# 最高法院民事判決

106年度台上字第2726號

上　訴　人　臺北市政府捷運工程局
法定代理人　張澤雄
訴訟代理人　廖學興律師
　　林倖如律師
被上訴人　樺福建設開發股份有限公司
法定代理人　曾金池
訴訟代理人　劉煌基律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國 106 年7月26日臺灣高等法院第二審更審判決（104年度重上更㈠字第102號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：兩造於民國97年1月21 日就捷運新店線七張站聯合開發大樓（基地坐落新北市○○區○○段○○○○○○號土地，門牌號碼新北市○○區○○路0段000號）2至5樓暨其附屬設施停車位（合稱系爭建物），簽訂「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發營運契約書」（下稱系爭營運契約），約定由被上訴人負責系爭建物之營運管理，並接受伊監督與管理，營運期間自97年2月10日起至107年2月9日止，並由第一審共同被告樺福育樂事業股份有限公司（下稱樺福育樂公司）、富誠綜合物業管理股份有限公司（下稱富誠公司）擔任營運人暨連帶債務人。又被上訴人因自行營運管理系爭建物，於96年11月9 日復與伊簽訂「捷運新店線七張站（捷10、11）聯合開發大樓公有不動產租賃契約書」（下稱系爭租約），向伊租用系爭建物，租期自97年2月10 日起至107年2月9日止。嗣被上訴人於100年5月4日以經營虧損嚴重為由，通知伊於同年8月10 日終止系爭租約及系爭營運契約。惟被上訴人無權終止系爭營運契約，且因樺福育樂公司、富誠公司無意接續經營，被上訴人即有違約情事。伊於100年7月28日、同年8月22日通知被上訴人依序於同年8月10日、同年9月5日提出書面

改善計畫，被上訴人均未改善，應依系爭營運契約第14條約定罰繳違約金新臺幣（下同）107萬4964元。伊復於同年10月3日限期通知被上訴人提出書面改善計畫，並以應給付被上訴人之捷運頂溪站捷三聯合開發案追加工程款（下稱系爭頂溪站工程款）1591萬4966元其中107萬4964 元扣抵上開違約金，被上訴人屆期仍未改善，伊報請臺北市政府核備後，於同年12月1 日終止系爭營運契約。被上訴人自系爭租約終止後迄至101年7月10日返還系爭建物前，持續向次承租人收取租金而受有利益，致伊受有相當於租金之損害4771萬3556元，伊得請求被上訴人賠償，並以上開系爭頂溪站工程款扣抵之餘額1484萬2元、系爭租約保證金1301萬2788 元，及應返還被上訴人之公館站工程保固保證金（下稱系爭公館站保證金）44萬4288元扣抵後，被上訴人尚應給付伊1941萬6478元等情，依租賃及不當得利之法律關係，求為命被上訴人給付1941萬6478元，及其中640萬3690元自101年4月26日起，其餘1301萬2788元自同年8月25日起，加付法定遲延利息之判決（上訴人逾上開範圍之請求，除減縮部分外，業受敗訴判決確定）。

被上訴人則以：系爭租約與系爭營運契約具聯立契約性質，伊於100年8月10日終止系爭租約，系爭營運契約一併終止。伊就系爭營運契約並無違約情事，上訴人不得請求伊給付違約金。伊就系爭建物回復原狀施工，須經上訴人用印始能申請施工執照，上訴人拒不配合，迄至101年1月12日始用印完成，伊於此期間未能回復原狀返還系爭建物，非可歸責於伊。兩造嗣已合意變更回復原狀之內容，此項合意屬未定期限之給付，上訴人未定合理期間催告伊履行，伊已於101年7月10日將系爭建物點交予上訴人，不負給付遲延責任，上訴人不得請求伊賠償損害等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為上開部分上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，係以：兩造於97年1月21 日就系爭建物簽訂系爭營運契約，約定由被上訴人負責系爭建物之營運管理，並接受上訴人監督與管理，營運期間自97年2月10日起至107年2月9日止。被上訴人因自行營運管理系爭建物，於96年11月9 日與上訴人簽訂系爭租約，向上訴人租用系爭建物，租期與上開營運期間相同。

依系爭租約第11條第5 款約定，被上訴人得於租期屆滿前終止系爭租約，惟應於3個月前通知上訴人。被上訴人於100年5月4日以經營虧損嚴重為由，通知上訴人於同年8月10 日終止系爭租約，合於上開約定。按所謂契約之聯立，只須數內容不同之契約具有相互依存之結合關係，即足成立，至於當事人是否以同一締約行為結合各個契約，則非所論。系爭營運契約約定由被上訴人負責系爭建物之營運管理，系爭租約則約定由被上訴人租用系爭建物，二者之存續期間相同，且上訴人陳稱：如被上訴人未承租系爭建物，伊不會單獨談營運合約等語，參以上訴人99年10月4 日函亦謂：系爭租約為系爭營運契約之執行依據，如租約終止，營運契約即失所附麗等語，堪認兩造係合意由被上訴人以租用系爭建物方式，作為系爭營運契約之營運管理模式，系爭租約與系爭營運契約應屬相互結合之聯立契約性質，是被上訴人於100年5月 4日向上訴人終止系爭租約及系爭營運契約，於法並無不合。系爭營運契約既經被上訴人合法終止，上訴人以被上訴人經催告而逾期不履行系爭營運契約及提出書面改善計畫為由，依系爭營運契約第14條第2款約定，請求被上訴人給付違約金107萬4964元，並以系爭頂溪站工程款為抵銷，即屬無據。又依系爭租約第5條第3款、第13條第1款、第2款之約定，被上訴人應於系爭租約終止時，將系爭建物回復至系爭租約所附使用執照記載之用途（下稱系爭回復原狀工程），而回復原狀如需上訴人協辦事項，上訴人應於法令規定範圍內予以協助，被上訴人並應於上訴人通知之期日會勘系爭建物，經上訴人確認同意受領後返還系爭建物。上訴人於100年5月17日發函通知被上訴人應於同年8月9日前完成系爭回復原狀工程，依兩造往來函文及會勘資料可知被上訴人於租賃期間因營運需要，經上訴人同意而變更系爭建物原使用執照用途，系爭回復原狀工程需上訴人配合於建築物使用權同意書用印始得施工，被上訴人自100年6月2 日起多次函催上訴人召開會議確認返還系爭建物之細節及配合用印，惟上訴人拒不召開會議及配合用印，迄至101年1月12日始完成用印，則被上訴人因上訴人不配合用印，而無法進行系爭回復原狀工程，致不能於100年8月10日

系爭租約終止前，及於101年1月12日上訴人完成用印前返還系爭建物予上訴人，乃不可歸責於被上訴人，其於此期間不負給付遲延責任。又兩造就系爭建物之返還並未成立變更回復原狀內容之和解契約，被上訴人自承其自101年1月13日開始施工，兩造復未約定系爭回復原狀工程之期間，則被上訴人自是日起所負回復原狀、返還系爭建物之義務，屬未確定期限之債務。系爭回復原狀工程包含裝修工程之許可、變更使用執照之申請及核准，工程施作等，應給予被上訴人合理時間進行，是上訴人須於該合理期間屆至後，始得催告被上訴人返還系爭建物，被上訴人於經上訴人催告而未為給付，始自受催告時起負遲延責任。兩造固於101年2月3日、4月13日、6月6日及7月3日進行會勘，被上訴人並依上訴人之指示修正缺失，迄至101年7月10日完成系爭建物之點交時止，上訴人未曾指摘被上訴人有延宕履行之情事，且其所發函文僅係要求被上訴人加速作業、安排會勘及點交系爭建物，非屬於未確定期限債務清償期屆至後之催告，尚難責令被上訴人負遲延責任。是上訴人以被上訴人遲延返還系爭建物為由，依系爭租約第13條第2款約定，請求被上訴人給付自100年8月10日起至101年 7月9日止相當於租金之損害4771萬3556 元，為無理由。被上訴人既無給付遲延之情事，自不構成無權占有系爭建物，上訴人依民法第179 條規定，請求被上訴人返還相當於租金之不當得利，亦屬無據。上訴人對被上訴人並無上開債權存在，其主張以該債權與應給付被上訴人之系爭頂溪站工程款、系爭租約保證金及系爭公館站保證金為抵銷，並請求被上訴人給付抵銷後餘額1941萬6478元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。民法第229條第1項、第230 條分別定有明文。又給付有確定期限而其給付需債權人之協力者，倘因債權人不為協力，致債務人未於期限屆至時為給付，債務人於債權人不為協力期間，固因有不可歸責之事由而不負遲延責任，惟其於債權人完成協力行為後，仍應依原約定為給付，其給付之內容及性質並不因債權人不

為協力而變更。原審認定依系爭租約第5條第3款、第13條第1款、第2款之約定，被上訴人應於系爭租約「終止」時，完成系爭回復原狀工程，並經會勘確認後，將系爭建物返還予上訴人，而回復原狀如有需上訴人協辦事項，上訴人應予以協助；被上訴人於100年5月4日通知上訴人於同年8月10日終止系爭租約，上訴人亦通知被上訴人應於同年8月9日前完成系爭回復原狀工程，被上訴人乃於同年6月2日催告上訴人召開會議確認返還系爭建物之細節及配合用印等情，倘上訴人於受上開催告時即配合用印、協辦，依上開約定，被上訴人似應於100年8月10日完成系爭回復原狀工程並返還系爭建物予上訴人，則被上訴人所負返還系爭建物之義務，是否為無確定期限之給付？即非無疑。又原審既謂兩造就系爭建物之返還並未成立變更回復原狀內容之和解契約，則被上訴人於101年1月12日上訴人完成用印後，似仍應依系爭租約之約定履行，縱被上訴人於100年6月2日至101年1月12日期間，因上訴人不配合用印致無法施作系爭回復原狀工程，似僅為被上訴人得否就此期間不負給付遲延責任之問題，能否謂被上訴人所負返還系爭建物之義務因此成為無確定期限之給付，亦滋疑義。乃原審未詳予推求，遽謂被上訴人自101年1月13日起所負返還系爭建物之義務，屬未確定期限之債務，進而為不利於上訴人之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　108　　年　　8　　月　　29　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　袁　靜　文

法官　邱　璿　如

法官　陳　駿　璧

法官　彭　昭　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　華　民　國　108　年　9　月　6　日