臺灣南投地方法院民事簡易判決

110年度埔簡字第41號

原告即反訴
被告　　普羅明股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃勁璋（原名：黃欽榮）
000000000000000000
訴訟代理人　洪主雯律師
被告即反訴
原告　　許長錦

上列當事人間請求履行租約等事件，本院於民國110年10月27日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣24萬元，及自民國110年3月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之16，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

依公司法第334條準用第85條規定，公司清算人有數人時，得推定1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。又依司法院□廳民一字第914號函研究意見所示，「按解散之公司於清算範圍內視為尚未解散，法人至清算終止，在清算之必要範圍內，視為存續，公司法第24條、第25條、民法第40條第2項分別定有明文。本題甲公司解散後未經清算，其清算事務即無終結之可言，參照上開法條規定，其法人人格仍應視為存續。又既未進行清算程序，

即無清算人之就任，其法定代理人仍應為原法定代理人。」是本件該公司全體董事均得對外單獨代表公司，委任狀中由原法定代理人或其中董事1人具名代表公司即屬合法（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第19號研討結果參照）。查原告即反訴被告普羅明股份有限公司（下稱普羅明公司）於民國97年9月15日經主管機關經濟部廢止登記在案，雖曾向台灣彰化地方法院（下稱彰化地院）呈報清算人，惟均經彰化地院以程式不備駁回；原告公司章程亦查無特別規定，目前董事為黃勁璋、黃欽漢、黃怡碩，又黃勁璋原名黃欽榮等情，有經濟部97年9月15日經授中字第09735131290號函、股份公司變更登記表、彰化地院104年度司司字第48號裁定、107年度司司字第2號裁定、本院110年10月27日言詞辯論筆錄、彰化地院110年11月4日彰院毓民慧107年度司司2字第1109010671號函可參（本院卷第153-159、204、315頁）。是依公司法第322條第1項規定，應以董事即黃勁璋、黃欽漢、黃怡碩為其清算人，且均得單獨對外代表公司，從而，本件由董事黃勁璋具名代表公司，即屬合法，合先敘明。

乙、實體事項

壹、本訴部分

一、原告主張：原告普羅明公司因本院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南投縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）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，拍定價格為新臺幣（下同）128萬元。原告與被告於103年8月24日就系爭建物成立房屋即倉庫租賃契約書（下稱系爭租賃契約），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。詎被告未

依系爭租賃契約第5條之約定，應施工修繕系爭建物，始得因而抵償前2年之租金24萬元，被告於租賃期間內完全未為施工修繕，應依系爭租賃契約第5條給付24萬元。又被告迄今尚積欠第3年之租金，應依系爭租賃契約第4條給付12萬元。另依系爭租賃契約第9條，被告應於有整建、重建之情形下，始得拆除系爭建物，然被告拆除系爭建物後均無任何整建、重建，致使原告受有系爭建物遭毀損之損害，以原告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，故原告所受損害約為74萬元（計算式：1,280,000□57.86%=740,608）。而被告有上開違約行為，應依系爭租賃契約第13條，給付違約金36萬元等語，爰依租賃契約、債務不履行之法律關係提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告146萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造並無約定前2年未施工即需給付前2年減免之租金24萬元。被告雖未給付第3年租金，然係因原告無法順利讓被告使用土地，被告於使用過程中受到訴外人陳明坤及財政部國有財產署（下稱國產署）阻撓，所以依照系爭租賃契約第6條，被告無給付租金之義務。另依照103年9月27日兩造簽立之同意書及103年10月19日簽立之勘察書、同意書，被告係經由原告同意，始拆除系爭建物，未違反系爭租賃契約第9條，且系爭租賃契約第9條既約定「被告得重新整建或增建」，故被告無重建或整建之義務。又被告簽約後就立刻施工，惟施工後南投縣政府以被告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被告有種植東西，又要求被告移除，否則就提出竊佔罪之告訴，但因為南投縣政府之前命被告種植植栽，故被告不敢移除，故依照當時約定及被告之使用情況，並無違反上開系爭租賃契約，原告不得依系爭租賃契約第13條，請求給付違約金36萬元。最後，系爭土地之所有權人為中華民國，原告

簽約時竟佯稱有系爭土地之使用權，並保證系爭租賃契約第10條之內容，嗣後卻未履行，致使被告陷於錯誤簽立系爭租賃契約等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告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。又反訴被告於103年8月24日簽約時口頭保證同年8月27日會拍賣埔里鎮水頭段1786建號建物，但反訴被告於同月25日偷偷撤回，違反系爭租賃契約第10條。故反訴原告得依系爭租賃契約第13條，請求違約金36萬等語，爰依租賃契約法律關係提起本件訴訟，並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告36萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴被告並無隱瞞無系爭土地使用權之事實，且系爭租賃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。依系爭租賃契約第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原告使用，惟並不表示反訴被告有得標之義務。且兩造間並無契約以外的口頭約定，反訴被告於103年9月4日聲請繼續執行拍賣，並無撤回拍賣，故反訴原告之主張與事實不符等語資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、兩造不爭執事項（本院卷第204-205頁）：

一、原告於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，取得原為陳明坤所有之坐落系爭土地之系爭建物所有權，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（本院卷第169、197、199頁）。

二、系爭土地之所有權人為中華民國，面積2,766平方公尺（本院卷第95頁）。

三、兩造於103年8月24日就系爭建物成立系爭租賃契約，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（本院卷第19-21頁）。

四、兩造於103年9月27日簽立同意書，復於103年10月19日簽立勘察書、同意書（本院卷第73、75、81、117頁）。

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

原告主張被告違反系爭租賃契約第5條，應給付租金24萬元。被告迄今尚積欠第3年之租金，應依系爭租賃契約第4條給付12萬元。另被告拆除系爭建物後均無任何整建、重建，違反系爭租賃契約第9條，致使原告受有系爭建物遭毀損之損害約為74萬元。而被告有上開違約行為，應依系爭租賃契約第13條，給付違約金36萬元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

㈠原告主張被告違反系爭租賃契約第5條，應給付租金24萬元之部分，無理由：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句（民法第98條）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院80年度台上字第1960號、101年度台上字第79號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租賃契約第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」，亦無約定若被告前2年未施工即應給付前2年減免之租金24萬元，依上開說明，契約文字業已表示當事人真意，並無爭議，被告即無給付租金24萬元之義務。原告雖主張按照系爭租賃契約第4條，雙方不爭執每年應繳租金12萬元，且第5條已寫明

系爭建物因為出租時有毀損情況，希望被告先施工，施工需要時間也需要付出成本，故才會讓被告有兩年的免繳租金云云，係反捨契約文字而更為曲解，並不可採。

㈡原告主張被告積欠第3年之租金，應依系爭租賃契約第4條給付12萬元之部分，有理由：

1.按債務人就其故意或過失之行為，應負責任（民法第220條第1項）。又債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號判決意旨參照）。

2.原告主張被告迄今未給付第3年之租金12萬元，且為被告所不爭執，是原告主張得請求被告負債務不履行責任，有理由。

3.被告雖辯稱：未給付第3年租金係因原告無法順利讓被告使用土地，被告於使用過程中受到陳明坤及國產署阻撓，所以依系爭租賃契約第6條，被告無給付租金之義務等語。惟查，系爭租賃契約第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」，可知被告若遭陳明坤阻撓使用上開土地，原告應出面配合處理解決完畢，乙方始有給付租金之義務。被告雖提出原告於103年9月30日手寫信為證（本院卷第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」，此係原告與陳明坤就其他不動產即埔里鎮水頭段1786建號

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，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（本院卷第211、217、219-221、223頁），故上開信件無法證明被告使用時有遭陳明坤實際阻撓，被告亦未提出其他證據以實其說。復參以被告於承租後，有拆除系爭建物、在系爭土地清除雜草及種植農作物等使用情形，有臺灣南投地方檢察署檢察官106年度偵字第2607、4376號不起訴處分書、103年10月19日勘察書、同意書、103年9月27日同意書、南投縣政府103年12月8日府農管字第1030243972號函、財政部國有財產署中區分署南投辦事處106年6月26日台財產中投三字第10606056490號函可佐（本院卷第73、75、81、105-107、117、124），是此部分抗辯與卷內證據不符，並不可採。

4.被告再辯稱：於使用過程中遭國產署以竊佔國有地，將提起刑事告訴為由而阻撓等語，惟此係因被告無權占有系爭土地，而遭國產署依法告訴，有財政部國有財產署中區分署南投辦事處106年6月26日台財產中投三字第10606056490號函可參（本院卷第105-107頁），亦經被告於本院106年度聲判字第11號刑事案件中所自陳（本院卷第166頁）。復依系爭租賃契約第6條，被告於成立系爭租賃契約時，即已知悉系爭建物所占用之系爭土地為國有土地，且原告並未於系爭租賃契約中保證有系爭土地之所有權，是被告於承租時，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。且此風險之實現並非得作為不可歸責於被告之事由，是被告此部分抗辯亦無理由。

㈢原告主張違反系爭租賃契約第9條，致使原告受有系爭建物遭毀損之損害約為74萬元之部分，無理由：

1.原告雖主張依系爭租賃契約第9條，被告應於有整建、重建之情形下，始得拆除系爭建物，然被告拆除系爭建物後均無任何整建、重建，致使原告受有系爭建物遭毀損之損害等語。惟查，兩造於103年9月27日簽立同意書，復於103年10月19日簽立勘察書、同意書，已如前述，依上開勘察書、同意書之內容可知，被告拆除系爭建物之過程、項目、狀況均為原告所知悉且並未反對，原告甚至在103年9月27日同意書載明「…編號I建物同意由許長錦先生拆除，不受雙方租賃契約30%限制」，可知原告已同意被告不受系爭租賃契約第9條拆除面積30%之限制，故難認被告有違反系爭租賃契約第9條之情形。又系爭租賃契約第9條既約定「乙方得重新整建，或增建等」，被告拆除後自無重建或整建之義務，亦難認有違反系爭租賃契約第9條之情形，是原告此部分主張係曲解契約文義，並不足採。

㈣原告主張被告有上開違約行為，應依系爭租賃契約第13條，給付違約金36萬元之部分，一部有理由：

1.按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號判例意旨參照）。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）。

2.經查，被告確有違反系爭租賃契約第4條之情形，原告

得依系爭租賃契約第13條，請求被告給付違約金。惟參照系爭租賃契約第2條、第4條約定以3年為1期，每年租金12萬元，而系爭租賃契約第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。是本院審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、債權人實際上所受損害、債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益等因素，本案系爭租賃契約第5條本約定前2年由被告無償使用，且被告未給付第3年租金12萬元而有違約情形，已如前述，故若被告依約履行時，原告依系爭租賃契約所能享有之第1期利益為12萬元，從而認為系爭租賃契約第13條約定之違約金過高，對被告有失公平，原告請求之違約金應酌減為12萬元，始為適當。

3.被告雖辯稱：系爭土地之所有權人為中華民國，原告簽約時竟佯稱有系爭土地之使用權，並保證系爭租賃契約第10條之內容，嗣後卻未履行，致使被告陷於錯誤簽立系爭租賃契約等語。惟按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限（民法第88條第1項）。該撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅（民法第90條）。經查，兩造於103年8月24日成立系爭租賃契約，原告於110年2月26日起訴後，被告始為上開抗辯，該撤銷權顯已逾越1年之除斥期間。且被告一方面執系爭租賃契約之內容據理力爭，卻又抗辯簽立系爭租賃契約係出於錯誤，論理自相矛盾，是被告此部分抗辯，亦不可採。

㈤綜上所述，原告依租賃契約、債務不履行之法律關係，提起本件訴訟，請求被告給付24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年3月5日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

㈥本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟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款規定，應依職權宣告假執行，原告就此部分聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

㈦本件事證已臻明確，本訴兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，核與本件判決結果已不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

㈧訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

二、反訴部分：

反訴原告主張反訴被告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。又反訴被告於103年8月24日簽約時口頭保證同年8月27日會拍賣埔里鎮水頭段1786建號建物，但反訴被告於同月25日偷偷撤回，違反系爭租賃契約第10條。故反訴原告得依系爭租賃契約第13條，請求違約金36萬等節，為反訴被告所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

㈠反訴原告主張反訴被告隱瞞無系爭土地使用權之事實，依法不得將系爭建物出租之部分，無理由：

1.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（民法第421條第1項）。出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態（民法第423條）。

2.經查，系爭租賃契約第1條明白約定，使用範圍為系爭建物（面積856.67平方公尺），反訴被告依約將系爭建物交付反訴原告使用，反訴原告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，並未約定反訴被告有系爭土地之使用權，難認反訴被告有何違反系爭租賃契約之情形。故反訴原告此部分主張，尚不可採。

㈡反訴原告主張反訴被告違反系爭租賃契約第10條之部分，無理由：

1.反訴原告雖主張反訴被告於103年8月24日簽約時口頭保證同年8月27日會拍賣埔里鎮水頭段1786建號建物，但反訴被告於同月25日偷偷撤回，違反系爭租賃契約第10條等語，並提出本院103年7月30日投院裕103司執平字第4755號公告為證（本院卷第211頁）。惟查，系爭租賃契約第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，難以得出反訴被告有得標之義務。且反訴被告否認有契約以外的口頭約定，反訴原告對於口頭保證一事，即應負舉證責任，惟反訴原告未提出證據以實其說，難認此部分主張可採。

㈢綜上所述，反訴原告依租賃契約之法律關係，請求反訴被告給付36萬元，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

㈣本件事證已臻明確，本訴兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，核與本件判決結果已不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

㈤訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　1　　日

埔里簡易庭　法　官　鄭煜霖

以上為正本係照原本作成。

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　　110　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　洪妍汝