

最高法院民事判決

110年度台上字第1643號

上訴人 好停企業有限公司

法定代理人 謝永松

訴訟代理人 江旻書律師

被上訴人 交通部高速公路局北區養護工程分局

法定代理人 林炳松

訴訟代理人 侯雪芬律師

上列當事人間請求返還所有物事件，上訴人對於中華民國109年10月14日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第160號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：被上訴人於民國106年間公開標租國道1號29k + 291 至29k + 632 高架橋下新北市蘆洲區中山段859地號、面積4,651.25平方公尺範圍之土地（下稱系爭土地），伊提出使用計畫書、圖載明規劃以系爭土地上之現有RC鋪面（下稱系爭鋪面），作為停車場使用參與投標，嗣經被上訴人於106年11月10日開標審查，由伊得標。伊於同年12月4日繳納新臺幣（下同）122萬953元履約保證金，並於107年2月28日與被上訴人簽立租賃契約（下稱系爭租約），被上訴人依約應交付具有RC鋪面之空地與伊使用。詎系爭鋪面竟全遭挖除，又堆置廢土，伊屢次催告，被上訴人均未置理，致伊無法經營停車場獲利，爰以起訴狀繕本之送達為解除或終止系爭租約之意思表示，被上訴人應返還系爭保證金，並賠償伊自107年8月29日起至108年1月4日止預期利益之損失82萬3,591元等情，爰依民法第259條、第

01 179 條規定，擇一求為命被上訴人給付122 萬953 元本息，
02 依民法第231 條、第226 條、第227條規定，擇一命被上訴
03 人給付82萬3,591 元之判決（上訴人逾上開聲明之請求，業
04 經第一審判決駁回後，未聲明上訴而確定）。

05 二、被上訴人則以：伊無提供系爭鋪面予上訴人之義務。上訴人
06 未申辦停車場許可證，不得經營停車場，無損害可言。縱上
07 訴人得終止或解除系爭租約，伊已表示願意返還履約保證金
08 8 萬8,316 元，上訴人竟受領遲延，是其遲延利息僅得計算
09 至107 年11月2 日。另上訴人主張之所受損失過高，且其尚
10 應繳納租金102 萬9,670 元及遲延利息10萬2,967 元，伊得
11 據以主張抵銷等語，資為抗辯。

12 三、原審將第一審所為命被上訴人給付部分判決予以廢棄，改判
13 駁回上訴人該部分之訴，係以：兩造所訂系爭租約第3 條約
14 定：「承租土地用途，依使用計畫書、圖所示（詳附件6
15 ）」，附件6 土地使用計畫書記載，計畫用途為停車場，使
16 用及構造為AC鋪面等，計畫內容包括地表面為現有鋪面；使
17 用計畫圖上之車道部分，標明現有RC鋪面。依證人即系爭投
18 標案原承辦人麥哲良證述，可知使用計畫書、圖係上訴人製
19 作之投標文件，被上訴人開標審標後才知悉，難認為兩造合
20 意範疇。又依系爭標租案之投標須知第6 點規定及公告資料
21 表註明，投標者應自行前往現地勘查，不得因未瞭解標租文
22 件之內容，或未熟悉現地之特性，而請求補償。上訴人在投
23 標前，應確認查明系爭鋪面、出入口標示牌、伸降桿、崗亭
24 等物，為當時承租人金奉申科技有限公司（下稱金奉申公
25 司）所設，參以麥哲良於決標後告知上訴人系爭鋪面係金奉
26 申公司鋪設，非被上訴人所有，上訴人未表驚訝，即與金奉
27 申公司溝通協調，可見上訴人於投標時明知系爭鋪面等物非
28 被上訴人設置。按動產因附合而為不動產之重要成分者，不
29 動產所有人取得動產所有權，惟承租人依民法第431 條第2
30 項規定則例外允許取回工作物，即使對於構成租賃物之成分
31 而已成為出租人之所有時，亦得為之。金奉申公司依約須將

01 土地回復原狀交給被上訴人，上訴人主張被上訴人依民法第
02 811條規定已取得系爭鋪面，被上訴人應依該現況交付云
03 云，自非可採。上訴人以被上訴人未交付系爭鋪面為由，解
04 除或終止系爭租約，依民法第259條、第179條規定，請求被
05 上訴人返還履約保證金本息，依民法第231條、第226條、第
06 227條規定，請求賠償82萬3,591元，均無理由，不應准許等
07 詞，為其判斷之基礎。

08 四、查本件標租案招標須知第19條規定，契約由招標（出租）機
09 關製作，送請得標者用印簽約（一審卷(一)第547頁），而依
10 卷附開標決標紀錄、系爭租約記載，本件係於106年11月10
11 日開標，107年2月8日訂約（一審卷(一)第45、95頁），果
12 爾，被上訴人於開標審標時，已知上訴人提出欲利用系爭鋪
13 面之使用計畫書、圖，而於嗣後所製作之系爭租約之第3條
14 約定：「承租土地用途，依使用計畫書、圖所示（詳附件
15 6）」；第17條其他約定事項約定：「……契約附件6：土地
16 使用計畫書、圖……契約所包括之各種文件，互為補
17 充……」等語（一審卷(一)第31、43至45頁），並稱：非否認
18 該附件為契約內容（一審卷(一)第431頁），上訴人亦主張使
19 用計畫書、圖為系爭租約之一部分，則可否謂該書、圖非兩
20 造合意範疇，自有疑義，原審未遑詳查，即認其僅為上訴人
21 投標附件，被上訴人開標時才知悉，非兩造合意範疇，是否
22 符合兩造訂約當時之真意？尚非無疑。次查，上訴人主張投
23 標者無法事先得知原承租人是何人等語（原審卷第255
24 頁），證人麥良辰復證稱：招標公告沒有任何對鋪面的敘
25 述，上訴人應該是在開標當天知道鋪面非屬被上訴人所有等
26 語（一審卷(一)第505、507頁），則原審未說明證人所言何以
27 不足採，遽認上訴人於投標時已明知系爭鋪面非被上訴人所
28 設，進而為不利上訴人之認定，亦屬速斷。又上訴人一再主
29 張：系爭土地左邊橋下堆置廢土，導致無法停車，被上訴人
30 應交付未堆置廢土之土地，始為依債務本旨提出給付等語，
31 提出現場照片為證（一審卷(一)第11、133 頁、卷(二)第54頁、

原審卷第251 頁），參諸系爭租約第2條就租賃土地約定為「高架橋下空地」（一審卷(一)第31頁），則系爭土地倘置有土堆，是否符合兩造關於租賃物之約定，攸關被上訴人是否已依債之本旨提出給付，核屬重要攻擊方法，原審恣置未論，並有判決不備理由之違法。末查本件859地號土地全筆面積登記為5萬4,373.27平方公尺，依系爭租約記載出租面積4,651.25 平方公尺，有租約、土地登記謄本為憑（一審卷(一)第31、59頁），而依被上訴人與金奉申公司所訂租約，其上記載出租面積似為2,728平方公尺（一審卷(一)第523頁），倘屬無訛，則金奉申公司承租範圍究坐落何處？何以其將系爭鋪面全部敲除？發回後併請注意查明及之。上訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477 條第1項、第478 條第2 項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 陳 玉 完（主筆）

法官 周 舒 雁

法官 陳 麗 玲

法官 黃 書 苑

法官 游 文 科

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 金 勝

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日