臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2593號

原　　告　台亞石油股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曹明

訴訟代理人　魏潮宗律師

　　林子鈺律師

被　　告　俞偉倫

訴訟代理人　陳世錚律師

複代理人　　廖晟宇律師

受告知人　　許永昌

　　黃偉倫即黃偉倫國際聯合建築事務所

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國110年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣參拾貳萬元，及自民國一〇九年三月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之六，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按「當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。」民事訴訟法第24條定有明文。查依兩造簽訂之土地租賃契約書（下稱系爭租約）第17條，約定以本院為第一審管轄法院，有系爭租約在卷可稽（見本院卷一第35頁），揆諸前揭規

定，本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國106年9月6日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租後者所有之新北市○○區○○○段000000000000地號土地（下稱系爭土地），用以興建暨經營複合式加油站，租賃期間自租約簽約日起至加油站開始營業日起算18年止，租金於加油站動土開工前無須支付，興建期間為每月新臺幣（下同）4萬元，開始營業日起至第6年止為每月13萬元，第7年起至第12年止為每月14萬元，第13年起為每月15萬元。原告於簽訂系爭租約後已投入大量時間、人力及金錢申請變更用地及籌建許可，惟該等行政程序均須待主管機關核准，嗣經兩造協議，原告同意提前自109年1月1日起給付被告每月興建期間租金，被告並於108年12月5日收受押租保證金78萬元之甲存本票。詎料，被告竟於108年12月13日委請律師寄發律師函，催告原告應於函到20日內取得加油站籌建許可證並開始加油站動土開工。然被告明知取得加油站籌建許可須待主管機關核准，原告仍為上開催告，難認合理。然原告基於誠信仍提前安排辦理加油站基地圍籬搭設、土地整平及土壤檢測前置作業，被告卻再度發函拒絕原告進入系爭土地辦理上開作業，經原告於108年12月31日委請律師寄發律師函，催告原告於函到後7日內辦理系爭土地之點交，被告仍拒絕之，甚至主張解除系爭租約，其顯無履約之意願。原告遂於109年1月21日寄發臺北成功郵局存證號碼000051號存證信函，為終止系爭租約之意思表示，並經被告於同年月22日收受，原告自得依系爭租約第13條第1項約定，請求依第4條第1項押租保證金5倍即390萬元之金額作為懲罰性違約金。又原告為使系爭租約順利達成興建加油站之目的，與訴外人黃偉倫即黃偉倫國際聯合建築事務所（下稱黃偉倫建築事務所）簽訂委辦合約書，委託黃偉倫建築事務所辦理加油站用地變更與籌建許可事宜，原告依上開委辦合約書，負有給付65萬元報酬之義務。此外，系爭土地因無法單獨興

建加油站，原告遂與訴外人許永昌就系爭土地之鄰地即新北市○○區○○○段○00000地號土地簽訂土地租賃契約書，與系爭土地共同作為興建暨經營複合式加油站之基地，而原告已依約給付許永昌109年1月份之租金1萬元，且被告違反系爭租約致原告無法履行後者與許永昌間之土地租賃契約，許永昌得依約請求原告給付75萬元懲罰性違約金。故原告因被告違約造成至少受有141萬元（計算式：65萬元＋1萬元＋75萬元＝141萬元）之損害，自得依系爭租約第13條第3項請求被告賠償。為此，爰依系爭租約第13條第1、3項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告531萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。㈡原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地為一般農業區之農牧用地，須變更為特定目的事業用地始能設立加油站，且依委辦合約書記載預計取得時間約6個月，然迄至108年12月止，原告未能取得主管機關土地變更編定同意函，顯已逾越正常申請期限，應認有興建暨經營複合式加油站之目的有不能達成之虞者，被告遂委請律師發函催告原告限期履行系爭契約義務，然原告竟於未取得籌建許可情況下，逕行通知被告訂於109年1月2日進場辦理加油站圍籬搭設、土地整平及土地檢測前置作業，顯然違反誠信原則。被告乃於108年12月30日發函，依系爭租約第12條約定終止系爭租約，及依民法第254條規定解除系爭契約，該通知並於同日送達原告，系爭租約既經被告合法終止，自無須賠償原告，亦無須支付懲罰性違約金。退步言之，縱認原告主張終止系爭租約有理由，然本件被告自始至終並未收取押租保證金，原告尚未因動工或設置任何設施受有損害，故原告請求被告支付5倍計算之押租保證金作為懲罰性違約金，顯有過高，請依法予以酌減。又就支付予黃偉倫建築事務所之報酬部分，依委辦合約書約定，因不可歸責於黃偉倫建築事務所致未能完成委辦事項，原告僅須支付8萬元，是原告主張其應支付65萬元與上開約定相違，且原告

並未提出給付65萬元之憑據證明，故原告主張被告應賠償前者支付予黃建倫建築事務所之酬金65萬元，洵屬無據。至於原告支付許永昌1萬元及75萬元部分，除1萬元租金部分有證明明細表外，原告並未提出75萬元之憑據證明，原告亦未提出證據證明75萬元違約金與終止系爭租約間有何因果關係，故原告請求被告賠償此部分損失，亦屬無據等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第398至399頁）：

1.兩造於106年9月6日就系爭土地簽訂系爭租約，由被告將系爭土地出租予原告以興建暨經營複合式加油站，系爭租約自簽約日起生效，租賃期間至加油站開始營業日起算18年（216個月）屆滿，加油站開始營業日則以加油站得開立發票正式營業之日為準。

2.原告於106年10月25日與黃偉倫建築事務所簽訂委辦合約書，委託黃偉倫建築事務所辦理系爭土地用地類別變更及取得主管機關之籌建許可事宜。

3.原告於108年12月4日以台亞字第19C600080E3F號函通知被告，提前於109年1月1日起，給付興建期租金每月4萬元，實際開挖動工日將另行通知。

4.原告於108年12月5日交付發票日為109年1月1日、票面金額78萬元、擔當付款人為華南銀行之甲存本票予被告。

5.系爭土地簽約時為特定農業區農牧用地，簽約後已變更為一般農業區農牧用地，迄至108年12月底，系爭土地仍未經新北市政府同意變更編定為同區特定目的事業用地，亦未取得加油站籌建許可證。

6.原告於108年12月20日以台亞字第19Z000000000號函通知被告，訂於109年1月2日進場辦理加油站基地圍籬搭設、土地整平及土壤檢測前置作業。

7.被告於108年12月30日以律師函通知原告，系爭租約已有第12條新北市政府無法同意由特定農業區農牧用地變更編定為

同區特定目的事業用地作複合式加油站之情形，而當然終止。

8.原告於109年1月2日匯款3萬5,038元予被告。

9.被告於109年1月9日以律師函將上開本票返還予原告，並交付發票日為109年1月9日、支票號碼為YA0000000號之支票予原告。

10.原告於109年1月21日寄發臺北成功郵局存證號碼000051號存證信函予被告，終止兩造間之系爭租約，經被告於109年1月22日收受。

11.原告委請律師於108年12月31日寄發律師函回覆被告律師，請求被告於函到7日內點交系爭土地，被告於109年1月2日收受。

12.被告委請律師於108年12月13日寄發存證信函，催告原告於文到20日內取得縣市政府核發之加油站籌建許可證並開始加油站動土開工，經原告於108年12月16日收受。

13.被告委請律師於109年1月9日寄發存證信函解除系爭租約，經原告於同日收受。

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭租約因被告未依第4條約定履行點交義務，經原告依系爭租約第11條約定終止系爭租約，應屬有據。被告所為解除或終止系爭租約之行為，不生合法解除或終止之效力：

1.按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給付，即負遲延責任。又民法第254條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」故債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。

2.原告終止系爭租約已合法生效：

⑴按「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條定有明文，此即為出租人之租賃物交付義務。又兩造就系爭土地點交係約定：自簽約日起15日內，由雙方指派專人辦理契約標的點交事宜等節，有系爭租約第6條可參（見本院卷一第31頁）。另系爭租約第11條第3款約定：甲方（即被告，下同）如有下列情事之一者，乙方（即原告，下同）得以書面通知甲方終止本契約：三、甲方未履行或違反本契約約定者等語（見本院卷一第33頁），可認被告負有依系爭租約交付系爭土地之義務，如被告未履行時，原告得依系爭租約第11條第3款約定終止契約。

⑵兩造前於106年9月6日簽訂系爭租約，然被告遲未辦理系爭土地之點交事宜，經原告委請律師於108年12月31日寄發律師函予被告之律師，請被告於函到後7日內點交系爭土地，被告並於109年1月2日收受等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項11.），堪認被告迄至108年12月31日前，確有未辦理系爭土地點交之事實。又依上開律師函內容所載（見本院卷一第71至75頁），可知原告確已定期通知被告點交系爭土地，則依上開說明，被告本應於收到上開律師函起，依該函所定期限配合辦理點交事宜，惟其逾上開律師函所定期限仍未履行，依民法第229條第1項規定，被告已給付遲延，而違反系爭租約有關點交系爭土地之規定，依此，原告於被告陷於給付遲延後，依系爭租約第11條第3款約定終止系爭租約，則原告於109年1月21日寄發臺北成功郵局存證號碼000051號存證信函，為終止系爭租約之意思表示，而該存證信函經被告於同年月22日收受等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項10.），應認合於系爭租約第11條第3款所約定之要件，故於上開存證信函到達被告後即生終止系爭租約之效力。

⑶被告固辯稱，原告未取得籌建許可情況下，逕行通知被告進場辦理加油站圍籬搭設、土地整平及土地檢測前置作業，且自簽約後從未要求被告辦理點交事宜，被告正當信賴原告對

於系爭土地使用情形而無異議，原告卻遲至2年後才請求點交系爭土地，顯然違反誠信原則，並有失權效之適用等語。惟按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正當。查出租人本有交付租賃物予承租人之義務，已如上述，則原告請求被告交付系爭土地，即難認有何違反誠信原則，況乎兩造並未約定被告於原告取得加油站籌建許可證後方得進入系爭土地，則原告於取得上開許可前本得請求被告交付系爭土地，至若原告使用系爭土地違反行政法規，要屬原告是否受行政機關裁罰之問題，與交付系爭土地與否無涉。此外，原告於被告發函新北市政府終止同意原告使用系爭土地前，確實已向新北市政府申請設置加油（汽）站等節，亦據證人即新北市政府經濟發展局綠色產業科職員陳志嶂於本院言詞辯論時證述明確（見本院卷二第15至16頁），難認原告就請求交付系爭土地部分，有何失權效適用之情形。故被告此部份所辯，要無足採。

3.被告抗辯其在原告依約終止系爭租約之前，委請律師發函對被告解除系爭租約或終止租約等語，均無理由：

⑴按系爭租約第12條前段約定：若因天災、戰爭、原料缺乏、政府徵收或新北市政府無法同意由特定農業區農牧用地變更編定為同區特定目的事業用地作複合式加油站及其他不可抗力等情事，致原告興建暨經營複合式加油站之目的有不能達成之虞者，本契約當然終止。

⑵被告固辯稱：原告對於設置加油站申請程序應知之甚詳，然自106年9月6日簽約後，遲遲未送交加油站設置申請書，顯以不作為之方式，阻礙系爭土地變更編定為同區特定目的事業用地，造成迄至108年12月底新北市政府無法同意變更編定之事實，被告得依系爭租約第12條前段約定終止租約等語（見本院卷二第154至155頁）。然系爭土地原為特定農業區農牧用地，為兩造所不爭執（見不爭執事項3.），而農業主

管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第6點規定：「非都市土地特定農業區之農業用地，不同意變更使用。但符合下列情形之一，且無前點各款情形之一者，得申請變更使用：㈠國防或防止災害之所需用地。㈡經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。㈢依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。㈣政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。㈤符合非都市土地使用管制規則規定，為自然地形或合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地。㈥供公眾通行且具有公用地役關係之既成道路，或公立公墓更新計畫之所需用地。㈦經中央農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷等農業相關設施之所需用地。」由以上要點規定可知，非都市土地特定農業區之農業用地原則上不得變更使用（包括設置加油站），除非符合該點各款規定，此亦經新北市政府農業局於110年5月18日以新北農牧字第11100955012號函函覆在案（見本院卷二第93至94頁）。是系爭土地於使用分區編定為特定農業區農牧用地時，不得直接變更為設置加油站使用。又系爭土地初步檢視符合內政部於106年5月16日公告實施全國區域計畫修正案特定農業區及一般農業區檢討變更原則，新北市地政局將俟內政部地政司完成作業須知及相關書見修正後，即將檢討變更案報請內政部核備等節，有新北市政府地政局107年3月20日新北地管字第1070536526號函可憑（見本院卷二第71至72頁），而系爭土地嗣經新北市政府於108年9月19日新北府地管字第1081765524號函辦竣分區調整異動（特定農業區變更為一般農業區）乙節，亦有新北市政府地政局110年5月3日新北地管字第1100829288號函可考（見本院卷二第63頁），輔以證人陳志嶂於本院言詞辯論時證稱：本件申請時已變更為一般農業用地，依規定可以申請作為加油站的特定目的事業用地等語（見本院卷二第18頁），則系爭土地於108年9月19日後方得申請作為特定目的事業用地使用，而原告於108年11月8日申請變更編定為特定目的事業用地乙節，有興辦事業計畫書封面可查

（見本院卷一第357頁），即難認原告有何阻礙系爭土地變更編定為特定目的事業用地之情形。況乎，系爭土地最終無從經主管機關核准設置加油站係因被告撤銷土地使用權同意書等節，此觀新北市政府經濟發展局109年2月11日新北經綠字第1090207034號函即可知悉（見本院卷一第259頁）。是被告遽以原告阻礙系爭土地變更編定為特定目的事業用地，造成新北市政府無法同意變更編定為由，主張系爭租約依第12條約定終止等語，應無可取。

⑶又系爭土地於編定變更為一般農業區用地後方得變更編定為特定目的事業用地，業如上述，而原告於系爭土地變更為一般農業區用地前後，向新北市政府經濟發展局申請設置加油站，仍在審核過程中，一般申請至核准，短則3、4個月，最長半年到1年等情，業據證人陳志嶂於本院言詞辯論時證述明確（見本院卷二第15至16頁），則自原告第1次申請即108年6、7月間至被告主張發函解除系爭租約之109年1月間，尚在合理之行政程序中，被告雖曾於108年12月13日催告原告於20日內取得加油站籌建許可證，然其所定之期限尚難認屬合理之相當期限，自不生合法解除系爭契約之效力。

㈡原告依系爭租約第13條第1項得請求被告給付之違約金應酌減為23萬元：

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條定有明文。又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。再者，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約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人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定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷；而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。而本件被告有如上所述之違約事由，原告自得依本條項約定請求被告給付違約金。

2.查系爭租約第13條第1項既係載明「懲罰性違約金」，且系爭租約第13條第3項亦明文約定除前項違約金外，受損害之一方就損害金額及所增加的費用，並得請求賠償（見本院卷一第33頁），依前述說明，應認系爭租約第13條第1項違約金之性質為懲罰性違約金。是於審酌本件違約金應否酌減時，即應考量原告所受損害以及被告違約時之一切情狀。本院審酌原告尚在申請許可設置加油站階段，尚未進入開工甚至是營業階段，原告所投入之時間、物力及人力，以及其所受之損害仍屬有限；且於加油站動土開工前，原告依系爭租約第3條約定本無須支付租金，而於系爭租約簽訂之2年後，兩造合意先行自109年1月1日起，給付每月租金4萬元，原告並同時給付押租保證金78萬元，然原告給付之該等款項，前經被告返還原告等一切情狀，認本件違約金應酌減為23萬元，方為適當。

㈢原告依系爭租約第13條第3項得請求被告賠償之金額為9萬元：

1.系爭契約第13條第3項約定：任一方有違約事由，造成對方損害，除前項違約金外，受損害之一方就損害金額及所增加的費用（包括但不限於訴訟費、律師費）均得一併請求賠償。而本件被告有如上所述之違約事由，原告自得依本條項約定請求被告賠償所受之損害。

2.系爭土地無法單獨興建暨經營複合式加油站，原告必須另與

許永昌就相鄰土地簽訂租賃契約乙節，為兩造所不爭執（見本院卷一第398頁），而原告已支付許永昌租金1萬元，有原告108年12月4日台亞字第00000000A6CF函、租金支付免憑證明細表（代黏貼單）為據（見本院卷一第101至103頁），當屬原告所受之損害，自得向被告請求之。至原告主張另應支付許永昌懲罰性違約金75萬元部分，然原告既未實際支付該違約金予許永昌，且原告並未提出任何證據證明其因違反與許永昌間土地租賃書之約款，而有支付懲罰性違約金之必要，則原告請求被告賠償75萬元，則屬無據。

3.至黃偉倫建築事務所酬金部分，按「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者，得提起之。」民事訴訟法第246條定有明文。又「當事人主張有利於己之事實者，就其事實負舉證之責任。」民事訴訟法第277條本文亦有明定。是提起將來給付之訴之原告，自應對於有預為請求之必要負舉證之責，亦即必須證明此項未來支出之必要性與確定發生性，此始合乎損害賠償之債，以填補實際所受損害之原則。依原告與黃偉倫建築事務所之委辦合約書約定，其等委辦事項為「經政府主管機關同意本加油基地，申請用地類別變更為『特定目的事業用地』之程序，辦理完成用地變更」、「向政府機關及相關能源單位（科室）申請同意加油站籌建許可之程序，以接獲政府主管機關同意籌建之公文為準」，至於酬勞支付之方式為：「一、乙方（即黃偉倫建築事務所，下同）完成委辦之事項...支付65萬元。二、因不可歸責乙方致未能完成委辦事項...支付8萬元」等語（見本院卷一第93頁），而系爭土地最終無從經主管機關核准設置加油站係因被告撤銷土地使用權同意書，已如上述，則其等約定之委辦事項既未完成，且不可歸責於黃偉倫建築事務所，黃偉倫建築事務所得向原告請求之酬勞應為8萬元。是就此部分，原告所受之損害既屬於8萬元，則其得向被告請求賠償之金額亦以此為限。

4.綜上，原告依系爭租約第13條第3項得請求被告賠償之金額

為9萬元（計算式：1萬元+8萬元=9萬元）。

五、從而，原告依系爭租約第13條第1、3項約定，請求被告給付32萬元（計算式：23萬元+9萬元=32萬元），及自109年3月26日（即起訴狀繕本送達翌日，見本院卷一第111頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（民法第229條第2項、第233條第1項、第203條參照），為有理由，超逾部分，則難謂有據，應予駁回。

六、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核就前開原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　6　　日

民事第九庭　　法　官　　莊仁杰

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　　110　　年　　9　　月　　7　　日

書記官　　徐語姍