# 臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第376號

原　　告　陳洋洲
　　黃菊英
　　陳健元
　　陳裕文
共　　同
訴訟代理人　蘇衍維律師
被　　告　淡水企業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉東光
訴訟代理人　蘇千祿律師

上列當事人間請求給付土地租金等事件，本院於民國110年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告各如附表「A欄」所示金額、利息及違約金。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告各以如附表「B欄」所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以如附表「C欄」所示金額為原告預供擔保，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、程序部分：

一、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。經查，本件依兩造所簽租約第8條約定（見本院卷第25、37、47、57頁），兩造合意以本院為第一審管轄法院，故本院有管轄權。

二、又按公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表

公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人，公司法第213條定有明文。又按公司董事由股東會就有行為能力股東中選任之；政府或法人為股東時，得被推為執行業務股東或當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務；政府或法人為股東時，亦得由其代表人當選為董事或監察人，公司法第192條第1項、第27條第1項、第2項前段定有明文。換言之，必先有股東身分而後始有擔任董事之資格，法人股東所指派之代表人以該法人股東代表之身份擔任另一法人公司董事，其有關該項職務之權利義務，自應以法人代表身分承擔，權利義務直接歸屬於該法人股東（最高法院88年度台上字第2590號判決意旨參照）。查被告之董事長為劉東光，訴外人洋洲企業股份有限公司（下稱洋洲公司）登記為被告法人董事，原告陳洋洲則登記為洋洲公司指派之自然人代表，有公司變更登記事項表、經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可佐（見本院卷第123至126頁及限閱卷），則原告陳洋洲並非以其自然人身分擔任被告董事至明，本件訴訟自與公司法第213條所稱公司與董事間訴訟無涉，原告以劉東光為被告法定代理人提起本件訴訟，於法並無不合，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告陳洋洲、黃菊英、陳健元與陳裕文分別有如附件一至四所示坐落新北市○○區○○里○○段○○○○段000○○○○0000地號暨水仙段365地號等土地（下稱系爭土地），並出租予被告經營高爾夫球場使用長達數年，每年簽立租約，租期均為同年1月1日起至12月31日止，當年租金應於翌年12月31日前給付。於民國104年12月31日當期租期屆至後，原告雖提出105年度之租約予被告簽立，被告卻未再簽立新租約，且繼續使用系爭土地。依兩造先前約定給付租金之慣例，被告就105年度之租金應於106年12月31日前給付，被告逾期未支付，經原告委請律師發函催告後，始於107年2月間給付105年度之租金。然被告就106年度、107年度之租金未

為給付，原告前對被告起訴後，經本院108年度重訴字第918號判決認兩造間之租賃關係已更新為不定期租賃契約，並判命被告應給付106年度、107年度之租金及懲罰性違約金確定（下稱前案訴訟），前案訴訟確定判決上開關於兩造間更新為不定期租賃契約及約定內容之認定，應生爭點效。嗣因被告持續使用系爭土地，然未於109年12月31日前給付108年度租金，且依約被告如遲交租金，應自期限屆滿之次日起至實際給付日止，按日依週年利率10%加付懲罰性違約金，爰依兩造間租賃契約法律關係、民法第439條規定提起本件訴訟等語。

㈡並聲明：1.被告應給付原告陳洋洲新臺幣（下同）209萬8,672元，及109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率10%計算之懲罰性違約金。2.被告應給付原告黃菊英438萬5,898元，及109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率10%計算之懲罰性違約金。3.被告應給付原告陳健元5萬5,902元，及109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率10%計算之懲罰性違約金。4.被告應給付原告陳裕文49萬5,854元，及109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率10%計算之懲罰性違約金。5.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：

㈠依原告提出之105年度土地租賃契約書第2條記載，如無書面租約續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思表示，租賃關係當然消滅，是本件請求金額應屬無權占有之不當得利損害金，而非105年度空白租約之租金金額。況原告以外之地主（兼被告董事或股東）均未向被告請求租金，且原告陳洋洲有破壞高爾夫球場場地，卻請求被告給付租金實無理由。又前案

訴訟確定判決已認定懲罰性違約金為按日依週年利率千分之一計算，原告一方面主張爭點效，本件訴訟又提高懲罰性違約金為按日依週年利率10%計算，實為前後矛盾且無理由。末原告並未催告被告給付租金，是利息應以起訴狀繕本送達起算等語。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第170頁）：

㈠兩造自104年租約期限屆滿後未再簽立書面租約。

㈡被告並未於105年度之租約簽章，嗣原告於107年1月23日函催被告給付105年度租金後，被告即於107年2月7日、同年月8日給付105年度之租金（即給付原告陳洋洲209萬8,672元、原告黃菊英438萬5,898元、原告陳健元5萬5,902元、原告陳裕文49萬5,854元）。

㈢原告前訴請被告給付106年度、107年度租金及懲罰性違約金事件，經本院以108年度重訴字第918號判決確定（即前案訴訟）。

㈣被告現仍使用系爭土地。

四、本院之判斷：

㈠本件有爭點效之適用，兩造間已更新為不定期租賃關係，系爭土地之租金調整為105年度租約之金額，其餘租賃條件均與104年度租約內容相同：

1.按基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之「爭點效理論」，除確定判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料」外，該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為實質之審理判斷，且兩造所受之程序保障非顯有差異者，始足當之，俾由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟結果負其責任，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴

訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷（最高法院99年度台上字第1701號、100年度台上字第1627號判決意旨參照）。

2.查原告於前案訴訟中主張兩造間應視為不定期租賃關係，請求被告給付106年度、107年度租金及懲罰性違約金等情，被告則抗辯無書面租約之續訂，租賃關係當然消滅等節，是兩造間租賃關係存否及內容成為重要爭點，經兩造充分攻防、辯論後，前案訴訟法院認兩造於104年租約在同年12月31日屆期後，被告仍繼續使用系爭土地，原告亦未為任何反對之意思表示，並於107年1月23日以律師函向被告催告105年度之租金，被告亦於107年2月7、8日以支票支付，足認兩造間仍有續為租賃之合意，依民法第451條應視為以不定期限繼續契約，又被告固持原告所提104年度至106年度之租約第2條後段約定「…租約期滿，雙方如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思表示，租賃關係當然消滅」，抗辯兩造已合意不適用民法第451條規定，惟租賃契約非要式契約，本不以書面為必要，被告既於租期屆滿後仍繼續使用系爭土地，原告亦未曾表示任何不再續租之意，則該約定尚不生阻止續約之效力，是兩造間租賃關係已更新為不定期租賃；再原告催請被告給付105年度租金之律師函所附未經簽署之105年度租約，除年租金金額調整外，其餘就租賃期限、租金給付時間、懲罰性違約金及地價稅給付等約定事項，與104年度租約均屬相同，而被告亦已依律師函所示105年度租約之年租金為計算後給付原告，堪認被告已同意系爭土地之租金調整為105年度租約之金額，至其餘租賃條件均與原租約即104年度租約內容相同，且觀被告於104年租約租期屆滿後，於105年至107年間，仍按104年租約之約定自行繳納地價稅，因而認定兩造就不定期租賃契約之內容仍沿用原租賃契約內容，並判命被告應給付106年度、107年度租金及懲罰性違約金，嗣因原告未提起上訴，被告之上訴因未繳納上訴費用經裁定駁回而確定，有判決書在卷可考（見本院

卷第61至78頁），並經本院調閱卷宗核閱無誤。

3.前開判斷既係前訴法院本於經驗及論理法則所為，而無何顯然違背法令之處，且兩造於前後訴訟所受之程序保障非顯有差異，該判斷自應拘束法院及兩造當事人。又被告於本件固抗辯依105年度土地租賃契約書第2條（即前案訴訟確定判決內容所指104年度至106年度之租約第2條後段約定），本件租賃關係已當然消滅云云。惟前開抗辯業於前案訴訟提出，並經法院審酌後為上揭判斷，實無從推翻前訴法院之原判斷，則原告主張前案訴訟確定判決於本件有爭點效之適用，兩造間租賃關係已更新為不定期租賃，系爭土地之租金調整為105年度租約之金額，其餘租賃條件均與104年度租約內容相同等情，洵屬有據。

㈡原告得請求108年度租金及利息：

1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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%，此觀民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。

2.查兩造間不定期租賃契約除租金金額外，其餘租賃條件均與104年度租約內容相同，已如前陳，且兩造於本件訴訟皆稱未簽署之105年度租約內容除租金金額外與104年度租約均屬相同（見本院卷第170頁），則由105年度租約第3條「租金及押金」第1項約定：「乙方（即被告）應依其資金狀況儘先給付，且給付期限至遲不得遲於106年12月31日，逾期應自期限屆滿之次日起，至實際給付日止，按日依年息10%加付懲罰性違約金予甲方（即原告）」（見本院卷第21、33、43、53頁），可知兩造確約定當年度租金至遲應於翌年12月

31日前給付。故本件108年度租金至遲應於109年12月31日前給付，則原告請求被告各給付原告108年度租金（金額同調整後之105年度租金，見不爭執事項㈡），及自109年12月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

3.被告固抗辯：原告以外之地主（兼被告董事或股東）均未向被告請求租金，且原告陳洋洲有破壞高爾夫球場場地，卻請求被告給付租金實無理由云云，惟該節未經被告舉證以實其說，且被告所指與其他地主間租金給付狀態，與本件並無關連，再兩造間租約亦無何出租人破壞高爾夫球場場地即不得請求租金之相關約定，本件被告既現仍使用系爭土地（見不爭執事項㈣），兩造間不定期租賃關係亦未經終止，自仍應依前開約定給付租金。至被告另抗辯應自起訴狀繕本送達起算遲延利息云云，與前開給付定有確定期限之契約內容不合，亦無可採。

㈢原告得請求懲罰性違約金，惟應予酌減：

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。又按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

2.查兩造間不定期租賃契約所沿用之前開內容，就遲付租金之情形設有懲罰性違約金之約定，即被告應自期限屆滿之次日起（本件係遲付108年度租金，即係自110年1月1日起），至實際給付日止，按日依週年利率10%加付懲罰性違約金。本件被告抗辯：前案訴訟確定判決將違約金酌減至按日依週年利率千分之一計算，本件原告又提高懲罰性違約金為按日依週年利率10%計算，實為前後矛盾且無理由云云，堪認係抗

辯原告請求之懲罰性違約金過高。衡諸系爭土地迄今仍繼續供被告經營高爾夫球場使用，並無何為對原告更為不利之情事存在，原告亦未提出任何實際受有損害之證據，而按日以週年利率10%計算違約金實屬過高，經考量前開情狀，爰認按日以週年利率千分之一計算違約金，應為適當。

五、結論：

兩造間已更新為不定期租賃關係，原告依租賃契約法律關係、民法第439條規定，請求被告給付各如附表「A欄」所示金額、利息及違約金，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。又本件判命給付之金額合併計算為50萬元以上，不符職權宣告假執行之規定，而就原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰各酌定如附表「B欄」、「C欄」所示相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行聲請因訴之駁回而失所依據，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　15　　日

民事第九庭　法　官　　梁夢迪

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　　12　　月　　15　　日

書記官　　石勝尹

附表：

| 編號 | 原告姓名 | A | B | C |
|---|---|---|---|---|
| | | 被告應給付內容（新臺幣）（民國） | 假執行擔保金額（新臺幣） | 免為假執行擔保金額（新臺幣） |
| 1 | 陳洋洲 | 209萬8,672元及自109年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自110年1月1日起至實際給 | 70萬元 | 209萬8,672元 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。 | | |
| 2 | 黃菊英 | 438萬5,898元及自109年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。 | 146萬2,000元 | 438萬5,898元 |
| 3 | 陳健元 | 5萬5,902元及自109年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。 | 1萬9,000元 | 5萬5,902元 |
| 4 | 陳裕文 | 49萬5,854元及自109年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自110年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。 | 16萬5,000元 | 49萬5,854元 |

附件一至四：