

01 最高法院民事判決

02 112年度台上字第1676號

03 上 訴 人 統一精工股份有限公司

04 法定代理人 吳輝振

05 訴訟代理人 劉韋廷律師

06 陳禹齊律師

07 羅聖鈞律師

08 被 上 訴 人 楠億有限公司

09 法定代理人 謝惠明

10 訴訟代理人 蔡陸弟律師

11 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年1
12 月18日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度重上字第18
13 號），提起上訴，本院判決如下：

14 主 文

15 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

16 理 由

17 一、本件被上訴人主張：伊於民國95年1月24日將所有門牌為臺
18 南市仁德區中山路3號之仁德成功加油站（下稱系爭加油
19 站）建物及其坐落土地（下合稱系爭不動產）出租與上訴
20 人，兩造於106年6月28日續訂加油站租賃契約（下稱系爭租
21 約），約定每月租金新臺幣（下同）20萬元，租期至116年6
22 月30日止，惟在期限屆滿前，於終止日前3個月以書面通知
23 他造，得提前終止契約。伊於109年3月23日以高雄凹仔底郵
24 局第96號存證信函（下稱系爭存證信函），通知上訴人終止
25 系爭租約，經其於同年月24日收受，該租約於同年6月24日
26 終止，上訴人迄未返還系爭不動產等情。爰依民法第767條
27 第1項前段，求為命上訴人遷讓返還系爭不動產之判決（未
28 繫屬本院者，不予贅敘）。

01 二、上訴人則以：伊於續訂系爭租約後，基於長期經營系爭加油站
02 站，投入大量資金與人力進行設備之全面檢修、更新與升
03 級，被上訴人為阻止伊與台塑石化股份有限公司（下稱台塑
04 石化公司）簽立油品供應契約，竟提前終止租約，迫使伊選
05 擇台灣中油股份有限公司之油品，且須對台塑石化公司負債
06 務不履行責任，其行使終止權，違反誠信原則，顯不合法。
07 縱認被上訴人得終止租約，惟其依約應給付懲罰性違約金60
08 萬元（下稱系爭違約金）、返還擔保金200萬元（下稱系爭
09 擔保金）及補償更新加油站建築與設備費用計378萬4,575元
10 （下稱系爭補償，並與系爭違約金、系爭擔保金合稱系爭給
11 付），與系爭不動產之返還應同時履行等語，資為抗辯。

12 三、原審維持第一審所為上訴人上開敗訴部分之判決，駁回其上
13 訴，係以：被上訴人於95年1月24日出租系爭不動產與上訴
14 人，兩造於106年6月28日續訂租約，租期至116年6月30日
15 止；被上訴人於109年3月23日以系爭存證信函，通知上訴人
16 於信函送達翌日起算3個月為系爭租約終止日，經上訴人於
17 同年月24日收受，為兩造所不爭。又系爭租約第10條第3項
18 約定：「雙方於期限屆滿前，得提前終止契約，但須於終止
19 日前三個月以書面通知對方。」等語，乃兩造各自斟酌主、
20 客觀情況，權衡損益風險，於第11條另約定提前終止契約之
21 一方應負賠償或補償責任所為，自應受拘束，參以上訴人於
22 全國設有諸多加油站，雖被上訴人終止系爭租約，其仍得另
23 向他人租賃土地經營，復未證明被上訴人提前終止租約之目
24 的在破壞其與台塑石化公司於同年4月1日訂立油品供應契約
25 之履行，難認被上訴人行使終止權，有何專以損害上訴人為
26 主要目的之情形，應認系爭租約已於109年6月24日終止，上
27 訴人負有返還系爭不動產之義務。又被上訴人終止租約，依
28 系爭租約第11條第2項約定，固應賠償系爭違約金、為系爭
29 補償及於租約終止日無息返還系爭擔保金，惟非屬與系爭不
30 動產之返還為同時履行之約定，而上訴人之返還租賃物，與
31 被上訴人給付系爭違約金與系爭擔保金，非本於同一雙務契

約所生互有對待給付關係之債務，與系爭補償金間亦無互為對待給付之對價關係，自無民法第264條規定之適用。再衡諸系爭土地按公告現值計算約價值1,074萬2,307元，遠高於系爭給付638萬4,575元，兩造之給付義務顯不相當；系爭擔保金又擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，承租人如有欠租或其他債務不履行時，發生當然抵充之效力，而系爭租約自109年6月24日終止起至第二審於111年12月28日言詞辯論終結止，約2年6個月，按約定租金計算被上訴人於該期間無法收回使用系爭不動產所受損害已達600萬元，且如使系爭給付與系爭不動產之返還為同時履行，將迫使被上訴人須為系爭給付，而無法於終止租約後即取回系爭不動產，有違誠信及公平原則，難認得類推適用民法第264條第1項規定。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還系爭不動產，洵屬正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，非基於同一雙務契約所生具有實質牽連之對立債務，基於誠信及公平原則，亦應許其類推適用關於同時履行抗辯之規定。又押租金，固在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，惟本諸契約自由原則，當事人非不得以合意另定其擔保範圍，以貫徹私法自治之本質。查，被上訴人提前終止系爭租約，依系爭租約第11條第2項之約定，應於終止日將系爭擔保金無息歸還上訴人，為原審所認定。又依系爭租約第12條第1項約定：「甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）雙方應於……契約終止日起十日內，共同會勘租賃標的物，…以租賃標的物現況為原則點交返還甲方，……」（見一審補字卷第32頁）。於系爭租約因終止而消滅時，系爭不動產似應由兩造於契約終止日起10日內，共同會勘後始點交返還。果爾，於系爭租約提前終止時，系爭擔保金是否擔保租賃關係終了後，租賃物之返還及遲延返還租賃務所生之損害賠償債務，即滋疑義。其次，認定事實應憑證據。原

審雖認定被上訴人自系爭租約終止日至第二審言詞辯論終結日約2年6個月期間，受有按原約定租金計算該期間無法收回使用系爭不動產之損害達600萬元，然未說明所依憑之證據，遽謂如使系爭給付與系爭不動產之返還為同時履行，有違誠信及公平原則，進而為不利於上訴人之判決，自有可議。又本案給付與同時履行間，有不可分割之關係，爰併予發回。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 112 年 7 月 26 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 陳 玉 完

法官 邱 瑞 祥

法官 黃 書 苑

法官 游 文 科

法官 陳 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 金 勝

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日