福建金門地方法院民事簡易判決

110年度城簡字第51號

原　　告　金門縣政府

000000000000000000

法定代理人　楊鎮浯

訴訟代理人　李志澄律師

複　代理人　林國明律師

被　　告　金門樂活假期酒店股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　侯尊中

訴訟代理人　邱奕杰

　　林宜樺律師

上列當事人間110年度城簡字第51號給付租金事件，於中華民國111年4月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣2035元，及自民國110年3月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用(除減縮部分外)由被告負擔100分之1，餘由原告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣2035元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告起訴時原聲明：㈠被告應給付原告新臺幣(下同)407398元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告應給付原告4720元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息㈢請依職權宣告假執行。嗣於民國110年5月4日，具狀將聲明變更為：㈠被告應給付原告227260元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告應給付原告4336元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息㈢請依職權宣告假執行。原告稱此係因為計算內容之更動而導致請求金額有所不同(見本院卷一第25頁)，是此聲明之變動不涉及請求權基礎之變更，僅為請求金額之減縮，為減縮應受判決事項之聲明者，依前開說明，此聲明之變更應屬適法，應准許之。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠兩造於102年3月25日簽立「金門縣綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案」設定地上權契約(下稱系爭契約)，系爭契約第3條約定被告應定期於每年2月底前繳納當年度租金，然被告於105年至108年度分別欠繳租金差額為新臺幣(下同)36483元、61819元、61819元、61819元；109年1月1日至同年9月21日欠繳租金67140元(原告於109年9月17日業已發函通知被告終止系爭契約，該函於109年9月21日送達被告，於送達翌日生終止契約之效力)。又本件原告提出給付租金之請求後，被告於110年3月24日分別匯款109年度、110年度之租金各30910元，但被告在109年度之租金應為67140元業如前述，110年度因原告已終止契約，而無給付租金之問題，原告爰以105年度欠繳租金差額36483元主張抵銷被告溢繳之110年度租金，因此被告於105年至109年間分別欠繳租金為5573元、61819元、61819元、61819元、36230元，共227260元。

㈡又被告105年至109年欠繳之租金共289080元(36483元+61819元x3+67140元)，依照系爭契約第3條規定，應加付15‰之違約金，故被告應給付另違約金4336元給原告。

㈢原告多次催告被告繳納欠繳之租金，並於109年4月30日發函再對被告為催告，被告均未為給付，爰依系爭契約第3條約定，起訴請求被告給付欠繳之租金及違約金等語，並聲明：

1.被告應給付原告227260元，及自起訴狀繕本送達翌日起至

清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告應給付原告4336元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.請依職權宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造於102年3月25日尚簽立「金門縣綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案」投資契約(下稱投資契約)，投資契約歷時多年，橫跨縣市首長及總統大選等事件，事過境遷之虞仍須考量當下時空背景。被告於100年申請投資時係看好金門旅遊市場潛力，但101、102年間赴金旅遊人次下跌5%及10%，況102年度金門受外在大環境衝擊，加上離島航線票價漲價等因素，造成旅金人次下降，看空者眾，被告103年初與融資機構議定融資條件時，因融資機構對於投資契約持保留態度而未貸款給被告。次投資契約工程期間突然發現水獺巢穴，並遭環保團體抗議導致停工。又於105年間受政黨輪替、兩岸政策更動影響導致金門光觀客需求萎縮。末近年因全球經濟、旅遊產業均受疫情影響，致被告融資、興建困難，遑論完工進入營運期。是本件存在不可抗力情事，並依照投資契約第10.1.1條、促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法第2條及第4條規定，本件仍應以興建期計算租金，更應暫緩課徵租金或調降。

㈡是本件系爭契約之租金應依照興建期計算，被告已分別在105年6月24日、106年4月21日分別繳清該年度租金；109年7月6日繳清107年、108年之租金；110年3月24日繳清109年、110年度之租金。是違約金之部分，則應為2318元{計算式：(105年度之違約金：30910x15‰)+(106年度之違約金：30910x10‰)+(107年度之違約金：30910x15‰)+(108年度之違約金：30910x15‰)+(109年度之違約金：30910x15‰)+(110年度之違約金：30910x5‰)=2318.25元，四捨五入取至整數位)。

三、不爭執與爭執事項：

㈠不爭執事項：

1.兩造有於102年3月25日簽立投資契約、該契約包括附件之系

爭契約。

2.投資契約之履約標的之金門縣綠色休閒渡假園區迄今尚未興建完畢。

3.被告目前就105年至109年之租金，均以興建期標準繳納給原告，每年均繳納30910元。就110年度之租金，被告也以該標準繳納給原告。

㈡爭執事項：

1.本件被告是否存在能夠依照投資契約第20章不可抗力及除外情事相關規定，延展興建期之情事?

2.本件有無依民間促進參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法第4條、金門縣促進投資獎勵自治條例第7條規定主張減免及緩繳應繳之租金之情事？

3.本件有無依民法第227之2條情事變更原則之適用？

4.依照系爭契約，本件應以興建期為標準或以營運期為標準計算租金？

四、本院之判斷：

㈠本件仍應依照興建期計算租金：

1.「二、租金繳納方式：㈠乙方應定期每年繳納年度土地租金。㈡繳納租金之期限及方式如下：1.地上權設定登記完成後第1年（指自地上權設定登記完成之日起至當年12月31日止）之租金，乙方應於地上權設定登記完成之日，以現金或本國銀行或在國內設有分行之外國銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納租金時，應將租金匯入甲方指定之帳戶內。2.其後年度（依曆計算，自每年1月1日起至當年12月31日止）之租金，乙方應於每年之2月底前，以現金或本國銀行或在國內設有分行之外國銀行保付支票或銀行本票或以匯款方式繳納之。乙方以匯款方式繳納租金時，應將當年度之租金匯入甲方指定之帳戶。3.公告地價調整年度之租金差額，乙方應與當年度租金一併繳納」，系爭契約第3條第2項定有明文。

2.「2.1契約期限：本契約之期間自本契約簽訂日（或雙方合

意之其他日期）開始起算，包括「興建期」及「營運期」，合計50年。除本契約另有規定外，如乙方之興建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減」；「2.2興建期：興建期應自本基地交付之日起算3年」；「2.3營運期：本案之營運期自營運開始日至契約期間屆滿為止，但其實際期間仍應視興建期之增減而依第2.1條之規定配合辦理」，投資契約第2章約定有明文。又「營運開始日：指乙方取得本案使用執照及其他依法應取得之核准文件後，經乙方載明預定開始營運日期，並檢附前述執照及文件，報請甲方同意，並由甲方書面同意乙方所報開始營運之日」，投資契約第1.2.1.14約定有明文。此均有投資契約影本在卷可參(見本院卷第57頁、第59頁)。另系爭契約為投資契約之附約已如前述，則相關定義性、共通性之規定在2契約間應屬共通，能互相流用。

3.原告主張依照系爭契約，本件應依照營運期計算租金等語，原告自應就本件符合系爭契約中起算營運期之要件負擔舉證之責任。然揆諸投資契約第1.2.1.14約定，投資契約中似應經原告同意方能開始營運期。就此原告亦表示：對依前開規定營運期之開始要經過原告同意乙節原告沒有意見、系爭契約中的以營運期計算跟是否進入營運期，兩者沒有差別，也是依照投資契約第二章判斷租金是否以營運期計算、被告興建遲延導致本件未取得使用執照，故原告尚未同意開始營運等語(見本院卷一第229頁、本院卷二第555頁)。原告既陳稱投資契約之營運期開始、租金以營運期計算應經原告同意，且原告並未同意被告進入營運期，則依照投資契約第1.2.1.14約定，本件尚無從開始起算營運期，自無從依照營運期計算租金。

4.再者，雖投資契約2.2約定興建期應自基地交付之日起算3年，然投資契約2.1、2.3後段也均明確約定營運期間應配合興建之提前或延後而增減。是投資契約中已就保留營運期開始期間乙節做出明確約定，並明白記載營運期應配合興建期調整。是以，綜觀投資契約第2章之規定，雖投資契約之興

建期原則上為3年，但此一期限性質上應非硬性規定，並無何在3年期間屆至即當然轉換進入營運期之問題，而係應隨興建期之延長、縮短而做出調整者。是雖自兩造簽立系爭契約、投資契約之時起迄今已逾3年，但既然本件原告並未同意被告進入營運期，投資契約興建期無從結束、營運期無從開始，本件自存在興建期延長或延誤之情況，營運期將因而縮減，尚不得單純依照3年期間之屆滿，即認系爭契約、投資契約已進入營運期。

5.從而，因原告並未同意被告進入營運期，是投資契約之營運期尚無從開始，原告自不得依照系爭契約第3條約定，向被告請求依照營運期規定給付租金，至於興建期之租金被告業已給付，此為兩造所不爭執，原告自無從再要求被告給付如何之租金。至於本件是否有可歸責於被告，導致興建期不當延誤，使原告受有如何損害等節，則與租金數額認定屬不同之問題，亦無礙上開認定。

6.本件依照前開論述已能認定系爭契約無法依照營運期計算租金，至於其他包括投資契約是否合法終止、被告是否有正當之展延工期事由、有無不可抗力、情事變更等問題，即對於此部份結論無影響，不再贅論。

㈡原告請求被告給付違約金之部分：

1.「乙方未按期限繳納土地租金，經甲方定10日以上之期限催告仍不繳納時，乙方應依下列標準，給付違約金予甲方：㈠自催告期間屆滿起算，逾期繳納未滿1個月時，按欠額加千分之五，但逾期2日以內者，免計收。㈡自催告期間屆滿起算，逾期繳納在1個月以上，未滿2個月者，照欠額加千分之十。㈢自催告期間屆滿起算，逾期繳納在2個月以上，未滿3個月者，照欠額加千分之十五」，系爭契約第3條第3項定有明文。

2.另「出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由致不能依原定土地使用計畫使用，或因傳染病或其他重大災害等不可抗力事由致影響興建、營運者，

主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金」，促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第4條定有明文。又「租稅之減免依下列各款之規定：一、投資人如使用縣有土地開發者，投資金額超過新臺幣三千萬元以上者，自訂約日起，五年內免土地租金、第六年按申報地價年息百分之一計收，最長以十年為限。二、投資人如使用私有土地開發者，補助投資人設置用地之地價稅及房屋稅，其額度為開始課徵稅額之前五年為全額，第六至第十年減半，同時依金門縣促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例規定減徵契稅。三、投資案件符合民間機構參與重大公共建設法規定者，依該法免納營利事業所得稅。四、依促進產業升級條例協助投資人辦理租稅減免」，金門縣促進投資獎勵自治條例第7條定有明文。

3.本件雖被告主張有依照上開規定減免租金之事由，然促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第4條規定僅為主管機關「得」減免，並非原告有何應減免之事由，且系爭契約興建期之租金每年僅30910元，對於被告而言應非高額，被告也尚能繳納租金，本件即難認有何應減免或裁量權限縮至應減免之情事。另「符合本自治條例之產業，依其業別與投資金額，分別給予第5條至第8條之一部份或全部之優惠」，金門縣促進投資獎勵自治條例第4條定有明文，則該條例中第5至8條之1的優惠措施，即非每一個案均有適用，而係由原告依照個案不同給與其一部或全部。本件兩造間既簽立系爭契約，並約定被告應繳納地上權租金，則兩造間在訂約時顯已確認本件並無金門縣促進投資獎勵自治條例第7條減免租稅優惠之適用，自不得由被告於訴訟中再依此主張應減免租稅，是被告此部分辯解尚難憑採。

4.又被告已自承係在105年6月24日、106年4月21日分別繳清同年度租金；109年7月6日繳清107年、108年之租金；110年3月24日繳清109年、110年度之租金、違約金之部分則應為2318元{計算式：(105年度之違約金：30910x15‰)+(106年度之

違約金：30910x10‰)+(107年度之違約金：30910x15‰)+(108年度之違約金：30910x15‰)+(109年度之違約金：30910x15‰)+(110年度之違約金：30910x5‰)=2318.25元，四捨五入取至整數位)等節(見本院卷一第135頁至第137頁、第149頁)，已係對於繳納租金之具體日期、逾期繳納租金時間長短及應適用之違約金利率(105、107、108、109等年度逾期3月以上，應適用15‰；106年逾期1個月以上2月以下，應適用10‰)等節為自認。原告對此並無爭執，加上原告也未提出證據以供證明其催告被告給付前開租金之期間，早於被告主張之計算日期或被告繳納租金之日期、計算之利率有何錯誤之處，被告前開陳述中之繳納租金日期、逾期時間長度、應適用之違約金利率等節即足採信。

5.本件兩造就興建期地上權租金每年30910元、營運期地上權租金每年92728.5元不爭執，此部分事實足堪認定(見本院卷二第363頁)，又此一金額，係以申報地價每平方公尺68元、土地面積45455.16平方公尺作為計算依據，此有原告所提出之租金計算表在卷可參(見本院卷一第19頁)。又本件原告請求之租金至109年9月21日止，是在原告請求範圍內即自109年1月1日起至109年9月21日止，被告應繳納之租金為22356元(本件之興建期租金係以土地申報地價1%計算，109年1月1日至9月21日共264日，計算式： 68x45455.16x1%x264/365≒22356，四捨五入取至整數位)。是本件被告因逾期繳納租金，應負擔之違約金應為2035元{計算式：(105年度之違約金：30910x15‰)+(106年度之違約金：30910x10‰)+(107年度之違約金：30910x15‰)+(108年度之違約金：30910x15‰)+(109年度之違約金：22356x15‰)=2035.39，四捨五入取至整數位}。

6.從而，原告依照系爭契約第3條約定，請求被告給付逾期給付租金之違約金於此範圍內為有理由，應予准許。超過之部分則屬無據。另此部份違約金數額尚小，且利率上限僅15‰，加上被告為具備建商之身分，此額違約金數額對於被告

難認有何無過高之情事，併此附明。

㈢又本件被告經原告請求給付上開金額而未為給付，原告自得依法請求加付法定遲延利息。本件起訴狀繕本於110年3月15日送達於被告之營業所，此有送達證書在卷可參(見本院110年度城司簡調字第12號卷第31頁)，原告請求被告自110年3月16日起至清償日止依週年利率5%計算之利息，即屬合法。

五、綜上所述，原告依照系爭契約第3條第3項，起訴請求被告給付原告2035元之違約金，及自110年3月16日起至清償日止依週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許，超過之部分則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

福建金門地方法院金城簡易庭

法　官　蔡旻穎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴理由應表明：

一、原判決所違背之法令及其具體內容，

二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　黃鼎鈞