臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第257號

上　訴　人　吳米蘭

訴訟代理人　孫志堅律師

上　訴　人　全球通停車場股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡育言

訴訟代理人　羅浩瑋

　　黃若庭

上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於中華民國112年9月13日臺灣桃園地方法院112年度訴字第610號第一審判決，各自提起上訴，吳米蘭並為訴之追加，本院於113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回吳米蘭後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

全球通停車場股份有限公司應再給付吳米蘭新臺幣壹拾玖萬伍仟元，及自民國一一二年四月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

吳米蘭其餘上訴駁回。

全球通停車場股份有限公司上訴駁回。

第一審訴訟費用由全球通停車場股份有限公司負擔百分之三十，餘由吳米蘭負擔。第二審訴訟費用關於吳米蘭上訴（含追加之訴）部分，由全球通停車場股份有限公司負擔百分之二十七，餘由吳米蘭負擔；關於全球通停車場股份有限公司上訴部分，由全球通停車場股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，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項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人吳米蘭

於原審就新臺幣（下同）18萬元罰鍰部分係依民法第148條規定為請求（原審卷第142頁），於本院繫屬後，追加依民法第227條第2項規定為請求權基礎（本院卷第39、128、167頁），不再主張依民法第544條、第148條規定為請求（本院卷第167頁），經審酌追加之法律關係仍援用原訴之訴訟資料及證據，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，藉以一次解決本件紛爭，故其請求之基礎事實應屬同一，揆諸上開規定，吳米蘭所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件吳米蘭主張：伊將名下所有之坐落桃園市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地）出租予對造上訴人全球通停車場股份有限公司（下稱全球通公司）作為停車場使用，兩造並於109年7月27日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間為5年，每月租金為5萬元，嗣於109年11月11日再簽立租賃契約附約（下稱系爭附約），將租賃期間再延長5年，共計為10年。因系爭土地為農牧用地，全球通公司欲合法作為停車場使用，即須辦理變更特定事業目的用地，故兩造以特別事項約定由全球通公司負擔變更用途所產生之地價稅、營業稅等費用及政府回饋金，並予其免租期2個月，足見全球通公司負有辦理變更特定事業目的用地之義務。詎全球通公司未向主管機關桃園市政府農業局辦理變更，致伊遭桃園市政府於110年、111年認定系爭土地違反區域計畫法第15條第1項規定，各裁處罰緩6萬元、12萬元，共18萬元，此係可歸責於全球通公司之事由，伊自得依民法第227條第2項規定，請求其負加害給付之損害賠償責任。再者，全球通公司於111年10月26日寄送存證信函（下稱系爭存證信函）予伊，表示自111年11月14日起不再續租系爭土地，惟未依系爭租約第21條約定於1個月前通知並支付1個月租金作為違約金，故不生終止租約效力，系爭租約仍屬有效，全球通公司尚積欠自111年11月15日起至112年9月14日止之10期租金共50萬元，伊自得依系爭租約第3條約定請求給付。另因全球通

公司返還系爭土地時未依約回復原狀，復有上開違約情事，致損害伊之權益，伊因而提起本件訴訟支出8萬元之律師費用，亦得依系爭租約第15條約定請求對造負擔。爰依系爭租約第3條、第15條約定及民法第227條第2項規定，求為命：全球通公司應給付伊76萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。

二、全球通公司則以：系爭租約未約定伊有辦理變更特定事業目的用地之義務，伊縱未就系爭土地辦理土地用途變更，並無不完全給付，無庸損害賠償。又伊因新冠肺炎疫情之衝擊，經評估不適宜再續租系爭土地，嗣以系爭存證信函向吳米蘭表示系爭租約至111年11月14日終止，而伊已給付租金至111年11月14日，並未積欠租金。且伊已於111年10月31日將系爭土地返還吳米蘭，且同意支付1個月租金以為提前終止租約之違約金，經以伊前所支付之2個月押金扣抵之，自無須再給付吳米蘭等語，資為抗辯。

三、原審為吳米蘭一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命全球通公司應給付吳米蘭3萬3,333元，及自112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為准、免假執行之宣告；駁回吳米蘭其餘之訴。兩造就其敗訴部分，各自提起上訴，吳米蘭上訴及追加之訴聲明：㈠原判決不利於吳米蘭之部分廢棄。㈡全球通公司應再給付吳米蘭72萬6,667元，及自112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。全球通公司答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。全球通公司上訴聲明：㈠原判決不利於全球通公司部分廢棄。㈡上開廢棄部分，吳米蘭在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。吳米蘭答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（本院卷第130、131、167頁）

㈠兩造於109年7月27日簽立系爭租約（本院卷第137至149頁），約定租賃期間為5年，自109年10月15日起至114年10月14日止，每月租金為5萬元，全球通公司並給付2個月租金

即10萬元作為押租保證金，嗣兩造於109年11月11日再簽立系爭附約（本院卷第152頁），約定租賃期間再延長5年，共計租賃期間為10年。

㈡系爭租約第21條約定：「甲、乙雙方在本契約有效期間內解約，必須在1個月前通知對方同時支付對方1個月租金作為違約金，方可解除契約。」，為兩造之約定終止權。

㈢吳米蘭就系爭土地經桃園市政府依違反區域計畫法規定2次裁罰，各為6萬元、12萬元（原法院112年度壢簡字第29號卷【下稱壢簡卷】第31至35、39頁、原審卷第97頁）。

㈣兩造實際免租期至109年10月14日止，自109年10月15日起計付租金，全球通公司支付租金至111年11月14日止，並有匯款單據可查（本院卷第29頁）。

五、本件吳米蘭依系爭租約第3條、第15條約定及民法第227條第2項規定，請求全球通公司給付租金50萬元、律師費用8萬元、罰鍰18萬元及利息，為全球通公司所否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭契約是否經被上訴人合法終止?

1.系爭租約第21條約定：「甲、乙雙方在本契約有效期間內解約，必須在1個月前通知對方同時支付對方1個月租金作為違約金，方可解除契約。」（本院卷第148頁），為約定終止權，此為兩造所自承（本院卷第130頁，不爭執事項㈡），亦即系爭租約雖定有期限，惟兩造約定租期屆滿前，得在1個月前通知他造提前終止契約，並須賠償1個月租金為違約金。而本件全球通公司係於111年10月26日寄發系爭存證信函（壢簡卷第59至61頁），通知吳米蘭提前終止租約，並稱將於111年11月14日前將系爭土地上之柵欄及電燈等地上物移除等語。上訴人自承有收受系爭存證信函，並有111年10月26日收件回執在卷可佐（原審卷第131頁）。依前開約定，終止租約應於1個月前通知對方，則系爭租約應自全球通公司為終止之意思表示到達後1個月即111年11月26日，始生終止租約之效力。全球通公司辯稱系爭租約於111年11月14日終止云云，並不可採。

2.吳米蘭雖稱全球通公司未在一個月前通知且未給付一個月租金作為違約金，亦未表示要以押租保證金抵銷（或抵充）之意思，終止租約不合法，不生終止效力云云。然查，全球通公司已支付2個月租金共10萬元作為押租保證金，此為兩造所不爭執（不爭執事項㈠）。按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號民事判決意旨參照），而系爭租約業已提前終止，依照系爭租約第6條約定（本院卷第144頁）及前開說明，吳米蘭本應返還押租保證金，然全球通公司尚有欠租（詳如後述）及提前終止之違約金未付，即就系爭租約所生之債務，不待全球通公司為抵銷之意思表示，押租金即發生當然抵充之效力，則全球通公司於終止租約時固然未再給付一個月租金5萬元為違約金，吳米蘭得逕自押租保證金中扣抵5萬元作為違約金，並不影響全球通公司終止租約之效力，故吳米蘭前開主張，並不可採。

㈡吳米蘭依系爭租約第3條規定，請求給付租金50萬元，有無理由？

1.全球通公司需支付租金共1萬6,667元：

系爭租約於111年11月26日提前終止，已如前述，而全球通公司支付租金至111年11月14日止，此為兩造所不爭執（本院卷第161、167頁，不爭執事項㈣），則全球通公司尚欠自111年11月15日起至同年月25日止，共計1萬8,333元（50,000元×11/30）之租金未付。

2.吳米蘭雖主張因全球通公司未將系爭土地回復原狀，僅將有經濟價值、容易移除之停車柵欄、電燈等物件移除，卻未刨除鋪設於系爭土地上之水泥地，於全球通公司將其清除並回復原狀前仍需支付租金，因而請求至112年9月14日止共計10個月50萬元之租金云云。惟查，系爭租約業已於111年11月26日終止，則吳米蘭再依系爭租約第3條規定，請求111年11月26日起至112年9月14日止之租金，已無從准許。再者，全

球通公司於系爭存證信函表示於111年11月14日前將系爭土地上之柵欄、電燈移除，參之吳米蘭提出之系爭土地現況照片（壢簡卷第81頁），其上確已無柵欄及電燈等地上物，僅餘停車場出入口鋪設水泥部分，足認全球通公司確有進行移除作業，吳米蘭並自承系爭土地目前未作何用途，遭附近居民逕行停車等語（本院卷第133頁），顯見全球通公司於終止租約後確實未再使用系爭土地，已將系爭土地騰空交還吳米蘭。而系爭土地上留有部分水泥未刨除，縱依吳米蘭所述未完全回復原狀，依特別約定最後一項約定：「若租約到期，地上物若未清除則歸地主所有。」（本院卷第149頁），此為該地上水泥如何歸屬或處理之問題，吳米蘭亦不得據此主張被上訴人應再按月繼續給付租金。況吳米蘭已當庭表示本件請求標的並非要求回復原狀等語（本院卷第132頁），故吳米蘭請求全球通公司給付租約終止後至112年9月14日止之租金48萬1,667元（50萬元－1萬8,333元）部分，不予准許。

㈢吳米蘭主張全球通公司違反契約附隨義務，追加依民法第277條第2項規定請求損害賠償18萬元，有無理由？

1.按基於債之關係，債權人得向債務人請求給付；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求損害賠償，民法第199條第1項、第227條定有明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主給付義務及從給付義務，此外，債之關係尚可能發生當事人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務，附隨義務則非給付義務，係指債務人有使債權人之給付利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他財產法益不會因債務之履行而受損害之義務。按源自誠實信用原則之非獨立性「附隨義務」一經當事人約定，為準備、確定、支持及完全履行「主給付義務」，即具本身目的

之獨立性附隨義務而成為「從給付義務」（獨立性之「附隨義務」），倘債權人因債務人不履行或有違反情事，致影響其契約利益及目的完成者，債權人自得對之獨立訴請履行或債務不履行之損害賠償（最高法院101年度台上字第2098號、93年度台上字第1185號民事判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約之特別約定事項：「僅供承租方作停車場用途，不得另作他用。變更用途後所產生之地價稅、營業稅費用由承租方支付。…本地為一般農業區、農業用地，『地主依現況出租』。整地、行政流程免租期為2個月，即109年8月5日至109年10月15日2個月，若因行政因素最長不得超過109年12月31日。變更特定事業目的用地所產生的政府回饋金由承租方負擔。」（本院卷第149頁），可知，兩造就系爭土地已約明僅得用於停車場使用，然系爭土地為農業用地，原則上僅得作為農地使用，若欲用以經營停車場事業，須依規定申請變更特定事業目的用地，既已約明地主吳米蘭依現況出租，且關於整地、行政流程免租期約定為2個月至4個半月，並約定相關稅費（包含政府回饋金）均由全球通公司負擔，則吳米蘭主張變更特定事業目的用地之義務已約定為全球通公司應負擔之義務，應堪採信，否則若為吳米蘭之義務，又何需約定行政流程期間予以免租之優惠，顯見兩造係以租金減免，作為全球通公司負責辦理相關行政手續之優惠。堪認兩造已約定變更特定事業目的用地之義務由全球通公司負擔，此為全球通公司之從義務，或至少為附隨義務。

3.全球通公司雖辯稱兩造間於109年8月26日有討論地目變更要另訂契約，但之後未再討論變更之事，簽訂租約後也沒有取得吳米蘭委託辦理之相關資料，變更地目並非其義務，吳米蘭亦未要求其於何期間內完成，其無違約不履行云云，並提出109年8月26日之Line對話紀錄為證（下稱系爭對話紀錄）。然觀之吳米蘭所寫內容共4點：「我和先生商量的結論如下：1.我們純粹只提供地給您們使用，如要變更地目的費用由您們負責。2.地目變更後多出來地價稅由承租者付擔。3.地目變更的相關問題還是要訂定契約。4.您們要用月

租停車的方式，聽說可以去申請停車證，相關事項可以去請教您們的專業團隊。」（原審卷第43頁），第1、2點是重申費用由全球通公司負擔，第4點是提醒可申辦停車證，而第3點固然稱地目變更相關問題要訂定契約，並未表示不需要變更特定事業目的用地或變更之義務改為吳米蘭自己負責。況全球通公司於本院審理時陳稱：伊提出申請時，農業局回覆所需繳納之回饋金是破百萬元，伊希望吳米蘭也能分擔一部分，對方不同意，所以才有系爭對話紀錄等語（本院卷第168頁），顯見全球通公司於契約成立時原已同意負擔政府回饋金，係於申辦過程中知悉回饋金之數額甚鉅，與訂約時之預期不同，始向吳米蘭表示可否共同分擔，吳米蘭則未同意，並回復稱與系爭租約之特別約定相同之負擔費用方式。則全球通公司以系爭對話紀錄辯稱其無負責辦理系爭土地變更特定事業目的用地之義務，並不可採。

4.因全球通公司並未履行變更特定事業目的用地之義務，致地主吳米蘭遭桃園市政府以違反區域計畫法相關規定裁罰2次共18萬元，此為兩造所不爭執（不爭執事項㈢），參照前開說明，係屬可歸責於全球通公司之事由，因全球通公司之不完全給付而生其他之損害，則吳米蘭追加依民法第227條第2項規定請求全球通公司負18萬元之損害賠償責任，核屬有據，應予准許。

㈣吳米蘭依系爭租約第15條約定，請求給付律師費用8萬元，有無理由？

系爭租約第15條約定：「乙方（即全球通公司）若有違約情事，致損害甲方（即吳米蘭）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」（本院卷第145頁）。本件全球通公司未依約辦理特定事業目的用地之變更，顯有違約情事，致吳米蘭因而遭罰鍰18萬元，而受有損害，吳米蘭曾委託律師發函請求全球通公司支付，有111年10月6日律師函在卷可參（壢簡卷第41至43頁），然全球通公司並未支付，吳米蘭因而提起本件訴訟，並支出律師費用8萬元，有委任契約書及匯款單回

條等附卷可佐（壢簡卷第83、85頁），則吳米蘭依系爭租約第15條約定，請求全球通公司給付律師費用8萬元，為有理由，應予准許。

㈤押租金抵充後，吳米蘭得請求之金額為22萬8,333元：

本件全球通公司已付之10萬元押租保證金，經抵充提前終止租約之一個月租金額5萬元違約金後，剩餘5萬元亦當然抵充欠租1萬8,333元及律師費用3萬1,667元後，已無剩餘。吳米蘭尚得請求全球通公司給付其餘律師費4萬8,333元（8萬元－3萬1,667元）及18萬元罰鍰，合計22萬8,333元。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，吳米蘭依系爭租約第3條、第15條約定及民法第227條第2項規定，請求全球通公司給付22萬8,333元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月14日（原審卷第21頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分（即全球通公司應再給付19萬5,000元部分），為吳米蘭敗訴之判決，自有未洽。吳米蘭上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由。至於原審就上開不應准許部分所為吳米蘭敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，其上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。全球通公司之上訴，為無理由，應予駁回。吳米蘭追加之訴為有理由。

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，本件吳米蘭之上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為有理由；全球通公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

民事第二庭

審判長法　官　陳容正

法　官　賴武志

法　官　紀文惠

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　李昱蓁