

# 最高法院民事判決

109年度台上字第3119號

上訴人 明門實業股份有限公司

法定代理人 鄭欽明

訴訟代理人 黃國益律師

顧念妮律師

被上訴人 經濟部

法定代理人 王美花

訴訟代理人 林世勳律師

郭群裕律師

上列當事人間請求返還擔保金等事件，上訴人對於中華民國 108 年11月21日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（108 年度重上字第20號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

## 理 由

一、被上訴人之法定代理人已變更為王美花，據其聲明承受訴訟，並提出被上訴人民國109年6月19日函為證，核無不合。

二、上訴人主張：

(一)伊於104年2月26日向被上訴人承租臺南科技工業區（下稱南科）○○○段000、000、000、000、000、000、000 地號土地（下稱系爭土地），簽訂為期20年之土地租賃契約書（下稱系爭租約），並繳納擔保金新臺幣（下同）5,501萬0,610 元（下稱系爭擔保金）。

(二)伊在締約前，雖出具租購南科土地承諾書，於第2 條約定同意按土地現況租購，除原核定設計之公共設施項目外，不得請求改良或補償（下稱系爭約定）。惟105 年2月6日發生高雄美濃大地震，臺南地區為最嚴重受災區，被上訴人所屬中央地質調查所於同年3 月14日始公告土壤液化潛勢資料，系爭土地因有嚴重土壤液化之問題，為兩造締約時所無法預

料，屬不可歸責之異常情事，影響伊建廠生產車用兒童安全座椅安裝相關設備及管線之評估。則系爭約定減輕預定條款方即被上訴人就系爭土地之維持及修繕責任、使伊拋棄權利，有顯失公平之情事，依民法第247條之1第1款、第3款規定，應屬無效，本件亦有民法第227條之2情事變更原則之適用。

(三)伊於105年4月11日通知被上訴人進行系爭土地液化改良修繕，使系爭土地保持合於約定使用、收益之狀態，為被上訴人所拒，已構成不完全給付，伊乃於同年4月26日終止系爭租約，被上訴人應退還系爭擔保金。至系爭租約第7條第2項、第20條第2項概不退還擔保金之約定，顯係將不安全之風險全部歸屬於不知情而弱勢之承租人，對承租人有重大不利益，而有顯失公平之情事，依民法第247條之1第3款、第4款規定，應屬無效。

(四)縱認被上訴人得沒收系爭擔保金，惟該擔保金屬違約金之性質，其數額亦過高，應酌減後返還所餘5,171萬8,194元。

(五)爰依系爭租約第7條第3項、第20條第2項約定反面解釋、民法第227條或第227條之2規定，求為命被上訴人返還系爭擔保金本息之判決。並於原審追加依民法第179條規定，請求返還系爭擔保金酌減後餘額5,171萬8,194元本息。

### 三、被上訴人抗辯：

(一)依上訴人投資計畫書、審查會議決議及系爭租約等件觀之，並未特別約定系爭土地之載重能力應符合何種標準，或對於該土地需進行土壤液化潛能分析、土質改良、強化建物耐震設計等項。兩造訂約時之共同認知，乃租賃標的足供一般合法安全建廠使用之工業建築基地即可。而系爭土地已達供上訴人建廠使用效能之土地，符合系爭租約之使用、收益目的，伊已依債之本旨為給付，不另負有進行土壤液化潛能分析，並將土地液化潛能資訊告知上訴人之附隨義務。

(二)上訴人可依中盛鑽探事業有限公司地基調查報告（系爭地基調查報告）之建議及現行建築技術相關法規設廠，並無困

01 難；且上訴人依系爭約定，已同意不請求伊改良系爭土地，  
02 亦可預料該土地於履約中，有發生土壤液化之情事，本件並  
03 無民法第227條之2規定之適用。

04 (三)上訴人未依系爭租約第20條第1項第5款約定，自簽約日起 1  
05 年6個月取得建造執照並開工，經伊於105年8 月26日據以終  
06 止系爭租約，依同條第2 項約定，不予退還系爭擔保金，該  
07 擔保金數額亦無過高而須酌減之情事。

08 四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由  
09 如下：

10 (一)上訴人於103 年11月19日向經濟部工業局申請承租系爭土  
11 地，經審查獲准，繳納與6 個月租金同額之系爭擔保金，兩  
12 造即於104年2月26日簽訂為期20年之系爭租約，被上訴人並  
13 點交該土地予上訴人。

14 (二)系爭租約僅約定上訴人承租系爭土地興建廠房，供作製造汽  
15 車安全座椅使用，並未特別約明土地之載重能力、土壤需  
16 求、液化潛能等相關地質事項。而上訴人有充足資力、專業  
17 資源及評估締約與否能力，其於承租前，所提申請書清楚標  
18 明系爭土地之位置圖，應知該土地過去位於台江內海範圍  
19 內，因地質沖刷所形成之沉積平原，並為實地勘查，充分瞭  
20 解該土地位置、面積及現況，判斷適合供其興建廠房之用；  
21 且其依系爭約定，同意按土地現況租購，除原核定設計之公  
22 共設施項目外，不得請求改良或補償；復對系爭租約、出租  
23 須知及圖說等文件，均未提出疑義或請求解釋、磋商，即與  
24 被上訴人締約，其就該土地開發興建廠房之成本及風險，自  
25 可預見並得事先加以規劃及控制。堪認兩造合意之租賃條  
26 件，乃被上訴人交付可供上訴人興建廠房使用之租賃土地，  
27 即合乎債之本旨，無須為抗土壤液化改良修繕，亦不負有將  
28 土壤液化潛能分析資訊告知之附隨義務。是系爭約定非為免  
29 除被上訴人修繕義務、使上訴人拋棄權利之特約。

30 (三)系爭土地縱有土壤液化之問題，仍可以適當工法及耐震設計  
31 因應，並無難以建廠之情事，且依中華民國大地工程技師公

會（下稱大地技師公會）鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭土地建廠所需抗液化工法費用約9,274萬9,288元、4億2,566萬9,533元，與上訴人設廠投資及營收數額相較，尚非無法支應、費用過鉅之情形，系爭約定自無民法第247條之1第1款、第3款所定之不利益情事而無效，亦難認可採行之抗液化工法已超出契約合理範圍（經濟因素），而屬不可預測之契約風險，本件要無民法第227條之2情事變更原則之適用。

(四)系爭土地在客觀上既非不得供建築廠房之使用收益，被上訴人依約無在原定租賃條件外，另負改良地質使達到超逾預期使用收益之義務。則上訴人通知被上訴人有土壤液化情形、定期催告修繕改良地質、降低土壤液化潛能，依民法第423條、第429條第1項、第430條、第227條類推適用第254條規定，於105年4月26日終止系爭租約，即非有據，應屬系爭租約第7條第2項所定提前終止之情形。

(五)上訴人未依系爭租約第20條第1項第5款約定，自簽約日起1年6個月取得建造執照並開工，亦未得被上訴人同意延長取得建造執照之時間，業經被上訴人據以自105年8月26日起終止系爭租約，依同條第2項、第7條第2項約定，均不退還系爭擔保金，並無違反誠信原則。又上開約款乃兩造因應系爭租約招商優惠及前6年租金減免所為，並無使上訴人拋棄權利或限制其行使權利，或對上訴人具重大不利益而有顯失公平之情形，並無民法第247條之1第3款、第4款規定之適用。

(六)上訴人違約時，被上訴人依約僅得不退還系爭擔保金，不得再請求不履行之損害賠償，系爭擔保金應屬損害賠償預定性質之違約金。爰審酌系爭租約提前終止，上訴人享有前2年免付租金之利益，被上訴人受有短收租金之損害，且充作違約金之系爭擔保金數額僅為6個月租金總額，較之被上訴人上開損害，尚無過高情事，自無須酌減。

(七)從而，上訴人依系爭租約第7條第3項、第20條第2項約定反面解釋、民法第227條或第227條之2規定、第179條規定，請

01 求被上訴人返還系爭擔保金本息，不應准許。

02 五、本院判斷：

03 (一)按雙務契約當事人彼此間之給付義務，須依債務本旨履行，  
04 凡未依債務本旨之給付，違反雙方訂約目的，將無法滿足債  
05 權之狀態，即屬不完全給付。而債務本旨之判斷，無法與契  
06 約義務發生之契約分離，應自當事人之約定內容及其表彰於  
07 約定之契約目的詳為探求。查上訴人向被上訴人承租系爭土  
08 地，租期20年，目的在於興建廠房，供作製造汽車安全座椅  
09 使用；又為解決土壤液化問題，可以適當工法及耐震設計因  
10 應等情，為原審確定之事實。而土地出租人所負給付義務，  
11 依一般常情而論，除有特別約定外，乃須提出可供承租人立  
12 即興建廠房，並於租賃期間正常使用之土地，始符債務本  
13 旨，非謂承租人可花費約 9,274萬9,288元、4億2,566萬9,5  
14 33元之鉅資改善土地後即可興建廠房，仍屬符合債務本旨。  
15 至系爭約定：「除原核定設計之公共設施項目外，不得請求  
16 改良或補償」，縱免除被上訴人於訂約時對系爭土地之改良  
17 或補償責任，惟仍不得據以免除其依債務本旨，須提出可供  
18 上訴人依投資計畫興建製造汽車安全座椅廠房之土地。是系  
19 爭土地之載重能力若干？是否具有不經改良、強化，即可供  
20 上訴人依原訂計畫興建廠房之使用，以符合兩造訂立系爭租  
21 約之目的？等項，自應予以釐清。原審遽認被上訴人僅須依  
22 現況交付系爭土地，即合乎出租人之債務本旨，尚嫌速斷。

23 (二)按出租人應以合約所約定使用收益之租賃物，交付承租人，  
24 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀  
25 態。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人  
26 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人  
27 於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請  
28 求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423條、第4  
29 30條分別定有明文。查系爭租約於104年2月26日簽訂後，因  
30 105年2月6 日發生高雄美濃大地震，系爭土地發生土壤液化  
31 疑慮，上訴人乃於興建廠房前之同年4 月間，函請被上訴人

01 修繕租賃土地，嗣並進而據此終止系爭租約等情，為兩造不  
02 爭之事實。倘被上訴人所交付之租賃物即系爭土地，於租賃  
03 關係存續中，因該大地震而生不能合於約定使用、收益之狀  
04 態，上訴人是否不能依上開規定請求被上訴人修繕？針對簽  
05 約當時之系爭約定，是否當然得規範租賃關係存續期間就租  
06 賃物所生之新事態，而免除被上訴人應負擔之修繕義務，並  
07 令上訴人負擔高額改良、強化系爭土地之費用，於約定租期  
08 屆滿後，由被上訴人享受系爭土地改良後之利益？上訴人主  
09 張其得依上開規定及民法第227條類推適用第254條規定終止  
10 系爭租約，是否全然無據，即有再為調查審認之必要。

11 (三)按民法第227條之2第1 項規定之情事變更原則，係源於誠信  
12 原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則  
13 之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規  
14 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生  
15 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，發生非當  
16 初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平  
17 者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當  
18 事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其  
19 他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平  
20 之結果。上訴人屢主張其於訂約前，僅能勘查地面，未經鑽  
21 探地質，仍無法得知有土壤液化潛能問題，況於105 年2月6  
22 日發生高雄美濃大地震後，系爭土地屬嚴重液化區，建廠所  
23 需抗液化工法費用高達4、5億元，且建築設計工時增加，為  
24 兩造訂約時所無法預料之情事等語，並提出系爭地基調查報  
25 告、黃木權建築師事務所工程委託規劃設計監造服務建議書  
26 及108年8月14日函、吳鎮鯤結構技師事務所風險評估報告及  
27 108年8月8日函、大地技師公會107年3月21日函及系爭鑑定  
28 報告為證（一審補字卷116頁，訴字卷218至220頁；原審卷  
29 一173頁，卷二65、69、147、153 頁，外放原證3、系爭鑑  
30 定報告105、108、112 頁）。倘屬實在，似此增加改良地質  
31 費用及建廠設計工時，是否已逾兩造訂約時所認知之基礎、

01 環境及成本，而非締約當時所能預見？非無研求之餘地。又  
02 如貫徹系爭租約第7條第2項、第3項原定法律效果，上訴人  
03 於前6年租期屆滿前之105年4月26日提前終止租約，已繳交  
04 之系爭擔保金概不退還，此對上訴人是否顯失公平？亦待究  
05 明。原審未遑詳查，徒以系爭土地縱有土壤液化之問題，仍  
06 可建廠，且所需抗液化工法費用並非上訴人無法支應或過鉅  
07 之情形，遽認無民法第227條之2情事變更原則之適用，無須  
08 退還系爭擔保金，自有可議。

09 (四)按法院於依民法第252 條規定審酌違約金有無過高情事而應  
10 否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人  
11 所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所  
12 得享受之一切利益為衡量之標準。原審既認系爭擔保金應屬  
13 損害賠償預定性質之違約金，惟其依民法第252 條規定，審  
14 酌系爭擔保金數額有無過高而應否酌減時，竟以被上訴人因  
15 招商優惠，所提供上訴人享有前2 年免付租金之利益，作為  
16 其短收租金之損失依據，而非就上開情形及債務不履行所生  
17 損害為衡量，亦有未合。又果本件有情事變更原則之適用，  
18 則上訴人主張其提前終止租約，並不可歸責或違約情節輕微  
19 等節，即應一併加以斟酌。

20 (五)本件事實尚有未明，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，  
21 指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

22 (六)末查，原審既認上訴人於105年4月26日函知被上訴人終止系  
23 爭租約，應屬系爭租約第7條第2項所定提前終止之情形（原  
24 判決12頁），則被上訴人就已經終止之系爭租約，能否於同  
25 年8 月26日再為終止？又上訴人於原審主張酌減系爭擔保  
26 金，追加依民法第179條規定，請求返還酌減後之餘額5,171  
27 萬8,194元本息。原審認此追加之訴為無理由（原判決14  
28 頁），卻未於判決主文諭知駁回「追加之訴」，亦有判決主  
29 文與理由不符之情形。案經發回，宜併注意及之。

30 六、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第  
31 478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 5 月 5 日  
02 最高法院民事第四庭  
03 審判長法官 沈 方 維  
04 法官 鍾 任 賜  
05 法官 陳 毓 秀  
06 法官 陳 麗 芬  
07 法官 張 競 文  
08 本件正本證明與原本無異  
09 書 記 官  
10 中 華 民 國 110 年 5 月 17 日