

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1089號

上訴人 羅李阿昭

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

被上訴人 鯨世界國際股份有限公司

法定代理人 李俊德

訴訟代理人 黃雪鳳律師

黃聖展律師

上列當事人間返還押金等事件，上訴人對於中華民國107年7月19日臺灣臺北地方法院107年度訴字第649號第一審判決提起上訴，本院於108年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付超過後開第二項部分，及該假執行之宣告，暨該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

二、上訴人應給付被上訴人新臺幣壹佰捌拾萬元，及其中新臺幣壹佰伍拾萬元自民國一百零七年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之二十計算之利息；其餘新臺幣參拾萬元自民國一百零七年四月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、第一項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、其餘上訴駁回。

五、廢棄部分第一審訴訟費用，由被上訴人負擔；第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之十五；餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國92年5月21日分別向訴外人謝國城、陳永福及林文龍承租坐落臺北市○○區○○段00段0000地號土地（下稱甲地）、49之1地號土地（下稱乙地）及58地號土地（下稱丙地，並與乙地合稱系爭土地），經營複合式加油站（即鯨世界堤頂加油站，下稱系爭加油站），租期自雙方簽定土地租賃契約書（下稱系爭租約）完成公證日起

至系爭加油站開始營業日後12年止（即自92年5月21日起至106年7月19日止），伊並依約給付系爭土地之押金新臺幣（下同）70萬元、80萬元（下合稱系爭押金）。嗣上訴人受讓取得系爭土地所有權，並繼受原出租人之權利義務，於105年11月2日函覆伊不再續租，伊遂通知謝國城亦不再承租甲地，並於106年2月間檢具土壤污染評估調查及檢測資料報請主管機關備查，復於106年7月10日完成拆除地上物（含地下油槽及配管）及回復原狀。上訴人於106年7月11日指派代表羅宗榮到場確認系爭土地已騰空回復原狀後，仍藉詞伊未提出辦理加油站停歇業登記及繳銷加油站經營許可執照等證明文件，拒不辦理返還租賃物程序，經伊多次催告上訴人返還系爭押金未果，並於同年9月1日拋棄對系爭土地占有，上訴人應依系爭租約第4條第2項約定返還系爭押金，並給付遲延利息、違約金等情。爰依系爭租約第4條第2項約定，求為命上訴人給付225萬元，及其中150萬元自106年9月1日起加付按年息20%計算之利息，其餘15萬元、60萬元，分別自起訴狀繕本送達翌日（即106年9月30日）、民事準備書(一)暨反訴答辯狀繕本送達翌日（即107年4月18日）起加付法定遲延利息之判決。

二、上訴人則以：伊取得系爭土地並繼受原地主就系爭租約權益後，兩造於101年4月18日簽訂租賃契約增補協議書（下稱系爭增補協議），然被上訴人於租期屆至後，未依系爭租約第9條第1項、系爭增補協議書第2條約定，將系爭土地開挖部分填土夯實整平回復原狀、辦理複合式加油站停止營業並完成撤站歇業登記手續等，自不得請求伊返還系爭押金、遲延利息及違約金；其請求違約金額亦有過高等語，資為抗辯。並反訴主張：被上訴人拆除系爭加油站建物、油槽及配管，未通知伊到場會勘，致伊無法瞭解拆除工作是否確實，系爭土地仍遍佈磚塊營建廢棄物，被上訴人遲延履行夯實整平履行回復原狀義務，致伊受有整地工程費用121萬1112元，及自106年8月20日至107年1月19日因無法使用系爭土地而不能

收取租金140萬元之損害，扣除系爭押金後，被上訴人尚應賠償伊111萬1112元等情。爰依系爭租約、系爭增補協議及民法第231條第1項規定，求為命被上訴人如數給付，並加付自民事反訴暨答辯(二)狀繕本送達之翌日起算法定遲延利息之判決。

三、被上訴人則以：伊已依約拆除系爭土地上之建物及相關設施，並騰空回復原狀，上訴人拒絕受領，伊無給付遲延，亦無歸責事由；系爭租約業經公證，上訴人為系爭土地之買受人，應適用買賣不破租賃原則，不得增加系爭租約及系爭增補協議所無約定；系爭租約第9條第1項僅約定伊應拆除系爭加油站等相關設施及騰空恢復原狀，並未約定伊須以客土回填夯實整平；伊已於租期屆至前之106年7月13日通知上訴人受領系爭土地遭拒，顯係可歸責其個人事由，致未能利用系爭土地；縱認伊有遲延履行情事，上訴人未舉證其有損害發生，亦不得請求伊負損害賠償責任等語，資為抗辯。

四、原審命上訴人給付被上訴人225萬元，及其中150萬元自106年9月1日起至清償之日止，按週年利率20%計算之利息；其餘15萬元、60萬元分別自106年9月30日、107年4月18日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。並駁回上訴人之反訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，其聲明：

(一)原判決關於：1.命上訴人給付部分及該假執行之宣告；2.駁回上訴人後開第(三)項之訴部分，均廢棄。

(二)上開廢棄1.部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(三)被上訴人應給付上訴人111萬1112元，及自反訴暨答辯(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(四)第3項部分，願供擔保請准宣告假執行。

被上訴人答辯聲明：

(一)上訴駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第142

頁)：

(一)被上訴人於92年5月21日向訴外人謝國城、陳永福、林文龍承租臺北市○○區○○段00段000地號(即甲地)、49之1地號(即乙地)、58地號土地(即丙地)，經營系爭加油站，租期自系爭租約完成公證日起至系爭加油站開始營業日12年止(即92年5月21日至106年7月19日止)，並依系爭租約分別給付乙地、丙地之押金70萬元、80萬元。

(二)上訴人於系爭租約存續期間因買賣取得乙地、丙地之所有權，並於101年4月18日與被上訴人簽署系爭增補協議。

(三)被上訴人向臺北市政府產業發展局(下稱產發局)報請系爭加油站停業6個月，經該局於106年6月15日函覆同意備查，期限至106年12月5日止。

(四)被上訴人於106年8月25日限期催告上訴人應於106年9月1日前辦理乙、丙地點交返還事宜，如有逾期，被上訴人自106年9月1日拋棄對土地之占有。

(五)產發局於106年12月29日隨案註銷系爭加油站之經營執照許可。

六、本件爭點如下：

(一)被上訴人得否請求上訴人返還押金150萬元？

1.上訴人以被上訴人未將系爭土地回復原狀，拒絕受領系爭土地，是否有理由？

2.上訴人得否以被上訴人未提供加油站歇業登記、撤(繳)銷加油站營業許可之證明文件，拒絕返還系爭押金？

(二)上訴人有無遲延返還系爭押金？被上訴人依系爭租約第4條第2項請求上訴人給付遲延利息若干？兩造約定懲罰性違約金是否過高？

(三)被上訴人有無遲延給付？上訴人請求被上訴人負遲延給付損害賠償責任是否有據？若為肯定，可得請求之損害賠償金額若干？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)被上訴人已履行系爭土地回復原狀並提供系爭加油站歇業、

撤站登記文件之義務，上訴人應返還系爭押金：

1. 按債務人須依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係始歸於消滅。如債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，民法第309條第1項、第235條前段復定有明文。債務人所提出之給付是否符合債務本旨，應就各個債務關係、按當事人訂約之真意、給付之性質、交易之習慣及誠實信用原則，依具體事實判斷之（最高法院101年度台上字第1694號判決意旨參照）。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。
2. 依系爭租約第9條第1項約定：「契約標的之返還。本契約租賃期限屆滿或終止時，契約標的上之複合式加油站得依下列任一規定處置之：一、本契約租賃期限屆滿或終止時，甲方（指上訴人）無違反本契約任一規定，契約標的另有其他用途時，乙方（指被上訴人）同意於三十個工作日內將契約標的上所興建、改建、增建之各項建築物（含地下油槽及配管）及設施拆除騰空恢復原狀後返還甲方」（見原審卷第15頁反面、第20頁）；上訴人因讓與取得系爭土地並承繼系爭租約權利義務後，兩造締結系爭增補協議第2條亦約定：「乙方（指被上訴人）同意於原契約租賃期限屆滿前六個月或原契約提前終止時，開始辦理複合式加油站停止營業（撤站歇業）時應向主管機關辦理之事項，並於原契約約定之期限內將租賃土地恢復原狀後返還予甲方（指上訴人）。如乙方未於期限內完成者，皆得由甲方代為執行之，相關費用甲方得自押金中抵扣，若有不足之數額，甲方有求償之權」（見原審卷第41頁）。參諸被上訴人承租甲地及系爭土地經營系爭加油站，出租人應依系爭租約第5條約定提供相關文件交付被上訴人向相關機關申辦興建暨經營複合式加油站執照或許可

(見原審卷第15頁、第19頁反面)，系爭增補協議第3條亦約定：「本協議書未訂事宜，以原契約為準」，揆之系爭增補協議第2條約定被上訴人應於租期屆滿前6個月開始辦理系爭加油站停止營業（撤站歇業）時應向主管機關辦理之事項，應係考量相關程序完成須經主管機關審查，行政作業所需時間非被上訴人所能掌握，始約定其應提前辦理，俾於約定點交返還系爭土地期限時能取得主管機關准予核備之結果，則被上訴人於租約屆至或終止時，應依限於租期屆至後30個工作日內將系爭土地上興建、改建、增建之各項建築物（含地下油槽及配管）及設施拆除騰空恢復原狀後返還系爭土地，並向主管機關辦理複合式加油站停止營業（撤站歇業）事項完竣，始可謂依債務本旨履行。此觀系爭增補協議第2條後段約明被上訴人「未於期限內完成者」，得由上訴人代為執行並自系爭押金抵扣相關費用，若有不足，尚有求償之權等旨益明。被上訴人主張：系爭增補協議第2條僅約定其須開始辦理停止營業（撤站歇業）時應向主管機關辦理之事項，並非約定其須完成撤站歇業登記之行政手續云云，殊無足取。

3. 上訴人雖以被上訴人未將系爭土地回復原狀，拒絕受領系爭土地，然查：

- (1) 被上訴人主張委請訴外人聯盛營造股份有限公司（下稱聯盛公司）於106年6月29日至同年7月10日拆除系爭加油站及相關設備（含地下油槽及配管等），將系爭土地回復原狀等情，業據提出聯盛公司出具106年7月11日拆除工程完工報告書暨攝影報告、拆除現場照片、臺北市政府都市發展局（下稱都發局）106年8月2日函、陳睿成建築師事務所簽證之拆除平面圖、位置圖可稽（見原審卷第24至27、192至206、208至209頁），並經證人即聯盛公司現場拆除人員林銘勇證述在卷（見原審卷第212至215頁），堪信屬實。
- (2) 上訴人雖提出被證10及上證1照片（見原審卷第51至52頁、本院卷第95至100頁），抗辯系爭土地上有磚塊、混凝土塊

、鋼筋等殘留，因認被上訴人未履行系爭土地回復原狀義務云云。惟：觀諸被證10照片可知系爭土地上雖有石塊散落，但整體而言尚屬平整，不能證明有磚塊及鋼筋遺留；至上證1照片雖顯示有鋼筋或混凝土塊殘留地上，但上訴人未說明上證1照片究係何時拍攝，亦未舉證拍攝範圍係在系爭土地，且上證1照片下方電腦螢幕顯示日期為107年4月11日，距離被上訴人於106年9月1日拋棄系爭土地占有已7月有餘，是否為被上訴人拋棄系爭土地占有時之現狀，尚非無疑；據證人林銘勇證稱：「拆除工程第1階段把裡面的廢棄物（政府機關統稱為B8廢棄物）拆除完畢，第2階段用機械怪手進場拆除站屋及雨盆，第3階段再拆地坪，拆完後再拆油槽壁及油槽底，伊將油槽底部大底及油槽壁一併拆除完畢並拍照存證；伊確認系爭加油站全部地上物及地下結構物、管線等均已拆除完畢，並將廢棄物運至合法的B8廢棄物處理廠，拆完後聯盛公司申報完工，環保署至現場檢查察看有無拆除完畢；開挖拆除的營建廢棄物屬於B8廢棄物部分是送到B8廢棄物處理廠，打下來的混凝土塊屬於資源B5，也是運到合法的處理廠處理；伊把多的混凝土跟廢棄物打掉運至合法的處理廠處理，並將現有地表土回填到油槽區，現有的地表土足夠回填土地上缺口，還有多運走一些地表土；土地開挖後用原來的地表土做回填，不可能用磚塊、鋼筋充當回填土地之材料，因為鋼筋賣都來不及了，沒有人會拿來當回填土地的材料，現場都是混凝土塊，沒有磚塊，所以也不可能拿來回填土地。拆除工程進行土地回填時有做夯實，把表土回填以後，用原挖土機以約3、40噸重車體壓整土地夯實」等語（見原審卷第212至214頁），可見聯盛公司將屬於B8之營建廢棄物及部分屬於B5之混凝土塊運送至合法處理廠處理，並以地表土回填夯實，現場並無遺留鋼筋或磚塊，對照被上訴人提出拆除現場照片及上訴人提出被證10照片亦無不合；參以證人林銘勇與兩造無任何利害關係，並於供前具結，衡情應無甘冒刑事偽證處罰而故為迴護被上訴人之理，堪認證人林銘勇

上開證述，應屬客觀可信。又依上訴人提出土質分類代碼表，B5指「磚塊或混凝土塊」，與B8所稱「營建混合廢棄」不同（見本院卷第93頁）；且營建剩餘土石方：指建築工程及公共工程所產生之剩餘泥、土、砂、石、磚、瓦及混凝土塊等，經暫屯、堆置可供回收、分類、加工、轉運、處理、再生利用者，仍屬有用之土壤砂石資源（臺北市營建剩餘資源管理辦法第3條第2款規定參照），兩造復未特約被上訴人不得以代碼B5之餘土回填以回復系爭土地原狀，上訴人徒以聯盛公司向都發局申報處理土質代碼B5數量442立方公尺，不代表現場營建廢棄土全部搬運處理完畢，否認證人林銘勇證詞真正，進而謂被上訴人未履行回復原狀義務云云，均無可採。

- (3) 上訴人復以：系爭土地乃臺北市政府完成市地重劃工程交還重劃地主之土地，被上訴人返還系爭土地時，僅將表土全部回填，再以挖土機為表面夯實，未依土地重劃工程之相關施工規範辦理，將土地分層夯實，達到最大乾密度90%以上云云，並提出內政部營建署頒訂施工綱要相關規定、土地重劃工程處訂頒「施工規範」相關章節及臺北市內湖區第六期市地重劃報告書為憑（見原審卷第175至182頁、本院卷第101至116頁、第133至134頁、第135至138頁）。惟：依上開重劃報告書記載，臺北市政府於84年3月27日至85年1月23日陸續通知土地所有權人及使用人依分配結果逐筆實地指界點交予土地所有權人，與被上訴人於92年間簽訂系爭租約距離至少7年，顯非甫經重劃之土地，已難認系爭租約當事人於締約時有以內政部土地重劃工程處（下稱土地重劃處）訂頒相關施工規範作為判明系爭土地回復原狀之準據；參諸系爭土地使用分區、使用地類別均記載「空白」，有土地登記謄本可稽（見本院卷第180至187頁），並出租供被上訴人經營系爭加油站使用；甲地之出租人謝國城於106年7月15日至現場會勘確認被上訴人依約返還土地，亦有謝國城出具簽收單為證（見原審卷第28頁）；產發局於106年12月6日查勘系爭加

01 油站基地現況，確認各項加油站設備均已移除，此有該局10
02 6年12月11日函可考（見本院卷第207頁）；兩造並無特約不
03 得以拆除後之混凝土塊回填以回復原狀，上訴人復未舉證兩
04 造約定應以客土回填夯實以回復原狀，按諸本件當事人締約
05 真意、給付性質、交易習慣及誠實信用原則，均無從推認被
06 上訴人返還系爭土地應依內政部營建署、土地重劃處訂頒上
07 開施工規範以為回復原狀。是上訴人執此抗辯被上訴人未依
08 約回復系爭土地原狀云云，亦無憑採。

- 09 (4) 準此，被上訴人主張已依約拆除系爭加油站及相關設備（含
10 地下油槽及配管等），將系爭土地回復原狀等語，應可採信
11 ；上訴人抗辯：被上訴人未將系爭土地回復原狀，拒絕受領
12 系爭土地，為無理由。

- 13 4. 上訴人復抗辯：被上訴人未提供加油站歇業登記、撤（繳）
14 銷加油站營業許可之證明文件，自得拒絕返還系爭押金云云
15 。經查：被上訴人函報系爭加油站因即將進行改建，自106
16 年6月6日起暫停營業6個月，經產發局同意備查；上訴人去
17 函產發局詢問系爭加油站是否已辦理撤站歇業程序，經產發
18 局函覆被上訴人係依「加油站設置管理規則」（下稱系爭規
19 則）第34條規定報請停業，期限至106年12月5日止，尚無依
20 系爭規則第35條規定向該局辦理歇業登記；嗣產發局以系爭
21 加油站已無系爭規則第34條所示「報備復業」或「申請停業
22 期限延展」之理由或適法性，於106年12月11日致函被上訴
23 人後續應依系爭規則第35條規定辦理完成終止營業之相關程
24 序，被上訴人始於106年12月19日函請該局辦理註銷系爭加
25 油站經營許可，經產發局於同年12月29日隨案註銷系爭加油
26 站經營許可執照等情，各有產發局107年11月28日函送系爭
27 加油站停止營業及終止業相關公文、106年12月11日函可考
28 （見本院卷第171至196頁、第207至208頁）；衡以被上訴人
29 為加油站業者，對於主管機關相關辦理撤站歇業相關規定應
30 知之綦詳；產發局復於106年8月18日致函被上訴人：「…今
31 貴公司於本局同意備查停業後，於106年6月16日與柑園加油

站有限公司簽訂旨揭加油站（指系爭加油站）之經營權讓渡書，現並請該公司儘速辦理經營主體變更與停復業事宜，該主張已與向本局報備加油站停業理由不符…旨揭加油站若貴公司無意繼續經營，則請儘速依加油站設置管理規則第35條規定向本局辦理歇業登記，並撤銷加油站經營許可執照」等旨（見原審卷第50頁正、反面），可見被上訴人於106年6月6日經主管機關核備系爭加油站暫停營業6個月時，尚有可能報備復業或申請停業期限延展，自難謂已踐行系爭增補協議第2條約定辦理複合式加油站停止營業（撤站歇業）時應向主管機關辦理之事項，亦不因其事後拆除系爭加油站設備，若未經上訴人再次出具同意書，其無法再於系爭土地上新建加油站，即可謂其報請系爭加油站停業6個月已符合系爭增補協議第2條約定債務本旨。遑論系爭規則第34條並未規定被上訴人申請停業後6個月內未復業，系爭加油站原經營許可執照即失其效力（見本院卷第89頁），此觀產發局前揭106年12月11日函謂：「…貴公司後續應依據管理規則第35條規定，辦理完成終止營業之相關程序，以免違反『石油管理法』規定遭受裁罰處分」等詞即明。被上訴人主張系爭增補協議第2條未約定其應依系爭規則第35條規定辦理完成終止營業相關程序，其於106年5、6月間向主管機關辦理停業登記，即已履行系爭增補協議第2條約定云云，固無可採。然兩造既不爭執被上訴人於107年1月22日提出產發局106年12月29日註銷函（見本院卷第212頁），則上訴人以被上訴人未提供系爭加油站歇業登記、撤（繳）銷加油站營業許可之證明文件，拒絕返還系爭押金，仍無足取。

5. 末按有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有，並應預先通知債權人，此觀民法第241條第1項、第2項規定即明。準此，有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅（最高法院76年度台上字第2121號判決意旨參照）。兩造不爭執系爭租約於106年7月19日

01 屆滿，屆滿後30個工作日為106年8月30日（見本院卷第51、
02 144頁）；被上訴人於106年8月25日限期催告上訴人應於106
03 年9月1日前聯繫辦理系爭土地點交返還事宜，如有逾期，被
04 上訴人自106年9月1日拋棄對系爭土地之占有等情，有被上
05 訴人106年8月25日函為證（見原審卷第29頁），依上說明，
06 被上訴人於106年9月1日已免除交付系爭土地義務；其復於
07 107年1月22日提出主管機關撤銷系爭加油站營業許可文件交
08 付上訴人，則被上訴人依系爭租約第4條第2項約定請求上訴
09 人返還系爭押金，洵屬有據。

10 (二)上訴人遲延返還系爭押金，應自107年2月1日起按年息20%
11 計付遲延利息；兩造約定懲罰性違約金應酌減為30萬元始稱
12 允當：

13 1. 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
14 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
15 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額
16 ，始生返還押租金之問題（最高法院81年度台上字第1630號
17 判決、87年度台上字第1631判決意旨參照）。系爭租約第4
18 條第2項約定：「本契約租賃期限屆滿或本契約提前終止、
19 解除時，甲乙雙方無違反本契約任一條規定，並依第九條規
20 定辦理完成後，甲方應於七個工作日內將前項押金無息返還
21 乙方。若甲方無正當理由逾越上述期限返還時，除應按年息
22 百分之二十支付遲延利息予乙方外，如其逾期一個月以內者
23 ，按押金之一成計算，其逾期一個月以上者，按押金之五成
24 計算加付懲罰性違約金」（見原審卷第15頁、第19頁反面）
25 。被上訴人主張其於106年8月8日通知上訴人業已拆除系爭
26 加油站並申請停業，於系爭增補協議或系爭租約之約定即無
27 不合，難認有何違約情形云云，固無可採。惟被上訴人已於
28 106年9月1日因拋棄系爭土地占有而免除交付系爭土地義務
29 ，復於107年1月22日提出主管機關撤銷系爭加油站營業許可
30 文件交付上訴人，上訴人既未舉證被上訴人有欠租或其他債
31 務不履行而發生當然抵充系爭押金之情形（詳如後述），依

上開約定，應自107年1月23日起算7個工作日即同月31日前返還系爭押金（見本院卷第212、213頁）。又金錢債務之遲延利息，如其約定利率較法定利率為高者，依民法第233條第1項但書之規定，仍從其約定，並受同法第205條約定利率法定最高額之限制。則被上訴人請求上訴人自107年2月1日起按年息20%計付遲延利息，洵屬有據；逾此範圍之請求，不應准許。

2. 上訴人迄未返還系爭押金，被上訴人主張上訴人應依約給付違約金，固非無據。惟：約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院79年台上字第1915號判例、96年度台上字第107號判決意旨參照）。本院審酌兩造約定上開違約金性質為懲罰性違約金，係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰；被上訴人於106年7月13日、同年8月25日通知上訴人受領系爭土地，上訴人則於106年7月20日限期催告被上訴人提出系爭加油站撤站歇業等相關文件未果，並於同年8月31日函覆被上訴人拒絕辦理系爭土地點交事宜各節，有前揭兩造往來函文可稽（見原審卷第29、30、43、45頁），兩造間係就被上訴人應否辦竣系爭加油站停止營業（撤站歇業）時應向主管機關辦理之事項、系爭土地已否回復原狀等有所爭執，上訴人非故意違約拒不返還系爭押金；上訴人倘能如期返還系爭押金，被上訴人得將該款項另行貸與他人，依民法第205條規定，其最高可收取之利息為按年息20%計算；迄本院108年3月12日言詞辯論終結，上訴人違約遲延未返還系爭押金期間已逾1年餘，並應依約按年息20%加付遲延利息、被上訴人因此所受損害，及現今社會實況等一切情狀，認本件兩造約定上開違約金確屬過高，就系爭租約第4

條第2項所約定逾期1個月以上者，按系爭押金5成計付違約金部分，應酌減至按系爭押金2成（即30萬元）計付違約金，始稱允當。

3. 當事人約定之違約金債權，於約定之原因事實發生時，即獨立存在；又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。被上訴人請求上訴人給付前揭懲罰性違約金有理由部分，係屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的。是被上訴人主張上訴人應自民事準備書(一)暨反訴答辯狀繕本送達翌日即107年4月18日計付法定遲延利息（見原審卷第164頁反面、第172頁），亦屬有據；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。又上訴人自107年2月1日始負遲延返還系爭押金責任，業如前述，違約金債權於斯時始獨立存在，則被上訴人主張上訴人就給付違約金15萬元部分應自起訴狀繕本送達翌日即106年9月30日計付法定遲延利息（見原審卷第5頁、第35頁），難謂有理，附此敘明。

(二) 被上訴人並無遲延返還系爭土地，上訴人請求被上訴人負遲延給付損害賠償責任，為無理由，不應准許：

1. 按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第450條第1項及第455條定有明文。故承租人未依約履行返還租賃物之義務，始應負遲延損害賠償責任。又債務人之給付兼需債權人之行為，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第235條但書定有明文。在債權人提供債務人給付所需之行為前，債務人不負給付遲延之責任（最高法院89年度台上字第1390號判決意旨參照）。

01 2.上訴人主張被上訴人違約未將系爭土地回復原狀，致其受有
02 整地費用121萬1112元損害，固據其提出天順營造有限公司
03 工程估價單為憑（見原審卷第87頁），惟：被上訴人已依系
04 爭租約債務本旨拆除系爭加油站及相關設備（含地下油槽及
05 配管等），將系爭土地回復原狀，業經本院認定如前；是上
06 訴人此部分主張，即乏其據。

07 3.上訴人復主張自106年8月20日至107年1月19日共計5個月，
08 未能使用系爭土地所受損害，按系爭租約所定系爭土地每月
09 租金28萬元計算，共計受有140萬元之損害云云。惟：系爭
10 租約於106年7月19日屆滿，被上訴人依約應於屆滿後30個工
11 作日即106年8月30日返還系爭土地，則上訴人主張自106年8
12 月20日至同年月30日未能使用系爭土地，請求被上訴人賠償
13 該部分不能利用土地之損害，難為有據；又被上訴人於系爭
14 租約屆期後點交返還系爭土地，必須上訴人受領系爭土地，
15 始能完成點交手續，亦即債務人之給付兼需債權人之行為。
16 被上訴人既已於交付系爭土地期限前之106年7月13日、同年
17 8月25日將準備給付之事情通知上訴人，業如前述，依上說
18 明，被上訴人自不負遲延責任。至被上訴人雖遲未履行系爭
19 增補協議第2條約定辦理複合式加油站停止營業（撤站歇業
20 ）時應向主管機關辦理之事項，然上訴人並未依系爭增補協
21 議第2條後段約定代為執行，並自系爭押金抵扣，自不發生
22 抵扣系爭押金不足，尚得向被上訴人求償之情；遑論損害賠
23 償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間
24 ，有相當因果關係為成立要件（最高法院30年渝上字第18號
25 判例參照）。上訴人未能於上開期間使用系爭土地，肇因其
26 片面認定被上訴人未依債務本旨回復系爭土地原狀所致，縱
27 被上訴人遲延提出系爭加油站撤站（歇業）文件，亦難謂與
28 上訴人於上開期間不能利用系爭土地間有相當因果關係，自
29 難謂有損害賠償請求權存在。是上訴人此部分主張，亦無憑
30 採。

31 4.準此，上訴人主張被上訴人遲延返還系爭土地，合計受有26

01 1萬1112元之損害，扣除系爭押金（即150萬元）後，尚得依
02 系爭租約、系爭增補協議、民法第231條第1項規定請求被上
03 訴人給付111萬1112元本息，洵非有據，不應准許。

04 八、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條第2項約定，請求上訴
05 人給付180萬元（計算式： $1,500,000 + 300,000 = 1,800,000$
06 ），及其中150萬元自107年2月1日起至清償日止按週年利率
07 20%計算之利息；其餘30萬元自107年4月18日起至清償日止
08 按週年利率5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾
09 此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予
10 准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘
11 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
12 棄改判如主文第3項所示。至於上開應准許部分，原審為上
13 訴人敗訴之判決，並分別命供擔保後為准免假執行之宣告，
14 並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判
15 ，為無理由，應駁回其上訴。上訴人依系爭租約、系爭增補
16 協議、民法第231條第1項規定反訴請求被上訴人給付111萬
17 1112元本息，為無理由，原審為上訴人敗訴之判決，並無違
18 誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦無
19 理由，應駁回其上訴。並依民事訴訟法第79條規定，為訴訟
20 費用負擔之判決。

21 九、本件事證已臻明確，上訴人於107年4月11日、同年10月25日
22 分別向原審及本院聲請至系爭土地現場勘驗（見原審卷第16
23 2頁、本院卷第145頁），距離被上訴人106年9月1日拋棄占
24 有已有相當時日，無足作為認定當時系爭土地之狀態之依憑
25 ，自無再以勘驗現場方式調查證據之必要。至上訴人聲請傳
26 訊證人即系爭土地原出租人陳永福及林文龍作證、函請臺北
27 市政府地政局土地開發總隊檢送臺北市內湖重劃區第六期公
28 共工程之施工規範，並聲請囑託臺北市土木技師公會鑑估系
29 爭土地整地工程費用等（見本院卷第293至295頁），亦均核
30 無必要。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院
31 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，

01 併此敘明。

02 十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
03 主文。

04 中 華 民 國 108 年 3 月 26 日

05 民 事 第 八 庭

06 審 判 長 法 官 陳 邦 豪

07 法 官 周 美 雲

08 法 官 胡 宏 文

09 正本係照原本作成。

10 被上訴人不得上訴。

11 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
12 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
13 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
14 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
15 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
16 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
17 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 108 年 3 月 27 日

19 書 記 官 陳 永 訓

20 附註：

21 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

22 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
23 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

24 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
25 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
26 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。