

最高法院民事判決

115年度台上字第474號

上訴人 台灣好味鮮股份有限公司

法定代理人 尹釋葆

訴訟代理人 吳漢成律師

被上訴人 臺東縣臺東區漁會

法定代理人 陳志和

訴訟代理人 蕭芳芳律師

上列當事人間請求返還不動產等事件，上訴人對於中華民國114年11月13日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（114年度重上字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國110年9月28日簽訂台東區漁會○○冷凍加工廠共同經營管理合約書（下稱系爭契約），約定共同經營管理被上訴人所有坐落臺東縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼為臺東縣○○市○○街000號之○○冷凍加工廠（含廠房及建築物，下合稱系爭廠房），經營期間自110年10月1日至120年12月31日止，上訴人自111年1月起每月應繳納權利金新臺幣（下同）20萬元，嗣於同年6月間協議於系爭廠房未取得工廠登記前，每月應繳權利金降為10萬元，並回溯自同年3月1日起調降（下稱系爭協議）。然上訴人未繳納112年間及113年1、2月之權利金，經伊催告後仍未給付，乃於113年4月15日以存證信函終止系爭契約，並於翌日送達上訴人，惟上訴人未於系爭契約終止後1個月返還系爭廠房，依系爭契約第19條約定應按日給付1萬元違約金等情。爰擇一依系爭契約第16條約定或民法第767條第1項規定，及系爭契約第19條約定，求

01 為命上訴人應將系爭廠房騰空返還予伊；及給付伊80萬元違
02 約金之判決（未繫屬本院部分不予贅述）。

03 二、上訴人則以：被上訴人依系爭契約負有提供可供伊合法經營
04 冷凍加工並銷售之義務，然其無法取得一般工廠登記，致伊
05 無法合法經營，被上訴人給付自始客觀不能，系爭契約無
06 效。縱屬有效，伊仍得主張同時履行抗辯，拒絕給付權利
07 金，被上訴人終止契約不合法等語，資為抗辯。

08 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其
09 上訴，係以：

10 (一)兩造於110年9月28日簽訂系爭契約，約定共同經營管理系爭
11 土地及系爭廠房，經營期間自110年10月1日至120年12月31
12 日止，上訴人自111年1月起每月應繳納權利金20萬元，嗣於
13 同年6月間達成系爭協議。系爭廠房經臺東縣政府於112年6
14 月13日發文核准特定工廠登記。上訴人已給付履約保證金20
15 0萬元、111年1至2月之權利金各20萬元、同年3至10月之權
16 利金各10萬元予被上訴人。被上訴人於簽約後將系爭廠房及
17 系爭土地交付上訴人占有使用至114年7月25日止等情，為兩
18 造所不爭執。

19 (二)系爭契約標題記載「共同經營管理合約書」、前言部分記載
20 被上訴人提供系爭廠房及系爭土地予上訴人「共同經營」，
21 並約定被上訴人可代上訴人收購系爭廠房加工所需水產品原
22 料（勞務費及承銷保證金另計），授權商標權（商標權利回
23 饋金另計）予上訴人，禁止非系爭廠房生產之產品使用被上
24 訴人商標等內容，可見系爭契約係混和租賃、商標權授權、
25 委任等之無名契約。又因系爭契約未明文約定被上訴人就系
26 爭廠房有申請取得一般工廠登記之義務，上訴人復自承曾以
27 系爭廠房幫客戶進行有限加工及利用冷凍庫出租賺取利益，
28 足徵取得一般工廠登記尚非被上訴人之主給付義務，被上訴
29 人並無給付不能之情事。另依證人即被上訴人承辦人廖書賢
30 於原審之證詞，參酌上訴人投標之簡報內容，可知被上訴人
31 招標評選時認上訴人使用系爭廠房進行水產加工符合其共同

01 經營需求，始同意與上訴人簽約，兩造係共同經營系爭廠房
02 及系爭土地以謀取商業利益最大化為其契約目的，均已預見
03 上訴人將於系爭廠房從事水產加工行為。參以上訴人於111
04 年6月28日發函（下稱111年6月28日函）通知被上訴人在未
05 取得工廠登記證前建議暫停給付權利金後，兩造即協商達成
06 系爭協議，且工廠管理輔導法第28條之9第1項第1、6款就特
07 定工廠登記隸屬之事業主體不得變更，或將工廠轉供他人設
08 廠等之規定，倘被上訴人僅取得特定工廠登記並無法使上訴
09 人於系爭廠房為合法加工行為，足認系爭協議所謂取得工廠
10 登記之真意，應係被上訴人取得「一般工廠登記」，而非
11 「特定工廠登記」，方可讓上訴人可於系爭廠房從事合法水
12 產加工，以輔助達成契約目的，屬被上訴人之從給付義務。
13 而主管機關臺東縣政府114年8月15日函 記載系爭廠房經核
14 予特定工廠登記，後續應依「都市計畫取得特定工廠登記土
15 地變更處理原則」完成土地及建物合法事宜，並續依相關規
16 定申請「一般工廠登記」等詞，肯認系爭廠房未來仍可申請
17 取得「一般工廠登記」，是系爭契約即非無效。

18 (三)上訴人應依系爭協議按月給付10萬元權利金，然其於112年8
19 月15日補繳111年3月至12月之權利金80萬元後，即未再繳
20 納，被上訴人於112年8月25日、10月26日、113年1月23日多
21 次催告上訴人繳清權利金，並將終止系爭契約收回系爭廠
22 房，上訴人仍未給付，被上訴人乃於113年4月15日以存證信
23 函終止系爭契約，並送達上訴人，系爭契約合法終止。又上
24 訴人未舉證被上訴人有於111年12月底前取得工廠登記之義
25 務，另依系爭協議，上訴人於被上訴人取得一般工廠登記前
26 仍應每月給付10萬元權利金，上訴人亦自承有於系爭廠房進
27 行有限加工及使用冷凍庫，自不得再以被上訴人未取得一般
28 工廠登記而行使同時履行抗辯。又系爭契約非單純租賃性
29 質，上訴人所繳納之權利金、保證金非屬租金、押租金，無
30 土地法第100條第3款規定適用，且系爭契約第6條約定上訴
31 人欠繳權利金時，被上訴人除得以履約保證金扣抵外，並得

01 終止契約，並未限制被上訴人須先將上訴人已繳200萬元履
02 約保證金扣抵完畢後，始得終止契約。

03 (四)依系爭契約第16條約定上訴人應於終止日起1個月內將系爭
04 廠房及系爭土地騰空返還，惟上訴人持續占用至114年7月25
05 日止，即已違約，被上訴人依系爭契約第19條約定得請求上
06 訴人給付違約金，惟審酌系爭契約違約金屬懲罰性質、上訴
07 人違約情形、一般客觀事實、社會經濟狀況與被上訴人所受
08 損害等各種情況，酌減違約金至80萬元。從而，被上訴人請
09 求上訴人將系爭廠房騰空返還並給付違約金80萬元，為有理
10 由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

11 四、按債之關係發生後，債務人之義務可區分為主給付義務、從
12 給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指基於債之關係
13 所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務；所謂
14 從給付義務，係基於法律明文，或當事人約定，或基於誠信
15 原則及補充之契約解釋而發生，目的在準備、確定、支持及
16 履行主給付義務，具有補助主給付義務之功能；所謂附隨義
17 務，指債務人基於誠信原則，應使債權人所受給付利益獲得
18 最大可能滿足之輔助義務，及應善盡注意義務以維護債權人
19 之人身或財產上利益不受侵害之保護義務。雙務契約之債務
20 人違反主給付義務或從給付義務時，如屬對待給付，他方當
21 事人無先為給付之義務者，應得主張同時履行抗辯，拒絕
22 自己之給付。又解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不
23 能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須
24 別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全
25 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
26 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
27 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。查兩造簽
28 訂系爭契約係共同經營系爭廠房，並由上訴人於系爭廠房從
29 事水產加工行為，以謀取商業利益為契約目的，然因被上訴
30 人就系爭廠房未取得工廠登記，上訴人無法於系爭廠房為合
31 法加工行為，上訴人乃以111年6月28日函通知被上訴人在未

01 取得工廠登記證前建議暫停給付權利金，兩造協商後達成系
02 爭協議，而被上訴人依約所負從給付義務應為取得一般工廠
03 登記，其取得之特定工廠登記仍無從使上訴人於系爭廠房為
04 合法加工，為原審所認定。果爾，被上訴人依系爭契約既負
05 有取得一般工廠登記之從給付義務，於其未履行該義務前，
06 上訴人本得主張同時履行抗辯，拒絕給付權利金，兩造雖達
07 成系爭協議，約定系爭廠房未取得一般工廠登記前，上訴人
08 每月僅須繳權利金10萬元，惟上訴人投標之簡報內容即表明
09 將在系爭廠房與被上訴人合作，加工臺東水產品，被上訴人
10 申請加工廠工廠登記，與大型通路對接打造自有品牌等語
11 （見原審卷一第141至149頁）；111年6月28日函更強調其在
12 無工廠登記證前無從依相關法令進行加工廠共同經營管理，
13 無法進行HACCP及ISO認證申請，也無法對於魚蝦進貨加工及
14 與後端通路合作等語（見原審卷二第223頁）。而工廠管理
15 輔導法第28條之9第1項第1、6款明文規定取得特定工廠登記
16 者，不得變更特定工廠隸屬之事業主體，或將工廠土地及建
17 築物全部或一部轉供他人設廠。臺東縣衛生局113年5月6日
18 函亦依上開規定認上訴人製造工廠非屬系爭廠房，要求上訴
19 人另登錄工廠資訊（見原審卷二第247頁），衛生福利部食
20 品藥物管理署113年3月27日函亦認上訴人工廠不得為系爭廠
21 房（見原審卷一第37至38頁）。似見系爭廠房是否取得一般
22 工廠登記對契約目的之實現及兩造經濟利益影響甚鉅。又系
23 爭契約所訂系爭廠房共同經營管理期間為10年3月（見一審
24 卷第19頁），被上訴人自契約始期110年10月至113年3月
25 止，歷經2年6月仍未取得一般工廠登記，約占契約總期間2
26 4.39%，已近1/4，距111年6月達成系爭協議亦已近2年，且
27 被上訴人似未提出取得登記之具體時程，此與一般交易習慣
28 是否相符？則上訴人於原審一再抗辯被上訴人總幹事承諾於
29 111年底前取得工廠登記證，伊始同意給予被上訴人補正機
30 會，同意系爭協議，並未放棄同時履行抗辯等語（見原審卷
31 二第136、184、216頁）。是否全無足採？系爭協議之當事

01 人真意究係如何？如何解釋始為符合一般交易習慣及誠信原
02 則之契約解釋？能否遽認上訴人仍不得行使同時履行抗辯，
03 拒絕給付權利金，即有再為研求之必要，原審未遑詳加調查
04 審究，遽認上訴人依系爭協議不得拒絕給付權利金10萬元，
05 進而為上訴人不利之認定，自有可議。上訴論旨，指摘原判
06 決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

09 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日

10 最高法院民事第三庭

11 審判長法官 盧 彥 如

12 法官 李 瑜 娟

13 法官 吳 美 蒼

14 法官 陳 秀 貞

15 法官 陳 容 正

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 賴 立 旻

18 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日