臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第758號

原　　告　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　吳榮昌律師

複代理人　　王裕泓律師

　　王柏興

被　　告　大世界國際村股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李智明

000000000000000000

　　陳雍達

000000000000000000

　　陳計宏

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣橋頭地方法院岡山簡易庭以112年度岡簡字第117 號裁定移轉管轄於本院，本院於民國112 年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬陸仟肆佰柒拾捌元，及自民國一一一年十一月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一零九年一月一日起至清償日止，按月以千分之五計算之違約金，違約金之收取最高以欠額之百分之三十為限。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾伍萬陸仟肆佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告甲○○未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第

386 條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落高雄市岡山區拕子段四小段（段界調整前為拕子段）2237-10 、2396、2397、2399、2400、2400-1、2400-3、2400-5、2401、2431、2433地號土地（下合稱系爭土地），為中華民國所有，而由原告管理。被告於系爭土地上經營大世界國際村遊樂園，雙方於民國100 年9 月16日簽訂國有基地租賃契約書（下稱系爭租約）。依系爭租約第2 條、第3 條、第5 條其他約定事項第6 款約定，租期自100 年10月1 日起至108 年12月31日止（下稱系爭期間），年租金以承租面積按系爭土地申報地價之年息5 %計算，以6 個月為1 期，於每年6 月及12月繳納。如被告逾期繳納租金時，逾期未滿1 個月者，照欠額加收千分之5 違約金；逾期在1 個月以上未滿2 個月者，照欠額加收千分之10違約金；逾期2 個月以上未滿3 個月者，照欠額加收千分之15違約金。依此類推，每逾1 個月，加收千分之5 違約金，最高以欠額之30%為限。詎被告自108年7月1日起至同年12月31日止，每個月所應給付予原告之租金數額，應係以【上開各筆土地之申報地價（即公告地價）x租用面積x5%÷12】之方式進行計算（元以下部分採無條件捨去法計算），其後再按被告實際欠繳之月數（即6個月）計算本件被告所應給付予原告之租金總額。是以，本件被告所應給付予原告之租金數額共計為356,478元(詳附表），依約並應繳納違約金。為此，爰依系爭租約第3 條、第5 條其他約定事項第6 款之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告356,478 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，暨自109 年1 月1 日起至清償日止，按月以千分之五計算之違約金，違約金之收取最高以欠額之百分之30為限。

三、㈠被告丙○○、乙○○則以：其對於被告及系爭租約之情況不瞭解等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。㈡被告甲○○未到場亦未提出書狀作何有利於己之聲明或答辯。

四、本院之判斷：

㈠按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第421 條第1 項、第439 條前段、第250 條分別定有明文。又依系爭租約第2 條、第3 條、第5 條其他約定事項第6 款約定，租期自100 年10月1 日起至108 年12月31日止，年租金以6 個月為1 期，由承租人於每年6 、12月底前就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。租金因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。如承租人逾期繳納租金時，按下列標準加收違約金：逾期未滿1 個月者，照欠額加收千分之5 ；逾期在1 個月以上未滿2 個月者，照欠額加收千分之10；逾期2 個月以上未滿3 個月者，照欠額加收千分之15。依此類推，每逾1 個月，加收千分之5 ，最高以欠額之30％為限。

㈡原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、國有土地租金繳款通知書、原告催告被告繳款函文、被告歷次繳款資料、系爭土地第二類謄本、地價第二類謄本及地價查詢資料等為證，並有被告之公司變更登記表、公司登記案卷資料為佐，而被告對於原告計算積欠之租金、利息及違約金亦未爭執，且本院審酌該違約金之計算亦無過高情事，堪信原告主張之事實為真正而可採。

㈢至被告丙○○、乙○○雖以前詞置辯。「…同法第24條及第25條規定，解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。是以，公司除因合併、分割或破產外，並非一經解散，其法人人格即為消滅，必待清算終結，該解散公司之法人人格始行消滅（最高法院75年度台抗字第385號裁定）。又公司之撤銷或廢止登記與解散後，必俟清算終結，法人人格始行消滅」經濟部95年5月8日經商字第09502067450號函參照。次按「公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定

或股東會另選清算人時，不在此限」、「清算人應於就任後15日內，將其姓名、住所或居所及就任日期，向法院聲報」、「清算人有數人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權」、「第83條至第86條、第87條第3項、第4項、第89條及第90條之規定，於股份有限公司之清算準用之。」公司法第322條第1項、第83條、第85條、第334條等規定定有明文。原告前係以被告欠繳租金、逾期違約金為由，向本院聲請核發支付命令，由於被告業已遭高市府經商公字第1105930240號處分廢止公司登記，故依前揭經濟部函示之意旨，被告於遭廢止公司登記後，即應行清算程序。惟被告迄今尚未依公司法第334條、第83條等規定，向法院聲報清算人，依公司法第322條第1項、第334條、第85條等規定，以被告之法定清算人即董事乙○○、丙○○、甲○○均為本件被告之法定代理人。是依被告之公司登記案卷資料，形式上既有丙○○、乙○○分別擔任董事及董事長之相關開會及簽名資料，被告丙○○、乙○○復未提出其他證據資料足證其等非被告之法定代理人，則被告丙○○、乙○○辯稱其等非被告之法定代理人，並無實據。被告與原告簽訂系爭租約，積欠系爭期間之租金，則原告依系爭租約第3 條、第5 條其他約定事項第6 款之約定請求被告給付積欠之租金及違約金，核屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告356,478元，及自支付命令送達翌日即111 年11月13日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，暨自109 年1 月1日起至清償日止，按月以千分之五計算之違約金，違約金收取最高以欠額之百分之30為限，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436 條第2 項適用同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

高雄簡易庭　法　官　張茹棻

附表

地號（僅列數字部分）	租用期間	申報地價即公告地價	承租面積	年息	每月租金	租金總額
2237-10	108/7/1－108/12/31（即6個月）	290	100	5%	120	720
2396			174		210	1,260
2397			245		296	1,776
2399	108/7/1－108/12/31（即6個月）	290	471	5%	569	3,414
2400			11,197		13,529	81,174
2400-1			33,905		40,968	245,808
2400-3			1,438		1,737	10,422
2400-5			12		14	84
2401			138		166	996
2431			1,476		1,783	10,698
2433			18		21	126
合計	356,478元					

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　黃振祐