

最高法院民事判決

112年度台上字第1088號

上訴人 旭立科技股份有限公司

法定代理人 簡忠誠

訴訟代理人 陳泓年律師

被上訴人 晨澐食品股份有限公司

法定代理人 吳思翰

訴訟代理人 楊漢東律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年1月10日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第870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。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國108年4月1日與被上訴人簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），向被上訴人承租坐落桃園市○○區○○段第296地號土地，面積1,508平方公尺（下稱系爭土地），約明作為興建廠房使用，租期自108年5月1日起至123年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）11萬5,500元，押租金20萬元。詎伊於108年7月17日整地開挖時，發現系爭土地下方埋有不明廢棄物（下稱系爭廢棄物），致無法進行施工。伊於同年月25日通知被上訴人於7日內解決，未獲置理，乃於同年8月14日通知被上訴人解除系爭租約。倘認伊解約不合法定要件，被上訴人於同年月19日函覆同意解約，系爭租約亦於是日經兩造合意解除或終止。被上訴人未依約將系爭土地以合於約定使用收益之狀態交付予伊，致系爭租約之目的無法達成，其應賠償伊因此受有支出如第一審判決附表所示建築設計費、公證費等之損害及返還伊已付之租金、押租金等情，依民法第227條第1項、第226條第1項、第254條、第256條規定，求為命被上訴人給付528萬9,336元及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。嗣於
02 原審主張：伊因被上訴人隱瞞系爭廢棄物存在之事實，致陷於錯
03 誤而承租系爭土地，伊已撤銷該承租之意思表示，得請求被上訴
04 人賠償損害；被上訴人受領伊給付之租金及押租金，係無法律上
05 原因而受利益等情，追加依民法第179條、第184條第1項規定，
06 為同一之請求。

07 被上訴人則以：伊已將系爭土地交付上訴人，上訴人亦取得建築
08 執照，系爭土地得興建廠房，伊並無不完全給付之情事，上訴人
09 不得請求伊賠償損害。系爭土地縱存有系爭廢棄物，並非不能補
10 正，上訴人不得據此解除契約。伊不同意上訴人請求賠償之金
11 額，兩造就合意解除系爭租約之條件未達成共識，不生合意解除
12 效力。上訴人追加之侵權行為損害賠償請求權，已罹於消滅時效
13 等語，資為抗辯。

14 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴
15 ，係以：上訴人於108年4月1日與被上訴人簽訂系爭租約，向被
16 上訴人承租系爭土地，作為興建廠房使用，租期自108年5月1日
17 起至123年4月30日止，每月租金11萬5,500元，押租金20萬元。
18 上訴人於108年7月17日開挖系爭土地時，發現地下埋有系爭廢棄
19 物，為兩造所不爭執。次查系爭租約屬繼續性契約，被上訴人已
20 將系爭土地交付上訴人，上訴人進行整地並支付108年5至8月之
21 租金，兩造已開始履行系爭租約，上訴人僅得終止系爭租約，不
22 得解除系爭租約。系爭廢棄物為營建混合物，乃系爭土地原有廠
23 房火災後遺留之廢棄物，若不予處理，雖足以影響上訴人建造執
24 照所規劃之建物結構安全，然其數量非鉅，且因上訴人不願履
25 約，被上訴人另申請發給建築執照，已開始興建廠房，足見系爭
26 廢棄物之清除，非不能補正，系爭土地並無不能依系爭租約目的
27 興建廠房情事，上訴人應定相當期限通知被上訴人補正。上訴人
28 於108年7月25日發函被上訴人，請被上訴人出面協商解決，並非
29 定期催告被上訴人補正，被上訴人亦無從與其人員聯絡，上訴人
30 於同年8月14日逕行通知被上訴人解除系爭租約，並不合法。嗣
31 被上訴人已完成清除系爭廢棄物，上訴人亦無解除契約之法定事

01 由。上訴人主張其已解除系爭租約，即屬無據。上訴人於108年8
02 月14日發函被上訴人表示：通知解除契約及請求賠償損害等語；
03 被上訴人於同年8月16日函覆：「本公司同意解除系爭租賃契
04 約，惟就旭立科技股份有限公司所稱已動支新臺幣562萬餘元，
05 應提供單據以利核算確切數額」，表明在上訴人提供562萬餘元
06 單據以利核算確切數額之條件下解除系爭租約，非無條件同意解
07 除契約；嗣被上訴人於同年9月6日向上訴人表示：「所附之發票
08 及收據，金額甚鉅且不符一般行情，從而兩造就解除契約條件未
09 能達成合致，建請旭立公司如實履約」。足見被上訴人同意解除
10 契約之條件並未成就，自不生兩造合意解除契約之效力。依兩造
11 上開存證信函內容，均無終止系爭租約之意思，亦難認兩造有合
12 意終止系爭租約之情。上訴人解除系爭租約不生效力，兩造亦未
13 合意解除或終止系爭租約，被上訴人收受押金20萬元及108年5月
14 至8月之租金37萬2,468元，係本於系爭租約之約定，難認係無法
15 律上原因受有利益。上訴人於108年7月17日發現系爭土地下有系
16 爭廢棄物，其遲至110年12月28日始主張撤銷因錯誤而承租之意
17 思表示，已逾1年除斥期間，其依侵權行為法律關係請求被上訴
18 人賠償，亦罹於消滅時效，被上訴人為時效抗辯，即屬正當。故
19 上訴人依民法第226條第1項、第227條第1項、第254條、第256條
20 規定，及追加依民法第179條、第184條第1項規定，請求被上訴
21 人給付528萬9,336元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷
22 之基礎。

23 查繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，如無
24 因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原則上
25 雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之
26 繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於繼續性質之租賃契
27 約，民法債編「租賃」，就承租人之終止權，固已有特別規定，
28 但在出租人依約交付合於債之本旨之租賃物與承租人前，承租人
29 要非不得依法行使解除權，以解除租賃契約。上訴人向被上訴人
30 承租系爭土地，作為興建廠房使用，被上訴人交付之系爭土地，
31 其下埋有原有廠房火災後遺留之系爭廢棄物，足以影響上訴人申

01 請建造執照所規劃之建物結構安全，為原審認定之事實。似見被
02 上訴人並未依約交付合於債之本旨之租賃物與上訴人。原審見未
03 及此，遽謂兩造已開始履約，上訴人僅得終止系爭租約，不得解
04 除系爭租約，已有可議。次查上訴人於108年7月25日發函被上訴
05 人，表示：「向貴公司(被上訴人)承租之…296地號土地下埋藏
06 有廢棄物事，請於函到後七日內出面說明並提出解決方案」(見
07 第一審卷一25頁)，已限期要求被上訴人解決，能否謂其未定期
08 催告被上訴人補正，即非無疑。被上訴人復自陳其係於108年12
09 月25日清除系爭廢棄物，並提出運棄付費單據為證據(見第一審
10 卷一313頁、原審卷177頁以下)。果爾，能否謂上訴人未催告被
11 上訴人補正，被上訴人未遲延交付合於債之本旨之租賃物與上訴
12 人，其毋庸負不完全給付之債務不履行責任，亦滋疑問。原審未
13 詳予研求，遽謂上訴人未定期催告被上訴人補正，進而為上訴人
14 不利之判斷，亦有未合。又解釋意思表示，固須探求當事人之真
15 意，不能拘泥於所用之文字，但其文字業已表示當事人真意，無
16 須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。被上訴人於同
17 年8月16日寄予上訴人之存證信函記載：「本公司同意解除系爭
18 租賃契約，惟就旭立科技股份有限公司所稱已動支新臺幣562萬
19 餘元，應提供單據以利核算確切數額」。其文字似已表示被上訴
20 人同意解除系爭租約之真意，僅爭執上訴人請求賠償損害之數
21 額，要求上訴人提供單據核算。原審反於上開文字為相反論斷，
22 謂被上訴人係附條件同意解約，進而為上訴人敗訴之判決，並有
23 未洽。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
24 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
25 478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日

27 最高法院民事第一庭

28 審判長法官 陳 國 禎

29 法官 李 瑜 娟

30 法官 邱 景 芬

31 法官 蔡 和 憲

01

法官 鄭 純 惠

02

本件正本證明與原本無異

03

書記官 陳 雅 婷

04

中 華 民 國 112 年 6 月 6 日