

# 最高法院民事判決

111年度台上字第1210號

上訴人 楊錦榮

訴訟代理人 張致祥律師

被上訴人 冬山行股份有限公司

法定代理人 林惠玲

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年12月28日臺灣高等法院第二審判決（110年度上易字第18號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

本件被上訴人主張：伊於民國95年1月1日與上訴人訂立租賃契約（下稱系爭租約），向上訴人承租坐落宜蘭縣○○鎮○○段第000、000、000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號○○○鎮○○路○段○○○號房屋（下稱系爭房屋）經營喜互惠超市，租期至103年12月31日止，已交付押租金新臺幣（下同）69萬元予上訴人。嗣為配合市地重劃，兩造先後於103年11月4日、105年7月13日簽訂協議書（下稱103年協議書、105年協議書），約定延長租期、租金及補償費分配等事項，105年協議書約定，上訴人應給付伊補償金20萬元（下稱系爭補償金）。105年9月30日租期屆至，伊已點交系爭房屋，並配合市地重劃拆除房屋完畢，上訴人應給付伊系爭補償金及返還押租金，扣除伊應分擔之房屋稅7萬7,721元，其尚欠伊81萬2,279元等情，依系爭租約第5條及105年協議書約定，求為命上訴人給付伊81萬2,279元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人則以：系爭房屋因市地重劃已遭拆除，被上訴人無法返還房屋，不得請求退回押租金。伊前訴請被上訴人給付補償費，於108年11月28日在臺灣高等法院107年度上字第1164號事件（下稱前案）成立和解（下稱系爭和解），和解內容包含系爭補償金，

01 被上訴人不得再為請求等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴主  
02 張：兩造租約租期於105年10月8日始屆至，被上訴人尚欠伊105  
03 年10月1日至8日之租金9萬323元。另宜蘭縣政府於105年8月15日  
04 公布被上訴人可再領取複估補償費794萬2,207元（下稱系爭複估  
05 補償費），其中35%即277萬9,772元應歸伊取得等情，依103年  
06 協議書約定，求為命被上訴人給付伊287萬95元，及自其民事答  
07 辯（一）暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息  
08 之判決。嗣於原審主張：被上訴人於105年10月8日租期屆滿起至  
09 同年11月15日房屋拆除完畢止，無權占用系爭土地，獲有相當於  
10 租金之不當得利等情，追加依民法第179條規定，求為命被上訴  
11 人給付伊17萬5,000元，及自110年2月20日起至清償日止，按年  
12 息5%計算利息之判決。

13 原審以：被上訴人與上訴人依序簽訂系爭租約、103年與105年協  
14 議書，及成立系爭和解，為兩造所不爭執。次查系爭租約第5條  
15 約定，被上訴人應於訂約時交付上訴人69萬元作為押租保證金，  
16 被上訴人如不繼續承租，上訴人應於被上訴人遷空、交還房屋後  
17 無息退還押租保證金。兩造於103年協議書約定：承租人（被上  
18 訴人）須配合縣政府市地重劃作業程結束營業；系爭房屋自82年  
19 7月以前起課房屋稅部分（下稱舊屋）之建物補償由出租人（上  
20 訴人）領取；94年2月起課房屋稅建築物（下稱新屋）之建物補  
21 償由承租人領取，承租人則補償35%予出租人（含拆遷獎勵金）  
22 ；其他所有補償費歸承租人所有；承租人自行加蓋建物拆遷由承  
23 租人自行取回。上訴人復自承：被上訴人已於105年10月8日將舊  
24 屋點交予伊，於同年11月15日將新屋拆除完畢等語。被上訴人既  
25 已依約履行完畢，自得請求上訴人返還押租金。105年協議書約  
26 定：（一）仍依宜蘭縣政府原查估之補償金額為準（如附件一），雙  
27 方不再爭議，但61F權利全歸乙方（被上訴人）；（二）複估新增之  
28 裝修加權0000000元及自動拆除獎勵金0000000元全歸甲方（上訴  
29 人）所有並領取；（三）甲方同意補償乙方新台幣貳拾萬元整。嗣宜  
30 蘭縣政府實際發放上開第（二）項之補償費不足，上訴人於前案主張  
31 依該項約定，被上訴人應給付伊155萬8,197元，請求被上訴人給

01 付該金額本息，經成立系爭和解，約定被上訴人應於108年12月6  
02 日前給付上訴人30萬元，上訴人其餘請求拋棄。足見前案和解者  
03 僅有105年協議書第(二)項，不及於第(三)項之系爭補償金，上訴人  
04 仍應依約給付系爭補償金。扣除被上訴人應負擔之房屋稅7萬7,7  
05 21元，被上訴人得請求上訴人給付系爭補償金及押租金共計81萬  
06 2,279元。又105年協議書載明：「双方依本協議書配合解決紛爭  
07 ，嗣後不再就本案補償金額再另行有所主張或請求」，足認兩造  
08 同意此後再有其他補償費，均依主管機關所核發為準，互不再請  
09 求。上訴人自承：系爭複估補償費係宜蘭縣政府於兩造105年協  
10 議書作成後之同年8月15日始公布，伊於公布前並不知情等語，  
11 且系爭複估補償費係屬屋內設備及營業損失之補償，並非103年  
12 協議書所約定系爭房屋建物本身之補償費，有複估補償金額清冊  
13 在卷可證。上訴人自不得依103年協議書請求被上訴人給付其中  
14 35% 即277萬9,772元。103年協議書約定，延長租期至被上訴人  
15 結束營業止，被上訴人須配合宜蘭縣政府市地重劃作業結束營業  
16 。上訴人並自承：伊與被上訴人各自負責拆除舊、新屋，以獲取  
17 拆除獎勵補償等語。足見被上訴人結束營業時，系爭租約即屆期  
18 ，被上訴人不再使用收益系爭房屋，而係配合宜蘭縣政府所定市  
19 地重劃時程，由被上訴人將舊屋點交上訴人拆遷，被上訴人則自  
20 行拆遷新屋。被上訴人係於105年9月30日結束喜互惠超市營業，  
21 業據證人即超市經理鐘進勝證實，系爭租約已於當日屆期，被上  
22 訴人無須給付105年10月1日至8日之租金9萬323元。103年協議書  
23 未約定被上訴人自行拆除增建新屋之期限。宜蘭縣政府及上訴人  
24 通知被上訴人拆除新屋期限均為105年11月15日，有各函文附卷  
25 可稽。被上訴人於105年11月15日拆除新屋前占用系爭土地，自  
26 未違約，且非無法律上原因，無受有相當於租金之不當得利17萬  
27 5,000元可言。故被上訴人依系爭租約第5條及105年協議書約定  
28 ，請求上訴人給付81萬2,279元，及自108年12月20日起至清償日  
29 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。上訴人依103  
30 年協議書約定，反訴請求被上訴人給付287萬95元，及自其民事  
31 答辯(一)暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之

01 利息，暨追加依民法第179條規定請求被上訴人給付17萬5,000元  
02 及自110年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為  
03 無理由，不應准許。爰維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之  
04 判決，駁回其上訴及追加之訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，  
05 指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。  
06 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條  
07 第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日

09 最高法院民事第一庭

10 審判長法官 陳 國 禎

11 法官 鄭 純 惠

12 法官 王 本 源

13 法官 高 榮 宏

14 法官 李 瑜 娟

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官

17 中 華 民 國 111 年 7 月 6 日