臺灣南投地方法院民事判決

111年度簡上字第15號

本訴及反訴

上　訴　人　許長錦

本訴及反訴

被 上訴 人　普羅明股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃勁璋即黃欽榮

000000000000000000

上列當事人間請求履行租約等事件，上訴人對於民國110年12月1日本院埔里簡易庭110年度埔簡字第41號第一審判決本訴及反訴均提起上訴，本院判決如下：

主　文

一、原判決關於本訴命上訴人給付逾新臺幣14萬1,000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，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴均駁回。

四、本訴第一審(除確定部分外)、二審訴訟費用，由上訴人負擔5分之3，餘由被上訴人負擔；反訴第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

㈠被上訴人部分

1.於原審起訴主張略以：

⑴被上訴人因本院95年度執字第8911號清償票款強制執行事件，查封訴外人陳明坤所有坐落中華民國所有之南投縣○○鎮○○段0000地號土地（由財政部國有財產署【下稱國產署】管理，下稱系爭土地）上之同段1661建號建物（門牌號碼暫編：南投縣○○鎮○○路0號，下稱系爭建物），並於民國97年9月3日領得本院95年度執字第8911號不動產權利移

轉證書，取得系爭建物之所有權。而系爭建物為鐵架造之倉庫，面積為856.67平方公尺，拍定價格為新臺幣(下同)128萬元。

⑵兩造於103年8月24日就系爭建物成立房屋即倉庫租賃契約書（下稱系爭契約），使用範圍為系爭建物面積856.67平方公尺，約定租賃期間自103年8月24日至106年8月23日，3年為1期，每年租金12萬元，可續租1期，但因系爭建物需要施工修繕，故約定第1期前2年為免費租賃，即上訴人僅需繳納第3年之租金12萬元，然上訴人則需先行施工修繕系爭建物。惟上訴人未依系爭契約第5條約定辦理施工修繕系爭建物，無從抵償第1期前2年之租金24萬元，上訴人即應給付24萬元租金予被上訴人；又上訴人尚積欠第3年之租金12萬元，亦應按數給付被上訴人。

⑶上訴人依系爭契約第9條約定，應於有整建、重建之情形下，始得拆除系爭建物，但上訴人拆除系爭建物後均無任何整建、重建，致被上訴人受有系爭建物遭毀損之損害，故以被上訴人拍定系爭建物之價格128萬元為計算基礎，系爭建物如今僅剩361平方公尺，故被上訴人所受損害約為74萬元（計算式：1,280,000×57.86%≒740,608）。

⑷上訴人因有上開違約行為，應依系爭契約第13條，給付違約金36萬元。

⑸合計上訴人應給付被上訴人之金額為146萬元，爰依系爭契約、債務不履行之法律關係提起本件訴訟等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人146萬元，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；被上訴人願供擔保請准宣告假執行。

2.於本院補充陳述略以：

系爭契約租金之給付方式係以3年為1期，因此上訴人仍應給付第1期第3年之租金。且被上訴人自始未阻止上訴人進出系爭建物及建物所在之系爭土地等語。

㈡上訴人部分：

1.於原審抗辯略以：

⑴上訴人未給付第3年租金，起因是被上訴人無法順利讓上訴人使用土地，上訴人於使用過程中受到陳明坤及國產署阻撓，所以依照系爭契約第6條，上訴人無給付租金之義務。

⑵依兩造於103年9月27日簽立之同意書及於103年10月19日簽立之勘察書、同意書，上訴人係經由被上訴人同意，始拆除系爭建物，未違反系爭契約第9條。

⑶上訴人於簽約後就立刻施工，惟施工後遭南投縣政府以上訴人違反水土保持法為由，要求種植植栽，別讓土地裸露；後來國產署來到現場看到上訴人有種植東西，又要求上訴人移除，否則就提出竊佔罪之告訴，但因為南投縣政府之前命上訴人種植植栽，故上訴人不敢移除，則依照當時約定及上訴人之使用情況，上訴人並無違反系爭契約，被上訴人不得依系爭契約第13條，請求給付違約金36萬元。

⑷系爭土地之所有權人為中華民國，被上訴人簽約時竟佯稱有系爭土地之使用權，並保證系爭契約第10條之內容，之後卻未履行，致使上訴人陷於錯誤簽立系爭契約等語。

⑸並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

2.於本院補充陳述略以：

⑴上訴人於103年8月24日承租系爭建物，於105年8月3日寄發埔里郵局存證號碼000367號存證信函予被上訴人，依系爭契約第7條約定提前終止系爭契約，並於105年8月23日下午2時返還系爭建物，是系爭契約實際發生之租期僅有第1期前2年而已，上訴人並未於第1期第3年即105年8月24日至106年8月23日承租系爭建物，被上訴人即不得向上訴人請求第3年之租金。

⑵系爭契約第8條約定，上訴人在整建無法使用之前，並無負責保管系爭建物之責任，被上訴人應於處理與陳明坤間之糾紛後，於系爭土地可使用之時，兩造應以書面通知為準，然系爭契約上訴人並未於其上簽名，足證被上訴人並未將系爭建物交予上訴人保管使用。之後因被上訴人與陳明坤間之糾

紛並未解決，致使系爭建物均無書面點交予上訴人保管使用，則上訴人自始未取得系爭建物之保管使用權利，自無繳納租金之必要。

二、反訴部分

㈠反訴上訴人部分；

1.於原審起訴主張略以：

⑴反訴被上訴人隱瞞無系爭土地使用權之事實，依法不得將系爭建物出租，因而違約。又反訴被上訴人於103年8月24日簽約時口頭保證同年8月27日會拍賣取得位於南投縣○○鎮○○段0000○號建物（下稱另案建物），但反訴被上訴人卻於同年月25日私下撤回，違反系爭契約第10條約定。

⑵故反訴上訴人得依系爭契約第12條約定，請求反訴被上訴人違約金36萬等語，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。

⑶並於原審聲明：反訴被上訴人應給付反訴上訴人36萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

2.於本院補充陳述略以：

反訴被上訴人確實於103年8月25日私下就另案建物聲請撤回拍賣、暫緩執行，致使欲使用另案建物之反訴上訴人無從投標而有機會得標、點交、使用，造成原本兩造於系爭契約第10條約定反訴被上訴人需標購另案建物予反訴上訴人使用，變更成反訴上訴人需標購另案建物贈與反訴被上訴人，反訴被上訴人此舉，乃係欺騙不知情之反訴上訴人，欲重行談判條件，違反系爭契約約定，侵害反訴上訴人之權益；又反訴上訴人依系爭建物先行施工拆除廢棄建物，花費鉅額，故反訴被上訴人即應依系爭契第12條約定，賠償反訴上訴人36萬元違約金等語。

㈡反訴被上訴人部分：

1.於原審抗辯略以：

⑴反訴被上訴人並無隱瞞無系爭土地使用權之事實，且系爭契

約之標的物係系爭建物，並非系爭土地，故無佯稱有土地使用權之必要。依系爭契約第10條約定「若有得標」，可知這個約定是條件，若有得標，條件成就即同意無償給反訴上訴人使用，但並不表示反訴被上訴人有得標之義務。且兩造間並無契約以外的口頭約定，反訴被上訴人於103年9月4日聲請繼續執行拍賣，並無撤回拍賣，反訴上訴人之主張與事實不符等語資為抗辯。

⑵並於原審聲明：反訴上訴人之訴駁回。

2.於本院補充陳述略以：

另案建物建築範圍不大，僅有鴿舍大小，並與系爭建物共用門牌號碼，拍賣前估價沒有幾萬元。反訴被上訴人雖有向本院聲請暫緩執行，但之後有向本院聲請繼續執行，也有將本院寄發之文書轉發給反訴上訴人，反訴上訴人的要求反訴被上訴人都有辦到等語。

三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認㈠本訴部分：上訴人因未繳納第1期第3年租金，違反系爭契約第4條給付租金之約定，故被上訴人除可請求租金12萬元外，確可向其請求違約金，但違約金數額36萬元，尚屬過高，故予以酌減至12萬元；㈡反訴部分：反訴被上訴人並未違反系爭契約第10條或其餘約定，反訴上訴人不得依系爭契約為第12條請求違約金36萬元。並判決本訴部分被上訴人應給付上訴人第1期第3年租金12萬元及違約金12萬元，合計24萬元，本訴被上訴人其餘之訴及反訴上訴人之反訴均予駁回。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠本訴部分：原判決不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。㈡反訴部分：原判決反訴部分均廢棄；反訴被上訴人應給付反訴上訴人36萬元；反訴上訴人願供擔保請准宣告假執行。本、反訴被上訴人則以：上訴駁回。

四、本訴被上訴人並未就原審不利判斷於不變期間內提起上訴或言詞辯論終結前提起附帶上訴，是關於原審駁回本訴被上訴人請求給付租金24萬元、違約金逾12萬元部分及賠償系爭建

物遭毀損部分74萬元，即已確定，先予敘明。

五、兩造不爭執事項(經本院依照判決格式及論理順序，增刪調整如下)：

㈠被上訴人因本院95年度執字第8911號清償票款強制執行事件，查封位於系爭土地、陳明坤所有之系爭建物，並於97年9月3日領得本院95年度執字第8911號不動產權利移轉證書，取得系爭建物之所有權。系爭建物為鐵架造之倉庫，面積為856.67平方公尺，拍定價格為128萬元。系爭土地於96年7月3日登記為中華民國所有，面積2,766平方公尺。

㈡陳明坤於100年4月20日出監後至同年月29日13時50分前之某日竊佔系爭建物部分範圍，經被上訴人法定代理人黃勁璋報警，臺灣南投地方檢察署檢察官起訴，本院刑事庭以100年度易字第222 號刑事判決判處有期徒刑10月，陳明坤上訴後經臺灣高等法院臺中分院以101年度上易字第500號刑事判決駁回確定。

㈢被上訴人與上訴人於103年8月24日就系爭建物成立系爭契約，約定使用範圍為系爭建物面積856.67平方公尺，租賃期間自103年8月24日至106年8月23日，約定3年為1期，每年租金12萬元。

㈣被上訴人於103年3月2日因對陳明坤之票據債務，就陳明坤所有之位於系爭土地上之另案建物，聲請本院以103年司執字第4755號清償票款執行事件強制執行。被上訴人於103年8月23日具狀向本院執行處聲請延緩拍賣2個月；嗣於103年9月4日具狀向本院執行處聲請繼續執行拍賣程序。另案建物最終於103年10月15日由訴外人謝湘敏以16萬2,100元得標，上訴人同為該次競標人之一，出標價為14萬元。

㈤被上訴人於103年9月27日簽立同意書，同意由上訴人拆除本院100年度易字第222號刑事判決第8頁建物平面圖編號I之建物，不受系爭契約第9條關於30％之限制。

㈥被上訴人於103年10月19日簽立同意書，上載略以：如原審卷第81頁平面圖所示之建物J、K，由上訴人進行修繕、施

工，建物表面鐵均全部拆除，如遭公權力阻止而不能施工恢復本人同意不追究民事、刑事責任等語；被上訴人於103年10月19日簽立勘察書，上載略以：確認如原審卷第75頁平面圖所示建物I、H已拆除完畢等語。

六、本件之爭點：

㈠本訴被上訴人依據系爭契約第4條請求本訴上訴人給付105年8月24日至106年8月23日之第1期第3年租金12萬元，是否有理由?

㈡本訴被上訴人主張本訴上訴人未付第1期第3年租金而違約，故依系爭契約第13條請求被上訴人給付36萬元之違約金，是否有理由?

㈢反訴上訴人主張反訴被上訴人隱瞞系爭建物無土地使用權源，及於103年8月24日簽約時口頭保證會拍得另案建物，卻於同年月25日偷偷撤回等情，違反系爭契約第10條約定，故依系爭契約第12條請求反訴被上訴人給付36萬元之違約金，是否有理由?

七、本院之判斷：

㈠本訴部分：

被上訴人主張上訴人違反系爭契約第5條給付租金第3年租金之義務，故依系爭契約第4條應給付被上訴人12萬元。且上訴人有上開違約行為，應依系爭契約第13條，給付違約金36萬元等節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

1.被上訴人主張上訴人未給付第3年租金，並依系爭契約第4條給付12萬元，為有理由：

⑴系爭契約第4條約定：「第一期租金甲乙雙方洽定願意訂為新臺幣拾貳萬元」、第5條約定：「本件租賃房屋即倉庫因甲方自始至今並未看管使用，而門窗均遭竊，且主建物有部分遭大水流失，隔間即天花板等均損壞，業已成為廢墟，因此第一期減免本契約成立之前兩年減免為免費租賃，故乙方應先行施工」，可知兩造已約定前2年「減免為免費租賃」，且兩造對於第1期第3年租金為12萬元且上訴人尚未給

付乙情並無爭執，故被上訴人依系爭契約請求上訴人給付租金12萬元，自屬有據。

⑵至上訴人如下辯稱，均無理由：

①因被上訴人隱瞞系爭建物就系爭土地並未有使用權，致上訴人陷於錯誤：

系爭契約第6條約定：「因本件租賃房屋即倉庫通行及使用權乙方必須使用埔里鎮水頭段1271地號面積：2,766平方公尺（國有土地）則甲方與第三人陳明坤有上開土地糾紛。故本租賃房屋即倉庫通行即使用上開土地乙方若遭阻撓，甲方應即再出面配合處理解決完畢，乙方應即依約匯款」（見原審卷第19頁至第21頁），是上訴人於成立系爭契約時，即已知悉系爭建物所占用之系爭土地為國有土地，且被上訴人並未於系爭契約中保證有系爭土地之所有權，則上訴人於承租時，本得預見將來可能遭國產署提起竊佔罪告訴之風險，猶仍為之，本應自行承擔上開風險，上訴人不可執此拒絕給付，是上訴人主張因被上訴人隱瞞系爭建物無系爭土地使用權致其陷於錯誤乙節部分，並無理由。

②因被上訴人無法順利讓上訴人使用土地，上訴人於使用過程中受到陳明坤及國產署阻撓，所以依系爭契約第6條，上訴人無給付租金之義務：

依系爭契約第6條約定可知上訴人若遭陳明坤阻撓使用上開土地，被上訴人應出面配合處理解決完畢，上訴人始有給付租金之義務。上訴人雖提出被上訴人於103年9月30日手寫信為證（見原審卷第77頁），惟觀諸該信件內容為：「陳明坤若於10日內異議，原定10月15日拍賣法院可能裁定停止。等確定之後再訂拍賣期日」，此係被上訴人與陳明坤就另案建物之本院103年度司執字第4755號強制執行案件，與本案無關，此有本院103年7月30日投院裕103司執平字第4755號公告、103年10月14日同意書、民事強制執行聲請狀、本院民事執行處103年8月29日投院裕103司執平字第4755號函可參（見原審卷第211頁、第217頁、第219頁至第221頁、第223

頁），故上開信件無法證明上訴人使用時確有遭陳明坤阻撓。此外，亦未提出其他證據以實其說，故上訴人主張遭陳明坤阻擾乙節，並不可採。

③抗辯依系爭契約第8條約定，被上訴人並未以書面點交方式，交付系爭建物予上訴人使用：

系爭契約自103年8月24日成立後迄本件爭訟發生期間，被上訴人分別於103年9月27日簽立同意書，同意由上訴人拆除本院100年度易字第222號刑事判決第8頁建物平面圖編號I之建物，不受系爭契約第9條關於30%之限制；又於103年10月19日簽立同意書，同意就建物J、K，由上訴人進行修繕、施工，建物表面鐵均全部拆除；並於103年10月19日簽立勘察書，記載確認如原審卷第75頁平面圖所示建物I、H已拆除完畢等情，此為兩造所不爭執，足以推認上訴人現實上已取得系爭建物之占有及使用權限，否則上訴人自無於系爭契約成立後，仍不斷於取得被上訴人同意後、花費錢財心力去處理系爭建物之後續事宜之理。又系爭契約第8條僅是在約定系爭土地可以使用時應以書面方式通知，並非約定系爭建物應以書面之方式點交，則上訴人執此主張被上訴人未以書面方式交付系爭建物乙節，實無可採。

④抗辯因以有系爭契約第7條之情事，已於105年8月3日以存證信函終止系爭契約：

上訴人辯稱依系爭契約第7條已於105年8月3日寄出存證信函予被上訴人，然被上訴人否認此節。查該存證信函已超過自交寄之次日起算6個月郵件查詢期限，且依規定該存證信函復已超過交寄之次日起算保存3年之時效，郵局已無相關留存紀錄，此有中華郵政股份有限公司南投郵局111年8月4日投郵字第1119501103號函復在卷可參(見本院卷第129頁)。而上訴人亦未能提出送達回證以證明上開存證信函確實已送達上訴人而生終止系爭契約之效力，本院自難為有利上訴人之認定。

⑶基上所述，被上訴人依系爭契約第4條約定請求上訴人給付

第1期第3年租金12萬元，自屬有據，應予准許。

2.上訴人因有違約情事，應給付違約金予被上訴人，惟其金額應予酌減：

約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額（民法第252條）。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，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；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。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96年度台上字第107號判決意旨參照）。查：

⑴上訴人確有違反系爭契約第4條之情形，被上訴人自得依系爭契約第13條，請求上訴人給付違約金，惟參照系爭契約第2條、第4條約定以3年為1期，每年租金12萬元，而系爭契約第13條約定之違約金為36萬元，剛好為3年之租金總額，足認違約金36萬元為損害賠償總額預定性質。

⑵本院審酌若上訴人依約履行時，被上訴人依系爭契約於105年8月24日至106年8月23日所能享有之第1期第3年租金利益為12萬元，衡以被上訴人於106年8月24日起至本件於110年2月26日起訴時，期間約3年6月，受有損失的部分為該期間12萬元於經濟市場之使用對價，被上訴人復未就是否有其他損失而為舉證，是以週年利率5%之利息作為基礎衡量其損失應為妥適，故為2萬1,000元(計算式：120,000×5%×3.5】＝21,000)。足認系爭契約第13條約定之違約金過高，對上訴人有失公平，被上訴人請求之違約金應酌減為2萬1,000元，始為適當。

3.從而，被上訴人本訴依系爭契約第4條、第13條約定請求上

訴人給付14萬1,000元(計算式：120,000＋21,000＝141,000)，自應准許，超過部分則無所據，應予駁回。

㈡反訴部分：

反訴上訴人主張反訴被上訴人有隱瞞系爭建物就其系爭土地並無使用權，及因撤回另案建物拍賣聲請未使上訴人取得另案建物，違反系爭契約第10條約定及口頭約定等違約情事，依系爭契約約定第12條請求36萬元違約金，然為反訴被上訴人所否認。經查：

1.系爭契約第1條已明白約定，使用範圍為系爭建物（面積856.67平方公尺），反訴被上訴人依約將系爭建物交付反訴上訴人使用，反訴上訴人進而拆除系爭建物部分面積等情，為兩造所不爭執，已如前述。系爭租賃契約第6條雖約定：「因本件租賃房屋即倉庫通行及使用權乙方必須使用埔里鎮水頭段1271地號面積：2,766平方公尺（國有土地）…」，惟僅係說明系爭建物被系爭土地包圍，且系爭土地為國有土地，於使用及通行時須使用系爭土地，並未約定反訴被上訴人有系爭土地之使用權，自難認反訴被上訴人有何違反系爭契約之情形。故反訴上訴人此部分主張，尚不可採。

2.又系爭契約第10條約定：「本租賃房屋毗鄰相同地址，為另第三人陳明坤所有建物業已拍賣在案，甲方若有得標，應視同直接業已無償點交予乙方使用…」，觀諸該約定之文義「甲方若有得標」，該約定僅係條件，難以得出反訴被上訴人有得標之義務。且反訴被上訴人否認有契約以外的口頭約定，反訴上訴人對於口頭保證一事，即應負舉證責任，惟反訴上訴人未提出證據以實其說，難認此部分主張可採。

3.反訴上訴人依系爭契約請求反訴被上訴人給付違約金36萬元，並無理由，應予駁回。

八、綜上所述，被上訴人本訴依系爭契約第4條、第13條約定給付14萬1,000元，及自起訴狀繕本送達（見原審卷第35頁）翌日即110年3月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁

回。原審就超過上開部分應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未合。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。另上訴人反訴依系爭契約第12條約定，請求被上訴人給付36萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，不應准許，其假執行之聲請，亦失所依存，應予駁回。至於原審就本訴上開應准許部分，判命上訴人給付並為假執行之宣告，以及駁回反訴及其假執行之聲請部分，均核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經審酌均與本案之判斷不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴人之上訴為本訴部分一部有理由、一部無理由；反訴部分為無理由，依民事訴訟法第436條之1、第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日

民事第一庭　審判長法　官　張毓珊

法　官　劉玉媛

法　官　葛耀陽

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　黃婉淑