臺灣高雄地方法院民事判決

111年度鳳小字第95號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　劉士楓

　　簡大鈞

被　　告　陳明

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國111 年5 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參萬伍仟參佰貳拾捌元，及其中新臺幣參萬壹仟壹佰零壹元自民國一百一十年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告聲請支付命令時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）35,328元，及其中21,139元自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院審理中擴張聲明為：被告應給付原告35,328元，及其中31,101元自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠坐落高雄市○○區○○○段0000地號（於民國109年4月16日分割增加同段4224-2地號）及會社段10、11地號土地（下合稱系爭土地，如需區辨，各以地號稱之）為原告所有，原告

於97年7月間發現被告占用系爭土地，經原告催討交還土地或催促申租，然被告自稱有權使用而推託不處理，原告遂委任律師向被告提起拆屋還地及給付不當得利之訴，經本院以97年度審訴字第3243號（嗣改分為99年度訴字第893號，下稱系爭前案）受理在案，嗣於99年10月15日兩造達成和解，和解條件為被告簽訂土地租賃租賃書後原告隨即撤告（下稱系爭和解書）。

㈡被告遂於100年1月15日向原告承租系爭土地，並簽立土地租賃契約書（下稱第1次租約），約定租賃期間自100年1月15日起至104年12月31日止，共計4年11月17日，每年租金按以系爭土地繳租當期申報地價7%計算，除第1年租金於簽約時繳納，其餘各年期租金於原告通知期限內繳納，如逾期未繳，所欠租金仍應照繳外，逾期4個月以上者，另按所欠租額加計20%之違約金，並約定租期屆滿後不再續約被告仍為租賃物之使用，每日應按上述租金計算方式給付原告不當得利。

㈢嗣第1次租約屆期後，兩造於105年4月7日就系爭土地續簽立土地租賃契約書（下稱第2次租約），約定租賃期間自105年1月1日起至109年12月31日止，共計5年，每年租金按以系爭土地繳租當期申報地價7%計算，除第1年租金於簽約之日繳納，其餘各年期租金於次年1月31日前繳納，如逾期未繳，所欠租金仍應照繳外，逾期4個月以上者，另按所欠租額加計20%之違約金，並約定租期屆滿後如未經雙方同意續約而被告仍為租賃物之使用，每日應按上述租金計算方式並以相當於日租金1.4倍之金額給付原告不當得利。詎被告未依約繳納108年及109年租金，於109年12月31日租期屆滿後原告不同意續訂租約，然被告迄今仍繼續占有使用系爭土地。為此，爰依第2次租約第5條、第12條約定，請求被告給付自108年1月1日起至109年12月31日止之2年期租金共計21,139元（計算式：108年度租金12,589元＋109年度優惠後租金8,550元＝21,139元），及依系爭租約第6條約定，請求被告給付

違約金4,227元（計算式：21,139元×20％＝4,227元，小數點以下捨棄），及依第2次租約第7條約定，請求被告給付自100年1月1日起至100年8月31日止相當於租金之不當得利9,962元等語。並聲明：被告應給付原告35,328元，及其中31,101元(含租金21,139元、不當得利9,962元)自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：原告為系爭土地及其上未保存登記建物（即門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷000號，下稱系爭建物）之所有權人，並無義務與必要跟原告簽立租約。因原告主任胡亂舉發被告髒亂致被告遭裁罰，被告才被迫與原告簽立第1、2次租約。然而系爭第2次租約既係遭原告承辦人員強迫所簽立，自屬無效，被告因而亦無繳付租金義務等語，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

㈠原告主張之事實，業據其提出第1次租約、第2次租約、租金計算明細表、系爭土地土地登記第二類謄本、系爭前案98年2月19日勘驗筆錄、本院98年1月8日雄院高民行97審訴3243字第00799號函、系爭和解書、本院107年度司促字第22358號支付命令暨確定證明書、全國財產稅總推戶財產查詢清單等為證，經核無誤，堪認原告主張為真實。至被告雖以前詞置辯，惟查系爭前案法官於98年2月19日至現場勘驗系爭建物所坐落之位置時，被告當場表示「目前建物是我在使用的沒錯，但我沒有能力繳租金，對於土地為原告所有，及我沒有繳納租金部分不爭執。建物是我丈夫柯明駒留下來，我丈夫已經過世了。」等語，有系爭前案98年2月19日勘驗筆錄在卷可稽，顯見被告對於系爭土地不爭執為原告所有。又查兩造簽立第2次租約後，原告曾以被告積欠106年1月1日起至106年12月31日止之1年期租金12,588元及違約金2,518元為由，對被告聲請支付命令，經本院以107年度司促字第22358號核發支付命令及確定證明書（下稱系爭支付命令），原告並持系爭支付命令為執行名義對被告聲請強制執行，經本院

以108年度司執字第120407號（下爭系爭執行程序）執行事件受理在案，嗣因被告已繳清積欠租金，原告遂撤回強制執行聲請等情，業據兩造陳述綦詳，並有原告提出之本院107年度司促字第22358號支付命令暨確定證明書，及被告提出之收據在卷可佐，足認被告簽立第2次租約當時時並非出於脅迫，而係出於自由意願所為的至明，倘被告當時係遭脅迫下所為，理應於原告向本院聲請核發系爭支付命令時即提出異議，然被告不僅未提出異議，且於系爭執行程序中繳清積欠租金，顯與常情有違，且被告未能就其係非出於自由意願而簽立第2 次租約一節舉證以實其說，是被告前揭抗辯自屬無據。

㈡按第2次租約第5條第1款約定：「每年租金按以各筆租賃土地依第1條規定之租金計算標準加總計算，除第1年租金於簽訂本契約之日繳納，其餘各年期租金於次年1月31日前繳納。 」、第6條第4款約定：「前條租金，乙方（即被告）如逾期未繳清，所欠租金仍應照繳外，逾期4個月以上者，甲方（即原告）得照所欠租金之金額加收20%違約金。」、第7條約定：「本契約租期屆滿如未經雙方同意續約，而乙方仍為租賃物之使用時，每日應按本契約第5條租金計算方式並以相當於日租金1.4倍之金額給付甲方不當得利，且不得主張民法第451條規定之適用及其他異議。」。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之五，民法第229 條第1 項、第233條第1 項前段、第203 條分別定有明文。經查，本件被告既向原告承租系爭土地，自有依第2次租約繳納本件租金之義務，其既未依約繳納108年1月1日起至109年12月31日止之2年期租金共計21,139元，且已逾期4 個月以上，已如前述，則原告依前揭約定及規定，請求被告給付積欠之租金21,139元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利

率5%計算利息，並請求被告應給付違約金4,227元，均屬有據，應予准許。又查第2次租約於109年12月31日租期屆滿後，因被告積欠租金，原告不同意續訂租約，已如前述，則被告自110年1月1日起即無使用系爭土地之權利，然被告迄今仍繼續占有使用系爭土地，是原告依前揭約定，請求被告給付自100年1月1日起至100年8月31日止相當於租金之不當得利9,962元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依兩造間租賃契約（即第2次租約）之法律關係，請求被告給付35,328元，及其中31,101元（計算式：租金21,139元＋不當得利9,962元＝31,101元）自支付命令送達翌日即110年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本判決第1項係小額訴訟程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之裁判依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

鳳山簡易庭　法　官　吳文婷

上為正本係照原本作成。

民事訴訟法第436 條之24第2 項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　洪嘉慧