

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第564號

原告

即反訴被告 冬山行股份有限公司

法定代理人 林惠玲

訴訟代理人 李秋銘律師

被告

即反訴原告 楊錦榮

訴訟代理人 張致祥律師

複代理人 林聖凱律師

上列當事人間因履行契約事件，本院於民國109年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣812,279元，及自民國108年12月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由原告負擔10分之1，被告負擔10分之9。

四、本判決第1項於原告以新臺幣270,760元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣812,279元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、反訴原告之反訴駁回。

六、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起」，民事訴訟法第260條第1項定有明文。查反訴原告提起反訴，請求反訴被告給付新臺幣（下同）2,978,076元，並就此部分，先主張抵銷，尚有餘額部分提起反訴（見本案卷一第97、99頁），故被告反訴之標的，與原告本訴之標的及其防禦方法相牽連。

二、次按：「原審認上訴人提起之反訴於法不合，併以判決駁回，而未以裁定駁回，固有未合，但與上訴人應受駁回其反訴

01 之判決結果，既無二致，仍應認上訴人該部分之上訴為無理
02 由」（最高法院86年度臺上字第855號民事判決意旨參照）
03 ，「原審本應以裁定駁回此部分之上訴，乃竟認該上訴為無
04 理由，以判決駁回，雖有未當，惟與上訴人應受駁回其上訴
05 裁判之結論，並無二致，仍應予維持」（最高法院109年度
06 臺上字第528號、最高法院109年度臺簡上字第27號民事判
07 決意旨參照），「起訴不合法本應以裁定駁回，但原審法院
08 既已以判決為論斷，本院仍應以判決駁回○○公司就反訴部
09 分之上訴」（臺灣高等法院96年度上字第39號民事判決意旨
10 參照），「依法不得提起反訴，本應認上訴人提起之反訴，
11 有民事訴訟法第249條第1項第6款之情形，應以裁定駁回
12 之，但其以判決為之，對於判決之正確性並不生影響。從而
13 ，原審以判決駁回上訴人此部分反訴，核無不合」（臺灣高
14 等法院臺中分院103年度上易字第175號民事判決意旨參照
15 ）。又按：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴
16 訟標的，有既判力；原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效
17 力所及者，法院應以裁定駁回之；而和解成立者，與確定判
18 決有同一之效力，此觀民事訴訟法第400條第1項、第249
19 條第1項第7款、第380條第1項規定固明。然原告之訴為
20 和解成立效力所及，應以裁定駁回者，必該訴與和解成立之
21 事件為同一事件。而所謂同一事件，乃同一當事人就同一法
22 律關係而為同一之請求」（最高法院108年臺抗字第904號
23 民事裁定意旨參照）。經查：

24 （一）本院106年度訴字第185號履行契約民事事件（下稱：「
25 前案一審」）與臺灣高等法院107年度上字第1164號履行
26 契約民事事件（下稱：「前案二審」），當事人與本案同
27 ，僅原、被告互易。

28 （二）被告於前案起訴所主張之法律關係，包括兩造於民國（下
29 同）103年11月4日之協議書（下稱：「103年協議書」
30 ，見本案卷一第61頁）之二、3「上開部分承租人須補償
31 百分之三十五於出租人（含拆遷獎勵金）」（見前案一審

卷第4頁、前案一審判決第1頁所載前案一審原告即本案被告於前案一審之起訴意旨)。

(三) 被告之反訴，其中依103年協議書請求反訴被告給付2,779,772元部分(見本案卷一第49頁)，即為前案之同一法律關係，故此部分反訴，與前案二審之和解筆錄(見前案二審卷第23、24頁)為同一事件，而為該和解筆錄效力所及，足認被告此部分反訴為不合法(民事訴訟法第249條第1項第7款規定參照)。

(四) 綜上所述，被告所提反訴，其中依103年協議書請求反訴被告給付2,779,772元部分(見本案卷一第49頁)為不合法，原應以裁定之程序駁回，然因被告係基於同一訴之聲明合併提出(見本案卷一第45頁)，本院亦併計裁判費用，爰於本判決一併論述判斷，並判決駁回被告此部分之反訴。

三、對於原告請求20萬元補償金之部分，被告主張此部分已經前案二審108年11月28日之和解筆錄效力所及，原告自不得再行主張等語(見本案卷一第49頁)。惟查：

(一) 前案起訴所主張之法律關係，為103年協議書之二、3「上開部分承租人須補償百分之三十五於出租人(含拆遷獎勵金)」、兩造105年7月13日協議書(下稱：「105年協議書」，見本案卷一第63頁)之(二)「複估新增之裝修加權5,907,894元及自動拆除獎勵金2,555,207元，全歸甲方所有並領取」與就宜蘭縣政府105年12月19日函文所載鐵捲門一扇及機電房設備補償金部分主張之不當得利(見前案一審卷第4、5頁、前案一審判決第3頁所載前案一審原告即本案被告於前案一審之起訴意旨)。

(二) 前案二審受命法官詢問該案上訴人即本案被告之請求權基礎時，被告亦明確回答表示：「依105年7月13日協議書第1條(二)約定」(見前案二審卷二第14頁)，是前述和解筆錄之效力，僅及於105年協議書之(二)，並不包括105年協議書之(三)；從而，本案原告本訴請求20萬

元補償金部分，既係依據105年協議書之（三），自非前述和解筆錄效力所及。

貳、兩造聲明及陳述要旨

一、原告方面：

（一）兩造105年協議書約明：「茲雙方本於誠信原則達成如下協議條件，同意就羅東都市○○○○路○○○○○段000地號地上物補償暨調查表61A（地主原建物）複估新增補償費乙案，達成依下述三原則圓滿解決：（一）仍依宜蘭縣政府原查估之補償金額為準（如附件一），雙方不再爭議，但61F權利全歸乙方。貳、複估新增之裝修加權5,907,894元及自動拆除獎勵金2,555,207元，全歸甲方所有並領取。（三）甲方同意補償乙方新臺幣貳拾萬元整」、「雙方依本協議書配合解決紛爭，嗣後不再就本案補償金額在另行有所主張或請求，恐口說無憑，特立此協議書乙式三份為証」。查被告於105年協議書簽立後，並未依協議書（三）之約定給付原告補償金20萬元，原告自得依契約之法律關係請求被告為給付。

（二）兩造另於95年1月1日簽訂土地及房屋租賃契約書（下稱：「系爭租賃契約書」），約定由原告向被告承租宜蘭縣○○鎮○○路○段○○○號建物及該建物所在之宜蘭縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱：「系爭土地」），雙方並約定押租保證金為69萬元，依系爭租賃契約書第5條約定，承租人如不繼續承租，出租人應於承租人遷空、交還房屋後，無息退還押租保證金。查前開租賃關係，因租賃標的所在之土地辦理重劃，地上物亦因土地重劃而發給補償費，兩造間之租賃關係因而終止，則依土地及房屋租賃契約書第5條約定，被告自應返還其所收受之押租保證金69萬元。

（三）系爭租賃契約書之租期，雖至103年12月31日屆滿，然兩造於103年10月27日另再簽訂協議書，雙方約定：「同意由『喜互惠』繼續承租至土地建物徵收為止約參年」，其

01 後兩造又簽訂103年協議書約明「附件（一）所示租賃契
02 約書雙方同意延長」，是兩造業已約定依系爭租賃契約書
03 延長，自應包含系爭租賃契約書第5條：「乙方如不繼續
04 承租，甲方應於承租人遷空、交還房屋後無息退還押租保
05 證金」之約定。

06 （四）宜蘭縣政府即依105年協議書之意旨，將該協議書附件一
07 中關於61D、61E部分之原告增建主建物及自動拆除獎勵
08 金，依反訴被告百分之65、反訴原告百分之35比例，由宜
09 蘭縣政府直接發給兩造，此可由「羅東都市○○○○路○
10 ○○區○○○路以東市地重劃」喜互惠超市自拆獎勵金印
11 領清冊中之記載可證，被告請求之7,942,207元，係前案
12 二審卷內宜蘭縣政府函覆資料第37頁所載金額，無一係主
13 建物之補償費用，故無理由。

14 （五）因前述和解筆錄已經本院109年度司執字第97號強制執行
15 原告存款30萬元，故本件不主張抵銷（見本案卷一第457
16 頁、本案卷二第28頁）。

17 （六）本訴聲明：被告應給付原告89萬元，及自民事準備（三）
18 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
19 計算之利息；願供擔保，請准為假執行宣告。

20 （七）反訴原告所提百分之35部分，並不在105年協議書內，故
21 反訴不合法（見本案卷一第93、95頁）。反訴聲明：反訴
22 原告之反訴駁回。

23 二、被告方面：

24 （一）被告將系爭土地及地上房屋出租予原告，租期至103年12
25 月31日屆滿，原告即應回復原狀，原告無法回復舊觀，即
26 未按合約履行，故無法取回押租保證金。

27 （二）依系爭租賃契約書第5條、6條：「乙方應於訂約時交於
28 甲方新臺幣六十九萬元為押租金，乙方如不繼續承租，甲
29 方應於乙方遷空交還房屋後，無息退還押租保證金」，「
30 乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將
31 租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方」，即房屋原狀交還

，方有退押租金，本件已無法原狀交還，故原告不得請求返還押租金。

(三) 系爭租賃契約書已為103年協議書取代，原告無取回押租金之約定。

(四) 原告105年10月8日始點交被告舊屋部分，故應給付租金到105年10月8日，又斷電後始拆卸建物，原告仍以其興建之物，占有被告之系爭土地，以為領取補償費與拆遷獎勵金，原告之房屋面積逾全部房屋面積之一半以上，故而相當於租金之占有利益，以一個月計算。依上所述，原告須給付105年10月1日到105年10月8日點交時之租金，以每月35萬計算10月共31天，換算35萬元31分之8，即為90,323元，於建物拆卸期間，則以一個月計算，以租金之2分之1計算，則為每月35萬元之租金一半，即為175,000元，故就此部分提出反訴。

(五) 被告房屋係在82年，而原告房屋是在94年，年份折舊而言，以被告房屋為甚，兼以原告房屋所占面積，比被告面積為大，故折舊後房屋稅之降低比例，以被告為多，故依原告所提出原證10為分擔比例，符合分擔比例標準，則房屋稅95,095元部分，原告應負擔77,978元，就此部分提出反訴。

(六) 被告反訴請求之款項，另包括105年6月1日迄105年6月7日，原告自行請領之補償款7,942,207元百分之35，共2,779,772元，依103年協議書應給付被告之款項。

(七) 反訴原告主張反訴原告依103年協議書應給付反訴原告2,779,772元、租金11萬元、房屋稅88,304元，反訴原告以上開反訴被告所積欠之款項，先主張抵銷反訴被告主張之請求款，餘額部分提起反訴（見本案卷一第97頁）。

(八) 本訴聲明：原告之訴駁回。反訴聲明：反訴被告應給付反訴原告2,978,076元，及民事答辯（一）暨反訴狀送達翌日起算至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

參、得心證之理由

01 一、原告本訴請求補償金20萬元部分：

02 原告依105年協議書之（三），請求補償金20萬元，有被告
03 不爭執形式真實之105年協議書影本在卷為證（見本案卷一
04 第15頁），而依105年協議書之（三）約定被告同意補償原
05 告20萬元，並未明文約定任何條件、期限、負擔或限制，亦
06 無任何對待給付之明文約定，故原告此部分本訴有為理由，
07 應予准許。

08 二、原告請求返還押租保證金69萬元部分：

09 （一）被告自承：系爭租賃契約書為103年協議書所取代等語（
10 見本案卷第49頁），而103年協議約定「期間延長至承租
11 人結束營業為止」、「承租人須配合縣政府市地重劃作業
12 程結束營業」（見本案卷一第61頁），是系爭租賃書之期
13 間，亦即包括其第五條在內之權利義務，均延長至原告「
14 結束營業」為止。

15 （二）系爭租賃契約書第五條約定於原告「不繼續承租」並「遷
16 空交還房屋」時，被告即應返還押租金（見本案卷第17頁
17 ），故該押租保證金，應係擔保原告之「遷空交還房屋」
18 ，而非「拆除地上物」，反而，正因原告不必拆除地上物
19 ，始有地上物之「遷空交還」問題，故被告主張：原告未
20 拆除地上物，故不應返還此部分押租保證金云云（見本案
21 卷一第384頁），尚非可採。

22 （三）系爭租賃契約書第五條約定於原告「不繼續承租」並「遷
23 空交還房屋」時，被告即應返還押租金（見本案卷第17頁
24 ），並無任何明文約定係用以擔保系爭租賃契約書及103
25 年協議書訂立後，始發生之105年協議書（二）之「裝修
26 加權5,907,894元及自動拆除獎勵金2,555,207元」，是
27 被告辯稱：於原告履行「裝修加權5,907,894元及自動拆
28 除獎勵金2,555,207元」後，被告始願退回該押租保證金
29 云云（見本案卷一第49頁），並無理由。

30 （四）證人鐘進勝到庭結證稱：伊與原告是僱傭關係，從82年迄
31 今受僱於喜互惠超級市場，原告只是喜互惠的一家分公司

，有關羅東喜互惠超市的搬遷及拆除，全部都是伊負責的；羅東喜互惠超市在105年9月30日就已經全部搬空完畢；當時有跟拆除業者簽定拆除合約，羅東喜互惠超市在遷出之後，沒有再使用了；後來有關於羅東喜互惠超市所興建建物的拆除事宜，被告介紹林慶華拆除，105年9月19日還在營業時，被告就來說給同一個人拆除，有介紹林慶華認識，所以後來就跟林慶華簽合約，當天就已經有拆除發電機室，有帶105年9月19日當天拆除的照片供法院參考；在簽約之前，被告介紹林慶華認識後，在105年9月27日，有去指證哪些是原告的，哪些是被告的，林慶華才有辦法估價；在105年10月1月那天，有找林慶華及被告，3人同時點交，有跟林慶華說原告已經搬空了，可以拆除等語（見本案卷一第484至486頁），因此，原告於105年9月30日，即已依系爭租賃契約書第五條約定「遷空交還房屋」而不再使用，並於105年10月1日點交被告本人而不繼續承租，且被告請求原告給付租金或不當得利之部分亦無理由（如後述），故被告自應依系爭租賃契約書第五條約定返還原告69萬元押租保證金。

（五）至被證17點交簽名部分，僅係記載兩造於105年10月8日簽章，並未記載簽章當天始完成點交（見本案卷一第409頁），證人鐘進勝亦到庭結證稱：105年10月1日兩造及林慶華三人同時點交；被告於105年10月6或7日，被告打電話給伊，要做文書點交等語（見本案卷一第486頁），故該簽章係事實上完成點交後之補行書面確認，尚難據以認定係簽章當天之105年10月8日始完成點交。

三、因原告已於105年10月1日點交被告不繼續承租，已如前述，故被告請求原告給付105年10月1日後之租金或不當得利11萬元，即無理由。

四、兩造合意原告應給付被告之房屋稅為77,721元，且原告亦主張此部分之抵銷（見本案卷一第530頁），故被告請求原告給付房屋稅88,304元（見本案卷一第97頁），於此範圍內為

01 有理由，應予准許，並用以抵銷被告應給付原告金額之一部
02 逾此部分則為無理由，應予駁回。

03 五、被告依103年協議書提出反訴請求給付2,779,772元，並自
04 承：宜蘭縣政府查估編號61A，是82年7月前之舊建物（見
05 本案卷二第26頁），被證2就103年協議書二、1記載附件
06 （二）就是指房屋稅籍資料，82年7月以前部分建物補償費
07 用由出租人領取這是雙方的約定，協議書二、2附件（二）
08 所示是冬山行房子由承租人領取，協議書二、3所指「上開
09 部分」應該是指「協議書二、2」，這本來指房屋徵收補償
10 房子有分成舊屋及新屋，第一條指舊屋部分，全部應該是由
11 舊的屋主就是被告領取，附件（二）部分是新屋部分，這
12 應該是承租人領取，但是第3點說上開部分承租人需補償百
13 分之35於出租人，上開就是指第2點部分，因為第1部分已
14 經由被告全部領取，所以才有第2點由承租人領取後應補償
15 給被告（見本案卷二第27頁）等語（見本案卷二第27、28頁
16 ），經核與105年協議書所稱「61A」後以括號註明「地主
17 原建物」之記載相符（見本案卷一第15頁），亦與103年協
18 議書所載附件（二）稅籍證明書所示C0之起課年月為82年
19 7月、所示D0、E0、F0之起課年月為94年2月等記載
20 （見本案卷二第17頁）相符，故應堪信為真實，由此可知：

21 （一）103年協議書二、1「附件（二）房屋稅籍證明房屋稅起
22 課年月82年7月以前部分建物補償由出租人領取」，係指
23 103年協議書附件二稅籍證明書卡序A0、B0、C0部
24 分之補償，依103年協議書，原由原告領取。

25 （二）103年協議書二、2「附件（二）所示民國94年2月起課
26 房屋稅之建築物由承租人領取」以及3、「上開部分承租
27 人須補償百分之三十五於出租人」，係指103年協議書附
28 件二稅籍證明書卡序D0、E0、F0部分之補償，依10
29 3年協議書，由原告領取，但原告應將所領取之百分之35
30 給付被告。

31 （三）105年協議書，係就宜蘭縣政府查估編號61A之起課年月

01 係於82年7月前之舊建物，所為之協議，此部分依103年
02 協議書，原應由被告領取，但此部分權利義務，已由105
03 年協議書所取代。

04 六、被告請求原告給付2,779,772元部分，無非係依103年協議
05 書二、3「上開部分承租人須補償百分之三十五於出租人」
06 之約定（見本案卷一第49頁），被告亦主張103年協議書二
07 、3所指「上開部分」係指103年協議書二、2之「民國94
08 年2月起課房屋稅之建築物」之新建物部分（見本案卷二第
09 27頁），已如前述。又103年協議書二、4約定「其他所有
10 補償費歸承租人所有」；103年協議書二、5約定「承租人
11 自行加蓋建物拆遷由承租人自行取回」（見本案卷一第61頁
12 ），故二之1、2、3部分，係針對建物部分，二之4、5
13 約定，係包括「其他所有補償費」，應包括其他如裝修、裝
14 潢、原告自行加蓋建物之附屬物等部分，均約定補償費歸於
15 原告。

16 七、被告所提印領清冊（見本案卷一第333至335頁）：

17 （一）61-C部分備註欄記載「承租人增建裝修」，故依103年
18 協議書二之4、5約定，補償費歸於原告。

19 （二）依105年協議書附件一（見本案卷二第21頁），61D、E
20 係針對同一主建物，依103年協議書二、3：61D即百分
21 之65歸於原告，61E即百分之35歸於被告，故印領清冊就
22 61-D部分由原告領取，係合於103年協議書二、3部分
23 ，至61-E部分，依印領清冊所示（見本案卷一第337頁
24 ），已由被告領取，被告自不得再向原告請求。

25 （三）依該印領清冊，原告就領取部分，均蓋有大小章（見本案
26 卷一第335頁）；此外，別無原告就該印領清冊有何其他
27 領取之記載，而原告請領部分，均合於前述協議書，宜蘭
28 縣政府105年7月21日函文（見本案卷一第141、143頁
29 ）亦同此認定，從而被告仍依103年協議書二、3「上開
30 部分承租人須補償百分之三十五於出租人」請求原告給付
31 2,779,772元，並無理由。

01 八、查被告所提2,779,772元此一數額之由來，實係指宜蘭縣政
02 府108年8月15日府地開字第0000000000A函文所示更正公
03 告後補償金額7,942,207元（見本案卷一第371、373頁複
04 估補償金額清冊）之百分之35，故被告主張此部分為103年
05 協議書二之2、3所指新建物補償金。然依該複估補償金額
06 清冊所示，此部分補償，係針對「增加裝修」、「電動鐵捲
07 門」、「鐵捲門」、「系統搬遷費用」、「設備搬遷費用」
08 「招牌搬遷費用」、「廁所磚造」等部分，均非103年協
09 議書二之2、3所稱之建物本體部分，而均屬103年協議書
10 二之4、5所指之「其他所有補償費」，以及包括裝修等部
11 分，均約定補償費歸於原告，被告自不得請求原告給付此部
12 分之補償金。

13 肆、綜上所述，原告以本訴請求被告返還69萬元押租保證金及20
14 萬元補償金，共計89萬元及利息，為有理由，應予准許，而
15 被告請求原告之給付，除前述原告自認之77,721元部分為有
16 理由而應與原告之本訴請求相抵銷外，其餘均無理由，且無
17 抵銷餘額可供反訴，故即使被告之反訴合於程序要件，實體
18 上仍無理由，而應予以駁回。

19 伍、結論：原告之本訴為一部有理由，一部無理由；被告之反訴
20 為無理由。

21 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
22 與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

23 柒、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78、79條。

24 中 華 民 國 109 年 11 月 24 日
25 民 事 庭 法 官 伍 偉 華

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
28 提出上訴狀（應附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 11 月 24 日
31 書 記 官 葉 宜 玲

