

臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度重上字第20號

上訴人 明門實業股份有限公司

法定代理人 鄭欽明

訴訟代理人 連元龍律師

張人志律師

被上訴人 經濟部

法定代理人 沈榮津

訴訟代理人 林世勳律師

郭群裕律師

上列當事人間請求返還擔保金等爭議事件，上訴人對於中華民國107年10月31日臺灣臺南地方法院第一審判決（105年度重訴字第165號），提起上訴，本院於108年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國（下同）104年2月26日向被上訴人承租臺南科○○○區○○○段000、000、000、000、000、000及000等7筆地號土地（下稱系爭土地）、總面積為114,177.27平方公尺，雙方並簽訂台南科技工業區土地租賃契約書（下稱系爭租約），伊於簽約後已依系爭租約第7條第1項之約定，繳納現金新臺幣（下同）55,010,610元之擔保金（下稱系爭擔保金）予被上訴人。因系爭土地有土壤液化潛能之問題，影響伊建廠生產車用兒童安全座椅安裝相關設備及管線之需要，經伊於105年4月11日函通知被上訴人進行系爭土地液化改良之修繕，使系爭土地保持合於約定使用、收益之狀態，被上訴人於協商會議時明確表示無法進行修繕，構成不完全給付之瑕疵給付，伊乃於105年4月26日號函依法終止系爭租約，並請求被上訴人依系爭租約第7條第3項之約定，退還伊前所繳納之系爭擔保金，惟被上訴人拒未返還等情，爰

01 依系爭租約第7條第3項、第20條第2項反面解釋、民法第227
02 條或第227條之2、第179條之規定，以選擇合併之方式，擇
03 一求為命被上訴人應給付上訴人55,010,610元，及自起訴狀
04 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
05 息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴
06 ）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上
07 訴人55,010,610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
08 ，按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣
09 告假執行。

10 二、被上訴人則以：上訴人提出之投資計畫書、審查會議決議及
11 系爭租約等文件內容，並未特別提出承租系爭土地之載重能
12 力應符合何種標準，或對於系爭土地需進行土壤液化潛能分
13 析、土質改良、強化建物耐震設計等約定。因此，兩造於訂
14 定系爭租約時，所共同認知者乃租賃之標的足以供一般得合
15 法安全建廠使用之一般工業建築基地即可，而伊提供之系爭
16 土地已達供上訴人建廠使用效用之土地，尚符系爭租約約定
17 之使用、收益目的，伊不負有就系爭土地土壤進行液化潛能
18 分析，並將土地液化潛能資訊告知上訴人之附隨義務。況上
19 訴人仍可依其提出○○鑽探事業有限公司（下稱○○公司）
20 之地基調查報告之建議及現行建築技術相關法規設廠，並無
21 難以建廠之情事，伊已依債之本旨給付。又依租購台南科技
22 工業區土地承諾書（下稱系爭承諾書）第2條之規定，上訴
23 人於承租系爭土地之時，即已同意被上訴人不就土地現況進
24 行請求改良之動作，並於103年10月19日承諾不再請求改良
25 土地，且上訴人已可預料就系爭土地於契約履行中，有發生
26 土壤液化情事之可能性，本件並無民法第227條之2所定情事
27 變更原則之適用等語，資為抗辯。並答辯聲明：（一）上訴駁
28 回。（二）如受不利判決，願以現金或等值有價證券供擔保請
29 准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 （一）上訴人於103年11月19日，向工業局申請承租台南科技工業

01 區東10區之系爭土地，目的在設廠生產製造汽車安全座椅，
02 主要機器設備名稱為CNC複合式塑膠射出成型機、量料比例
03 器、合模機、翻模機、模具、機械手臂、實驗室、測試設備
04 及倉儲設備等，並填具申請書、汙染防制說明書、租購台南
05 科技工業區土地承諾書、切結書等文件。其中，租購台南科
06 技工業區土地承諾書為被上訴人預先擬定，供租購該工業區
07 土地者一體適用之文件（見原審補字卷第12頁背面契約、原
08 審卷第29頁背面計畫書簡表）。工業局產業園區土地或建築
09 物租售審查小組於103年12月22日第485次審查會議，決議准
10 予上訴人承租系爭土地（見原審補字卷第24頁決議資料）。

11 (二)上訴人於104年2月26日與被上訴人簽訂系爭租約，約定由上
12 訴人向被上訴人承租系爭土地，租賃期間自104年2月26日起
13 至124年2月25日止，上訴人並已依系爭租約第7條第1項之約
14 定，分2次繳納擔保金3,292,416元、51,718,194元，合計55
15 ,010,610元之予被上訴人。嗣被上訴人於104年2月26日將系
16 爭土地點交予上訴人。兩造間權利義務關係，除上開租約外
17 ，尚包含台南科技工業區土地租售手冊、系爭出租要點、及
18 台南科技工業區土地出租須知之規定（見原審補字卷第12至
19 19頁契約、第37頁背面至38頁收據；原審卷第80頁）。

20 (三)系爭租約第7條第2項、第3項規定：「二、乙方（上訴人）
21 於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳交之擔
22 保金概不退還。三、本租賃契約終止無本條第2項情形且乙
23 方無違約需扣除擔保金之情形時，由甲方（被上訴人）全額
24 無息退還擔保金。」（見原審補字卷第12頁背面契約）。另
25 依系爭租約第20條第1項第5款、第7款之約定，上訴人應於
26 簽訂系爭租約之日起1年6個月內取得建築執照並申報開工、
27 3年內取得使用執照並開始營運。系爭租約第20條第1項第1
28 款及第2項之約定，上訴人有違反本契約者，被上訴人得終
29 止契約收回土地，已繳交之擔保金概不返還（見原審補字卷
30 第17頁）。

31 (四)上訴人於104年9月間委託○○公司於同年10月間對系爭土地

01 鑽探取樣進行強度試驗，該公司於11月出具如原證二所示之
02 地基調查報告。上訴人另於同年12月委託吳○○結構技師對
03 在系爭土地建廠進行風險評估，經吳○○技師於105年4月13
04 日出具如原證三所示之風險評估報告。

05 (五)上訴人分別於105年4月11日以明門(105)函字第1050411號
06 函通知被上訴人，以系爭土地具中高土壤液化潛能，經委請
07 專業技師評估後，必須於興建廠房設備前，進行土壤液化改
08 善工程，故催告被上訴人於函到2週內針對系爭土地進行修
09 繕，以解決具土壤液化潛能之瑕疵，被上訴人於105年4月11
10 日收到。嗣於105年4月26日另以明門(105)函字第1050426
11 號函通知被上訴人，說明依民法第423條、第4條第1項、第
12 430條、第227條及類推適用同法第254條規定，終止系爭租
13 約，經被上訴人於105年4月26日收受(見原審補字卷第44至
14 45頁函；第47頁及第48頁收件章)。

15 (六)兩造於原審合意由中華民國大地工程技師公會(下稱大地工
16 程技師公會)就系爭土地地質為鑑定，經該會指派大地工程
17 技師韓○○、楊○○及劉○○出具107年1月7日(106)華大
18 地鑑字第6號報告書。

19 四、兩造爭執之事項：

20 (一)被上訴人依系爭租約之本旨，應交付並保持之給付義務內容
21 及範圍為何？其有無依上訴人所請修繕改良系爭土地地質之
22 義務？其未為告知有無違反契約附隨義務？又系爭承諾書第
23 2條之約定，是否兩造特約免除被上訴人之修繕義務？若是
24 ，則上訴人主張該條款違反民法第247條之1之規定而為無效
25 ，有無理由？

26 (二)上訴人依民法第423條、第429條第1項、第430條，第227條
27 類推適用同法第254條規定終止系爭租約，是否合法？

28 (三)本件有無民法第227條之2情事變更原則之適用？上訴人依系
29 爭租約第7條第3項約定及誠信原則，請求返還系爭擔保金，
30 有無理由？

31 (四)上訴人主張系爭擔保金為違約金性質且數額過高、請求酌減

為3,292,416元，所餘51,718,194元追加依民法第179條請求返還，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)被上訴人依系爭租約之本旨，應交付並保持之給付義務內容及範圍為提供系爭土地興建廠房，並無依上訴人所請修繕改良系爭土地地質之義務，其未為告知亦無違反契約附隨義務，系爭承諾書第2條之約定，並非兩造特約免除被上訴人之修繕義務，縱是，上訴人主張該條款違反民法第247條之1之規定而為無效，亦無理由：

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔；民法第423條及第429條第1項分別定有明文。所謂合於約定之使用收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準。是以，租賃物若未合於租賃契約所約定預定之效用，應屬瑕疵給付；反之，則否。又出租人修繕義務之發生，除契約另有訂定或另有習慣外，亦應以出租人交付承租人於租賃關係存續中使用收益之租賃物，並未合於雙方所合意預定之使用、收益狀態之共同主觀認知，為出租人負擔修繕義務之標準。

2.查，上訴人於提出投資申請時，已參閱租售手冊，並實地勘查認為適合，同意按土地現況租購，除原核定之公共設施項目外，不得請求改良或補償乙節，有投資申請書、租購台南科技工業區土地承諾書、土地出租手冊、土地出租須知在卷可稽（見原審卷第26至38、62至71頁）；而前開申請書並附有申請標的位置圖（見原審卷第27頁背面），清楚標明位於安南區西側，南北鄰野生動物保護區，應已知悉系爭土地過去位於台江內海範圍內，因地質沖刷沉積因素而形成沉積平原；且上訴人於申請時所提供資料，已表明與日商000000汽車安全座椅廠商委託設計及製作之商業合作關係，租地興建廠房係為設廠製造汽車安全座椅，並有切結書、工業局產業

園區土地或建築物租售審查小組於103年12月22日第485次審查會議決議為證（見原審卷第37、39頁）；又兩造於104年2月26日簽訂系爭租約後，當日即點交系爭土地，亦有土地點交紀錄卡為證（見原審卷第80頁）。由上觀之，兩造簽訂系爭租約，僅約定上訴人承租系爭土地興建廠房使用，並未特別約明系爭土地之載重能力、土壤需求、土壤液化潛能等相關地質事項，且上訴人承租前已實地勘查，應能充分瞭解系爭土地坐落位置、面積及現況，進而判斷適合供其興建廠房之用。足證兩造合意之租賃條件內容，係兩造主觀認知系爭土地預定之使用、收益狀態，為被上訴人所交付之租賃土地，可供上訴人興建廠房之用，即屬合乎債之本旨之約定，無須於抗土壤液化之土地改良修繕後再交付，亦不負有就系爭土地土壤進行液化潛能分析，並將此資訊告知上訴人之附隨義務。

- 3.上訴人固辯稱：系爭承諾書第2條之約定，為兩造特約免除被上訴人之維持及修繕義務，該條款減輕預定契約條款方即被上訴人之責任、使上訴人拋棄權利，而有顯失公平之情事，違反民法第247條之1第1款、第3款之規定而為無效云云（本院卷一第277頁）。查，上訴人於103年11月19日簽立系爭承諾書（見原審卷第35頁正面），其中第2條約定，上訴人同意按土地現況租購，除原核定設計之公共設施項目外，不得請求改良土地；而依前所述，被上訴人交付上訴人之系爭土地，倘適於上訴人興建廠房使用，即合於兩造主觀認知系爭土地預定之使用、收益狀態，被上訴人本不負有地盤改良之修繕義務，是系爭承諾書第2條之約定，非為免除被上訴人修繕義務、使上訴人拋棄權利之特約；又依兩造不爭執之事項（一）所示，系爭承諾書第2條縱為定型化約款，惟有關系爭契約及文件、圖說、公開資訊，皆由經濟部工業局依法公告，並委由○○工程股份有限公司初審，載明申請人應於提送申請文件前自行赴現場勘查乙情，有申請書、土地出租手冊、土地出租須知在卷可稽（見原審卷第26至38、62至71

頁），足見上訴人於承租前確可獲取系爭土地之充足資訊；另上訴人為資本額達9億8千萬元之股份有限公司，有公司變更事項登記表為證（見原審卷第31至32頁）。顯見上訴人擁有充足之資力與專業資源，具有評估締約與否能力，尚非經濟弱勢之一方，其於承租前，對系爭契約、出租須知及圖說等文件，均未提出疑義或請求解釋、磋商，即簽立系爭承諾書與申請書提出承租系爭土地之申請，就於系爭土地開發興建廠房之成本及風險，自可預見並得事先加以規劃及控制，始與被上訴人訂立系爭契約；且依上訴人提出之投資計劃書簡表（見原審卷第29頁正面），上訴人設廠目的為製造汽車安全座椅外銷，預估年產量、年營業額52.5億，預估財務與投資（土地3.07億元、建廠29億元、機器設備20億元、預估前六年年營運資金總額113億元、其他3億元），合計金額168.07億元，於興建廠房階段，針對系爭土地之土壤液化情形，僅需進行適當之基礎設計或地層改良，即可符合建築物耐震規範，有內政部營建署106年2月6日營署建管字第1060004079號函可佐（見原審卷第123至149頁）；再者，依原審囑託大地工程技師公會鑑定及補充鑑定結果，系爭土地縱有土壤液化問題，仍然有適當工程方法可以改善土壤問題以達安全建廠之目標，評估以地質改良、PC植入樁之抗液化工法各增加92,749,288元、425,669,533元之總工程費用，有大地工程技師公會以107年1月16日(107)華大地技字第0001070052號函檢送107年1月7日(106)華大地鑑字第6號鑑定報告書、107年3月21日(107)華大地技字第0001070311號函及檢送之抗液化費用估算表可稽（見鑑定報告第108、112頁，原審卷第205、218至220頁）；且經施作抗液化工法後，可免除依規範考量地震所帶來之液化損害，亦有大地工程技師公會108年8月5日華大地字第00100801017號函為證（見本院卷二第145頁）；經施作抗液化工法後，在發生設計地震與最大考量地震時，可大幅降低基地土壤液化之現象，有吳○○結構技師事務所108年8月14日鯤結字第1080808號函可佐（見本

院卷二147至149頁)。顯見系爭土地縱有土壤液化之問題，仍可用適當之工法及耐震設計因應，並無難以建廠之情事，且鑑定報告評估系爭土地建廠所須之抗液化工法總工程費用，與上訴人設廠投資及營收數額相較，尚非無法支應、費用過鉅之情形，自無減輕預定契約條款方即被上訴人之責任、使上訴人拋棄權利，顯失公平而有民法第247條之1第1款、第3款所定之不利益情事。是上訴人前開抗辯，自不可採。

(二)上訴人依民法第423條、第429條第1項、第430條，第227條類推適用同法第254條規定終止系爭租約，是否合法？

1.次按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第430條、第227條第1項及第254條固有明文。惟判斷出租人修繕義務之內容及範圍，應探究當事人所約定租賃物預定之使用收益之狀態，若當事人約定之租賃物預定用益狀態，於租賃期間逐漸減損或喪失，除契約另有訂定或另有習慣外，出租人當負有修護而使租賃物合於原有約定之使用收益狀態之義務，即依社會一般通念，使租賃物在客觀上合於約定使用收益之狀態，至於承租人實際能否達到預定使用收益之效果，則非所問。

2.依此，本件依據兩造簽訂之系爭租約，已就出租人應交付並保持合於債之本旨之使用收益狀態之租賃標的物為特別約定，需合於興建廠房使用，而被上訴人交付之系爭土地，係可供上訴人興建廠房使用之土地，僅需進行適當之基礎設計或地層改良，即可符合建築物耐震規範，業如前述，其所交付之系爭土地即屬合於債之本旨之約定使用收益之狀態，並無不完全給付之情事。又依兩造不爭執之事項(四)至(六)所示

，系爭土地經原審囑託大地工程技師公會鑑定結果，雖有中高土壤液化潛能之情形，惟依兩造主觀上認知共同預設按系爭土地現況交付使用之約定，有關廠房基地地質狀況，乃上訴人於建築設計階段，應藉由依建築物耐震設計規範與解說、基礎構造設計，採行必要之抗液化工法及耐震設計予以防治解決之問題，尚非被上訴人依約所負應予除去、改良之給付義務內容，已如前述。因此，租賃物在租賃關係存續中，出租人如未依約保持合於債之本旨之使用收益之狀態，致承租人無法為合於約定之使用收益者，出租人即負有除去之義務，倘出租人怠於履行此項義務，經承租人定期催告而不為修繕者，承租人雖非不得依法終止或解除契約，惟其前提既須滿足出租人未依約保持合於債之本旨之使用收益之狀態，致承租人無法為合於約定之使用收益之要件，始足當之。而系爭土地在客觀上既非不得供建築廠房目的之使用收益，被上訴人依約亦無在原有約定之租賃條件外，另負改良系爭土地地質、使系爭土地達到上訴人超逾預期使用收益之最佳效果之保持義務。是依兩造不爭執之事項(五)所示，上訴人雖於105年2月22日通知系爭土地土壤液化情形，105年4月11日、105年4月19日發函定期催告被上訴人修繕改良系爭土地之地質，使降低土壤液化之潛能，並於105年4月26日發函終止系爭租約，然因被上訴人並未負有此項修繕改良之義務，自亦無怠於履行義務之情事，上訴人主張：伊已於105年4月26日以明門(105)函字第1050426號函，依民法第423條、第429條第1項、第430條，第227條類推適用同法第254條規定終止系爭租約云云，即非有據，而不生合法終止系爭租約之效力。

(三)本件有無民法第227條之2情事變更原則之適用？上訴人依系爭租約第7條第3項約定及誠信原則，請求返還系爭擔保金，有無理由？

1.本件並無民法第227條之2情事變更原則之適用：

(1)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效

01 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
02 原有之效果，民法第227條之2第1項固定有明文。惟依上開
03 規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立
04 後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之
05 劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。
06 倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀
07 情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範
08 圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用。

09 (2) 查，依系爭土地發生土壤液化之風險及範圍，依臺灣地區自
10 然環境之說明，及上訴人已於締約前取得系爭土地位置圖，
11 並進行現場勘查，應可知悉系爭土地之坐落位置、面積與現
12 況，尚未逾當事人於訂約時所可預見認知之客觀基礎環境；
13 且依前述內政部營建署函所示（見原審卷第123至149頁），
14 針對系爭土地之土壤液化情形，僅需進行適當之基礎設計或
15 地層改良，即可符合建築物耐震規範，而建築物耐震規範與
16 解說及相關建築法規、土地液化防治工法、耐震設計，復為
17 建築設計規劃之專業與公開資訊，應為有建築設計需求者所
18 周知；並參酌大地工程技師公會鑑定報告所載，就工址位置
19 、現地土壤性質以及考慮振動對既有鄰房之影響與鑑定需求
20 ，本鑑定報告乃以地質改良與PC植入樁作為抗液化之工程評
21 估等語（見鑑定報告第97頁），均無發生上訴人所主張當初
22 所不可預料之情事驟變之情形。

23 (3) 又依上訴人提出土壤液化所造成災害之電子媒體報導內容所
24 示（見原審卷第280至281、291至293頁，本院卷一第417至
25 457頁），僅可得知各地因強震、海嘯造成土壤液化之事實
26 ，然土壤液化所致損害之原因甚多，可能因位於土壤液化地
27 區未採行抗液化工法，或施工品質不佳致抗液化工法未能發
28 揮應有效用，或自然災害強度已超出法規預設限值所致，並
29 非土壤液化區域必生災害。況依現行災害預防、風險管理及
30 工程技術而言，對於可能發生之自然災害，相關法規並非要
31 求零損害結果，而係設定危險防禦目標，於現行可行之工程

技術及工程成本合理範圍內，訂定相關建築設計及施工規範以為因應，此為建築物耐震規範與解說及相關建築法規設置之目的。則兩造既對於系爭契約風險已以清楚明確之條款予以合理分配，被上訴人僅需交付可供上訴人建廠使用之土地，即合於系爭租約所約定使用收益之狀態，基於法律明確性及安定性，自難於契約成立後，再以情事變更原則為增減給付或變更原有效果之請求。

(4)另依上訴人提出投資計劃書簡表（見原審卷第29頁正面），上訴人設廠製造汽車安全座椅外銷，預估財務與投資計金額168.07億元，與大地工程技師公會所為系爭土地之土壤液化情形，如採地盤改良（灌漿工法）、PC植入樁之抗液化工法，其評估之總工程經費各為92,749,288元、425,669,533元（見原審卷第218至220頁），業如前述，兩者相較而言，改善土壤液化之費用，尚無過鉅。是認上訴人興建廠房所可採行之抗液化工法，亦得以較為經濟有效之地盤改良（灌漿工法）之抗液化工法為之，並綜合考量上訴人自行評估之營業收入、財務與投資成本等各情，亦難認其可採行之抗液化工法已超出契約合理範圍（經濟因素），而屬不可預測之契約風險。

(5)依此，兩造於系爭租約中對於日後所發生之風險已預作合理分配之約定，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，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，基於私法自治及契約自由之原則，上訴人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付或變更原有法律效果。從而，上訴人主張：本件有民法第227條之2所定情事變更原則之適用云云，自屬無據。

2.上訴人依系爭租約第7條第3項約定及誠信原則，請求返還系爭擔保金，並無理由：

(1)查，依兩造不爭執之事項(三)所示，上訴人得依系爭租約第7條第3項約定，請求被上訴人返還系爭擔保金，乃須符合「

01 非因承租人依系爭租約第7條第2項已意（於6年租期屆滿前
02 ）提前終止情形」且「承租人無違約需扣除擔保金之情形」
03 之要件。而上訴人主張：伊已於105年4月26日以明門(105)
04 函字第1050426號函，依民法第423條、第429條第1項、第43
05 0條、第227條及類推適用同法第254條規定終止系爭租約云
06 云，並非有據，已如前述。是上訴人於104年2月26日簽訂系
07 爭租約後，於6年租期屆滿前之105年4月26日函知被上訴人
08 終止系爭租約，應屬系爭租約第7條第2項所定依已意提前終
09 止之情形，不符合系爭租約第7條第3項得請求全額無息退還
10 擔保金之要件，則被上訴人依約拒絕返還系爭擔保金，於法
11 並無不合。況上訴人未依系爭租約第20條第1項第5款約定，
12 自簽約之日起1年6個月取得建造執照並開工，亦未得被上訴
13 人之同意延長取得建造執照之時間，經被上訴人依系爭租約
14 第20條之約定，自105年8月26日起終止系爭租約，有經濟部
15 工業局台南科技工業區服務中心105年8月29日南科工服字第
16 1057072220號函（見本院卷一第459至460頁），上訴人對其
17 無法在簽約日起之1年6個月取得建造執照並開工乙節亦不爭
18 執（見本院卷一第402頁），被上訴人抗辯系爭租約已終止
19 ，自屬可採。又上訴人雖主張：伊於租地後並無延宕建築設
20 計時程，係因地質鑽探結果需地質改良，不能繼續原地質改
21 良方案，需另行評估所致云云，固提出林○○建築師事務所
22 「TJ PARK新建工廠規劃設計監造服務建議書」乙本為證（
23 外放），並有吳○○結構技師事務所108年8月14日鯤結字第
24 1080808號函、黃○○建築師事務所108年8月15日權建師字
25 第108081401號函可佐（本院卷二第147至149、153頁），惟
26 上訴人並未舉證證明其因重新委由專業計師檢討設計大地工
27 程與建築結構耐震設計，因而延長取得建造執照之時程，其
28 前述主張，亦屬無據。是上訴人自不得依系爭租約第7條第3
29 項之約定，請求返還系爭擔保金至明。

30 (2)又所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正
31 義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲

他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。經查：①臺灣地區平原區之地層屬沖積土層，自然環境之土壤條件，在遭逢強烈地震時，其發生土壤液化之機率並不低，故需藉由建築物耐震設計及建築物基礎構造設計之專業建築工程技術，採取適當之抗液化工法以為因應。又租賃契約為雙務契約，民法並未採強行規定方式，而係尊重當事人得自行共同預設租賃物之使用收益之狀態，且亦得以特約或習慣排除出租人之修繕義務（民法第423條及第429條第1項參照），則參以系爭租約締結之環境、性質與目的等情綜合觀察，兩造既已明文約定被上訴人依約應交付之租賃標的，為可供上訴人興建廠房之系爭土地現況，自有保護契約當事人對於契約條款特定意義之合理信賴之法律上理由。而被上訴人交付之系爭土地，既係得供作興建廠房基地目的使用收益之狀態，已如前述，尚難僅憑上訴人基於主觀上建廠之疑慮，提前終止系爭租約，而遽謂被上訴人依約拒絕返還系爭擔保金，係違反誠信原則。②再，系爭擔保金係因廠商有意在工業區進行投資，土地提供相關優惠措施，故須廠商提供擔保金，已據被上訴人於原審陳述在卷（見原審第286頁背面），亦有系爭租約第4條第2項約定：「本租賃標的第1年及第2年免租金，第3年及第4年實際應繳租金按前開租金計算之價格之六成計算，第5年及第6年實際應繳租金按前開租金計算之價格之八成計算。」為證（見原審卷第13頁）；又上訴人於建築設計時，如對系爭土地採行地質改良之抗液化工法，致租賃物之價值增加，民法第431條第1項亦已就有益費用設有衡平租賃契約當事人權益之規定。③依上，上訴人並無不能興建廠房之情形，而系爭擔保金亦有其約定之法律上正當理由，難謂有顯失公平之情形。則上訴人請求被上訴人返還系爭擔保金，既與系爭租約第7條第3項約定之要件不合，被上訴人依約拒絕返還，並無違反誠信原則可言。是上訴人主張：被上訴人應予返還系爭擔保金云云，應

屬無據。

(四)上訴人主張系爭擔保金為違約金性質且數額過高、請求酌減為3,292,416元，所餘51,718,194元追加依民法第179條請求返還，並無理由：

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條定有明文。倘屬賠償額預定性之違約金，因其目的係於債務人有債務不履行之情事時，即須支付一定之金額，並以該項金額作為債務人於債務不履行時之預定賠償總額，自應以債權人實際上所受之損害情形（包括積極損害及消極損害），為主要之酌量標準；若屬懲罰性之違約金，則除應依一般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所受損害情形，始符違約罰之目的。

2.查，系爭租約第7條第2項及第20條第1、2項係分別約定承租人於前6年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，及承租人如有因違反系爭租約第1項約定，經出租人終止契約收回土地，已繳交之擔保金均概不退還（見原審補字卷第13頁背面、第17頁正面），顯見上訴人不履約時，被上訴人僅得請求系爭擔保金，不得再請求不履行之損害賠償。由此以觀，性質上具有督促履約功能，於約定違約情事發生時，即應為一定金錢給付之約定，應屬損害賠償預定性質之違約金。系爭擔保金債權之性質，既屬損害賠償預定額，則約定之違約金額是否過高，即應審酌被上訴人因上訴人不履約所受之損害為主要之酌定標準。上訴人固主張：上開約定條款將不安全之風險全部歸屬於不知情而弱勢之承租人，對承租人有重大不利益，而有顯失公平之情事，違反民法第247條之1第3款、第4款之規定而為無效云云，惟因前開契約條款為兩造因

01 應系爭契約招商優惠及前六年租金減免之約定，並無使上訴
02 人拋棄權利或限制其行使權利，或對上訴人具重大不利益而
03 有顯失公平之情形，業如前述，是上訴人前開主張，應屬無
04 據。

05 3.上訴人又主張：約定之系爭擔保金過高，應予酌減為3,292,
06 416元，所餘51,718,194元追加依民法第179條請求返還云云
07 ，被上訴人否認之，並辯稱：系爭擔保金僅為6個月租金總
08 額，上訴人享有前2年免付租金之優惠，與伊所受租金損害
09 相較，並無過高，不應酌減等語。查，依系爭租約第1條、
10 第4條第1項約定，系爭租約月租金為9,168,435元（計算式
11 ： $80.3 \times 114,177.27 = 9,168,435$ ，元以下四捨五入）；系
12 爭租約第7條第1項約定，系爭擔保金為6個月租金總額；而
13 依第4條第3項約定，系爭租約第1、2年免租金，第3年及第4
14 年按約定租金價格6成計算、自第5年及第6年則以約定租金8
15 成計算之租金，自第7年起則得收取足額租金。本院審酌系
16 爭租約於提前終止，因上訴人於系爭租約前二年期間享有免
17 付租金之利益，被上訴人受有短收租金之損害，而系爭擔保
18 金數額僅為6個月租金總額，充作損害賠償預定額違約金，
19 核與被上訴人所受租金短收之損害相較，其數額當無過高情
20 事，自無須酌減。是上訴人主張：約定之系爭擔保金過高，
21 應予酌減為為3,292,416元，所餘51,718,194元追加依民法
22 第179條請求返還云云，顯屬無據。

23 六、綜上所述，上訴人依系爭租約第7條第3項、第20條第2項反
24 面解釋、民法第227條或第227條之2、第179條之規定，請求
25 被上訴人給付55,010,610元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
26 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬無據，
27 不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執
28 行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
29 改判，為無理由，應駁回上訴。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘

明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 11 月 21 日

民事第五庭 審判長法官 吳森豐

法官 林逸梅

法官 郭貞秀

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中華民國 108 年 11 月 21 日

書記官 江佳穎

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。