

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第730號

原告 曾正均
原告 曾碧玲
原告 曾美玲
原告 劉曾月梅

原告 曾永沐
原告 彭桂珠
原告 曾阡榕
原告 曾盈瑄
原告 曾蕙芯
原告 曾玫晏
共同

訴訟代理人 蘇毓霖律師

被告 台灣愛拔益加股份有限公司

法定代理人 林竹雄

訴訟代理人 許景鏡律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於中華民國111年3月28日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬陸仟元，及其中新臺幣拾貳萬陸仟元自民國一一〇年九月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
03 地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
04 法院管轄。民事訴訟法第10條第1、2項定有明文。所謂其他
05 因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，
06 與不動產有關之一切事項涉訟者而言(最高法院108年度台抗
07 字第1041號民事裁定意旨參照)。本件原告起訴主張被告承租
08 其坐落新竹縣○○鎮○○段000地號東界鄰廣興段401地號
09 土地，南界鄰巨埔段1488地號土地)之南側20公尺長東側4公
10 尺縱深之土地80平方公尺（即24.2坪），因被告遲延給付租
11 金，經原告發函催告，被告仍未於期限內繳租，依系爭租約
12 之約定終止租約，且可歸責於被告。被告應給付違約金121
13 萬元（計算式：24.2坪×5萬元＝121萬元）及恢復原狀費用5
14 萬元，本件依原告起訴之事實，核屬與前開不動產有關之事
15 項而涉訟，該不動產位於本院轄區，本院有管轄權。次按因
16 契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之
17 法院管轄，此乃民事訴訟法第12條就特別審判籍所設之規
18 定，是項約定，無論以文書或言詞，抑以明示或默示為之，
19 是否與債權契約同時訂定，固均無不可，即其履行地定有數
20 處或雙務契約當事人所負擔之債務雙方定有互異之債務履行
21 地者，各該履行地之法院亦皆有管轄權，惟必以當事人間有
22 約定債務履行地之意思表示合致，始有該條規定之適用(最
23 高法院98年度台抗字第468號民事裁定意旨參照)。參酌107
24 年6月1日原告與被告劉曾月梅、曾永沐、曾正均、曾碧玲、
25 曾美玲、曾漢均(彭桂珠、曾阡榕、曾盈瑄、曾蕙芯、曾玟
26 晏之被繼承人)簽訂土地租賃契約書(下稱系爭租約)記載：
27 茲有新竹縣○○鎮○○段000地號面積9204.99平方公尺權利
28 範圍-公同共有60分之20，其土地共有人劉曾月梅、曾永
29 沐、曾正均、曾碧玲、曾美玲、曾漢均(甲方)將原為曾金桃
30 所持有及耕種、如上述持有之土地東南側方向（東界鄰廣興
31 段地號401-南界鄰巨埔段地號1488）之南側20公尺長東側4

公尺縱深之土地、租借於台灣愛拔益加股份有限公司(乙方)使用(本院卷第31-33頁)。證人劉敬屏證稱：那時候曾金桃年紀比較大，我們由臺北公司開支票，他說他沒有辦法到臺北公司領，我就從臺北公司拿支票，帶到新竹廠，再打電話給曾金桃來領支票。是在新竹廠的辦公室（新竹縣○○鎮○○路000巷000號）領支票。曾金桃過世後，有其他人來跟我談合約。原告一直給付租金直到109年。110年6月那時候只是打電話給他們說可以過來拿租金，因為臺北公司有通知我去拿支票，但是我還沒有去臺北公司拿支票。我要先跟曾家聯絡拿的時候，我再去臺北拿支票付給曾家等語（本院卷第128、132頁）。由上以觀，足認原告依約提供土地及被告依約付款之履行地均在新竹縣內，為本院轄區，兩造間就約定債務履行地已有意思表示合致，本件本院有管轄。

二、按當事人於辯論期日到場不為辯論者，視同不到場。民事訴訟法第387條定有明文。被告於辯論期日到場而不為辯論（見本院卷第125、147、149頁），依民事訴訟法第387條規定，視同被告未到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、兩造於民國(下同)107年6月1日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承租由原告持有及耕種之新竹縣○○鎮○○段000地號面積9204.99平方公尺權利範圍，共同共有60分之20，東南側方向（東界鄰廣興段401地號土地，南界鄰巨埔段1488地號土地）之南側20公尺長東側4公尺縱深之土地（80平方公尺即24.2坪），租賃期間自107年6月1日至117年5月31日止，租金每月3萬元，按年於每年5月31日前給付一年之租金現金36萬元，逾期5日未付，則視同被告違約，自動終止系爭租約，違約金以每坪5萬元計算，並應賠償5萬元，作為租借土地恢復原狀之費用。被告遲延給付租金逾5日以上，經原告發函催告，被告仍未於期限內繳

01 租，依系爭租約之約定，系爭租約已終止，且可歸責於被
02 告。被告應給付違約金121萬元（計算式：24.2坪×5萬元＝1
03 21萬元）及恢復原狀費用5萬元，爰依系爭租約之法律關係
04 起訴。

05 (二)、訴之聲明：

06 1.被告應給付原告126萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
07 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 2.訴訟費用由被告負擔。

09 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告答辯：

11 (一)、被告營業所在地之管轄法院為台北地方法院，系爭租約並無
12 約定債務履行地，本件為債權債務法律關係爭議，與不動產
13 物權無關，無民事訴訟法第10條適用。應駁回原告之訴。實
14 體上拒絕答辯。

15 (二)、答辯聲明：

16 1.原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之
17 宣告。

18 2.訴訟由原告負擔。

19 三、法院之判斷：

20 (一)、原告主張之上開事實，提出土地租賃契約書、存證信函、照
21 片、複丈成果圖等為證（本院卷第31-37、95、97頁）。經
22 查，系爭租約第1條：「本契約起始日2018年6月1日至2028
23 年5月31日止，為期10年。甲（即原告）乙（即被告）雙方
24 約定每月租金為新台幣3萬元整、租金支付採預付年金制，
25 每年5月31日前給付新台幣36萬元整。」、第2條：「租金給
26 付應於合約簽訂日當天給付現金，又每年之租金給付，應於
27 該年同合約簽訂日為給付日，如逾期5日未給付則視同乙方
28 違約，並自動終止契約，罰則如下違約條款同。」、第3
29 條：「除歸責於甲方外，乙方如於合約終止日前，欲提前解
30 約，應給付甲方租借之土地（上述租借土地：長20公尺縱深
31 4公尺面積約27坪）每坪5萬元違約金，或合約終止乙方不予

續約，乙方應補償甲方5萬元，作為租借之土地整理恢復勘耕之費用，並且乙方願意自動放棄法律抗辯權。」（本院卷第31-32頁）。次查，證人劉敬屏於本院審理中證稱：我102年到新竹廠服務，103年才有曾金桃跟我講道路租金的問題。他說有跟原告公司的前任主管簽署道路租賃契約，我有跟原告公司反應，原告公司叫我跟曾金桃談新的租賃契約。我剛到新竹服務時我當時沒有立即要與曾金桃簽約的意思，他用貨車阻擋道路，我跟原告公司的前任主管了解後，我就跟他簽訂新的契約。因為物價上漲，他希望簽新的契約，把租金提高，當下我們沒有測量道路，因為舊的主管之前有簽約，所以我們就直接簽約。道路的面積範圍，我沒有去了解，就是那條路，我們進出的路，我不知道道路使用範圍或面積。舊合約跟新合約內容上大致上相同，但是就租金的部分有更改，新的合約有提高租金。我們是公司所有人。我在簽約的時候，也知道。曾金桃的部分付了三年租金，103年到105年。曾金桃過世後，有其他人來跟我談合約。106年也有。107年，原告一直給付租金直到109年，就我的認知上來講，原告公司跟曾家為系爭土地的共有人之一，原告公司有2/5的持分，這塊土地上應該大家都可以使用，被告說那條道路上的土地是曾家人的，被告採取激烈的攔路方式不讓原告公司過。因為他們攔路，這是我們進出的唯一道路，因為養了很多雞，如果飼料車沒有辦法進出，會有問題，只能與他們簽契約給付租金。103年曾金桃就有攔路過，我才跟曾金桃簽約。107年曾泳木有攔路，因為那時候原告公司沒有付錢，因為曾金桃過世，曾永沐說他們是曾金桃那一房的，應該跟他簽契約，把租金付給他。我也不了解曾永沐說的是不是正確的，沒有立即與曾泳木簽約，之後他就來攔路，我們迫於無奈就跟曾永沐簽新的租約，付租金，曾永沐他們就沒有攔路了，一直到110年5月，原告公司沒有立即給付租金給被告，被告就來攔路了，之後原告公司請了律師，那時候曾家有告原告違約，要給付違約金，原告公司有表示要給付

01 租金，被告不要，被告說要先給付違約金。原告公司生氣
02 了，決定要請律師採取訴訟行動。原告有2/5持分，給付租
03 金已經是委曲求全，曾家還要求原告公司給付違約金，原告
04 公司無法忍受，所以請律師提起訴訟。如果曾家願意只要求
05 租金，繼續使用系爭道路，我們願意依照原契約方式履行。
06 103年開始攔路時，當時我們沒有去詢問律師，都以簽訂契
07 約的方式解決道路的問題。102年跟曾金桃簽訂租賃契約
08 時，原告公司就知道這件事情。因為不簽約，曾金桃就會攔
09 路。那時候為了息事寧人，不要跟他們起衝突，付一些租
10 金，廠務可以順利進行。曾金桃在路的旁邊耕作，因為他每
11 天都在那邊耕作。我不清楚曾金桃的耕作範圍，但是曾金桃
12 每天都在那邊耕作。攔路的人就是曾金桃。曾金桃過世後，
13 107年我跟曾永沐談，我那時候不是很清楚，曾永沐就攔路
14 了。我沒有去了解系爭土地上是否有各自分管耕作的範圍。
15 因為最早103年跟曾金桃簽約時，他有拿道路兩邊是屬於他
16 耕作範圍的文件給我看，所以我才會跟曾金桃簽約。110年6
17 月，打電話給他們說可以過來拿租金，因為臺北公司有通知
18 我去拿支票，但是我還沒有去臺北公司拿支票。我要先跟曾
19 家聯絡拿的時候，我再去臺北拿支票付給曾家，那時候曾家
20 不要，因為曾家要原告公司先給付違約金，因為契約書上面
21 過了給付時間，有遲延，所以要先給付違約金，他們才願意
22 收租金。就我的認知，原告公司就生氣了，所以才採取訴訟
23 行為。我是110年6月20幾號才通知曾家，110年5月底應該給
24 付年度租金時，因為疫情分流上班遲延，但是並沒有把這個
25 理由告知曾家。110年5月一直到110年6月，我通知曾家之
26 前，曾家沒有說什麼，也沒有攔路，我認為沒有問題，所以
27 才在110年6月才通知曾家領租金並告知因為疫情所以遲延給
28 付，曾家就跟我說原告公司違約，要先付違約金，曾家才願
29 意按照契約領租金供原告公司通行。如果110年5月底給付租
30 金，會給付一整年的租金，我只是遲延給付，並沒有把遲延
31 前的租金扣除不給付。我們現在還是希望依照原契約條件，

給付租金，可以通行。是因為曾家要求原告給付違約金等語（本院卷第126-132頁）。被告訴代理人則稱：證人所講110年原告公司還願意付租金給曾家人，與公司在110年寄出三份存證信函的意思矛盾，公司沒有授權讓證人可以做這個承諾。原告公司在109年提起分割共有物訴訟，經法院囑託地政事務所按照各占有人占有的面積，製作複丈成果圖，原告公司才撤銷意思表示，拒付租金，並向法院提起訴訟等語（本院卷第133頁），並有存證信函可佐（本院卷第87-101頁）。參酌被告提出107至109年被告給付原告租金之收據記載，107年支票日期為107年6月13日、108年支票日期為108年6月25日（簽收支票日期108年6月25日）、109年支票日期109年5月31日（簽收支票日期109年6月3日）。依證人劉敬屏證述，110年租金於110年6月20幾日通知原告領取110年租金支票，110年5、6月間原告公司因疫情分流上班，及107年至109年原告交付租金支票時間亦有於當年度6月份，原告仍持續提供通行，並未有攔路情形，被告亦有於110年6月份通知領取110年度租金。原告於110年7月21日寄發存證信函予被告記載：被告逾期5日以上未給付租金，依契約第2條規定視同違約、被告提前終止契約。被告自收到函後隔日早上六時起，不得繼續使用該土地，並於收到函1個月內給付原告違約金（契約第3條）（本院卷第83-85頁）。被告訴代理人於110年7月22日寄發存證信函主張遭原告詐欺、錯誤等，要求返還原告108萬元（本院卷第87-101頁）。綜上以觀，110年6月間被告雖尚有意願依約給付租金，然被告嗣已表明不願給付租金，縱兩造間有違約金、分割共有物等紛爭，然此均非被告得遲延給付租金、不給付租金之事由，堪認係因可歸責於被告之事由而有遲延給付租金之情事。

(二)、又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，

違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、第252條定有明文。違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。雖不以訂定書面為必要，而為諾成契約或非要式契約，然仍須經兩造意思表示合致，始得拘束雙方。尤以懲罰性違約金，性質上為違約之制裁，更應有明確之合意(最高法院106年度台上字第81號民事判決意旨參照)。所稱賠償總額，不以自始預定其總額為限，得依一定之計算方式予以確定者，亦屬之。惟約定之違約金額過高者，不論係懲罰性或損害賠償總額預定性質之違約金，法院均得依民法第252條規定，予以酌減至相當之數額(最高法院103年度台上字第2527號民事判決意旨參照)。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年台上第1612號民事判決意旨參照)。約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。又民法第148條第2項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，則當事人約定之違約金是否過高而顯失公平，非不能依誠信原則予以檢驗(最高法院95年度台上字第1095號民事判決意旨參照)。違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債

01 權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者
02 則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違
03 約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違
04 約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人
05 約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以
06 定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約
07 中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性
08 質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性
09 違約金（最高法院109年度台上字第1013號民事判決意旨參
10 照）。按法院於依民法第252條規定審酌違約金有無過高情事
11 而應否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當
12 事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權
13 人所得享受之一切利益為衡量之標準。如債務已為一部履行
14 者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約
15 金，民法第251條亦有明文。尤以當事人約定懲罰性違約金
16 者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金
17 外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人
18 之損害已有相當之填補，自應依職權審慎斟酌（最高法院108
19 年度台上字第1467號民事判決意旨參照）。

20 (三)、觀諸前開系爭契約第2條約定，如逾期5日未給付則視同乙方
21 違約，並自動終止契約，罰則如下違約條款同；第3條約
22 定：「除歸責於甲方外，乙方如於合約終止日前，欲提前解
23 約，應給付甲方租借之土地（上述租借土地：長20公尺縱深
24 4公尺面積約27坪）每坪5萬元違約金，或合約終止乙方不予
25 續約，乙方應補償甲方5萬元，作為租借之土地整理恢復勘
26 耕之費用」，參酌租約終止原告就回復土地原狀之損害約定
27 補償5萬元，原告訴訟代理人稱為回復原狀之費用損害額預
28 定之違約金，其餘約定則為懲罰性違約金，尚堪採信。審酌
29 兩造約定每年應付之租金為36萬元，契約租期10年，總計36
30 0萬元，以每坪5萬元計算，約24.2坪（本院卷第13頁），共12
31 1萬元，與總租金比例為千分之336，被告就系爭地應有部分

2/5，原告、曾金堂等人公同共有20/60，其等指認種植範圍8710.76平方公尺，系爭土地總面積9204.99平方公尺，已占約95/100，有土地登記謄本、複丈成果圖足憑。被告取得系爭土地應有部分後長達18年均須支付租金，及提供養雞場邊舊廂車附設水電供曾金桃壹戶人家使用，始得通行使用系爭土地，系爭租賃契約剩餘租賃期間租金總計252萬元，應以5%計算懲罰性違約金為適當，則原告主張121萬元懲罰性違約金，應酌減為126,000元（ $2,520,000 \times 5\% = 126,000$ ），5萬元回復原狀費用損害賠償額預定違約金則屬合理，以上總計原告得請求之違約金為176,000元（ $126,000 + 50,000 = 176,000$ ），本件原告之請求於此範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

(四)、末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。又當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，固得依同法第233條請求給付遲延利息及賠償其他之損害；如為後者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。本件原告之請求，係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付未確定期限，其中原告請求之5萬元違約金，核屬損害賠償額預定性質之違約金，不得更請求遲延利息，是以原告得請求之違約金176,000元，其中126,000元自起訴狀繕本送達翌日（110年9月28日送達，有送達證書在

卷可稽，見本院卷第51頁）即110年9月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之利息請求，則屬無據，應予駁回。

(五)、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告176,000元，及其中126,000元自110年9月29日起至清償日止，按年息百分之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。

四、本判決主文第一項所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，尚無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第387條、第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
民事第二庭 法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

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。併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
書記官 郭春慧