

最高法院民事判決

115年度台上字第306號

上訴人 李莉莉
李莉苓
李祥偉

共同

訴訟代理人 劉博文律師
黃羽岑律師

上訴人 賀鳴珩
訴訟代理人 王仁貴律師
陳昭龍律師
吳昱均律師

上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於中華民國114年7月29日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第672號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人賀鳴珩就本訴命其給付新臺幣八十一萬二千八百五十一元本息之上訴及命再給付，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人李莉莉、李莉苓、李祥偉之上訴及上訴人賀鳴珩之其他上訴均駁回。

第三審訴訟費用關於駁回上訴及其他上訴部分，由兩造各自負擔。

理 由

一、本件上訴人李莉莉、李莉苓、李祥偉（下稱李莉莉3人，為第一審原告李可吉之承受訴訟人）主張：重測分割後○○市○○區○○○段000、000-1地號（重測前為○○市○○區○○○段○○○小段00-1地號）土地（下稱系爭土地）為李可吉（民國000年00月00日死亡）生前所有，李可吉與賀鳴珩於93年12月29日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由賀鳴珩向李可吉承租上開000-1地號土地如原判決附圖（下稱

01 附圖) 甲所示乙部分土地(下稱乙土地)並興建如附圖乙
02 (1)、(2)所示A2、B2、C2、A3、B3部分之房屋(下稱系爭房
03 屋,與乙土地合稱系爭房地),租期自94年1月1日起至106
04 年1月1日止,每月租金新臺幣(下同)12萬元,並按消費者
05 物價指數變動幅度滾動調整租金。賀鳴珩就105年之租金,
06 共給付45萬元,尚欠129萬2,400元,且由李可吉代墊其應負
07 擔之電費共27萬0,403元,又自106年1月1日租期屆至起,無
08 法律上原因繼續占有系爭房地,受有相當於租金每月30萬元
09 之不當得利,伊因繼承登記而共同共有系爭土地等情。爰依
10 系爭租約第3條、第8條約定、民法第179條、第231條第1項
11 規定及繼承之法律關係,求為命賀鳴珩給付336萬2,803元,
12 及其中129萬2,400元自105年7月1日起、27萬0,403元與180
13 萬元自起訴狀繕本送達翌日起均至清償日止之法定利息,暨
14 自106年7月1日起至交付系爭房地之日止,按月給付30萬元
15 及自各該月末日起至清償日止法定利息之判決。並於原審追
16 加依系爭租約第9條約定、民法第455條前段、第767條第1項
17 前段規定,擇一求為命賀鳴珩返還乙土地及遷讓交付系爭房
18 屋之判決(未繫屬本院者,不另贅述)。就反訴部分則以:
19 李可吉與李莉苓(下稱李可吉2人)雖於104年6月25日就系
20 爭土地訂立買賣契約(下稱系爭買賣契約)並移轉所有權登
21 記(下稱系爭移轉登記),惟已於106年4月17日合意解除,
22 李莉苓於同年月20日申辦系爭土地所有權移轉登記予李可吉
23 (下稱系爭回復登記),賀鳴珩於同年6月6日行使優先購買
24 權,既非乙土地之承租人,且系爭買賣契約不存在,自非合
25 法,並無溢付租金及受損害,不得依系爭租約第6條約定請
26 求違約金,伊亦無侵權行為;又賀鳴珩遲延給付租金2個月
27 以上,伊已依系爭租約第7條約定沒收押金200萬元等語,資
28 為抗辯。

29 二、賀鳴珩則以:李可吉2人訂立系爭買賣契約並為系爭移轉登
30 記,未以書面通知伊行使優先購買權,伊於聲請假處分時及
31 106年6月6日函知李可吉,願以系爭買賣契約同一條件購買

01 乙土地，而溯及自104年6月25日起為乙土地所有人，且李可
02 吉同意為伊支付電費，其及李莉莉3人不得請求伊給付代墊
03 電費、105年間積欠租金及自106年1月1日起算相當於租金之
04 不當得利。伊於系爭租約屆期後仍繼續給付租金，李可吉未
05 為反對，應成立不定期租賃關係，伊占用乙土地有法律上原
06 因。伊以李莉莉3人應返還溢付租金132萬1,200元及押金200
07 萬元，與其請求金額及伊應付買賣價金為抵銷等語，資為抗
08 辯。並於第一審反訴主張：李可吉於系爭租約期間內，與李
09 莉莉苓訂立系爭買賣契約並為系爭移轉登記，依系爭租約第6
10 條約定，應賠償懲罰性違約金3,530萬0,838元。李可吉2人
11 合意解除系爭買賣契約及為系爭回復登記，屬通謀虛偽意思
12 表示而無效，並惡意侵害伊之優先購買權，伊已行使優先購
13 買權。伊於104年6月25日即為乙土地所有人，李莉莉3人應
14 返還溢付租金132萬1,200元及押金200萬元（共332萬1,200
15 元）等情。爰依土地法第104條、民法第426條之2、第179條
16 後段、第184條規定及系爭租約第4條、第6條約定，求為命
17 李莉莉3人就乙土地以系爭買賣契約同一條件即價金132萬6,
18 000元與伊訂立買賣契約，並於伊給付價金時，將乙土地所
19 有權移轉登記予伊，及李莉莉3人連帶給付332萬1,200元、
20 3,530萬0,838元各本息之判決。

21 三、原審維持第一審所為本訴命賀鳴珩給付李莉莉3人81萬2,851
22 元及自109年2月20日起算之法定利息、自106年7月1日起至
23 返還乙土地之日止按月給付14萬5,200元及自各該月末日起
24 算之法定利息，駁回賀鳴珩反訴之判決，並駁回賀鳴珩之上
25 訴；廢棄第一審所為本訴駁回李莉莉3人請求賀鳴珩給付199
26 萬8,043元及其中162萬1,152元自109年2月20日起算法定利
27 息部分之判決，改命賀鳴珩再為給付，駁回李莉莉3人其餘
28 上訴；並就追加之訴為李莉莉3人勝訴之判決。無非以：

29 (一)本訴部分：

30 1.李可吉與賀鳴珩於93年12月29日簽立系爭租約，依系爭租約
31 第2條、第3條約定，賀鳴珩向李可吉租用乙土地建築系爭房

01 屋，租期自94年1月1日起算12年，於105年12月31日屆滿，1
02 次支付6個月租金，其後每6個月支付1次。李可吉2人於104
03 年6月25日就系爭土地成立系爭買賣契約，並為系爭移轉登
04 記，嗣於106年4月17日合意解除系爭買賣契約，李莉莉於同
05 年9月20日向地政事務所申辦系爭回復登記。

06 2.系爭租約第3條雖約定租金數額之調整方式，惟李可吉與賀
07 鳴珩自94年1月以來係以原審民事陳報五狀表格（下稱系爭
08 表格）所載數額收取及繳付租金，即另就系爭租約之租金數
09 額達成如系爭表格之合意。賀鳴珩就105年應付租金174萬2,
10 400元（月租調整為14萬5,200元），扣除已付部分租金，尚
11 積欠129萬2,400元，李莉莉3人自得依系爭租約第3條約定請
12 求賀鳴珩如數給付。又賀鳴珩依系爭租約第8條約定，應自
13 行負擔租賃期間之水電瓦斯費用，其無法證明免除該負擔，
14 則李可吉為之代墊電費共27萬0,403元，自得依民法第179條
15 規定請求返還。

16 3.賀鳴珩租用乙土地興建系爭房屋，係供作閒暇度假或聚會使
17 用，並未將系爭房屋供作日常起居使用，其自租期屆至後，
18 無權占有乙土地，所受相當於租金之不當得利，應以系爭表
19 格所載租金數額能真實反應其實際利益，不受土地法第97條
20 規定之限制。是賀鳴珩自106年1月1日起應返還占用乙土地
21 之不當得利，以每月14萬5,200元計算為當。李莉莉3人雖主
22 張每月以30萬元或15萬9,720元計算，惟30萬元係訴外人考
23 量承租系爭房地之數額，因賀鳴珩依系爭租約第14條約定，
24 於租期屆至後3年內有優先承租乙土地之權利，該30萬元自
25 非李莉莉3人所失利益或賀鳴珩遲延交屋所受損害。又系爭
26 房屋為賀鳴珩出資興建，未經交付李可吉前，仍歸屬於賀鳴
27 珩，系爭租約第9條約定所稱交付，難認有占有改定或指示
28 交付之情況，則賀鳴珩應返還之不當得利不併計相當於系爭
29 房屋之租金額；另15萬9,720元係依系爭租約第3條約定為調
30 整，但仍以系爭表格所載租金數額為準。至李莉莉3人主張

01 按月給付之計算期間應併至交付系爭房屋為止，核與賀鳴珩
02 所受利益僅為占用乙土地一節不符，自無可取。

03 4.系爭租約第4條固約定押金200萬元於租期屆滿時無息退回，
04 惟依系爭租約第7條約定，賀鳴珩遲延支付租金2個月以上，
05 李可吉得沒收押金。而賀鳴珩於105年間已遲延給付租金2個
06 月以上，李莉莉3人即得沒收押金。又賀鳴珩就乙土地行使
07 優先購買權並不合法（見後述(三)反訴部分），並未自104年6
08 月25日起為乙土地所有人，其依系爭租約給付104年7月至12
09 月租金共87萬1,200元及105年之租金45萬元，共132萬1,200
10 元，並無溢付情事。賀鳴珩不能以押金200萬元及已付租金1
11 32萬1,200元抵銷李莉莉3人請求之數額。

12 (二)追加之訴部分：

13 系爭租約第9條約定賀鳴珩於租期屆至應即返還租地，並以
14 收回時之正常狀態交付李可吉；若李可吉於收回後3年內再
15 出租予他人時，賀鳴珩之系爭房屋殘值，得經雙方議定補償
16 ，但李可吉自用或拆除時，不在此限；李可吉收回租地3年
17 後，得以廢棄物處理系爭房屋。參以李可吉於106年6月30日
18 起訴主張賀鳴珩自106年1月1日起應給付相當於租金之不當
19 得利等情，系爭租約並無民法第451條租賃契約默示更新規
20 定之適用，其間不成立不定期租賃關係。又依賀鳴珩自陳：
21 訂立系爭租約第9條，係因12年後乙土地不租伊，而租給別
22 人時，系爭房屋要算價值給伊，倘無租給別人，就送給李可
23 吉，如果李可吉真的要住，就送給李可吉，並訂立3年期限
24 等語。衡情系爭房屋坐落乙土地，若未拆除該屋，或將該屋
25 交付李可吉，難以返還乙土地予李可吉。故系爭租約第9條
26 所謂「應即返還租地，並以收回時之正常狀態交付」，係指
27 將系爭房屋交付李可吉，而非僅指乙土地當下之狀態。則賀
28 鳴珩於系爭租約租期屆至後，無合法占有乙土地之權源，李
29 莉莉3人為李可吉之繼承人，現登記為乙土地共同共有人，
30 自得追加依民法第767條第1項前段規定、系爭租約第9條約
31 定，請求賀鳴珩返還乙土地、遷讓交付系爭房屋。

01 (三)反訴部分：

02 1.賀鳴珩雖以「李麗玲」、李可吉為相對人，分別聲請假處分
03 ，請求禁止處分系爭土地，對於前者並表明願以實際成交之
04 同等價格行使優先購買權，後者則無；前者經法院以106年4
05 月19日裁定准許，惟相對人姓名有誤，嗣經更正為李莉苓後
06 再為送達，後者經法院以同年5月9日裁定准許，均晚於同年
07 4月20日李莉苓申辦系爭回復登記，難認李可吉2人係獲悉賀
08 鳴珩對其等聲請假處分後而為合意解除系爭買賣契約之債權
09 行為及為系爭回復登記之物權行為，賀鳴珩不能證明李可吉
10 2人上開行為係出於通謀虛偽意思表示，各該行為自非無
11 效。又李可吉2人行使上開權利，並非專以損害賀鳴珩為主
12 要目的，亦無違反民法第148條規定，更不構成侵權行為，
13 自無回復賀鳴珩得行使優先購買權。賀鳴珩另以同年6月6日
14 律師函向李可吉行使優先購買權時，系爭買賣契約業經合法
15 解除而不存在，自與民法第426條之2、土地法第104條規定
16 不符。

17 2.系爭租約並未就賀鳴珩行使上開規定之優先購買權附加條件
18 ，要無民法第99條、第101條第1項規定之適用或類推適用。
19 是賀鳴珩無從以不合法行使優先購買權而取得乙土地所有權
20 ，其請求李莉莉3人就乙土地以系爭買賣契約同一條件即價
21 金132萬6,000元與其訂立買賣契約，並於其給付價金時，移
22 轉乙土地所有權，即屬無據。賀鳴珩復未舉證其因此受有損
23 害，其不得依系爭租約第6條約定，請求李莉莉3人按系爭房
24 屋104年7月2日價值之2倍即3,530萬0,838元連帶賠償其損害
25 。又依前述(一)4.所述，賀鳴珩不能依系爭租約第4條約定請
26 求退回押金200萬元，其亦無溢付租金132萬1,200元，無從
27 依民法第179條、第184條規定，請求李莉莉3人給付。

28 (四)從而，李莉莉3人依系爭租約、前述規定，請求賀鳴珩給付
29 如原判決附表所示105年租金、代墊電費及106年1月至6月相
30 當於租金之不當得利，共計281萬0,894元，及其中243萬4,0
31 03元自109年2月20日起算之法定利息，暨自106年7月1日起

01 至返還乙土地之日止按月給付14萬5,200元，及自各該月末
02 日起算之法定利息，為有理由；逾此範圍之請求，為無理
03 由，不應准許；並於原審追加依民法第767條第1項前段規
04 定、系爭租約第9條約定，請求賀鳴珩返還乙土地及遷讓交
05 付系爭房屋，為有理由，應予准許。賀鳴珩反訴依前述規
06 定、系爭租約，請求李莉莉3人就乙土地以系爭買賣契約同
07 一條件與其訂立買賣契約，並於其給付價金時，為乙土地所
08 有權移轉登記，及李莉莉3人連帶給付332萬1,200元、3,530
09 萬0,838元各本息，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之
10 基礎。

11 四、本院之判斷：

12 (一)關於廢棄發回（即原判決關於駁回賀鳴珩就本訴命其給付81
13 萬2,851元本息之上訴及再給付）部分：

14 1.按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
15 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者
16 ，即不能反捨契約文字而為曲解。查系爭租約第4條約定：
17 「押金：新台幣貳佰萬元，租期屆滿時，由甲方（李可吉）
18 無息退回乙方（賀鳴珩）。」、第7條約定：「乙方若於租
19 約期間內轉租、將租賃權讓與他人，遲延支付租金兩個月以
20 上或有其他違約情事，甲方得毋須催告，逕行終止契約，並
21 沒收押金。」（見北簡卷第9頁）可知系爭租約期間屆滿，
22 李可吉無息退還押金予賀鳴珩；若賀鳴珩於租約期間內有轉
23 租、將租賃權讓與他人、遲延支付租金2個月以上或有其他
24 違約情事，李可吉得逕行終止系爭租約，並沒收押金。原審
25 既認系爭租約於105年12月31日租期屆滿而消滅，且遍查全
26 卷，李可吉並無以賀鳴珩有系爭租約第7條所列違約事由而
27 提前終止系爭租約。似此情形，能否謂李可吉於系爭租約期
28 間屆滿時，得逕行沒收押金，毋須退還賀鳴珩？原審捨此明
29 確之契約文字不採，反而曲解為並非終止系爭租約始得沒收
30 押金，進而認賀鳴珩於105年間已遲延給付租金2個月以上，

01 李可吉依系爭租約第7條約定得沒收押金，賀鳴珩不得依系
02 爭租約第4條約定請求退還押金，自有可議。

03 2.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租
04 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
05 交付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘
06 額，始生返還押租金之問題。查賀鳴珩於租期屆滿時，積欠
07 租金129萬2,400元及依系爭租約第8條約定應負擔之電費25
08 萬2,414元，為原審認定之事實。倘若賀鳴珩得請求退還押
09 金，依上說明，該押金200萬元當然發生抵充其上開欠租及
10 應負擔電費之效力，尚有餘額45萬5,186元。乃原審未詳查
11 細究，遽命賀鳴珩給付上開欠租及電費並加計法定利息，未
12 免率斷。

13 3.按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人
14 所提出之給付不足清償全部債額時，依民法第321條規定，
15 原應由清償人於清償時指定其應抵充之債務，如未為指定，
16 即應依同法第322條規定，定其應抵充之債務。又清償人所
17 提出之給付應先抵充費用，次充利息，次充原本，同法第32
18 3條亦有明文。上開規定，於抵銷準用之，為同法第342條所
19 明定。查賀鳴珩於系爭租約因租期屆滿而消滅後，無權占有
20 乙土地，受有自106年1月1日起至同年6月30日止按月以14萬
21 5,200元計算相當於租金之利益（共87萬1,200元），李可吉
22 及李莉莉3人為賀鳴珩代墊106年2月至107年12月之電費1萬
23 2,000元、108年2月至同年12月之電費5,989元，李莉莉3人
24 得請求賀鳴珩給付87萬1,200元及自起訴狀繕本送達翌日即1
25 06年8月16日起算之法定利息、1萬2,000元及自108年5月3日
26 起算之法定利息、5,989元及自109年2月20日起算之法定利
27 息，既為原審所認定。而賀鳴珩交付之押金苟得抵充系爭租
28 約期間之欠租及電費，尚有餘額45萬5,186元，其復據以與
29 系爭租約消滅後應返還相當於租金之不當得利債務、2筆電
30 費債務互為抵銷者，似見不足清償所負全部債務。果爾，賀

01 鳴珩為上開抵銷時，有否指定其應抵充之債務，自應究明。
02 原審見未及此，逕命賀鳴珩如數給付上開本息，亦有可議。
03 4.賀鳴珩上訴論旨，指摘原判決上開部分為不當，求予廢棄，
04 非無理由。

05 (二)關於駁回李莉莉3人之上訴及賀鳴珩之其他上訴部分：

06 原審就此部分，本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權
07 行使，並斟酌全辯論意旨，以上述理由認定：賀鳴珩在未遷
08 讓交付系爭房屋予李可吉，仍為該屋所有人，並非無權占有
09 該屋。李莉莉3人請求賀鳴珩給付自106年7月1日起至返還乙
10 土地之日止相當於租金之不當得利，以乙土地之占有利益為
11 限，為有理由，逾此範圍之請求，不應准許。李莉莉3人於
12 原審追加依民法第767條第1項前段規定，請求賀鳴珩返還乙
13 土地，及依系爭租約第9條約定，請求賀鳴珩遷讓交付系爭
14 房屋，均有理由。又系爭租約於105年12月31日租期屆滿而
15 消滅，系爭買賣契約經李可吉2人於106年4月17日合法解
16 除，賀鳴珩於同年6月6日行使優先購買權不合法，並非乙土
17 地所有人，亦無溢付租金132萬1,200元，無從請求返還或與
18 李莉莉3人請求數額為抵銷，更無從請求李莉莉3人連帶賠償
19 3,530萬0,838元本息等情，因而維持第一審所為本訴命賀鳴
20 珩給付李莉莉3人自106年7月1日起至返還乙土地之日止按月
21 給付14萬5,200元本息，駁回賀鳴珩反訴之判決，並駁回李
22 莉莉3人之上訴及賀鳴珩之其他上訴；就追加之訴，為李莉
23 莉3人勝訴之判決，經核於法並無違誤。兩造上訴論旨，各
24 自指摘原判決關此不利於己部分違背法令，求予廢棄，非有
25 理由。末查，系爭買賣契約既經李可吉2人合法解除而溯及
26 失其效力，與自始未訂立契約同，自無買賣不破租賃原則之
27 適用，李可吉以系爭租約出租人身分為本件起訴請求，並無
28 當事人不適格；又賀鳴珩上訴本院後，始抗辯李可吉2人合
29 意解除系爭買賣契約及為系爭回復登記，顯以侵害伊行使優
30 先購買權為目的，依民法第72條規定為無效，並依民法第40

8條第1項規定撤銷贈與系爭房屋，核屬新防禦方法，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院不予斟酌。均附此敘明。

五、據上論結，本件李莉莉3人之上訴為無理由，賀鳴珩之上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 蔡 孟 珊

法官 王 怡 雯

法官 吳 美 蒼

法官 張 競 文

本件正本證明與原本無異

書 記 官 胡 明 怡

中 華 民 國 115 年 8 月 10 日