臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第307號

上　訴　人　宇洋建設股份有限公司
法定代理人　黃敏展
訴訟代理人　洪幼珍律師
附帶上訴人　陳惠文
訴訟代理人　方勝新律師

上列當事人間請求履行協議等事件，上訴人對於中華民國108 年7 月12日臺灣高雄地方法院107 年度訴字第1267號第一審判決提起上訴，附帶上訴人提起附帶上訴，本院於109 年2 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人、附帶上訴人各自負擔。

事實及理由

一、附帶上訴人主張：兩造於民國105 年2 月26日簽訂買賣契約（下稱系爭契約），附帶上訴人向上訴人買受坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼高雄市○○區○○街○○號建物（下稱系爭建物，合稱系爭房地）。兩造簽訂系爭契約時，系爭建物以圍牆與外界區隔，圍牆內有訴外人財政部國有財產署南區分署（下稱南區分署）所有同段180-7 地號土地（下稱另筆土地）坐落其上，並設置有專屬綠地及造景（下稱系爭綠地）。嗣因南區分署以系爭綠地占用另筆土地，於105 年5 月間通知附帶上訴人清空系爭綠地上之地上物，兩造於105 年7 月5 日就另筆土地內部土地使用問題成立協議，約定：甲方（即附帶上訴人）同意就現況向南區分署採標租方式為優先申請，第一次申請衍生費用概估費用（正確金額依南區分署計算為準），權利金新台幣（下同）26,896元、月租金1,253 元、履約保證金為20萬元。權利金及月租金由乙方（即上訴人）負擔，履約保證金則由甲乙雙方各負擔一半，乙方同意代甲方辦理標租相關業務，於完成後才支付第一次標租所衍生費用

，甲方往後第二次申請所衍生費用由甲方負擔，不得向乙方請求負擔。南區分署要求拆除土地上現有格柵及石塊等地上物，甲方同意由乙方於105年7月7日前拆除，雙方並於105年7月7日上午11時30分與南區分署會同複查地上物騰空事宜，另乙方配合甲方就原有格柵復原原有等語（下稱系爭協議）。則上訴人應負擔標租系爭綠地權利金593,000元、20年租金323,000元、一半履約保證金10萬元、檢測費用14,000元，暨賠償附帶上訴人占用另筆土地所生補償金28,245元之損害（期間自105年4月間起至107年2月止）等情。爰依系爭協議之約定、侵權行為損害賠償法律關係，聲明：（一）上訴人應給付附帶上訴人1,058,245元，其中1,016,000元自107年6月16日起；其中28,245元自起訴狀繕本送達翌日起；另14,000元自追加及準備狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准予宣告假執行（附帶上訴人於原審，請求原審共同被告林碧玉、吳世斌就上訴人上開應給付金額其中28,245元本息，負連帶給付責任，經原審判決駁回，附帶上訴人未上訴爭執，不予載述）。

二、上訴人則以：兩造簽訂系爭契約，上訴人之承辦人員已告知僅出售系爭土地，而另筆土地為南區分署所有，附帶上訴人如欲繼續使用，可向該分署標租，上訴人未陳稱可出售系爭綠地所在之土地。其次，南區分署於105年4月間要求清除系爭綠地上之地上物，上訴人即向附帶上訴人表示或為系爭建物蓋長約14公尺之圍牆，或由附帶上訴人向南區分署標租系爭綠地所在土地，嗣因附帶上訴人有意標租，故上訴人不蓋圍牆，並以金額補償，兩造始簽訂系爭協議，約定最高補償額度為427,616元，附帶上訴人於標租前，未曾知會上訴人，則標租金額縱使高於上開最高限額，亦應適用情事變更，減為上開金額。又履約保證金10萬元，日後得由上訴人領回。再者，系爭協議未約定檢測費用，故附帶上訴人請求無據。此外，附帶上訴人明知系爭綠地占用之土地為南區分署

所有，故所生使用補償金，應由附帶上訴人自行負擔等語置辯。

三、原審判決上訴人應給付附帶上訴人1,015,800 元，及自107年6 月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨就上開勝訴部分，分別為附條件假執行及免為假執行之宣告。並駁回附帶上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：（一）原判決關於命上訴人給付超過452,440 元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。（二）上開廢棄部分，附帶上訴人於第一審之訴及假執行聲請，均駁回。就附帶上訴部分，答辯聲明：附帶上訴駁回。附帶上訴人上訴聲明：（一）原判決後開不利於附帶上訴人部分廢棄。（二）上訴人應再給付附帶上訴人42,245元（含損害賠償28,245；標租相關費用14,000元），及自原審民事訴之追加及準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。就被上訴部分，答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

（一）兩造於105 年2 月26日簽訂系爭契約，附帶上訴人向上訴人買受系爭房地。系爭契約簽訂時，系爭建物以圍牆與外界區隔，圍牆內有南區分署所有另筆土地坐落其上，並設置系爭綠地。

（二）系爭綠地屬南區分署所有另筆土地之一部分。

（三）兩造於105 年7 月5 日就另筆土地內部土地使用問題，簽訂系爭協議。

（四）附帶上訴人於107 年5 月28日標得另筆土地承租權20年，應繳納權利金593,000 元、履約保證金20萬元，及依約繳付年租金。

（五）附帶上訴人已向南區分署繳納105 年4 月起至107 年2 月占用另筆土地之使用補償金28,245元。

（六）上訴人為林碧玉、吳世斌之僱佣人。

五、兩造爭執事項：（一）附帶上訴人依系爭協議，請求上訴人

給付標租權利金593,000 元、租金322,800 元、一半履約保證金10萬元，是否有據？（二）附帶上訴人請求上訴人應再給付42,245元（含28,245損害賠償；14,000元標租檢測費用），是否有據？分述如下：

（一）附帶上訴人依系爭協議，請求上訴人給付標租權利金593,000 元、租金322,800 元、一半履約保證金10萬元，是否有據？

1、上訴人抗辯：因附帶上訴人有意標租系爭綠地，並由上訴以金額補償，兩造始簽訂系爭協議，且約定最高補償額度為427,616 元，縱使附帶上訴人標租金額高於上開最高限額，亦應減為上開限額云云。惟附帶上訴人予以否認，並主張前揭情詞。

2、經查：

（1）兩造於105 年2 月26日簽訂系爭契約，附帶上訴人向上訴人買受系爭房地，而系爭契約簽訂時，系爭建物以圍牆與外界區隔，圍牆內有南區分署所有另筆土地坐落其上，並設置系爭綠地乙節，為兩造不爭執，且有契約書、南區分署108 年1 月29日台財產南字第10865001950 號函附卷（見原審卷第9-12、91頁正背面）可稽，堪認附帶上訴人向上訴人購買系爭房地，而附帶上訴人買受之系爭建物係以圍牆與外界區隔，且圍牆內設有系爭綠地，供附帶上訴人使用，及該綠地係坐落於南區分署所有另筆土地上。

（2）其次，兩造簽訂系爭協議，約定就另筆土地（即180-7 地號土地），附帶上訴人同意按現況向南區分署採標租方式為優先申請，第一次申請所衍生概估費用（正確金額依南區分署計算為準）為，權利金26,896元（公告現值38,000元x 2%x 35.39平方公尺【租用面積】）、月租金1,253元（公告地價8,500 元x 5%x 35.39 平方公尺【租用面積】），年租金1,253 元x 12月x 20年＝300,720 元，可租最長年及繳費方式依南區分署計算為準、履約保證金為20萬元。權利金及月租金由上訴人負擔，履約保證金則由兩造

各負擔一半，上訴人同意代附帶上訴人辦理標租相關業務，於完成後才支付第一次標租所衍生費用。至於往後第二次申請所衍生費用，則由附帶上訴人自行負擔，不得向上訴人請求負擔乙節，為兩造不爭執，並有協議書附卷（見原審卷第13頁正背面）可稽；復參以上訴人僱用之員工林碧玉於本院到庭證述：「協議書第1 條所記載權利金、月租金、履約金的金額都是根據180-7 土地105 年的公告現值與公告地價計算後所記載的金額。而協議書上第1 條第2 行所以會記載就第1 次申請所衍生概估費用，是因未來申請時標租180-7 號土地時，不知道何時可以租到，就未來之權利金、月租金、履約金的金額，是以標租當時180-7 號土地的公告現值及公告地價作為計算的依據。」（見本院卷第199 頁）等語相互以觀，堪認兩造就附帶上訴人使用另筆土地事宜，達成協議，以標租方式向南區分署申請，有關第一次申請衍生費用，係概估方式，先以另筆土地105 年度公告現值及公告地價，概估為權利金26,896元、月租金1,253 元、年租金300,720 元、履約保證金為20萬，其中權利金及月租金（含年租金）均由上訴人負擔，履約保證金則由兩造各負擔一半，至於上開概估金額之正確金額，則以未來實際標租且標得時，南區分署計算之金額為準。從而，上訴人抗辯系爭協議概估之上開金額，係屬最高限額；暨林碧玉到庭附和上訴人抗辯意旨之證述（見本院卷第198-200 頁），核均與系爭協議記載內容不符，自不足採憑為有利於上訴人之認定。

（3）又附帶上訴人第一次向南區分署標租另筆土地之權利金為593,000 元，月租金為每月1,345 元，年租金則為16,140元，履約保證金為20萬元乙節，有南區分署107 年5 月28日台財產南改字第10725006750 號函及108 年10月7 日台財產南改字第10800190206 號函暨檢附公告、107 年土地租賃契約書附卷（見原審卷第20頁正背面，本院卷第111-159 頁）可稽，堪可認定。從而，附帶上訴人依系爭協議

第1、2條約定，請求上訴人給付權利金593,000元，按南區分署規定承租最長年限20年，依年租金每年16,140元計算，上訴人應負擔之年租金為322,800元（每年16,140元x 20年＝322,800元）及一半履約保證金10萬，合計1,015,800元。至履約保證金10萬元，於租約期滿，能否領回？可領回多少？暨附帶上訴人於領回該一半履約保證金後，是否應返還上訴人？核均不影響附帶上訴人現可依系爭協議約定，請求上訴人給付該一半履約保證金，故上訴人以此抗辯，附帶上訴人不得請求此部分給付，洵屬無據。另附帶上訴人第一次標租之權利金為593,000元，幾乎與南區分署自行訂定另筆土地權利金競標底價592,800元相同，僅略高於200元，故上訴人抗辯附帶上訴人以較高權利金價格投標，應由附帶上訴人自行負擔逾系爭協議約定之概估權利金；及上訴人於105年5月為附帶上訴人送件標租，詎南區分署迄至107年4月才通知承租，關於權利金、年租金等，應有情事變更之適用云云，均不足採。

（二）附帶上訴人請求上訴人應再給付42,245元（含28,245損害賠償；14,000元標租檢測費用），是否有據？

1、檢測費14,000元部分：附帶上訴人主張其確實支出檢測費，自得依系爭協議第2條約定衍生費用等語，請求上訴人給付此部分費用（見本院卷第296頁）云云，固援引南區分署107年7月9日台財產南改字第10725009530號函（見原審卷第83頁）為據，惟為上訴人所否認。經查，依上開南區分署函記載，固可徵附帶上訴人於與南區分署簽訂另筆土地租賃契約後，依該分署要求，須提供檢測機構檢測土地壤污染報告，送該分署備查。惟所謂標租第一次申請衍生費用，依系爭協議前文記載「…第一次申請衍生之費用事宜作成協議…」等語，暨協議第1條記載：「…第一次申請所衍生之概估費用…1、權利金…2、月租金…年租金…履約保證金…」（見原審卷第13頁）等情相互以觀，堪認所謂衍生費用，已經兩造於系爭協議載明清楚，

即指權利金、月租金（或年租金）及履約保證金，並不包含所謂檢測土壤費用。從而，附帶上訴人依系爭協議第2條約定衍生費用等語，請求上訴人給付此部分檢測費，即屬無據。

2、使用補償金28,245元部分：附帶上訴人主張上訴人出售系爭房地時，告知可以使用系爭綠地，附帶上訴人因而使用該綠地，卻遭南區分署以無權占用土地為由，要求給付使用補償金，並已給付該補償金，自得依民法第184條第1項前段規定，請求上訴人賠償此部分損害（見本院卷第296、327頁）云云，固援引南區分署107年1月9日台財產南管字第10765000611號函（見原審卷第93頁）為據，惟為上訴人所否認。經查，附帶上訴人已向南區分署繳納105年4月起至107年2月占用另筆土地之使用補償金28,245元乙節，為兩造不爭執，並有上開南區分署函可稽，固堪認附帶上訴人已向南區分署繳納上開補償金。惟兩造簽訂買賣契約，約定買賣標的為系爭房地，既未提及南區分署所有另筆土地，亦未有系爭綠地使用或占有另筆土地之相關記載，此有買賣契約書附卷（見原審卷第9頁背面）可稽；參以上訴人當時負責承辦系爭房地買賣事宜之吳世斌及林碧玉（下合稱吳世斌等）於本院審理中到庭證述：買賣房地時，有跟附帶上訴人說，可以向南區分署買或租系爭綠地所在之另筆土地（見本院卷第197-198頁）等語互以觀，足徵附帶上訴人主張上訴人出售系爭房地時，曾告知可以使用系爭綠地云云，不能採信。其次，附帶上訴人於簽訂系爭契約時，已知悉系爭綠地所占用之土地，係屬南區分署所有之土地乙節，為附帶上訴人所自承（見本院卷第93頁），且據吳世斌到庭證述無訛（見本院卷第197-198頁），堪可認定。而按附帶上訴人於訂約時，既知悉系爭綠地係無權占用南區分署之土地，則上訴人縱使曾告知附帶上訴人可以系爭綠地占用另筆土地，亦僅係口頭告知，至於供附帶上訴人使用之系爭綠地是否有權占用

另筆地？如無權使用，要否支付使用補償，均應由附帶上訴人自行判斷，要不得以上訴人口頭告知可以使用土地，即謂上訴人須就附帶上訴人因以系爭綠地無權使用另筆土地所生之補償費，負擔損害賠償責任。此參諸兩造其後訂定系爭協議，就系爭綠地占用另筆土地達成協議，得由附帶上訴人向南區分署申請租用另筆土地，並由上訴人支付租賃土地權利金等乙節即明。從而，附帶上訴人依民法第184 條第1 項前段規定，請求上訴人賠償此部分損害，即屬無據。

六、綜上所述，附帶上訴人依系爭協議之約定，請求上訴人給付附帶上訴人1,015,800 元，及自107 年6 月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就附帶上訴人於上開範圍內之請求，予以准許，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分判決不當，求予廢棄改判，並無理由，應予駁回。至原審駁回附帶上訴人請求上訴人再給付42,245元（含損害賠償28,245；標租相關費用14,000元），及自原審民事訴之追加及準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦無不合。附帶上訴人上訴意旨，指摘原判決此部分判決不當，求予廢棄改判，亦無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴及附帶上訴均無理由，依民事訴訟法第第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　10　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昭彥

法　官　郭慧珊

法　官　王　琁

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　呂姿儀