額押金，被上訴人應返還押金數額、賠償
29 數額詳見附表2所示等語。爰起訴求為命被上訴人分別給付
30 如附表2所示金額之判決（原審為上訴人敗訴之判決，並駁
31 回被上訴人所提反訴，上訴人就本訴聲明不服提起上訴。被

01 上訴人就原審駁回其反訴之敗訴部分，未據聲明不服，非本
02 院審理範圍，不予贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回
03 上訴人後開第2項之訴及該部分假執行聲請之裁判均廢棄。
04 (二)何寶珠等4人應於繼承張永吉遺產範圍內連帶給付16萬6,6
05 66元，張福榮、張建隆應各給付16萬6,666元，張麗雪、張
06 政順應各給付25萬元；及均自111年11月29日起至清償日
07 止，按週年利率百分之5計算之利息。

08 三、被上訴人則以：系爭土地出租上訴人期間，因遇政府徵收，
09 租約並非當然終止，上訴人未依系爭租約第9條約定，無償
10 贈與系爭地上物與伊，卻自行拆除系爭地上物以領取拆遷補
11 償金及獎勵金，致伊無從取得系爭地上物營業或自行領取獎
12 勵金、變賣拆除後之廢棄建材獲利，受有損害，上訴人未履
13 行上開第9條約定，係屬違約，伊得依約沒收系爭押金不返
14 還，伊未違約，上訴人自不得請求賠償同額押金等語，資為
15 抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

16 四、上訴人於103年6月15日向張永吉及張福榮等4人承租系爭土
17 地供經營系爭加氣站及相關事業使用，約定租期9年，押金5
18 0萬元，系爭土地於109年間經政府徵收並於附表1所示日期
19 移轉與桃園市，上訴人已於111年3月29日拆遷系爭地上物完
20 畢及領取建物拆遷補償費（救濟金）、建物其他救濟金888
21 萬6,134元、建物自拆獎勵金424萬3,542元、（自願）優先
22 搬遷獎勵金169萬2,597元等情，為兩造所不爭執（見本院卷
23 第188頁至第189頁），應堪認定。

24 五、上訴人主張系爭租約已當然終止，被上訴人應返還系爭押
25 金，並賠償同額押金50萬元等語，為被上訴人所否認，並以
26 前詞置辯。經查：

27 (一)按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終
28 了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚
29 有餘額時，承租人始得請求返還（最高法院81年度台上字第
30 1630號民事判決參照）。押租金契約為另一契約，此項押租
31 金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件（最高法院

65年台上字第156號民事判例參照)。次按被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發放完竣時終止。申請發給抵價地者，對其土地之權利義務，於接到該管直轄市或縣（市）主管機關核定發給抵價地通知時終止。土地徵收條例第21條、第40條第3項前段分別定有明文。

(二)系爭租約因徵收而當然終止，被上訴人應依系爭租約第10條第1項後段約定退還系爭押金。

1、依系爭租約第10條第1至3項：「（第1項）凡因天災地變、居民抗爭、土地徵收或重劃等不可抗力事由或其他不可歸責於乙方（即上訴人）之事由，致乙方認定加氣站無法正常經營時，合約當然中止。若該中止因素於6個月內無法解決，則合約當然終止，待乙方完成第9條義務後，甲方（即被上訴人）應無息退還押金及已付預付租金，且雙方不得要求對方補償，但若係徵收土地或其他行政處分，政府對地上物補償費應由乙方受領，甲方應無條件配合辦理。（第2項）上述合約當然中止期間，租金停付，且中止期間不計入合約有效期間。（第3項）合約當然終止時，雙方同意依本約第玖條辦理。」，及第9條：「租賃關係消滅之約定：9年之租期屆滿或中途因故解約不續約，雙方同意就下列方式辦理：1、租期屆滿同時，乙方應將地上建物照現狀含水電設施無條件贈與甲方，同時並將所有營業執照，經營許可移轉登記與甲方，…。二、若甲方無意接管時乙方應於租期屆滿或終止契約1個月內，向主管機關聲請註銷經營許可執照，並將所有建物及設備拆除，土地整平，或以其他必要之方法回復原狀後交還租賃物予甲方…。」（見原審卷第17頁、第15頁），可見系爭租約因天災地變、居民抗爭、重劃等不可抗力或其他不可歸責於上訴人之事由，致上訴人之加氣站無法正常經營後6個月合約當然終止之情形，上訴人雖需履行系爭租約第9條約定之無償贈與系爭地上物（含水電設施）所有權及將營業執照、經營許可移轉登記與被上訴人，或於被

01 上訴人無意接管時，始由上訴人自行將系爭地上物及設備拆
02 除之義務；然在因政府徵收土地而致上訴人之加氣站無法正
03 常經營6個月合約當然終止之情形，兩造係約定由上訴人領
04 取政府發給之地上物補償費，被上訴人無條件配合辦理。此
05 觀政府發放補償金之對象既為上訴人，倘上訴人已將系爭地
06 上物所有權移轉與被上訴人，上訴人如何向政府領取地上物
07 補償金，及被上訴人張建隆於110年7月間通知上訴人，請其
08 盡量留到市府徵收領取補償款來減少損失，希望其爭取市府
09 提早發放等語（見原審卷第339頁），暨上訴人於同年00月
10 間通知張建隆稱該區僅有6戶申請提早拆遷（見原審卷第341
11 頁），張建隆復於111年1月通知上訴人有關桃園市政府定於
12 同年月24日召開專案小組會議，最遲同年3月初可全部處理
13 完畢（見原審卷第343頁），上訴人再於系爭地上物拆除後
14 之111年4月通知張建隆稱下個月可完成地上物徵收之事（見
15 原審卷第343頁），即被上訴人係要求上訴人去爭取提早發
16 給徵收補償費，且被上訴人知悉系爭地上物將完成徵收後，
17 亦未要求上訴人移轉系爭地上物所有權與其等，即可知悉於
18 此情形，上訴人例外不負依系爭租約第9條辦理之義務。

19 2、上訴人主張被上訴人前以系爭土地出租尚程公司經營系爭加
20 氣站，並已收取尚程公司所付押金50萬元，尚程公司在系爭
21 土地上搭建系爭地上物使用，其於103年間受讓取得系爭地
22 上物，自103年6月15日起向被上訴人承租系爭土地9年，兩
23 造約定以尚程公司所交付押金50萬元轉作上訴人成立系爭租
24 約時應付之押金等情，有系爭租約第4條第1項記載「押金：
25 簽約同時支付新台幣伍拾萬元正…」（見原審卷第13頁），
26 及被上訴人在原審民事答辯暨反訴狀、本院民事答辯暨爭點
27 整理狀，均自認其等與上訴人簽訂系爭租約並收取押金50萬
28 元等語（見原審卷第138頁；本院卷第69頁）可參，並為被
29 上訴人所不爭執（見本院卷第192頁），堪認屬實。

30 3、又兩造不爭執系爭土地業經政府徵收並移轉登記所有權與桃
31 園市，桃園市政府已於110年2月至5月通知核定發給抵價地

與系爭土地原共有人張政順、張麗雪、張建隆、張福榮、張永吉配偶何寶珠（合稱張政順等5人），有桃園市政府112年2月9日府地航字第11200152628號函、桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收案土地所有權人地價補償費歸戶清冊可參（見原審卷第216頁、第237頁至第259頁、第267頁至第270頁），依上開說明，張政順等5人對系爭土地之權利義務已於110年2月至5月間核定發給抵價地時終止，導致出租人即被上訴人於斯時起已難以提供合於約定使用收益狀態之系爭土地與上訴人使用，上訴人之加氣站已無法正常經營，依系爭租約第10條第1項前段約定，系爭租約當然中止；系爭土地既因徵收致被上訴人對該土地已無權利，上訴人之加氣站因而無法正常經營，且依卷內資料不能證明被上訴人有提出其他改善措施，併參上訴人陳稱：系爭加氣站所在土地均屬航空城徵收計畫範圍，該區土地均遭徵收，致當地營業活動下降，影響該區工廠加氣站之習慣，伊多次向被上訴人要求減租等語（見本院卷第219頁），亦有財政部北區國稅局桃園分局111年1月3日北區國稅桃園銷字第1103174924號函可參（見原審卷第51頁），可見系爭加氣站因土地徵收所致無法正常經營情形，迨上訴人110年11月16日最後一次支付租金與被上訴人時（見本院卷第189頁），仍未解決，依系爭租約第10條第1項中段約定，該租約應自000年0月間起6個月當然終止。上訴人主張：系爭租約當然終止後，被上訴人應返還系爭押金等語，應可採信。

4、系爭契約既於000年0月間起6個月（即同年11月）當然終止，上訴人於租約終止後即不再負給付租金義務，被上訴人抗辯：上訴人自110年11月16日後未付租金，算至112年2月14日止欠租136萬6,875元，伊得沒收系爭押金云云，自無可採。

5、另系爭租約在政府徵收土地而當然終止之情形，上訴人既不負依系爭租約第9條辦理之義務，已如前述，且依系爭租約第10條之文義，土地徵收之地上物補償費係由系爭地上物所

有權人即上訴人取得，兩造復未於該租約言明上訴人所受領地上物補償費，僅限拆遷補償費（救濟金）而不包括優先搬遷獎勵金及建物自拆獎勵金，被上訴人本無受取上開獎勵金之權限，自未因上訴人自行拆除系爭地上物領取桃園市政府所發放之地上物補償費、獎勵金之行為，致受任何損害，自不得以沒收押金方式向上訴人求償。故被上訴人抗辯：上訴人於租約終止後，未贈與系爭地上物與伊等自行拆遷以領取獎勵金或變賣廢建材獲利，上訴人違約，伊等可沒收系爭押金云云，亦不足採。

- 6、上訴人係按租金比例即張永吉、張福榮、張建隆每人6分之1，張麗雪、張政順每人4分之1之比例，請求返還系爭押金（見本院卷第212頁），被上訴人對此並未爭執，故上訴人請求被上訴人應分別返還如附表2編號1所示金額，應為可採。

（三）上訴人依系爭租約第13條第1項約定請求被上訴人給付違約金，為無理由。

查被上訴人於兩造間土地租賃法律關係終止後，雖受上訴人催告返還系爭押金而不還，惟系爭押金契約為要物契約，為系爭租約外之另一契約，且系爭租約終止亦非可歸責被上訴人，被上訴人抗辯其無系爭租約第13條第1項之違約情事，上訴人依上開約定請求被上訴人賠償同額押金即附表2編號2所示金額云云，應無可採。

- 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第10條第1項約定及繼承之規定，請求何寶珠等4人於繼承張永吉遺產範圍內連帶給付8萬3,333元，張福榮及張建隆各給付8萬3,333元，張麗雪及張政順各給付12萬5,000元；及均自起訴狀繕本送達翌日111年11月29日（見原審卷第59頁至第77頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項

01 所示。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並
02 駁回其假執行之聲請，並無不當，應予維持，上訴意旨指摘
03 原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回此部分之
04 上訴。又本件上訴利益未逾150萬元，係不能上訴第三審事
05 件，於本院判決後即確定，無將原判決駁回此部分假執行聲
06 請廢棄之必要。

07 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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
11 主文。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

13 民事第十八庭

14 審判長法 官 黃書苑

15 法 官 陳 瑜

16 法 官 胡芷瑜

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

20 書記官 莊智凱

01
02

附表1

編號	土地地號	移轉登記日期	受移轉權利人	移轉登記原因	系爭土地經徵收前之所有權人
1	改制前桃園縣○○鄉○○○段○○○段0000地號土地	110年7月15日	桃園市	區段徵收	張政順、張麗雪2人分別共有，應有部分各1/2
2	同段00-00地號土地	110年8月30日	桃園市	區段徵收	張建隆、張福榮、何寶珠分別共有，應有部分各1/3

03
04

附表2（元：新臺幣）

編號	上訴人請求	何寶珠等4人（於繼承張永吉遺產範圍內連帶給付）	張福榮	張建隆	張政順	張麗雪
1	系爭押金	8萬3,333元	8萬3,333元	8萬3,333元	12萬5,000元	12萬5,000元
2	依系爭租約第13條第1項請求賠償之同額押金	8萬3,333元	8萬3,333元	8萬3,333元	12萬5,000元	12萬5,000元
	總計	16萬6,666元	16萬6,666元	16萬6,666元	25萬元	25萬元