

臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第152號

上訴人 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

被上訴人 太平洋崇光百貨股份有限公司

法定代理人 黃晴雯

訴訟代理人 劉庭仔律師

被上訴人 遠東巨城購物中心股份有限公司

法定代理人 李靜芳

共 同

訴訟代理人 趙相文律師

楊敦元律師

楊曉邦律師

李錦樹律師

上列當事人間請求給付差額租金事件，上訴人對於中華民國114年8月27日臺灣臺北地方法院113年度重訴字第973號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

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、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

2款、第3款分別定有明文。查本件上訴人於原審原聲明請求：(一)被上訴人太平洋崇光百貨股份有限公司、遠東巨城購物中心股份有限公司（下分稱太平洋百貨公司、遠東巨城公司，合稱被上訴人）應連帶給付上訴人新臺幣（下同）2,035萬4,306元，及太平洋百貨公司自民國113年6月29日起、遠東巨城公司自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息。(二)被上訴人應連帶給付上訴人20萬3,543元，及太平洋百貨公司自113年8月24日起、遠東巨城公司自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息。經原審判決上訴人敗訴後，上訴人提起上訴，上訴聲明將原判決廢棄，廢棄部分改判如上開聲明所示（見本院卷第13頁至第14頁），嗣於115年5月14日以民事擴張聲明暨補充理由狀將其違約金部分之請求改為按月加收（見本院卷第169頁至第172頁），並於本院115年6月10日言詞辯論期日確認其上訴聲明及追加聲明如後述（見本院卷第241頁至第242頁），核上訴人所為，係本於同一基礎事實，擴張違約金之請求金額，及減縮違約金法定遲延利息之請求，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為臺北市瑠公農田水利會（下稱瑠公水利會）所有，於109年10月1日農田水利法施行後，瑠公水利會改制納入公務機關，隸屬於行政院農業委員會農田水利署，其後因行政院組織改造又更名為農業部農田水利署即上訴人，改制後原瑠公水利會之資產及負債由國家概括承受，系爭土地因此登記為國有，並由上訴人管理。瑠公水利會於72年10月29日，就系爭土地與訴外人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋建設公司）簽立存續期間50年之設定地上權契約，並約定每年應以當年期政府公告之申報地價10%給付租金，嗣太平洋建設公司在系爭土地上興建綜合商業大樓（現為SOGO忠孝館）。於91年間，配合太平洋建設公司將地

上權及地上建物移轉予太平洋百貨公司，並變更連帶保證人，各方於91年7月1日換約，仍約定每年應以當年期政府公告之申報地價10%給付租金，瑠公水利會與太平洋百貨公司又於102年1月29日再次換約簽立設定地上權契約（下稱系爭契約），仍為相同約定，惟系爭契約約定預收1年租金之時間點為7月1日，與政府公告調整地價之日即1月1日不一致，造成應繳租金與已繳租金發生落差，直至改制後上訴人發現近5年來即108年至112年租金差額合計2,035萬4,306元，經上訴人於113年5月13日函催太平洋百貨公司於113年6月28日前給付租金差額，太平洋百貨公司未為給付，上訴人又於113年7月16日再次函催於113年8月23日前給付仍未履行，上訴人自得請求太平洋百貨公司及其連帶保證人遠東巨城公司連帶給付積欠之租金及違約金等情，爰依系爭契約第3條、第13條、第19條約定及民法第233條第1項、第203條規定，在原審求為被上訴人應連帶給付上訴人租金差額2,035萬4,306元本息，並連帶給付上訴人違約金20萬3,543元（即113年8月24日起至113年9月23日止之違約金）之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並於本院主張違約金應按月給付而追加違約金之請求金額，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第2、3項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人2,035萬4,306元，及太平洋百貨公司自113年6月29日起、遠東巨城公司自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被上訴人應連帶給付上訴人20萬3,543元。(四)願供擔保請准宣告假執行。追加聲明：被上訴人應自113年9月24日起至清償上訴聲明第2項債務之日止，按月連帶給付上訴人20萬3,543元。（至上訴人逾此部分請求，經其減縮如前，非本院審理範圍）

二、被上訴人則以：系爭契約當事人締約之真意，係依每年7月1日給付租金當時之申報地價10%計算當期土地年租金，並一次付訖，且依兩造過去往來文件及實際履約情形，太平洋百

01 貨公司皆依瑠公水利會來函計算之租金數額繳納，不因次年
02 1月1日申報地價調整而另行結算找補，此外，系爭契約就租
03 金並無任何找補條款，顯係契約當事人有意排除額外找補，
04 上訴人逕行推翻被上訴人與瑠公水利會長期以來之契約慣
05 行，有違誠信原則。縱認上訴人主張為可採，太平洋百貨公
06 司於107年1月1日至同年6月30日溢付租金503萬5,476元，上
07 訴人應依民法第179條、第182條第2項規定，將溢收之503萬
08 5,476元及自107年1月1日起至113年6月29日止按年息百分之
09 5計算之利息163萬5,154元返還太平洋百貨公司，太平洋百
10 貨公司以此金額主張抵銷。而上訴人上訴聲明第2項依民法
11 第233條第1項規定請求金錢債務之遲延利息，又於上訴聲明
12 第3項及追加聲明請求違約金，兩者請求損害賠償範圍已然
13 重覆，應認違約金之請求過高，應酌減至0元等語，資為抗
14 辯。答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判
15 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、經查，瑠公水利會於72年間公開標租系爭土地，供設定地上
17 權50年興建綜合商業大樓，由太平洋建設公司得標，瑠公水
18 利會、太平洋建設公司及其連帶保證人於72年10月29日簽立
19 原證2所示之設定地上權契約（見原審卷一第23頁至第39
20 頁），瑠公水利會與太平洋建設公司於73年1月18日完成地
21 上權設定登記（見原審卷一第43頁），太平洋建設公司嗣在
22 系爭土地上興建綜合商業大樓（現為SOGO忠孝館）；於91年
23 間，太平洋建設公司將地上權及地上建物移轉予太平洋百貨
24 公司，並變更連帶保證人為高山青，各方遂於91年7月1日簽
25 立原證4所示之設定地上權契約（見原審卷一第45頁至第53
26 頁），太平洋建設公司與太平洋百貨公司於92年6月19日完
27 成地上權讓與登記（見原審卷一第21頁）；瑠公水利會與太
28 平洋百貨公司及其連帶保證人遠東巨城公司又於102年1月29
29 日再次換約簽立原證5所示之系爭契約（見原審卷一第55頁
30 至第62頁），瑠公水利會並於102年2月1日與太平洋百貨公
31 司簽署被證19所示之公益回饋金捐贈協議書（見原審卷一第

419頁至第420頁）；另農田水利法於109年10月1日施行後，瑠公水利會改制納入公務機關，隸屬於行政院農業委員會農田水利署，其後因行政院組織改造又更名為農業部農田水利署即上訴人，改制後原瑠公水利會之資產及負債由國家概括承受，系爭土地因此登記為國有，管理者登記為上訴人（見原審卷一第383頁）；上訴人所屬瑠公管理處（下稱瑠公管理處）於113年5月13日發函催告太平洋百貨公司於113年6月28日前補繳108年至112年之租金差額2,035萬4,306元（見原審卷一第65頁至第69頁），太平洋百貨公司於113年6月14日回函拒絕上訴人之請求（見原審卷一第71頁至第74頁），瑠公管理處再於113年7月16日發函催告太平洋百貨公司於113年8月23日前補繳（見原審卷一第75頁至第77頁），太平洋百貨公司於113年8月1日回函拒絕（見原審卷一第79頁至第81頁）等情，為兩造所不爭執（見本院卷第94頁至第97頁、第117頁至第120頁、第145頁至第146頁），並有系爭土地登記謄本、土地登記簿、設定地上權契約及系爭契約、公益回饋金捐贈協議書、上開函文影本在卷可參，是此部分事實，堪信為真。

四、上訴人主張太平洋百貨公司短少給付108年至112年之租金共2,035萬4,306元，經催告後仍未履行，遠東巨城公司為其連帶保證人，應與太平洋百貨公司連帶給付積欠之租金及違約金等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按解釋契約，應以立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，並應通觀契約全文，於文義上及理論上詳為推求，庶不失當事人立約之真意（最高法院109年度台上字第2292號判決意旨參照）。觀之102年1月29日簽立之系爭契約第3條關於「設定地上權之代價」約定：「乙方（即太平洋百貨公司）取得設定地上權之權利，除每年應以當年期政府公告之申報地價10%給付租金外，並應於簽訂本契約前，給付甲方（即瑠公水利會）權利金1億9,681萬6,880元正【該權利金已由丙方（即太平

洋建設公司)於72年間給付予甲方】，該項權利金於地上權
期滿或依法終止租約及乙方自行拋棄等情事時均不予返
還。」、第12條關於「租金之給付」約定：「甲方於101年
7月1日起為乙方承租土地之始期，於簽立本約時乙方應將第
1年之租金，照本契約第3條所定標準給付與甲方，嗣後每年
之7月1日即為給付當年租金之期日，如該日係星期六、日或
例假日則順延至上班日。」（見原審卷一第56頁、第58
頁），依其文義，乃係約定太平洋百貨公司應自101年7月1
日起，一律於每年7月1日按當年期政府公告之申報地價10%
一次給付1年份之租金，而無任何關於當事人須就租金進行
找補之約款。

(二)上訴人雖主張系爭契約第12條只是就租金之給付日期為約
定，仍應依照系爭契約第3條所定標準給付，如果雙方是依
照給付日的申報地價為準，應該會於第3條明文約定「依給
付當時」申報地價10%計算，或明文約定無須找補，系爭契
約既未如此約定，上訴人自得請求找補云云。然系爭契約既
約定太平洋百貨公司須於每年7月1日先行繳納該年度7月至1
2月及次一年度1月至6月之租金，並非按日曆年度即自1月1
日至12月31日計算租期，亦與政府重新規定地價之公告日期
不一致（自93年起，重新規定地價之公告日期為1月1日，見
原審卷一第331頁），系爭契約之當事人顯可預見於太平洋
百貨公司先行給付1年份租金後，次年1月1日政府公告地價
可能調整之情形，卻未於系爭契約約定當事人須就租金數額
另行找補，應係有意排除租金於支付後再隨申報地價變動而
重新調整；復由瑠公水利會於102年1月28日以瑠農財字第00
240號函通知太平洋百貨公司繳納系爭契約第一期即自101年
7月1日至102年6月30日之土地租金1億1,707萬8,503元，並
檢附101年3月間列印之系爭土地登記謄本及土地租金計算
表，表明租金計算方式為「101年申報地價*租金率*面積＝
年租金」（見原審卷一第127頁至第129頁），而瑠公水利會
於發函當時，政府既已公告102年度之地價，瑠公水利會上

01 開函文所載之租金計算期間橫跨101年至102年兩個年度，租
02 金計算方式卻僅以101年申報地價為據，而非將租金計算期
03 間拆分為101年7月至12月、102年1月至6月兩部分，分別按1
04 01、102年度申報地價計算，可見瑠公水利會所採用之租金
05 計算方式顯係以系爭契約第12條所約定租金之給付日期即7
06 月1日當時之申報地價計算租金數額，此與上訴人所主張系
07 爭契約第3條所約定「每年應以當年期政府公告之申報地價1
08 0%給付租金」之「當年期」，係指按「每年度」政府最新公
09 告之地價分別計算每年之租金數額顯然不同，是上訴人上開
10 主張，核與系爭契約當事人締約之真意有違，自非可採。

11 (三)再由系爭契約後續之履行狀況以觀，瑠公水利會於102年6月
12 13日以瑠農財字第01212號函通知太平洋百貨公司繳納系爭
13 契約第二期即自102年7月1日至103年6月30日之土地租金1億
14 2,155萬4,852元，並檢附102年6月間列印之系爭土地登記謄
15 本及土地租金租算表，仍表明租金計算方式為「102年申報
16 地價*租金率*面積=年租金」（見原審卷一第131頁至第134
17 頁），其後瑠公水利會歷年通知太平洋百貨公司繳納系爭契
18 約土地租金，均係依照給付租金當時之申報地價計算租金數
19 額，此有瑠公水利會103年5月12日瑠農財字第1030300072號
20 函、104年5月8日瑠農財字第1040300105號函、105年5月19
21 日瑠農財字第1050300088號函、106年5月11日瑠農財字第10
22 60300111號函、107年5月1日瑠農財字第1070300093號函、1
23 08年5月20日瑠農財字第1080300174號函、109年3月2日瑠農
24 財字第1090300048號函在卷可參（見原審卷一第135頁至第1
25 57頁）；嗣瑠公水利會納入公務機關後，瑠公管理處110年4
26 月26日農水瑠公字第1106953140號函、111年5月26日農水瑠
27 公字第1116953254號函、112年6月1日農水瑠公字第1126953
28 440號函、113年4月23日農水瑠公字第1138953292號函，依
29 舊係按照給付租金當時之申報地價計算租金數額通知太平洋
30 百貨公司繳納（見原審卷一第159頁至第174頁）；另系爭契
31 約換約前於91年7月1日簽立之設定地上權契約，其第3條關

於「設定地上權之代價」、第13條關於「租金之給付」之約定亦與系爭契約約定幾近相同（僅第13條所約定之給付租金始期係於91年7月1日起計不同，見原審卷一第45頁至第53頁），瑠公水利會亦皆係以給付租金當時之申報地價計算租金數額通知太平洋百貨公司繳納，此亦有被上訴人所提出瑠公水利於94年、96年至100年通知繳納各期租金之函文、95年繳納聯單存卷可參（見原審卷一第467頁至第494頁），足認被上訴人辯稱系爭契約當事人締約之真意係以每期年租金起始日即每年7月1日當時之申報地價計算當期全年之租金數額，不因來年地價升降變動而另行調整，即由契約當事人自行承擔該數額變動之風險乙節，核屬有據。

(四)此外，證人即遠東巨城公司總經理羅仕清亦於原審證稱：伊於92年至100年間擔任太平洋百貨公司之財務副總，於101年迄今擔任遠東巨城公司總經理，負責洽談系爭契約，系爭契約第12條約定自101年7月1日起，即應於每年7月1日給付當年度租金，系爭契約第3條所謂「當年期政府公告之申報地價10%」係指101年7月1日到102年6月30日之租金按照101年度申報地價計算，而於給付租金後，翌年1月1日申報地價調整，租金從來沒有調整或找補過等語（見原審卷二第11頁至第13頁），上訴人雖主張證人羅仕清為太平洋百貨公司指派為遠東巨城公司之法人董事，其證詞顯有偏頗，不足採信云云，然證人為不可替代之證據方法，如果確係在場見聞待證事實，其證述又非虛偽者，其證言自非不可採信，證人羅仕清縱擔任遠東巨城公司總經理及董事，其既願為本案具結作證，衡情當無甘冒觸犯偽證罪之風險而為不實陳述之必要，且其所述亦與系爭契約長期以來之現實履約狀態相符，其證詞堪認真實有據，反觀上訴人雖否認被上訴人所為瑠公水利會從未通知被上訴人補繳租金之主張，然上訴人自陳無法提出改制前瑠公水利會曾通知被上訴人補繳租金之證明（見原審卷二第14頁、本院卷第147頁），而未能舉證系爭契約當事人曾有實際進行找補之行為，本院自無從為有利於上訴人

之認定；而上訴人於113年9月30日提起本件訴訟後，上訴人所屬瑠公管理處始於114年3月19日以農水瑠公字第1148971197號函通知太平洋百貨公司自114年7月1日至115年6月30日之租金「暫計」為1億9,503萬3,322元，並於說明欄計算方式第4點記載「如115年之申報地價有調整，則就115年1月1日起至115年6月30日止之租金差額應為找補」等文字（見原審卷一第305頁），片面變更過往租金之計算方式，亦見上訴人本件主張實有悖於系爭契約當事人向來之履約真意。上訴人雖又主張因改制前原瑠公水利會負責租約管理之人員僅有1人，負責業務眾多，致未能及時於政府公告新地價發現有差額時，向太平洋百貨公司追繳租金差額云云，然此情為被上訴人所否認，衡以系爭契約所約定之租金計算方式並不複雜，殊難想像有何不能於地價變動時立即發現有無租金差額產生之情形，上訴人既未就其主張舉證以實其說，自無足取。

(五)上訴人另主張系爭契約租金約定之核心本旨在於反應土地價值變動，租金應與申報地價變動保持一致云云，惟本件乃探求契約履行之真意何在，並非係損害賠償之填補，而由系爭契約過往履行情形，瑠公水利會及瑠公管理處歷年通知太平洋百貨公司繳納系爭土地租金，皆係按照系爭土地當時之申報地價計算租金數額通知繳納，核無違反上訴人所稱系爭契約之核心本旨，且系爭契約已給付之租金不因來年地價升降變動而另行調整，減省雙方於租金支付後尚須再行確認租金數額之不便，上訴人得提前收取該年7月1日至次年6月30日之租金，獲取中間之利息收入，太平洋百貨公司亦因此免於日後陷入遲延給付之不確定風險，顯然符合經濟效益及當事人之真意。至上訴人固提出瑠公管理處通知其他19位土地承租人補繳租金差額及該等承租人補繳租金後瑠公管理處檢送收據之函文（見原審卷一第203頁至第303頁），惟基於債之相對性原則，其他土地承租人是否補繳租金與被上訴人毫無干涉，且各承租人所簽立之契約內容不盡相同，自無從憑此

逕認系爭契約當事人之真意係於翌年地價調整時須補繳租金
差額。

(六)從而，上訴人未能舉證證明太平洋百貨公司有短少給付找補
租金之情形，太平洋百貨公司亦無遲延給付租金之違約情
事，上訴人自無從請求被上訴人連帶給付租金差額及違約
金。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第3條、第13條、第19條約定
及民法第233條第1項、第203條規定，請求被上訴人應連帶
給付上訴人積欠租金2,035萬4,306元，及太平洋百貨公司自
113年6月29日起、遠東巨城公司自起訴狀繕本送達翌日起，
均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並連帶給付上
訴人違約金20萬3,543元，非屬正當，不應准許。從而原審
就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
訴。又上訴人於本院追加請求被上訴人應自113年9月24日起
至清償上訴聲明第2項債務之日止，按月連帶給付上訴人20
萬3,543元，亦為無理由，應併予駁回之。

六、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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 羅立德

法 官 王唯怡

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

01 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
02 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
03 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
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

06 書記官 許怡芬