

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第491號

上訴人 陳懋煜
訴訟代理人 徐睿謙律師
戴佳樺律師
被上訴人 林維榜
訴訟代理人 徐慧齡律師

上列當事人間請求返還租金等事件，上訴人對於中華民國114年1月22日臺灣桃園地方法院113年度訴字第1391號第一審判決提起上訴，被上訴人則為反訴之追加，本院於115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應另給付被上訴人新臺幣陸佰壹拾伍萬壹仟陸佰元，及自民國一一四年七月一日起至清償日止，按年息百分之十計算之利息。

第二審（含追加反訴）訴訟費用，由上訴人負擔。

本判決所命給付，於被上訴人以新臺幣貳佰零伍萬元為上訴人供擔保後，得假執行；但上訴人如以新臺幣陸佰壹拾伍萬壹仟陸佰元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查被上訴人於原審反訴請求上訴人應給付被上訴人自民國112年10月起至113年4月止（下稱期間二）共7個月租金，計新臺幣（下同）331萬2,400元（計算式：94萬6,400元×50%×7=331萬2,400元）之本息，於本院基於同一基地租賃契約關係，追加請求上訴人應另給付被上訴人自113年5月起至114年5月止

（下稱期間三）共13個月租金，計615萬1,600元（計算式：94萬6,400元 $\times$ 50% $\times$ 13=615萬1,600元）之本息，核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，毋庸對造同意，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人本訴主張：伊經營長期照顧服務機構（下稱長照機構）事業，被上訴人則欲將其農地開發使用，兩造於112年5月7日簽立基地租賃契約書（下稱系爭契約），約定由伊向被上訴人租用坐落桃園市○鎮區鎮○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地），作為建築住宿式長照機構建物之基地，租賃期間25年，租金每月94萬6,400元，第1、2年暫減50%，被上訴人則負有將系爭土地變更編定為特定目的事業用地（下稱變更編定），並負擔所需費用，且應提供系爭土地作為伊向銀行貸款6,000萬元之抵押擔保等義務。詎被上訴人未依約履行，經伊於112年12月8日寄發中壢青埔郵局第504號存證信函（下稱A函），催告被上訴人於文到3日內提供已辦理變更編定之證明、交付申辦貸款必要文件並函覆確認偕同申辦貸款日程，未獲被上訴人置理，伊於113年3月30日以中壢青埔郵局第129號存證信函（下稱B函），通知被上訴人解除系爭契約。系爭契約既已解除，爰依民法第259條第2款、第179條規定，請求被上訴人返還伊已支付之112年5月起至同年9月止（下稱期間一）共5個月租金，計236萬6,000元（計算式：94萬6,400元 $\times$ 50% $\times$ 5=236萬6,000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。

二、被上訴人對本訴之答辯及反訴主張：兩造所簽系爭契約屬租地建屋租賃關係，伊並無違約，上訴人以B函所為解除、終止系爭契約意思表示，於法不合，不生效力。嗣伊以114年6月27日民事答辯暨追加狀（下稱系爭追加狀）繕本之送達，對上訴人為依系爭契約第4條第1項後段約定終止契約之意思表示，於同年月30日送達上訴人時，始生合法終止效力。而

上訴人自112年10月起未再給付伊租金，爰依兩造間系爭契約約定，反訴請求上訴人給付期間二租金331萬2,400元，及自原審反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

三、原審就本、反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人全部不服，提起上訴，被上訴人則追加反訴，擴張請求上訴人再給付期間三租金615萬1,600元之本息。兩造之聲明、陳述及證據，如附件所示。

四、本件不爭執事項（見本院卷(一)第159至160頁、卷(二)第117頁）：

(一)上訴人向被上訴人承租系爭土地，計畫在系爭土地上新建住宿式長照機構建物，兩造於112年5月7日簽立系爭契約（見原審卷第19至25頁之原證1號），約定自簽約日起生效並起算租金，租賃期間25年，租賃面積20,644.6平方公尺，每平方公尺每月租金45.8元，但第1、2年暫減50%，每月計47萬3,200元，其餘約定內容詳原證1號。

(二)兩造同意委請訴外人賴晟偉建築師辦理變更編定，並由被上訴人負擔費用。

(三)上訴人已給付期間一租金計236萬6,000元予被上訴人，自112年10月起未再給付租金。

(四)上訴人欲收購之基隆市私立康富老人長期照顧中心（下稱康富中心）為長照機構，經主管機關核准床位為48床。

(五)上訴人於112年12月8日向被上訴人寄發A函，催告被上訴人應於文到後3日內提供已辦理變更編定之證明、交付申辦貸款必要文件並函覆確認偕同申辦貸款日程。

(六)上訴人以113年3月20日寄發之B函，向被上訴人為解除系爭契約之意思表示。

(七)辦理非都市土地變更為特定目的事業用地時，申請人依法應提出經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書、非都市土地變更編定申請書、申請變更編定同意書、土地使用計畫配置圖及位置圖及其他有關文件，向土地所在地直轄市或縣

01 (市)政府申請核准變更編定。

02 (八)長照機構法人所設立之長照機構，有提供機構住宿式服務
03 者，得於他址另設其他提供住宿式服務之長照機構，總數以
04 10家為限。

05 (九)於被上訴人在本件訴訟提出被證2號報價單前，上訴人未曾
06 見過該證物。

07 五、本院判斷：

08 (一)爭點一：被上訴人是否有遲未辦理變更編定之情事？

09 上訴人主張依系爭契約第4條第1項約定，兩造應於簽約日起
10 7日內，委由賴晟偉建築師辦理申請變更編定，費用由被上
11 訴人負擔，伊於112年12月8日發A函催告被上訴人於3日內提
12 供已辦理變更編定之證明、交付申辦貸款必要文件並函覆確
13 認偕同申辦貸款日程，未獲置理等情，固據其提出系爭契約
14 及A函為證（見原審卷第19至25、27至31頁），惟為被上訴
15 人否認，經查：

16 1.兩造系爭契約第4條「農地變更編定特定目的事業用地」明
17 文約定：「(一)甲（按指被上訴人）乙（按指上訴人）雙方於
18 簽訂本契約之日起7日內應委由賴晟偉建築師辦理農地變更
19 編定特定目的事業用地，所生包含回饋金在內之全部必要費
20 用由甲方自行負擔。如逾2年仍未能完成變更，雙方之一方
21 得隨時終止契約。乙方自願放棄已付之租金總金額之一切權
22 力。(二)雙方同意，甲方得為借款人以租賃標的為擔保於6千
23 萬元之範圍內，貸款支付上開變更費用。貸款之清償應由甲
24 方自行承擔。(三)甲方同意，由甲方以土地所有權人允於乙
25 方為借款人之名義，另貸款6千萬元供乙方收購護理之家用
26 途，貸款取得後由甲方保管支付外，同時委由賴晟偉建築師
27 評估，簽認後；始由甲方自本貸款分四次支付，每次一仟伍
28 佰萬元。本貸款本金及利息之清償應由乙方負擔，收購之標
29 的物，土地以甲乙持分比例共有，並不得分割。(四)上開二項
30 貸款，自送件後120日未能取得貸款或無法取得核貸，雙方
31 之一方均得於撥款前隨時終止本契約。」等語（見原審卷第

21頁），及辦理非都市土地變更為特定目的事業用地時，申請人依法應提出經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書、非都市土地變更編定申請書、申請變更編定同意書、土地使用計畫配置圖及位置圖及其他有關文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准變更編定等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(七)）。

- 2.被上訴人辯稱於簽訂系爭契約後，其已委由賴晟偉建築師辦理系爭土地之變更編定，於112年8月15日以自有資金給付應付費用之半數（966萬元），匯至賴晟偉指示之德亞公司帳戶，且在收受上訴人所寄A函後，於同年12月28日寄送被證4號楊梅埔心里郵局第4號存證信函（下稱被證4號函）予上訴人，告知上情，並要求上訴人提供護理之家、長照中心或日間照顧中心等營業牌照（下稱系爭牌照），方能擬具興辦計畫書，徵得變更前桃園市主管機關及有關機關同意，並經該市住宿式長照機構主管機關核准後，才能向市政府申請變更編定等情，業據被上訴人提出報價單、112年8月15日渣打銀行匯款傳票、德亞公司基本資料、被證4號函為證（見原審卷第83、85至88、89至93頁），並據證人賴晟偉於原審具結證述：有看過被證2號報價單，是被上訴人委託伊做土地變更，從一般農業用地變成長照機構之特定目的事業用地，伊委外辦理，報價單第3項提到每案199床乘以4案，等於796床，是與兩造共同討論認知，規劃由上訴人在被上訴人所有系爭土地上興建4個住宿式長照機構，每案各199床，4案共796床，上訴人負責去收購取得現有已營運數年之長照機構營業牌照共4張，就上訴人收購系爭牌照所需資金，其中6,000萬元，被上訴人願提供系爭土地作為上訴人貸款之抵押擔保，貸得款項經伊評估、簽認後，4個案子分4次，各撥款1,500萬元予上訴人使用，但是上訴人沒有提供申辦貸款所需文件，且未提供任何長照中心執照等語（見原審卷第328至331頁），核與被證4號函所載情節相符，堪信被上訴人上開所辯為可採信，足認被上訴人已委託賴晟偉辦理變更

01 編定，雖迄113年3月20日上訴人寄發B函時，賴晟偉尚未為
02 被上訴人提出變更編定申請，然係因上訴人未能提供系爭牌
03 照，致賴晟偉建築師無法撰擬申辦變更編定所需之興辦計畫
04 書，自不可歸責於被上訴人，是縱上訴人於本件訴訟被上訴
05 人提出被證2號報價單前未曾見過該證物（見不爭執事項
06 (九)），仍不足認被上訴人有上訴人所指遲未辦理變更編定之
07 情事，上訴人此部主張，不足採信。

08 (二)爭點二：被上訴人是否有遲未偕同申辦系爭契約第4條第3項
09 約定抵押貸款之情事？

10 上訴人主張被上訴人同意以系爭土地作為伊申辦6,000萬元
11 貸款之抵押擔保，俾伊取得資金用於收購系爭牌照，伊於
12 112年12月8日發A函要求被上訴人於3日內交付申辦貸款所需
13 文件並函覆確認偕同申辦貸款日期，被上訴人遲未履行，致
14 伊無法給付收購康富中心價金等情，固據其提出系爭契約及
15 A函為證，然為被上訴人否認。經查：

16 1.依系爭契約第4條第3項約定及上開證人賴晟偉於原審之證
17 述，於上訴人以自己名義為借款人申辦貸款，被上訴人同
18 意提供系爭土地於6,000萬元範圍內作為上訴人貸款之抵
19 押擔保，貸得款項供上訴人用於收購系爭牌照，但由被上
20 訴人保管，並委由賴晟偉評估、簽認後，分4次撥款給上
21 訴人，每次1,500萬元，而上訴人於本院自承其並未以自
22 己名義為借款人向金融機構提出任何貸款申請，上訴人既
23 未以自己名義提出貸款申請，則被上訴人於收受A函後，
24 尚無履行配合提出申辦貸款所需文件義務之必要，且申辦
25 貸款日程，應係由借款人本人即上訴人通知被上訴人，而
26 非由被上訴人安排。

27 2.承上，被上訴人於收受A函後，未依A函催告內容（見原審
28 卷第31頁）提出：①被上訴人之身分證、健保卡正本、②
29 被上訴人薪資收入或財力證明影本、③被上訴人之戶籍謄
30 本或戶口名簿、④系爭土地所有權狀正本、⑤系爭土地第
31 一類登記謄本或權狀影本、⑥金融機構對於被上訴人擔任

連帶保證人及物上保證人所需徵提之其他文件，亦未函覆上訴人確認偕同申辦貸款之日程，因負有先以自己名義為借款人向金融機構提出貸款申請義務者，為上訴人，上訴人既尚未申辦任何貸款，被上訴人未依上開A函催告內容辦理，並無可歸責事由，亦不足認被上訴人就此有何遲未履約之情事。是上訴人此部分主張，亦不足採信。

(三)爭點三：上訴人終止或解除系爭契約是否合法？

上訴人主張被上訴人經其以A函限期催告後，仍未履行，其於113年3月20日發B函對被上訴人為解除或終止系爭契約之意思表示，已送達被上訴人，且被上訴人拒絕辦理貸款並預示拒絕提供申辦變更編定證明，系爭契約已經伊合法解消，再退步言，系爭契約亦經被上訴人於113年5月9日發被證5號函表示同意伊所為上開解除、終止而消滅等語，亦為被上訴人否認。經查：

1.承上所述，被上訴人就上訴人以A函催告履行乙節，並非故意不履行約定義務，而係依系爭契約負有先給付義務之上訴人，尚未履行其收購取得系爭牌照供撰擬興辦事業計畫書，被上訴人才未能據以提出變更編定之申請，且上訴人並未以自己名義為借款人提出貸款申請，是被上訴人就A函催告內容，並無給付遲延情事，則上訴人以B函所為解除契約之意思表示，自與民法第254條規定不符，其所為解除契約意思表示，不生合法解除效力。

2.雖上訴人主張其並有以B函對被上訴人終止系爭契約之意思表示云云，然亦為被上訴人否認，且由B函之主旨載明：「茲代本所當事人陳懋煜先生，解除與 台端（按指被上訴人）112年5月7日基地租賃契約書，並請 台端於文到後五日內返還陳懋煜先生已支付之租金新臺幣2,366,000元。詳如說明，請查照。」等語（見原審卷第37頁），及說明內容載明：「…(五)為此，特委請 貴大律師發函予林維榜先生，通知依民法第254條等規定解除本人與林維榜先生間系爭契約書，並依同法第259條規定催告

01 林維榜先生於文到五日內返還所受領之租金2,366,000
02 元。否則，本人將依法訴追一切法律責任，決不寬貸。」
03 等語（見原審卷第38頁），且B函全文均未提及「終止」
04 二字（見原審卷第37至39頁），足認上訴人並未於B函對
05 被上訴人表明終止系爭契約之意，亦未表明其終止之依
06 據，自不生終止系爭契約之效力。

- 07 3.至上訴人主張縱伊所為解除、終止系爭契約為不合法，系
08 爭契約亦經被上訴人於113年5月9日發被證5號函表示同意
09 伊所為解除或經被上訴人與伊合意終止而消滅云云，亦為
10 被上訴人否認。經查被上訴人於被證5號函說明欄一固表
11 示：「本人於民國112年5月7日與陳懋煜簽訂桃園市○鎮
12 區鎮○段000○000○000○000地號等4筆基地租賃契約書
13 （下稱系爭契約書），同意解除終止本約。」等語，惟其
14 於說明欄二三及總結，分別載明：「對於陳懋煜先生要求
15 返還已支付之租金新台幣2,366,000元；本人實難同意此
16 請求。 原因為：系爭契約清楚載明：（如下列陳述）第
17 四條 農地變更編定特定目的業事用地(一)甲乙雙方於簽訂
18 本契約之日起7日內應委由賴晟偉建築師辦理編號特定目
19 的事業用地，所生包含回饋金在內之全部必要費用由甲方
20 自行負擔。如逾2年仍未完成變更，雙方之一方得隨時終
21 止契約。乙方自願放棄已付之租金總金額之一切權力。加
22 上，系爭契約尚未終止前，經我方及賴晟偉建築師無數次
23 的催繳，陳懋煜先生仍置之不理，至今已經積欠租金多達
24 七個月以上。」、「依民法第440條規定，承租人租金支
25 付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
26 金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
27 約。」、「總結，如以上陳述三點，我方同意終止系爭契
28 約；但，不同意返還陳懋煜先生已支付之租金新台幣
29 2,366,000元。甚而於此追討積欠七個月之租金，共新台
30 幣3,312,400元。」等語（見原審卷第95至97頁），可知
31 被上訴人之真意在於與上訴人「合意終止」系爭契約，顯

01 非解除契約，參以系爭契約第9條第1項約定：「本契約存
02 續中，除有本契約約定之情事或法令規定或雙方合意終止
03 外，雙方均無任意終止權」等語（見原審卷第23頁），及
04 系爭契約為基地租賃契約，具繼續性質，且系爭契約第3
05 條第1項約明租金起算日為自契約書簽約日起算（見原審
06 卷第20頁），益徵兩造有特約約定得合意終止系爭契約，
07 但並不能合意解除，並佐以被上訴人表明不同意返還上訴
08 人已付之租金，亦足認被上訴人於被證5號函中，並無與
09 上訴人合意解除系爭契約之意思甚明，亦不足認被上訴人
10 有以被證5號函對上訴人為合意解除系爭契約之新要約。
11 復審酌於原審113年8月15日言詞辯論期日，被上訴人訴訟
12 代理人稱：「…關於契約部分我們主張第4條第1項之約定
13 為終止，雖然該條所約定的期限尚未屆滿，但同意可以跟
14 原告合意終止，倘若原告拒絕合意終止，鈞院如認終止不
15 合法，我們會擴張請求」等語，上訴人訴訟代理人則稱：
16 「我們自始就是主張解除契約，不願意合意終止」等語
17 （見原審卷第104頁），及上訴人於該次庭後113年9月6日
18 寄發予被上訴人之中壢青埔郵局第426號存證信函內容載
19 明：同意被上訴人以被證5號函解除系爭契約書之要約，
20 並明示拒絕被上訴人終止系爭契約書之意思表示等語（見
21 本院卷(一)第281至284頁），可見被證5號函及上訴人於113
22 年9月6日所發中壢青埔郵局第426號存證信函，均不生合
23 意解除、終止系爭契約之效力。縱認被上訴人於被證5號
24 函有為合意終止系爭契約之要約，亦經上訴人以上開第
25 426號存證信函予以拒絕，該要約早已失其效力，況系爭
26 契約業經被上訴人以系爭追加狀之送達，對上訴人為終止
27 系爭契約之意思表示，而於114年6月30日生合法終止效力
28 （詳後述），上訴人於本院審理時變更為承諾該終止要
29 約，自不生承諾效力。是上訴人此部分主張，亦不足採
30 信。

31 4.另上訴人於本院主張被上訴人未配合伊申辦貸款，伊無法

取得核貸，依系爭契約第4條第4項約定，其有權隨時終止系爭契約云云，亦為被上訴人否認。查系爭契約第4條第4項約定：「上開二項貸款，自送件後120日未能取得貸款或無法取得核貸，雙方之一方均得於撥款前隨時終止本契約。」（見原審卷第21頁），而同條第2項係約定雙方同意被上訴人得以系爭土地為擔保，於6,000萬元之範圍內，貸款支付變更編定費用，第3項則係約定被上訴人同意以系爭土地所有權人，允於上訴人為借款人之名義，另貸款6,000萬元供上訴人收購護理之家用途，貸款取得後，由被上訴人保管支付，並同意委由賴晟偉建築師評估簽認，分4次支付，每次1,500萬元。由上開約定文意綜合觀之，系爭契約第4條第4項之適用，應係指兩造各自已依該條第2、3項約定提出貸款之申請，自送件後120日，未能取得貸款或無法取得核貸，雙方之一方均得於撥款前隨時終止系爭契約，而本件被上訴人已自付變更編定費用一半，且變更編定未能繼續履行，係因上訴人未能提供變更編定所需之系爭證照供撰擬興辦事業計畫書，致未能提出變更編定申請，與被上訴人未申辦系爭契約第4條第2項貸款無關，另上訴人則未為任何有關係爭契約第4條第3項貸款之申請，亦如前述，上訴人既未提出該項貸款申請，自無系爭契約第4條第4項約定之適用。是上訴人主張依系爭契約第4條第4項約定終止系爭契約云云，亦屬無據，不生效力。

(四)爭點四：上訴人請求被上訴人返還已付期間一租金236萬6,000元及利息，有無理由？

承上，上訴人於113年3月間以B函對被上訴人所為終止系爭契約之意思表示，不生合法終止效力，系爭契約亦未經兩造於113年5月間合意解除、終止，復未經兩造於原審達成合意終止，上訴人既已於原審拒絕被上訴人所為合意終止之要約，其於本院翻異前詞，改為承諾被上訴人於原審所為終止系爭契約之要約，亦不生承諾終止效力。上訴人所為解除、

01 終止系爭契約，既均不生效力，上訴人不得請求被上訴人返
02 還已支付之期間一租金，且於期間一兩造間既有系爭契約關
03 係存在，則被上訴人受領期間一之租金，核屬有法律上原
04 因，並無欠缺保有該利益之正當權源，亦不構成不當得利。
05 上訴人主張依民法第259條第2款、第179條規定，請求被上
06 訴人返還期間一租金236萬6,000元之本息，於法不合，不能
07 准許。

08 (五)爭點五：被上訴人請求上訴人給付期間二之租金331萬2,400
09 元，及自113年8月13日起至清償日止，按年息10%計算之利
10 息，有無理由？

11 1.按系爭契約第3條第3項、第4項約定：「租金暫減：自租金
12 起算日前2年，乙方應每月支付上開租金計算方式百分之50
13 即22.9元整/每平方公尺，共計473,200元整為每月租金，第
14 3年起至滿5年止乙方應每月支付上開租金計算方式百分之60
15 即27.48元整/每平方公尺，共計567,840元整為每月租金，
16 …。」、「租金支付方式：乙方應按月以每月一日為發票日
17 （兌現日）簽發無退、補紀錄之支票，為每月租金之支付。
18 並一次交付12紙支票予甲方，由甲方按月提示兌現，次年亦
19 同。如有遲延，經甲方催告後至給付租金之日止，按年息百
20 分之10計算遲延利息。」（見原審卷第20頁）。

21 2.承上，上訴人於113年3月間所為解消系爭契約意思表示，均
22 不生終止、解除效力，又被上訴人主張上訴人自112年10月
23 起未再給付租金乙節，為上訴人所不爭執，參以被上訴人主
24 張上訴人依系爭契約第3條第4項約定，於系爭契約簽約日一
25 次交付被上訴人用以支付第1年租金之12紙支票，僅兌現期
26 間一（112年5至9月共5個月）之租金，112年10至12月份之
27 租金支票，經換票後，仍遭存款不足及拒絕往來戶為由退票
28 等語，亦為上訴人所不爭執（見本院卷(二)第92頁），並有被
29 上訴人提出之支票影本及退票理由單在卷可證（見原審卷第
30 77至82頁），佐以系爭契約亦未經兩造於113年5月間合意解
31 除、終止，已如前述，嗣經被上訴人依系爭契約第3條第3

項、第4項約定，以原審反訴狀繕本之送達對上訴人為給付期間二租金之催告，該繕本於113年8月12日經上訴人收受，是被上訴人反訴請求上訴人給付期間二（自112年10月起至113年4月止共7個月之租金）租金331萬2,400元，及自113年8月13日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許。且由系爭契約明文約定上訴人應自簽約日起給付租金予被上訴人，而非約定自被上訴人完成系爭契約第4條第1項變更編定、同條第3項抵押貸款或交付系爭土地予上訴人占有之日起算，顯見上訴人所負給付租金債務，與被上訴人所負系爭土地出租人變更編定、提供土地辦理抵押貸款、交付系爭土地等債務間，並無民法第264條規定之對待給付關係，是上訴人以被上訴人未完成變更編定、抵押貸款，且其未受領系爭土地之占有，其就期間二租金之給付，得為同時履行抗辯云云，無足採信。

(六)爭點六：被上訴人於114年6月間終止系爭契約是否合法？

- 1.按系爭契約第4條第1項後段約定：「…。如逾2年仍未能完成變更，雙方之一方得隨時終止契約。…。」（見原審卷第21頁）。
- 2.查兩造於112年5月7日簽立系爭契約，且兩造同意委請賴晟偉建築師辦理變更編定，並由被上訴人負擔費用等情，為兩造所不爭執。雖於被上訴人在本件訴訟提出被證2號報價單前，上訴人未見過該證物，但上訴人對於兩造同意委請賴晟偉建築師辦理變更編定既不爭執，足認被上訴人已依系爭契約第4條第1項約定履行其義務，且依上述，賴晟偉建築師未提出變更編定之申請，係因上訴人未完成系爭證照之收購，致無法撰擬申請變更編定所需之興辦事業計畫書，未完成變更編定，不可歸責於被上訴人，且迄被上訴人之系爭追加狀送達上訴人時（114年6月30日，見本院卷(一)第139頁），已逾2年，是被上訴人主張依系爭契約第4條第1項約定終止系爭契約，於法有據，已生合法終止效力。至上訴人辯稱系爭契約前已於113年間經伊合法解消或兩造合意解除，被上訴

01 人無從再為終止云云，因上訴人所主張113年間解除、終
02 止，均不合法，已如前述，是其此部分所辯，亦無從採信。
03 (七)爭點七：被上訴人追加反訴請求上訴人給付期間三租金615
04 萬1,600元，及自114年7月1日起至清償日止，按年息10%計
05 算之利息，有無理由？

06 承上所述，系爭契約既經被上訴人以系爭追加狀之送達，對
07 上訴人為依系爭契約第4條第1項後段約定終止該契約之意思
08 表示，該追加狀繕本於114年6月30日經上訴人收受，系爭契
09 約因而於同日發生合法終止效力，是於期間三（即113年5月
10 起至114年5月止共13個月）內兩造間系爭契約關係仍存在，
11 上訴人仍負有依系爭契約給付期間三租金予被上訴人之義
12 務，且如上所述，兩造系爭契約明文約定上訴人應自簽約日
13 起給付租金予被上訴人，上訴人所負給付租金債務，與被上
14 訴人所負系爭契約第4條第1項約定變更編定、同條第3項提
15 供土地抵押貸款及交付系爭土地等債務間，並無民法第264
16 條規定之對待給付關係，上訴人以被上訴人未完成變更編
17 定、抵押貸款，且其未受領系爭土地之占有，其就期間三租
18 金之給付，得為同時履行抗辯云云，亦無足採信。是被上訴
19 人依系爭契約第3條第3項、第4項約定，於本院追加反訴請
20 求上訴人另給付期間三租金615萬1,600元，及自114年7月1
21 日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，應予
22 准許。

23 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款、第179條規定，本
24 訴請求被上訴人返還期間一租金236萬6,000元，及自起訴狀
25 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
26 由，不能准許；被上訴人依系爭契約第3條第3項、第4項約
27 定，反訴請求上訴人給付期間二租金331萬2,400元，及自11
28 3年8月13日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理
29 由，應予准許。原審就本訴、反訴均為上訴人敗訴之判決，
30 於法並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
31 改判，為無理由，應予駁回。被上訴人於本院追加依系爭契

約第3條第3項、第4項約定，反訴再請求上訴人另給付期間三租金615萬1,600元，及自114年7月1日起至清償日止，按年息10%計算之利息，為有理由，應予准許，並酌定擔保為准免假執行之宣告。

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，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之追加反訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 陳杰正

法 官 潘曉玫

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 115 年 5 月 26 日
書記官 洪秋帆

附件：

項目	上訴人	被上訴人
聲明	(一)原判決廢棄。 (二)本訴部分： 1.被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）236萬6,000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。	(一)上訴駁回。 (二)本訴如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。 (三)追加反訴： 1.上訴人應另給付被上訴人615萬1,600元，及自114年7月1

	2.願供擔保請准宣告假執行。 (三)反訴部分： 1.被上訴人在第一審之反訴、假執行聲請及第二審所為追加反訴均駁回。 2.追加反訴如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。			日起至清償日止，按年息10%計算之利息。 2.願供擔保請准宣告假執行。	
一、本訴部分：					
	上訴人			被上訴人	
陳述及證據	主張原因事實	法律依據	證據	答辯	證據
爭點一： 被上訴人是否有遲未辦理變更編定之情事？	1. 兩造應於簽約日起7日內，委由賴晟偉建築師辦理申請變更編定，費用由被上訴人負擔。 2. 伊於112年12月8日發A函催告被上訴人於3日內提供已辦理變更編定之證明，被上訴人遲未提供。	系爭契約第4條第1項	1. 原證1 系爭契約 2. 原證2 A函	1. 伊已委由賴晟偉辦理變更編定，並於112年8月15日以自有資金給付應付費用之半數。 2. 伊於112年12月28日發函告知上情，及上訴人須先提供長照機構執照，方能擬具興辦事業計畫，徵得變更前桃園市主管機關及有關機關同意，並經桃園市住宿式長照機構主管機關核准後，才能向桃園市政府申請土地變更編定。	1. 被證2 報價單、 2. 被證3 匯款傳票、 德亞建設開發有限公司基本資料 3. 被證4 楊梅埔心里郵局第4號存證信函 4. 證人賴晟偉於原審之證述
爭點二： 被上訴人是否有遲未偕同申辦系爭契約第4條第3項約定抵押	1. 被上訴人同意以系爭土地作為伊申辦6,000萬元貸款之抵押擔保，俾伊	系爭契約第4條第3項	同上	1. 兩造曾於112年9月6日向台中商銀申貸，且伊已提供自己財力證明文	同上

貸款之情事？	取得資金用於收購護理之家。 2. 伊於112年12月8日發A函要求被上訴人於3日內交付申貸必要文件並函覆確認偕同申辦貸款日程。 3. 因被上訴人遲未履行契約義務，致伊無法給付收購康富中心價金。			件，但上訴人未提供，致未成案。向平鎮農會申貸，亦同。 2. 雖此貸款用於供上訴人收購長照機構使用，惟並約明此貸款核撥後係由伊保管，並委由賴晟偉評估簽認，始分4次，每次1,500萬元交給上訴人，可見上訴人應先收購，而非取得此貸款核撥後才開始收購。	
爭點三：上訴人解除或終止系爭契約是否合法？	1. 被上訴人經催告後仍未履行，伊於113年3月20日寄發B函解除/終止系爭契約，已送達被上訴人，且被上訴人拒絕接受租金支票、辦理貸款並預示拒絕提供編定變更證明，系爭契約已經伊合法解除/終止。	民法第254條、系爭契約第4條第4項	1. 原證4 B函 2. 被證5 楊梅埔心里郵局第59號存證信函	1. 因上訴人未提供長照機構執照讓賴晟偉建築師擬具興辦計畫書，致不能進行變更編定申請，且上訴人自112年10月（筆錄誤繕為11月）起未再給付租金，伊自得拒絕為自己之給付，被上訴人無可歸責事由，	1. 同上。 2. 被證1 支票及退票理由單 3. 被證5 楊梅埔心里郵局第59號存證信函

	2. 再退步言，系爭契約關係，已經被上訴人於113年5月9日發被證5號函表示同意伊所為上開解除/終止而消滅。			上訴人不得解除契約。 2. 伊於被證5號函表明不同意返還上訴人已付租金，並追討尚欠租金，伊之真意為與上訴人合意終止系爭契約，而非解除。 3. 上訴人未正式送件申請貸款，本件並無系爭契約第4項第4項之適用。	
爭點四： 上訴人請求被上訴人返還已付期間一租金236萬6,000元及利息，有無理由？	系爭契約已經上訴人合法解除，被上訴人應返還伊已付期間一租金236萬6,000元及利息。	民法第259條第2款、第179條		系爭契約未經上訴人合法解除，伊無須返還。	
二、反訴及追加反訴部分：					
	被上訴人			上訴人	
陳述及證據	主張原因事實	法律依據	證據	答辯	證據
爭點五： 被上訴人請求上訴人給付期間二之租金331萬2,400元，及自113年8月13日起至清償日止，按年息10%計算之利息，有無理由？	1. 上訴人迄未給付左列租金，伊以原審反訴狀繕本之送達為催告，上訴人於113年8月12日收受上開繕本。 2. 上訴人應給付伊左列租金本息。	系爭契約第3條第3項、第4項	1. 被證1支票及退票理由單 2. 被證4楊梅埔心里郵局第4號存證信函	1. 引用爭點三上訴人欄所載，伊無須給付租金。 2. 退步言，被上訴人未履行契約義務，依民法第264條第1項規定，於其為給付前，伊得拒	引用爭點三上訴人欄所載。

				絕 給 付 租 金。	
爭點六： 被上訴人於114年6月間終止系爭契約是否合法？	被上訴人以系爭追加狀繕本之送達，對上訴人為依系爭契約第4條第1項後段約定終止系爭契約之意思表示，已送達上訴人，系爭契約於114年6月30日已合法終止。	系爭契約第4條第1項後段	系爭追加狀及送達證書（本院卷(一)第75、139頁）	系爭契約已於113年間經伊合法解除或終止或兩造合意解除，被上訴人無從再為終止。	同上
爭點七： 被上訴人追加請求上訴人給付期間三租金615萬1,600元，及自114年7月1日起至清償日止，按年息10%計算之利息，有無理由？	1. 上訴人迄未給付左列租金，且簽約迄今已逾2年仍未完成土地變更編定，伊以系爭追加狀繕本之送達，對上訴人為依系爭契約第4條第1項後段約定終止系爭契約之意思表示，上訴人於同年6月30日收受該繕本。 2. 上訴人應給付伊左列租金本息。	系爭契約第3條第3項、第4項	民事答辯暨追加狀及送達證書（本院卷第75頁、139頁）	1. 同爭點五。 2. 退步言，系爭契約已經被上訴人於113年5月9日以被證5號函表示同意伊所為解除/終止而消滅。	同上