

最高法院民事判決

112年度台上字第1295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 張瑋真律師

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

蔡長勛律師

謝澍真律師

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112年3月16日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（110年度重上更一字第12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、上訴人主張：

(一)伊於民國104年2月26日與被上訴人簽訂為期20年之土地租賃契約書（下稱系爭租約），承租台南科技工業區內之○○段000、000、000、000、000、000、000地號土地（下合稱系爭土地），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)系爭土地因土壤液化，影響伊建廠、安裝相關設備及管線以生產汽車安全座椅之需要，不合於約定之使用、收益狀態。又伊簽立之「租購台南科技工業區土地承諾書」（下稱承諾書）第2條，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；另105年2月6日發生高雄美濃大地震，加劇該土地之土壤液化問題，此為兩造締約時所無法預料，亦有民法第227條之2規定之適用。

01 (三)伊於105年4月11日通知被上訴人改良、修繕系爭土地之液化
02 問題，為被上訴人所拒，伊於同年月26日合法終止系爭租
03 約，被上訴人應退還系爭擔保金。至系爭租約有關概不退還
04 擔保金之約定，係將不安全之風險全部歸於不知情而弱勢之
05 承租人，有顯失公平之情事，依民法第247條之1第3款、第4
06 款規定，應屬無效。又縱認被上訴人得沒收系爭擔保金，惟
07 該擔保金屬違約金，數額過高，應酌減為329萬2,416元，被
08 上訴人應返還酌減後之餘額5,171萬8,194元。

09 (四)依系爭租約第7條第3項、第20條第2項之反面解釋、民法第4
10 30條、第227條第1項準用第254條或第227條之2等規定，求
11 為命被上訴人返還系爭擔保金，及自105年7月12日起算法定
12 遲延利息之判決。並於原審追加依民法第179條規定，請求
13 返還酌減後餘額本息。

14 二、被上訴人辯以：

15 (一)兩造未約定系爭土地之載重能力應符合何種標準，或需進行
16 土壤液化潛能分析、土質改良、強化建物耐震設計等，該土
17 地已達供上訴人合法安全建廠使用之效能，符合系爭租約之
18 使用、收益目的，伊已依債之本旨為給付，不負有進行土壤
19 液化潛能分析，並將相關資訊告知上訴人之附隨義務。

20 (二)上訴人可依中盛鑽探事業有限公司（下稱中盛公司）地基調
21 查報告（下稱中盛調查報告）之建議及現行建築技術相關法
22 規設廠，並無困難。且上訴人已同意不請求伊改良系爭土
23 地，亦可預料該土地於履約過程中有發生土壤液化之可能，
24 不適用民法第227條之2規定。

25 (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
26 年6個月取得建造執照並開工，經伊於105年8月26日終止該
27 租約，依同條第2項約定，不予退還系爭擔保金，該擔保金
28 數額亦無過高而須酌減之情事。

29 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由
30 如下：

01 (一)上訴人向被上訴人所屬工業局申請承租系爭土地，目的為設
02 廠生產製造汽車安全座椅，主要機器設備為CNC複合式塑膠
03 射出成型機、量料比例器、合模機、翻模機、模具、機械手
04 臂、實驗室、測試設備及倉儲設備等（下合稱本件廠房設
05 備），該局產業園區土地或建築物租售審查小組103年12月2
06 2日審查會議決議准予承租，兩造於104年2月26日簽訂系爭
07 租約，同日點交系爭土地，上訴人已繳交系爭擔保金；上訴
08 人於105年4月11日發函催告被上訴人修繕系爭土地土壤液化
09 潛能之瑕疵，嗣發函終止系爭租約等情，為兩造所不爭執。

10 (二)上訴人之申請書（下稱系爭申請書）未記載承租之土地須符
11 合何種地基以建廠使用，系爭租約亦未約定系爭土地應合乎
12 何種土地類型、使用性質或何種廠房設置標準，被上訴人依
13 系爭租約交付系爭土地，即合乎約定使用、收益之狀態，無
14 須提供符合高科技、精密儀器穩固地基之土地。況被上訴人
15 招租對象係不特定廠商，其已公告系爭土地之位置及一般資
16 訊，上訴人應知悉系爭土地原位在台江內海範圍內，因地質
17 沖刷而形成沉積平原，其參閱租售手冊及實地勘查後，同意
18 按土地現況承租，復未在系爭申請書、系爭租約內表明須符
19 合高科技、精密儀器穩固地基之需求，難認被上訴人未告知
20 土壤液化潛能之訊息，即係違反誠信原則。

21 (三)系爭土地固有中、高度土壤液化潛能，惟系爭租約既未就土
22 壤液化潛能之情形為約定，承諾書第2條復有不得請求改良
23 或補償之約定，上訴人自不得依民法第430條規定，請求被
24 上訴人修繕系爭土地土壤液化潛能之問題。再者，依中華民
25 國大地工程技師公會（下稱大地技師公會）鑑定報告、補充
26 鑑定及函文，系爭土地土壤液化潛能之問題，可用適當之工
27 法及耐震設計因應，並非難以建廠，且評估採用地質改良、
28 PC植入樁（兼部分採用筏式基礎）之抗液化工法總工程費用
29 各增加9,274萬9,288元、4億2,566萬9,533元，尚無上訴人
30 無法支應、費用過鉅之情形；承諾書第2條並無減輕被上訴
31 人責任、使上訴人拋棄權利，顯失公平而應屬無效之情事。

01 (四)中盛調查報告、吳鎮鯤結構技師出具之風險評估報告，及大
02 地技師公會出具之鑑定報告、補充鑑定，對於系爭土地土壤
03 液化潛能程度之評估有異，難以判斷該土地因上開地震而加
04 劇土壤液化潛能程度；況土壤液化潛能之程度，不在系爭土
05 地是否合於約定使用、收益狀態之判斷範圍內。另承諾書已
06 預先排除系爭土地產生變化之情事，復未限制僅適用於該土
07 地之地表，不含地下，難認有情事變更原則之適用。

08 (五)系爭土地合於約定使用狀態，且於租賃關係存續期間並無修
09 繕之必要，亦無情事變更之情形，上訴人不得依民法第430
10 條、第227條第1項準用第254條、第227條之2規定，終止系
11 爭租約；縱認上訴人得為終止，惟系爭租約第7條第2項約定
12 上訴人於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳
13 交之擔保金概不退還，上訴人自不得依同條第3項約定，請
14 求返還系爭擔保金。

15 (六)系爭租約第20條第2項僅約定上訴人如有該條第1項約定之違
16 約情形，被上訴人得終止租約收回系爭土地，且上訴人不得
17 請求返還擔保金，尚難據此反面推論上訴人得請求被上訴人
18 返還系爭擔保金。又民法第431條第1項已就有益費用設有衡
19 平兩造權益之規定，對上訴人並無不公平，亦難僅憑上訴人
20 主觀之建廠疑慮，提前終止系爭租約，遽謂被上訴人拒絕返
21 還系爭擔保金，係違反誠信原則。

22 (七)依系爭租約第7條第2項、第20條第1、2項約定，堪認系爭擔
23 保金屬損害賠償預定性質之違約金，審酌上訴人於前2年期
24 間享有免付租金之利益，被上訴人受有短收租金之損害，而
25 系爭擔保金數額僅為6個月租金總額，與被上訴人所受租金
26 短收之損害相較，其數額並無過高情事，無須酌減。

27 (八)從而，上訴人依系爭租約第7條第3項、第20條第2項反面解
28 釋、民法第430條、第227條第1項準用第254條、第227條之
29 2、第179條規定及誠信原則，請求被上訴人返還系爭擔保金
30 本息，為無理由，不應准許。

31 四、本院之判斷：

01 (一)民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其
02 他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。而是否符
03 合債務本旨，應就各個債之關係，綜合當事人訂約之目的、
04 給付之性質、交易之習慣及誠實信用原則等，就具體事實判
05 斷之。查上訴人承租系爭土地，係為建廠並安裝本件廠房設
06 備，以生產、製造汽車安全座椅，被上訴人所屬工業局產業
07 園區土地或建築物租售審查小組審查會議決議准予上訴人承
08 租等情，為原審認定之事實。審諸上開審查會議決議記載
09 「明門實業股份有限公司申租台南科技工業區……，設廠產
10 製汽車安全座椅一案，提請審查。……一、……(三)單位面積
11 產值每公頃4.6億元，機械設備金額占總投資金額（168.07
12 億元）11.9% ……四、……(三)其生產流程、原料與產品、主
13 要動力設備等尚屬合理可行……」（見一審重訴卷39頁），
14 似見被上訴人所屬工業局曾就上訴人之申請案進行審查，對
15 於上訴人承租系爭土地之目的、投資之規模、廠房內將安裝
16 本件廠房設備等節，均知之甚詳。倘若如此，被上訴人所負
17 給付義務，除有特別約定外，即須提出可供上訴人興建廠
18 房、建置本件廠房設備以生產、製造汽車安全座椅，並於租
19 賃期間正常使用之土地，始符合債務本旨，此與一般出租土
20 地興建廠房而未經實質審查之情形是否有別，尚待進一步釐
21 清。原判決以系爭申請書未記載承租之土地須合乎何種穩固
22 地基以建廠使用，系爭租約亦未約定系爭土地應符合何種土
23 地類型、使用性質或何種廠房之設置標準，遽謂被上訴人僅
24 須依系爭租約交付系爭土地，即合乎出租人之債務本旨，已
25 嫌速斷。

26 (二)出租人應以合約所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，
27 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
28 態。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
29 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人
30 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
31 求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423條、第4

01 30條分別定有明文。查上訴人於簽訂系爭租約並委託中盛公
02 司、吳鎮鯤結構技師就系爭土地進行強度試驗，及就建廠乙
03 事進行風險評估後，於105年4月間函請被上訴人修繕土壤液
04 化潛能之瑕疵，嗣並進而據此終止系爭租約等情，為原審所
05 認定。而系爭土地有中、高度土壤液化潛能一節，既經原審
06 認定，則系爭土地是否因有土壤液化問題，不適合建廠、安
07 裝本件廠房設備，而有未合乎約定使用、收益狀態之情形，
08 尚待澄清。能否謂上訴人如自行花費約數千萬元至數億元不
09 等之鉅資改善土地後，可興建廠房，即不得依民法第430條
10 規定請求被上訴人修繕？亦非無疑。至承諾書第2條、系爭
11 租約第7條第2項雖分別有不得請求改良或補償、不退還擔保
12 金之約定，惟上訴人主張：系爭土地是否有土壤液化之問
13 題，須委請專業人士進行地質鑽探分析，始得以知悉，伊簽
14 立承諾書前並未占有系爭土地，無從得悉，故不得請求改良
15 或補償約定，應不包含該土地嚴重土壤液化之瑕疵修繕；另
16 系爭租約第7條第2項之約定，應係指承租人任意提前終止之
17 情形，不包含法定終止權之行使等詞（見原審卷二213、21
18 4、229、230頁），依一般社會之理性客觀認知、公平及誠
19 信原則等檢視該等約定之解釋結果，是否全然不可採，攸關
20 上訴人得否以上開理由終止系爭租約，及請求退還系爭擔保
21 金，自應予釐清判斷。原判決未說明上訴人上開主張何以不
22 足採，逕為不利上訴人之判斷，除不適用上開規定及說明意
23 旨外，並有不備理由之違誤。

24 (三)法院依民法第252條規定審酌違約金有無過高情事而應否予
25 以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受
26 損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享
27 受之一切利益為衡量之標準。原審既認系爭擔保金屬損害賠
28 償預定性質之違約金，惟其審酌系爭擔保金數額有無過高而
29 應否酌減時，竟僅以被上訴人因招商租金優惠（見一審重訴
30 卷39頁），提供上訴人享有前2年免付租金之利益，作為其

01 短收租金之損失依據，而非就上開情形及債務不履行所生損
02 害為衡量，亦有未合。

03 (四)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

06 中 華 民 國 113 年 2 月 20 日

07 最高法院民事第二庭

08 審判長法官 沈 方 維

09 法官 鍾 任 賜

10 法官 方 彬 彬

11 法官 呂 淑 玲

12 法官 蔡 和 憲

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 王 秀 月

15 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日