臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第125號

原　　告
即反訴被告　保證責任彰化縣王功漁牧生產合作社
法定代理人　卓淑惠
訴訟代理人　陳明暉律師
被　　告
即反訴原告　克威實業股份有限公司
法定代理人　寧致平
訴訟代理人　周瑞鎧律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109 年1 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示土地及建物返還予原告。

被告應自民國一〇八年八月三日起至返還前項所示土地與建物之日為止，按年給付原告新臺幣貳拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹佰參拾捌萬玖仟壹佰伍拾捌元，及自民國一〇九年一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決反訴部分，於反訴原告以新臺幣肆拾柒萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹佰參拾捌萬玖仟壹佰伍拾捌元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴；反訴之標的，如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259 條、第260 條第1 項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律

關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（參見最高法院95年度台上字第1558號裁定意旨）。經查，反訴原告即被告於民國108 年11月7 日提起反訴，請求反訴被告即原告應依兩造間所簽立之土地廠房租賃契約書（下稱系爭租約）之法律關係，償還其代墊之修理費用新臺幣（下同）850,832 元，及積欠之貨款538,326元，核與本訴均係緣於兩造間簽立系爭租約後，所衍生之履約糾紛，本、反訴間應有牽連關係，證據資料亦具共通性，合併程序可得節時省費，並防止裁判牴觸，揆諸首揭說明，反訴原告向本院提起反訴，應為合法，先予敘明。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告主張：緣兩造間於104 年7 月23日簽立系爭租約，議定伊將如附表所示土地及建物出租予被告，租期5 年即自104年11月1 日起至109 年10月30日止，租金按年給付20萬元，且被告應優先供應伊每月至少50噸、每公斤價格2.5 元之蚵粉等內容。詎被告自行於107 年8 月13日將蚵粉（細）調漲為每公斤3.8 元，伊乃於同年月16日函覆表示應按原議定價格繼續供應，復於同年10月26日促請被告依約履行，惟被告竟答稱須以每公斤3.8 元計價，否則將不出貨等詞，伊乃於同年12月13日發函表示終止系爭租約之意（伊之真意為終止系爭租約，但字面誤載為「解除」），經被告於同年12月17日收受該函文，系爭租約應已終止，倘認上開函文不生合法終止之效力，伊再以起訴狀繕本之送達對被告為終止系爭租約之意思表示。而於系爭租約終止後，被告已無占用如附表所示土地及建物之合法正當權源，自應將之返還予伊，又被

告於系爭租約終止後，迄今仍無權占用該土地與建物，享有相當於租金之不當得利，亦已侵害伊之所有權，應返還其利益或負損害賠償之責，爰依系爭租約第6條第3項、第7條第3項之約定，及民法第184條第1項前段、第179條等規定，擇一提起本訴等語。並聲明：㈠被告應將如附表所示土地及建物返還原告。㈡被告應自107年12月18日起至返還前項所示土地與建物之日為止，按年給付原告20萬元。

二、被告則以：伊於107年8月13日寄發開會通知予原告後，原告仍持續進貨迄至108年1月，伊並無何等單方自行調漲蚵粉（細）價格之情事，原告所述不實，又解除與終止乃不同之法律用語，原告自不得以使用錯誤用語之存證信函合法終止系爭租約等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又當事人於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利（參見最高法院108年度台上字第61號判決意旨）。

㈡經查，兩造間於104年7月23日簽立系爭租約，其第7條第3項、第6條第3項分別約定略以：「乙方（即被告）優先供應甲方（即原告）蚵粉，每月至少50噸，雙方議定每公斤2.5元」、「甲乙雙方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約並收回土地廠房」等節，有系爭租約在卷可考，亦為兩造所不爭執（分見院卷第22頁、第100頁），應堪憑採。既兩造就該等契約內容已明示達成意思表示一致，揆諸首揭說明，自當遵守該等契約之約定。次查，蚵粉可區分為粗、中、細等規格，系爭租約第7條第3項所約定之「蚵粉」，包含蚵粉（細）等事實，未據兩造所

爭執（分見院卷第162 頁、第164 頁），復觀其契約文義，並無將蚵粉（細）排除在契約範圍之外，足認兩造間於簽立系爭租約時，已就蚵粉（細）之價格議定為每公斤2.5 元，是依上開說明，兩造即應按此契約議定之價格進行供貨、交易，事後若未經雙方同意，非得單方逕自變更、調整其供貨或計價方式。惟查，被告於107 年8 月13日寄發開會通知予原告，其主旨欄第1 項、第6 項各載明「依雙方協議至＿年＿月＿日，價格回覆3.8 元/KG 」、「以上各項未完成開會達成協議前，克威公司暫時無法供貨及出貨」；原告則於同年月16日寄發函文予被告，主張被告應依系爭租約第7 條第3 項之約定，以2.5 元/KG 之價格供應至109 年10月31日等詞，被告復於同年10月30日寄發存證信函予原告，表示略以：調回原價3.8 元/KG ，係雙方議訂，請自行查照等語；原告遂於同年12月13日寄發存證信函予被告，表示因被告執意片面違反契約約定，故原告依據系爭租約第6 條第3 項約定，行使解約權收回土地廠房等節，有相關開會通知、函文、存證信函附卷可考，被告就該等文書之形式上真正亦無爭執（分見院卷第59頁、第61頁、第65頁、第69頁至第74頁、第100 頁），參以被告抗辯：伊寄發上開開會通知、存證信函，是希望將蚵粉（細）調回3.8 元/KG ，但原告不同意乙情（分見院卷第242 頁、第243 頁），堪認原告主張前揭文書之往來，係針對蚵粉（細）之價格，應屬可採。循此，既被告自陳原告並不同意將蚵粉（細）之價格調為3.8 元/KG ，被告復未提出何等具體事證以資證明兩造針對蚵粉（細）之貨物，究係於何時、何地、以何方式作成「調回原價3.8 元/KG 」之協議，則被告自應依系爭租約之約定，在系爭租約之有效期間內，按2.5 元/KG 之價格，每月提供蚵粉（細）之貨物予原告，非得擅自停止供貨或調整價格。然而，被告非但在上揭存證信函內表示「調回原價3.8 元/KG ，係雙方議訂，請自行查照」，更在前揭開會通知上載明「未完成開會達成協議前，克威公司暫時無法供貨及出貨」，顯見被告

欲透過暫時停止供貨或出貨之方式，迫令原告與其開會商議蚵粉（細）之價格，且被告於未經原告同意之情況下，即逕自表示就蚵粉（細）之貨物經雙方議訂價格調為3.8 元/KG並要求原告自行查照，被告該等舉措，應已違反上開系爭約定第7 條第3 項之約定，原告執此事由，援引系爭租約第6條第3 項，以起訴狀繕本之送達向被告為終止系爭租約之意思表示，並訴請被告返還如附表所示之土地與建物，當屬有據。至原告固主張其於107 年12月13日寄發存證信函予被告，不慎記載為「解除」契約之意思表示，但其真意為「終止」，故系爭租約已於被告收受該存證信函後合法終止等語，惟契約之終止與解除，乃不同法律概念，法律效果亦異，依卷內既有事證，難以率認被告明知或可得而知原告之內心真意乃終止系爭租約之意，自無從進以遽斷原告業已透過該存證信函之寄送而合法終止系爭租約，是被告抗辯系爭租約未因該存證信函之送達而合法終止，尚非無據，原告就此所為之主張，則難憑採。

㈢按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年台上字第1695號判例著有明文。經查，兩造間就系爭租約之法律關係，已透過起訴狀繕本之送達而合法終止，業如前述，是被告迄仍占用如附表所示土地及建物，無法律上之原因而受有利益，並致原告之所有權受有損害，應堪認定，則原告依民法第179 條規定，請求被告應自起訴狀繕本送達翌日（即108 年8 月3 日，分見院卷第95頁、第240 頁）起至返還之日止，給付相當於租金即每年20萬元之不當得利，同屬有據；逾此範圍之請求，則乏所憑，不應准許。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：兩造簽立系爭租約後，伊陸續出貨即蚵粉予

反訴被告，惟自簽約後迄至107年9月22日之期間，反訴被告卻積欠貨款共538,326元，迄未清償，伊自得訴請反訴被告償還之；又依系爭租約第3條後段之約定，反訴被告應負責將廠內生產設備、機具，復原、調整至日產能至少10噸，至30噸能量，交予伊使用，且修理費用由反訴被告支付，惟反訴被告未盡此契約責任，乃由伊代為僱工修復、調整，並代為墊付修理費用850,832元，反訴被告亦應返還之，爰依系爭租約第7條第3項後段、第3條後段之約定，及民法第345條、第367條、第429條等規定，提起反訴等語。並聲明：反訴被告應給付138萬9,158元，及自109年1月20日言詞辯論期日翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：伊同意給付反訴原告主張之貨款538,326元，至於反訴原告支付之修理費用850,832元，伊就數額並無爭執，但兩造間就此應係成立承攬契約，當適用2年短期時效，反訴原告此部分之請求權已罹於時效，伊無庸負給付之責等語置辯。並聲明：㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠按系爭租約第7條第3項後段約定「甲方（即反訴被告）按基本訂貨量，乙方（即反訴原告）每月出貨並開立發票向甲方請款」，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可佐（見院卷第22頁），又反訴原告主張自兩造簽立系爭租約後，迄至107年9月22日，反訴被告於此段期間積欠貨款共538,326元，尚未清償等事實，為反訴原告所不爭執，其並同意如數給付予反訴原告（見院卷第242頁、第215頁），足見反訴原告此部分之主張，為有理由，當予准許。

㈡按解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解，是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束；又解釋當事

人立約之真意，除雙方中途有變更立約內容之同意，應從其變更以為解釋外，均以當事人立約當時之真意為準（參見最高法院97年度台上字第1676號判決、49年台上字第303 號判例意旨）。經查，觀諸兩造間所簽立之系爭租約，其第3 條後段記載略以：甲方（即反訴被告）負責將廠內生產設備、機具，復原、調整至日產能至少10噸，至30噸能量，交予乙方（即反訴原告）使用；修理費用由甲方支付等節（見院卷第21頁），兩造就此約定內容亦無爭執，堪認兩造間於簽約時，業已明確約定反訴被告就廠內之生產設備與機具，應調整、復原為具備日產能至少10噸之效能，再將之交予反訴原告使用，且所生之修理費用由反訴被告負擔，系爭租約之契約文字已表示當事人之真意，自無須反捨契約文字而更為曲解。既兩造並非約定應由反訴原告為反訴被告修理、調整或復原該等設備機具，待完成後，再由反訴被告給付報酬予反訴原告，自核與民法第490 條第1 項所規定之「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約」迥然不侔。反訴被告抗辯上開約定屬於承攬性質，進以辯稱反訴原告之請求權已罹於民法第127 條第7 款之2 年短期時效等語，應屬誤會。次查，反訴原告修繕廠內生產設備與機具所代墊之修理費用共850,832 元等事實，未據反訴被告所爭執，再酌以反訴被告在其105 年度決算書、106 年常年社員代表大會會議議程，亦將此部分費用如數列入計算並經決議通過（分見院卷第183 頁、第187 頁至第189 頁），益證反訴被告應已於訴訟外自認其須支付此部分代墊費用之事實，從而，反訴原告依系爭租約之法律關係，訴請反訴被告返還其所代墊之修理費用850,832 元及法定遲延利息，當為有理由。

參、綜上所述，原告本於不當得利、系爭租約合法終止後之法律關係，請求被告應將如附表所示土地及建物返還予原告，並應自起訴狀繕本送達之翌日即108 年8 月3 日（見院卷第95頁）起至返還前開土地與建物之日為止，按年給付原告20萬

元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。反訴原告本於系爭租約之法律關係，請求反訴被告應給付138萬9,158元，及自109年1月20日言詞辯論期日之翌日即同年月21日（見院卷第239頁）起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造就反訴部分，分別陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

伍、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　林幸頎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　吳曉玟