

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1866號

原告 祭祀公業法人新北市蘇萬利

法定代理人 蘇俊龍

蘇有朋

蘇凌霄

訴訟代理人 林建平律師

被告 蘇良旭

藍定弘

共同

訴訟代理人 舒正本律師

複代理人 王俊權律師

舒彥綸律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣玖拾陸萬元，及自民國一一二年九月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾陸萬元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告藍定弘前無權占有原告所有坐落新北市○○區○○○段○○○○段0○○0○○0地號土地（下稱系爭土地）搭蓋建物，經本院103年度訴字第55號、臺灣高等法院104年度上字第809號判決被告藍定弘應拆屋還地確定（下稱前案），原告一向與人為善，前案判決後仍釋出善意與被告藍定弘和解，故雙方於民國106年1月20日簽立協議書（下稱系爭協議書）。依系爭協議書第7條：「乙方前占有新北市○○區

○○○段○○○○段000○○○○0地號土地上種植竹林及其他農作物，乙方同意於簽立本協議書同時將上開占有土地部分包含竹林及其他農作物在內均歸還予甲方（乙方即放棄上開竹林及其他農作物所有權，甲方為上開竹林及農作物之所有權人），甲方同意拋棄乙方占有上開土地之全數使用償金（包含但不限於相當於租金之不當得利、稅金等）。於簽立本協議書後，除乙方兒子蘇良旭得另行向甲方承租耕作（蘇良旭得向甲方承租約340叢，其中30叢免收租金，其餘每叢年租金90元，租期4年，雙方另外訂約）外，乙方或乙方親屬不得於蘇良旭承租範圍外再繼續占有耕作，如有違反乙方亦應給付甲方一百萬元之懲罰性違約金」約定，被告藍定弘放棄系爭土地上種植之竹林及其他農作物所有權，均由原告取得，並轉由原告出租予被告藍定弘之子即被告蘇良旭，由被告蘇良旭採收竹筍，以每叢年租金90元計算，年租金新臺幣（下同）2萬7,000元，原協議30叢免收租金，後改為40叢，租約期限自106年1月1日起至109年12月30日，並由被告藍定弘擔任連帶保證人，雙方於106年2月10日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約）。是於系爭租約期滿後，原告即不再繼續出租，除經原告多次口頭告知被告外，並經原告以111年3月21日存證信函告知被告蘇良旭系爭租約已經屆滿，請其物再進入系爭土地，被告蘇良旭收受該存證信函後，卻突然於111年3月23日匯款2萬7,000元至原告銀行帳戶內，被告蘇良旭即聯繫原告管理人，於111年3月24日在原告辦公處所協商，原告表示將來亦有使用系爭土地之必要，已不同意再繼續出租予被告，經被告蘇良旭表示瞭解後，由原告當場將2萬7,000元退還，足證雙方系爭租約早已終止。豈料，被告蘇良旭於111年3月25日竟又匯款2萬7,000元至原告銀行帳戶，聲稱其仍要採收竹筍，原告乃再委由律師函知被告系爭租約已經終止，被告未交還土地係屬違約，原告得請求懲罰性賠償金，並將2萬7,000元視同違約金之一部分。

(二)近期，原告前往系爭土地查看，卻發現被告仍繼續使用系爭

01 土地採收竹筍，被告竟於112年3月份匯款1萬3,000元至原告
02 銀行帳戶內，原告請被告將款項取回，被告卻回函稱1萬
03 3,000元為租金云云，被告利用知悉原告銀行帳戶之機會，
04 自行匯款，意圖製造繳納租金之假象，此未經雙方同意，自
05 不生租賃關係。被告蘇良旭除仍占用系爭土地外，竟又擴大
06 範圍種植不知名農作物，違反系爭租約第10條：「乙方於租
07 賃期滿或租約終止時不交還土地者，應自租賃期滿或終止之
08 翌日起至交還土地之日止，應給付甲方100萬元計懲罰性違
09 約金」約定，應給付原告100萬元懲罰性違約金，被告藍定
10 弘為系爭租約之連帶保證人，應與被告蘇良旭連帶給付。再
11 依系爭協議書第7條：「乙方或乙方親屬不得於蘇良旭承租
12 範圍外再繼續占有耕作，如有違反乙方亦應給付甲方一百萬
13 元之懲罰性違約金」、第12條：「乙方如有違反本協議書，
14 應給付甲方一百萬元之懲罰性違約金」等約定，原告亦得請
15 求被告藍定弘給付100萬元懲罰性違約金。扣除被告自行匯
16 款2萬7,000元、1萬3,000元，共計4萬元，原告得依系爭租
17 約第10條、系爭協議書第7條、第12條約定，請求被告連帶
18 給付96萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清
19 償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

20 (三)並聲明：1.如主文第1項所示。2.願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 二、被告則以：

23 (一)系爭租約於109年12月30日到期時，原告無需用系爭土地，
24 口頭同意被告繼續承租1期4年，嗣於000年0月間，原告考量
25 系爭土地道路將來要拓寬，需將鄰近道路第1排竹叢刨除，
26 乃告知減免租金，由每年2萬7,000元調降為2萬元，被告並
27 於110年7月19日匯款2萬元予原告，此間被告繼續使用系爭
28 土地，原告亦無反對之意思表示。迨至111年3月18日原告自
29 行僱請訴外人陳建新刨除鄰近道路之竹叢，當日僅刨除臨馬
30 路之第1排竹叢，當晚陳建新詢問被告藍定弘次子即訴外人
31 藍志榮，因開挖第2、3排竹叢會挖到埋在地面內之自動灑水

水管，該水管是否保留？藍志榮立即通知被告藍定弘，被告藍定弘次日一早到達現場阻止陳建新繼續工作，原告管理人蘇有朋聞訊到達現場，被告藍定弘以蘇有朋故意違背當初協議內容，任意增加刨除竹叢面積，雙方乃發生爭執，並報警前來協調處理。被告因原告管理人蘇有朋數度言而無信，乃寄發111年3月23日存證信函予原告，並於當日匯款2萬7,000元予原告。111年3月24日協商當日，蘇有朋表示若被告蘇良旭同意刨除第2、3排竹叢，原告同意被告免付2年租金，繼續同意被告使用收益系爭土地1期4年，並建請訴外人蘇卿斗到場見證，日後會作成正式書面為依據。為預防蘇有朋出爾反爾，被告藍定弘又再次匯款2萬7,000元予原告，被告並繼續使用系爭土地，於112年1月9日又匯款1萬3,000元予原告，依蘇有朋告知每年租金2萬元扣除111年3月25日多匯之1萬3,000元。

(二)系爭租約於109年12月30日到期後，原告同意被告繼續承租，並將租金調降為2萬元，被告亦已依約匯款，依民法第422條規定，逾1年租賃期限而未以字據訂立者，視為不定期租賃。退步言之，如原告否認有同意被告繼續使用之約定，然自系爭租約屆滿後，被告仍繼續使用收益系爭土地，原告並無即為反對之意思表示，且於110年7月19日收受被告支付租金時，就被告就系爭土地使用收益，原告仍無即時表示反對之意思表示，依民法第451條規定，視為以不定期繼續契約，原告無權請求被告返還租賃物。再被告並無逾越承租系爭土地範圍種植植栽之事，原告主張應有誤會，縱認該植栽為被告所種，該等雜草不具交換價值，被告未因此獲得利益，原告請求違約金100萬元過高等語，資為抗辯。

(三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其與被告藍定弘就系爭土地占有一事簽立系爭協議書，並依該協議書第7條約定與被告蘇良旭簽訂系爭租約，

01 系爭租約業於109年12月30日期滿，被告蘇良旭仍未交還系
02 爭土地並擴大範圍栽種不知名作物，被告藍定弘違反系爭協
03 議書第7條、12條約定，且被告均違反系爭租約第10條約
04 定，應連帶賠償原告違約金100萬元，扣除被告先前匯款4萬
05 元，被告尚應連帶給付原告96萬元等語，被告雖未否認系爭
06 協議書、系爭租約之約定，且就現仍於系爭土地種植竹叢等
07 事實並未爭執，然就其等有無違約，則以前揭情詞置辯。是
08 本件兩造爭執所在厥為：(一)兩造於系爭租約屆滿後，是否以
09 不定期限繼續系爭租約？(二)被告有無違約？應否給付違約金
10 予原告？經查：

11 (一)兩造於系爭租約屆滿後，並未以不定期限繼續系爭租約：

12 1.按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，
13 未以字據訂立者，視為不定期限之租賃，民法第422條定有
14 明文。被告雖辯稱系爭租約屆滿後，原告表示其現無使用系
15 爭土地需求，口頭同意被告蘇良旭繼續承租1期4年，依前開
16 規定視為以不定期繼續租約云云，然此為原告所否認，被告
17 雖聲請傳喚證人藍志榮作證，其並到庭證稱：我們原來租約
18 是到109年底屆滿，屆滿前，蘇有朋帶被告蘇良旭到系爭土
19 地找我，跟我說系爭土地他們沒有在用，叫我們再做1期，
20 蘇有朋提議說之後簽約要找蘇卿斗來見證云云（見本院卷第
21 158頁），然證人藍志榮為系爭土地實際使用人，因原告僅
22 願與被告蘇良旭簽訂系爭租約，方由被告蘇良旭出面簽訂系
23 爭租約一情，此亦為證人藍志榮於本院證述明確（見本院卷
24 第159頁），可知證人藍志榮與本件訴訟有直接利害關係，
25 其證詞之可信性未若一般客觀第三人，故難單憑其證詞即認
26 定原告有口頭與被告蘇良旭成立續租1期4年租約之約定。況
27 證人藍志榮證稱當時原告表示之後簽約會請蘇卿斗見證云
28 云，然迄至原告112年8月1日提起本件訴訟前（見原告起訴
29 狀所蓋本院收狀戳章），兩造並無作成任何書面並邀請蘇卿
30 斗見證，被告亦未曾有催告原告委請蘇卿斗見證之舉，故證
31 人藍志榮前開證述尚乏其他證據補強，並無足採。至於被告

01 蘇良旭雖於110年7月19日曾匯款2萬元予原告，並提出匯款
02 回條聯為佐（見本院卷第89頁），然該款項為被告蘇良旭以
03 匯款方式為之，原告無從表示同意收受與否，且匯款日期與
04 系爭租約第3條約定應於「每年1月10日前」將當年度租金給
05 付予原告約定不符，原告亦未承認該款項性質係屬租金，尚
06 無從以該匯款逕認原告有同意續租之意思，故仍無從認定原
07 告與被告蘇良旭於系爭租約屆滿後有口頭約定續租4年，因
08 未簽立書面而依民法第422條規定以不定期限繼續系爭租約
09 之情形。

10 2.又租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
11 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
12 第451條定有明文。被告又辯稱其於系爭租約屆滿後，仍繼
13 續使用系爭土地，原告並無即為反對之意思表示，且於110
14 年7月19日收受租金，依前開規定視為以不定期限繼續系爭
15 租約云云。然觀諸系爭土地位於山區道路旁，且未做任何阻
16 止他人進入系爭土地之障礙，此有系爭土地現場照片可參
17 （見本院卷第175頁至第177頁），且證人藍志榮於本院證
18 稱：竹筍只有每年5至10月可以採收，其他時間都是在做整
19 理等語（見本院卷第160頁），並參以被告蘇良旭承租竹叢
20 高達300叢，使用收益範圍非小，則原告若前往現場查看時
21 並未發現被告正在採收竹筍，勢難立即發現被告仍有繼續使
22 用系爭土地採收竹筍之情況，故實難以被告仍有繼續使用系
23 爭土地採收竹筍之事實，即推論原告知悉此情而不即表示反
24 對之意思。況原告於111年3月18日僱請陳建新至系爭土地刨
25 除竹叢，因兩造於現場發生爭執，嗣後於111年3月23日協商
26 時，原告退回被告蘇良旭於111年3月23日匯入款項2萬7,000
27 元，並經被告蘇良旭、證人藍志榮簽收，有該收據在卷可憑
28 （見本院卷第39頁），顯見原告並無同意被告繼續使用系爭
29 土地收益之意思，此亦為被告所明知，否則原告豈會將已收
30 取租金又退回被告，被告並同意收回之可能？至於被告蘇良
31 旭雖於111年3月25日又匯款2萬7,000元予原告，並提出存款

憑條為佐（見本院卷第95頁），惟原告已委請律師寄發111年4月8日函文通知被告蘇良旭聯繫協商取回該款項，有該律師函在卷可稽（見本院卷第45頁至第47頁），並徵原告確無同意收受被告所匯款項之意思甚明，被告辯稱因原告未即表示反對之意思而視為以不定期限繼續系爭租約云云，並無可採。

3.被告雖辯稱：若非原告知悉被告於系爭租約109年12月30日期滿後仍有使用系爭土地採收竹筍，證人陳建新刨除臨路第1排竹叢後，不會通知證人藍志榮至現場處理水管之事，且原告應以被告藍定弘涉嫌竊佔報警處理，而非由被告藍定弘報警，原告並要證人陳建新將挖土機開走，可知原告知悉有不定期租賃之事云云。然證人陳建新因水管而通知證人藍志榮前來處理，僅能認定證人陳建新知悉水管為證人藍志榮所有，無法證明原告知悉被告有繼續使用系爭土地採收竹筍。又兩造就原告是否繼續刨除竹叢之事發生爭執，原告是否報警處理，抑或是否請證人陳建新繼續刨除，所涉為原告解決紛爭之處理方式，與原告是否知悉被告有繼續使用系爭土地無關，尚無由憑此認定兩造有以不定期限繼續系爭租約之情事，仍無從為有利於被告之認定。

(二)被告違反系爭租約，應連帶給付違約金予原告：

1.兩造於系爭租約第10條：「乙方於租賃期滿或租約終止時不交還土地者，應自租賃期滿或終止之翌日起至交還土地之日止，應給付甲方100萬元計懲罰性違約金。…」約定，若被告蘇良旭於系爭租約期滿未交還土地，應給付原告懲罰性違約金100萬元，被告藍定弘並為連帶保證人，此有系爭租約在卷可憑（見本院卷第30頁至第31頁）。而系爭租約業於109年12月30日屆滿，兩造嗣後並未以不定期限繼續系爭租約，如前所述，被告蘇良旭就其現仍於系爭土地採收竹筍之事實並未爭執，則原告主張被告蘇良旭違反系爭租約第10條約定，應與連帶保證人即被告藍定弘連帶賠償懲罰性違約金100萬元，並自行扣除被告蘇良旭前已匯款2萬7,000元、1萬

01 3,000元，而僅請求96萬元，自屬有據。

02 2.又原告主張被告有擴大使用面積種植不知名作物，被告藍定
03 弘亦違反系爭協議書第7條後段：「乙方或乙方親屬不得於
04 蘇良旭承租範圍外再繼續占有耕作，如有違反乙方亦應給付
05 甲方一百萬元之懲罰性違約金。」、第12條：「乙方如有違
06 反本協議書，應給付甲方一百萬元之懲罰性違約金。」云
07 云，並提出現場照片為佐（見本院卷第59頁）。然被告否認
08 該照片所見不知名植栽係由其等所種植，且觀諸該等植栽種
09 植密度甚高，亦無法看出係何種經濟作物，難認係人為刻意
10 種植，原告亦未提出其他事證為佐，無從證明係由被告所種
11 植，故原告主張被告藍定弘有違反系爭協議書第7條後段或
12 第12條約定而應賠償給付原告懲罰性違約金，並非有據。

13 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
20 條分別定有明文。原告之起訴狀繕本均於112年9月1日送達
21 被告，有送達證書2紙在卷可佐，故原告請求被告給付自112
22 年9月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有
23 據。

24 五、綜上所述，兩造於系爭租約屆滿後並未以不定期繼續系爭租
25 約，被告迄今仍未返還系爭土地予原告，違反系爭租約第10
26 條約定，應連帶給付懲罰性違約金予原告。從而，原告依系
27 爭租約第10條約定請求被告連帶給付如主文第1項所示，為
28 有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保為假執行及免為
29 假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許
30 之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法

01 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
02 不一一加予論述，附此敘明。

03 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第
04 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
06 民事第四庭 法 官 莊佩穎

07 以上正本係照原本作成

08 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。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
11 書記官 李瑞芝