臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第626號

原　　告　張明德

被　　告　棋峰工程行即黃家源

000000000000000000

上列當事人間終止租賃契約等事件，本院於民國115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將附表所示之土地騰空返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣1,104,000元，及自民國115年5月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣763,000元供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣2,287,627元預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣368,000元供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣1,104,000元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：原告為附表所示土地（下簡稱系爭各地號土地，合稱系爭土地）之所有權人，於民國（下同）114年2月14日與被告簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告承租系爭土地供園藝工程使用，租期自114年3月1日起至117年2月28日止、每月1日匯付租金新臺幣（下同）88,000元、押租金為176,000元不得抵扣租金、限農業使用並合於法律規定使用，被告如有任一違約情事，原告即得終止系爭租

約、押金沒入、收回系爭土地，如被告未能即時返還，即應給付原告相當於租金之損害金、每日1萬元計算之違約金及善後支出之相關費用。未料被告竟於未取得原告同意、亦未事先擬具計畫向主管機關申請核可下，即僱請卡車司機載運大量土石傾倒至系爭33-2、33-3、33-4、33-5、33-6地號土地上堆置（下稱系爭傾倒土石行為），經民眾檢舉、檢警查辦後，被告於所涉刑事偵查程序中就系爭傾倒土石行為坦承不諱，後雖經臺灣新竹地方檢察署認定系爭傾倒土石行為並無壅塞水路之虞，而未違反相關刑事法規，以115年度偵字第537號不起訴處分（下稱系爭不起訴處分）偵查終結，然新竹縣政府仍以系爭傾倒土石行為屬未經申請主管機關核可即逕行變更地表之違法行為，以被告違反都市計劃法第79條之規定，限期命被告就上開土地恢復原狀並處以罰鍰，並另以115年3月10日府產城字第1155211006B號函文（下稱系爭通知函）通知原告，如逾期未恢復原狀，即對原告（即系爭土地所有權人）併予裁罰。查被告迄今就上開土地仍未改善完畢，確已造成系爭土地地力減損、原告遭裁罰之風險，顯有違反系爭租約之約定，原告即於115年2月21日以LINE通訊軟體傳訊被告立即停止、立即恢復原有地形地貌、否則以違約處理，並於同年3月14日再傳訊被告系爭租約於同年月15日即為終止，被告應即恢復原狀並交還租賃物等語，又為求周延，原告亦得以本件起訴狀為終止系爭租約之意思表示。則原告請求被告依約應就系爭土地恢復原狀並返還原告，自屬有據。又被告自114年5月起即未再依約給付任何租金，且迄今仍未就系爭土地恢復原狀並返還原告，則被告已積欠原告114年5月至115年2月之10個月的租金，於扣除押租金176,000元，並加計自115年3月15日至同年4月23日止合計40日、每日1萬元計算之違約金後，被告尚應給付原告1,104,000元【計算式：88,000元□10個月－176,000元＋40萬元＝1,104,000元】。爰依民法租賃法律關係及系爭租約之約定，提起本件訴訟，請求被告騰空返還系爭土地，並給付上開款項

之本息等語。並聲明：㈠被告應將坐落如附表所示之土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告1,104,000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。㈢准供擔保宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀提出聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；承租人違反前開規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。租賃關係終止後，承租人應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第438條、第455條分別定有明文。次按系爭租約第6條、第15條、第16條及特約事項第6條分別約定：「乙方就租賃物限於農地農業之用，非獲甲方單面同意不得變更用途。甲方交付之租賃物尤應以合於約定之使用，並應於租賃關係存續中，保持合於約定使用之狀態」、「乙方違反本契約之約定者，甲方得終止契約」、「租賃期間屆滿，或有前條之情形終止契約時，自通知終止之日起，乙方應即交還租賃物與甲方……」、「乙方使用土地，須合法律規定使用」等情，有系爭租約影本在卷可稽（見本院卷第33、35、43頁）。經查，系爭不起訴處分書載明（見本院卷第57至58頁）：「……被告黃家源……辯稱：伊承租本案土地時即知道土地屬關西都市計畫內之行水區範圍，須依法使用，但因伊承租本案土地係為供作園藝轉運站使用，而靠近河邊的區域較低，如不填土墊高，下雨都會積水，所以伊才請人載土去填平等詞。經查：被告未事先擬具計畫申請主管機關核可，即自114年2月14日後之某時起，僱請年籍不詳之卡車司機載運大量土石至本案土地上堆置，供整坡及施作便道使用一節，為被告所不爭執，且有證人張明德於偵查中之證述及新竹縣政府114年3月24日會勘紀錄在卷可佐……又經會同被告、證人張明德、新竹縣政府承辦人及水土保持服務團技師

至本案土地勘查，結果固為『目測現場土方堆置高度約為8至10公尺高不等，坡面植生覆蓋情形尚稱良好，惟部分坡面已有土壤沖蝕之情形。……因堆置土石方之範圍緊鄰道路及房舍，故裸露坡面仍應加強植生覆蓋，以避免或減輕對下游地區產生土砂災害』，有新竹縣政府114年12月8日府工河字第1140054074號函暨現場勘查紀錄（含照片）1份在卷可考……」等語。系爭通知函亦載明（見本院卷第59頁）：「……本案未經申請變更地形，援引都市計畫法第79條規定處分該行為人（即被告）在案。請土地所有權人（即原告）善盡土地管理責任，並依規定合法使用，請查照。……本案業已處分行為人，並限期一個月內改善或恢復原狀在案，如逾期仍未改善，得依新竹縣政府辦理違反都市計畫法第79條案件統一裁罰基準一併處罰土地所有權人……」等語。依上開事證，足認被告為將系爭土地供作園藝轉運站使用，未經主管機關核可，即在系爭土地堆置大量土石，作為整坡及施作便道之用。該行為顯非依約將系爭土地供農業使用，且部分坡面已有土壤沖蝕情形，並有對下游地區產生土砂災害及使原告遭行政裁罰之風險，被告自有違反系爭租約約定使用方法及合法使用義務之情事。原告已於115年2月21日傳訊被告：「黃先生，你這兩天（昨天今天）載入大量棄土倒入租賃標的、也改變我原有的地形地貌、已經很明顯嚴重違反我們之間的契約內容、請立即停止、恢復原有地形地貌、否則以違約處理」等語，明確要求被告停止違約使用系爭土地；惟被告經原告制止後仍繼續為之，原告乃於同年3月14日再次傳訊被告：「……你從簽約日起到現在、載運大量廢棄土倒入租賃土地、經本人查看及附近鄰居所言（已有照片為證）、有載入黑色不明土倒入、也改變了租賃物的原有地形地貌、經過多次勸阻、仍繼續倒入不明土。你已明顯嚴重違反租約使用約定。依契約約定、自民國114年3月15日起我方終止租賃契約。請你依約恢復原狀並交還租賃物、特此告知」等語（見本院卷第65、67頁）。原告上開訊息雖將終止

年度記載為「民國114年」，惟該訊息係於115年3月14日發送，且其內容係針對被告截至當時仍持續違約使用系爭土地之情形表示終止租約，綜合該意思表示之前後文、作成時間及系爭租約之租期，應認其中「114年」係「115年」之明顯誤載，被告客觀上亦足以理解原告係表示自115年3月15日起終止系爭租約。被告既未依約定方法使用系爭土地，經原告制止後仍繼續為之，則原告依民法第438條第2項及系爭租約第15條約定，自115年3月15日起終止系爭租約，核屬有據。被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認。本院復審酌前揭卷證資料，堪信原告上開主張為真實。系爭租約既經原告合法終止，原告請求被告將系爭土地騰空返還予原告，自屬有據。

㈡次按稱租賃者，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支付違約金，民法第421條第1項、第439條前段及第250條第1項分別定有明文。查系爭租約第3條、第5條及第16條分別約定：「租金每月為新臺幣88,000元」、「押租金為176,000元」、「租賃期間屆滿，或有前條之情形終止契約時，自通知終止之日起，乙方應即交還租賃物與甲方，如有遲延，乙方除仍應給付甲方相當於租金之損害金外，每逾一日應給付新臺幣10,000元之違約金」等語（見本院卷第33至35頁）。原告主張被告自114年5月起即未再依約給付租金，且系爭租約於115年3月15日終止後，被告仍未返還系爭土地等情，被告經合法通知未到場爭執，亦未提出書狀陳述，依法視同自認，堪信為真實。因此，被告應給付原告114年5月至115年2月共10個月之租金880,000元，及自115年3月15日起至同年4月23日止共40日、按日1萬元計算之違約金400,000元。系爭租約雖約定押租金不得抵扣租金，惟其意旨係指承租人於租賃關係存續中不得片面以押租金抵充應付租金，並不妨礙出租人於租賃關係終

止後，以押租金抵充承租人所負債務。原告自願以押租金176,000元抵充上開債權，對被告亦屬有利，故被告尚應給付原告1,104,000元【計算式：88,000元x10個月－176,000元＋10,000元x40日＝1,104,000元】。又系爭租約所定每日1萬元之違約金，固高於按日折算之租金，惟審酌被告未經主管機關核可，即在系爭土地堆置高度達8至10公尺之土石，部分坡面並已有土壤沖蝕情形，使原告面臨遭行政裁罰及承擔土地管理責任之風險；被告經原告制止後，仍未停止違約使用及返還系爭土地，且原告僅請求自115年3月15日起至同年4月23日止共40日之違約金，未就其後持續未返還土地之期間請求違約金，綜合被告違約情節、對原告所造成之風險及原告可能取得之利益等一切情狀，尚難認原告請求之400,000元違約金有過高情形，爰不依民法第252條規定予以酌減。

㈢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，債務人經債權人催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任，債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一效力。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。本件租金之給付期限均已屆至；至違約金部分，縱認屬無確定期限之給付，亦經原告起訴並將起訴狀繕本送達被告而生催告效力。因此，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即115年5月29日起至清償日止，按年息5%計算遲延利息，於法有據。

㈣綜上所述，原告依系爭租約及民法租賃之法律關係，請求被告將系爭土地騰空返還予原告，並給付原告1,104,000元，及自115年5月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許，爰判決如主文第1項、第2項所示。

四、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌

定相當擔保金額准許之。並依職權酌定被告供相當擔保金後得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第一庭法　　官　黃致毅

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　魏翊洳

附　表

編號	土地坐落			面積（平方公尺）	權利範圍
	鄉鎮市區	段	地號		
1.	關西鎮	光明段	0000-0000	38.93	1分之1
2.	關西鎮	光明段	0033	45.12	1分之1
3.	關西鎮	光明段	0000-0000	532.63	1分之1
4.	關西鎮	光明段	0000-0000	532.63	1分之1
5.	關西鎮	光明段	0000-0000	532.63	1分之1
6.	關西鎮	光明段	0000-0000	532.61	1分之1
7.	關西鎮	光明段	0000-0000	361.62	1分之1
8.	關西鎮	光明段	0000-0000	295.9	1分之1

（續上頁）

9.	關西鎮	光明段	0000-0000	1,968.34	1分之1
10.	關西鎮	光明段	0000-0000	1,908.23	1分之1
11.	關西鎮	光明段	0000-0000	993.96	1分之1
12.	關西鎮	光明段	0000-0000	597.36	1分之1
13.	關西鎮	光明段	0000-0000	657.47	1分之1
14.	關西鎮	光明段	0000-0000	288.88	1分之1