臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第307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
複　代理人　曾福卿
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事件，本院於民國112年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應各給付本件原告如附表一本院認定A 欄、B 欄所示本金、利息與違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用如附表二訴訟費用負擔欄所示。

本判決第一項於原告各以如附表二假執行擔保金額原告欄所示金額供擔保後，得假執行。但如被告分別以如附表二假執行擔保金額被告欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

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。查兩造於土地租賃契約書第9 條約定合意由本院為第一審管轄法院乙節，有土地租賃約定書在卷可稽（見本院卷第21頁、第27頁、第33頁、第39頁），且因兩

造已更新為不定期租賃契約而續為上述租賃條件之約定（詳如後述），揆諸首揭規定，本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告陳洋洲、黃菊英、陳健元與陳裕文（下合稱本件原告）主張：

㈠本件原告各為如附件一至四所示新北市○○區○里○○段○○○○段000 ○0000地號暨水仙段365 地號等多筆土地（下稱系爭土地）所有人，本與被告簽立租賃期間均為1 年、每年年租金應於隔年12月31日前給付之土地租賃契約書而成立租賃契約（下稱系爭契約）。詎民國104 年12月31日以降，被告未與其等再簽立土地租賃契約書，猶仍繼續使用系爭土地，105 年度租金也於本件原告催告後於107 年2 月給付，另就106 年度至108 年度租金因遲未給付，原告即各於108 年5 月22日、110 年3 月23日向本院起訴，經本院108 年度重訴字第918 號判決（下稱108 年前案）、110 年度重訴字第376 號判決（下稱110 年前案）確認兩造間系爭契約已更新為不定期租賃契約且告確定，當生爭點效效力。基此，被告仍未給付如附表一原告請求A 欄、B 欄之109 年度、110 年度租金，其等自得提起本件訴訟以為請求，併因被告逾期未於隔年12月31日前給付租金，依土地租賃契約書第3 條第1 項約定，伊當自期限屆滿次日起按日以年息10% 計算懲罰性違約金。

㈡本件原告未曾破壞系爭土地，被告所稱行徑實係國有財產署因被告未繳租金所為，與其等無涉，至於二代健保、地價稅也與本案無關，遑論被告除未給付其等租金，也未繳交地價稅、二代健保予主管機關，在其等尚未獲取租金前，自無扣除之理；況被告現仍持續在系爭土地上經營高爾夫球場而有收入，疫情期間亦同，要無何經營困難、無法正常營業而應酌減數額之情，所辯亦不可採。爰各依土地租賃契約第3 條第1 項約定及後續更新之不定期租賃契約法律關係，民法第439 條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應各給付

本件原告如附表一原告請求A 欄、B 欄所示本金、利息與違約金；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依土地租賃契約書第2 條所為若於租約期滿無書面租約續訂時即視為雙方無繼續租賃意思表示之約定，兩造間就系爭土地既未再簽署任何書面契約，自無不定期租賃契約存在之可能，僅屬無權占有不當得利法律關係爾，108 年、110 年前案判決全然漠視上開約定，難謂有爭點效適用。縱認成立不定期租賃契約，本件原告未定期催告被告給付租金，所主張利息起算日不僅應改自起訴狀繕本送達翌日起算，懲罰性違約金計算基準更屬過高，與108 年、110 年前案判決認定內容相違，應予酌減。再本件原告實兼具被告股東身分，請求110 年度租金適逢新冠肺炎疫情經營困難，更因中央疫情指揮中心及新北市政府所為禁止室外高爾夫球場營業期間之公告，無法正常營業，所得收入更遭多件行政執行事件扣押、移轉，實際營業所得大幅減少，應為本件原告所知，當有情事變更原則酌減租金之適用，則110 年5 月26日至同年7 月26日停止營業期間應減免租金2 個月。再參全民健保保險扣取及繳納補充保險費辦法第4 條第1 項規定，被告負有依法令代扣除租金二代健保且向健保局申報繳納等義務，本件原告未自行繳交，依債務不履行或侵權行為法律關係，其等請求本件租金時，當應扣除租金所得之二代健保（以110 年度為例，原告陳洋洲應繳納1 萬6,069 元、原告黃菊英則應繳納2 萬6,490 元）、系爭土地租金10% 之地價稅等語，資為抗辯。並聲明：㈠本件原告之訴及其等假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、首查，本件原告前與被告分別成立租賃契約即系爭契約，嗣自104 年12月31日以後，兩造固未續於每年簽立土地租賃契約書，但被告於107 年2 月間曾給付105 年度租金，亦即各為原告陳洋洲209 萬8,672 元、原告黃菊英438 萬5,898 元、原告陳健元5 萬5,902 元及原告陳裕文49萬5,854 元予本

件原告等事實，為兩造所不爭，且有土地租賃契約書、收據、銀行支票影本等附卷可稽（見本院卷第19頁至第40頁、第131 頁至第137 頁），是此部分事實，首堪認定。

四、得心證之理由

㈠兩造間就系爭土地應自系爭契約更新為不定期租賃契約，又系爭土地租金調整為本件原告提出105 年度土地租賃契約版本之金額，其餘租賃條件均與104 年度土地租賃契約內容相同等事實，均經108 年前案、110 年前案確定判決認定而有爭點效之適用：

1.按爭點效係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果而為判斷者，除有顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情形外，應解為在同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院109 年度台上字第451號、109 年度台上字第3287號判決要旨參照）。

2.就系爭契約自104 年12月31日以降，以更新為不定期租賃契約，且除租金調整為105 年度土地租賃契約金額外，其餘租賃條件均與先前土地租賃契約書面相同一情，業經108 年前案判決事實及理由欄□㈠㈡、110 年前案判決事實及理由欄□㈠所示事由認定在案，復各於109 年5 月4 日、確定無訛。108 年前案判決中已詳述被告於104 年12月31日屆至後仍持續使用系爭土地，更於受本件原告以107 年1 月23日律師函催告後之同年2 月7 日、8 日以開立支票之方式予以清償等客觀事實，認定兩造仍有續為租賃之合意，並駁斥被告所為土地租賃契約書第2 條後段約定之抗辯後，比對本件原告所提105 年度土地租賃契約版本、兩造簽署104 年度土地租賃契約書內容，認定兩造祇就年租金金額調整為105 年度土地租賃契約版本，餘等條件仍維持104 年度土地租賃契約內

容乙情，並經本院調取此前案二卷宗核閱無誤。又系爭契約是否更新為不定期租賃契約以及租賃條件內容，實為本件原告得否請求109 年度、110 年度租金之重要前提，此二前案已就該等重要爭點為詳細調查及辯論，未有顯然違反法令之處，被告也未提出何足以推翻原判斷之新訴訟資料，當具爭點效，兩造及本院於本件訴訟中自不得再為相反之判斷或主張，堪以認定。

㈡本件原告109 年度得請求如附表一原告請求A 欄所示金額，但110 年度租金因確有非更新不定期租賃契約時所得預料、依原有效果顯失公平之新冠肺炎疫情影響，參之相關因素，認110 年5 月26日至同年7 月26日應酌減50% 租金為當，僅得向被告請求如附表一本院認定B 欄所示金額：

1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227 條之2 第1 項定有明文。又所稱情事變更，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，使之趨於公平；易言之，乃源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範；職是，當事人於訴訟外或訴訟上為主張，均無不可。其於訴訟上主張者，不論以訴為請求，抑以抗辯權行使，皆為法之所許，祇要情事變更之事實發生於事實審言詞辯論終結前，法院即應依職權公平裁量為增減給付或變更其他原有效果之判決，毋庸由當事人另行起訴（最高法院109 年度台上字第2189號、109 年度台上字第3119號、105 年度台上字第330 號判決要旨參照）。

2.兩造間就系爭契約業更新成不定期租賃契約，且租金金額各

約定為原告陳洋洲209 萬8,672 元、原告黃菊英438 萬5,898 元、原告陳健元5 萬5,902 元及原告陳裕文49萬5,854 元等事實，已如上述。基此，兩造既無租金金額變更之意思表示合致，租金金額當屬相同，本件原告以此請求被告給付109 年度租金一情，要屬可認。至110 年度租金部分，其等本得為相同請求，然被告係經營室外高爾夫球場，該等營業場所確於110 年5 月26日經新北市政府以新北府教體字第1103000000號公告基於疫情警戒標準至第三級而命令暫停營業至同年6 月14日，如違反並拒絕改善，得依傳染病防治法第67條第1 項第2 款處6 萬元以上30萬元以下罰鍰等情，嗣更延長疫情警戒第三級期間至同年7 月26日止，有前開公告、教育部體育署最新消息擷圖、系爭土地用途照片等存卷足考（見本院卷第149 頁至第151 頁；本院108 年度重訴字第918 號卷，下稱108 重訴卷，第153 頁至第167 頁）。又兩造均不否認成立系爭契約多年，迨105 年後方未簽署土地租賃契約書面文件；比對104 年、105 年土地租賃契約書，該等租賃條件除租金金額外別無二致（見本院卷第19頁至第40頁；臺灣士林地方法院108 年度重訴字第229 號卷第94頁至第112 頁），則至少自104 年起至本件原告請求租金期間前，全無如同新冠肺炎般肇致全球疫情嚴峻、經主管機關多次公告、長期命令暫停營業，進而致餐飲、觀光等眾多行業受有大幅虧損、業務緊縮，甚或歇業倒閉之紀錄，難謂兩造成立系爭契約、不定期租賃契約時已可預見此情。承此，基於110 年5 月以後疫情嚴峻，政府機關不僅提供各行各業紓困補助方案，國有財產署就國有非公用不動產減收應繳租金2 成，新北市政府教育局也對學校泳池、體育館、停車場之委外廠商及委託經營運動中心比照規定減收權利金最高35% 、租金減收50% 等節，乃本院職務上已知之事實；兼衡疫情因素同非兩造任一方於成立系爭契約、更新為不定期租賃契約時所得預料，亦非可歸責於兩造之事由所生，本件原告空稱被告仍持續營運卻未提出任何證據以實其說，委無足取，則以原

定每月平均租金58萬6,361 元以觀（計算式：【2,098,672＋4,385,898 ＋55,902＋495,854 】÷ 12≒586,361 ，元以下均四捨五入），確有相當沈重之負擔，是認應有情事變更原則之適用，綜合前揭因素，認於主管機關命令停止營業期間（即110 年5 月26日至同年7 月26日止），為求兼顧兩造之平衡，應以酌減50% 月租金為當（相當於110 年度僅給付11個月租金）。是經計算後，本件原告得請求被告給付110 年度租金部分，應如附表一本院認定B 欄所示本金，洵堪認定。

3.被告雖以尚應扣除地價稅、二代健保金額後方屬本件原告得請求之租金金額，原告陳洋洲、黃菊英請求租金部分實須扣除110 年度二代健保金額1 萬6,069 元、2 萬6,490 元為辯，並提出收據、銀行支票影本，及衛生福利部中央健康保險署112 年7 月18日健保北字第1128213038C 號函暨全民健康保險112 年度查核扣費義務人補充保險費查核名冊所得年度110 年等件為憑（見本院卷第131 頁至第137 頁、第145 頁至第147 頁）。但查：

①地價稅一事，暫不問被告於108 年前案中所辯：伊僅同意如兩造簽立土地租賃契約時代繳地價稅，且地價稅稅單為本件原告所持有，伊無法得知地價稅金額；再伊給付之105 年租金部分不含地價稅云云（見108 重訴卷第214 頁、第222 頁），與本件抗辯似有歧異，反與本件原告於該案中所稱：土地租賃契約第3 條第3 項所為地價稅之約定，係特意約定由被告繳納，不含於租金範圍內等語大致相當（見108 重訴卷第264 頁至第265 頁），土地租賃契約書第3 條第3 項所為：「本約第1 條所定租賃標的物之地價稅均由乙方（按：即被告）繳納，並視同應付之租金」等約定，究否屬得抵扣於租金金額內或附加於原租金金額上實有疑義外，被告並未提出何109 、110 年度地價稅金額與業已代為繳納之積極證明，是伊當就此負客觀舉證責任之不利益，此部分抗辯，尚難憑採。

②二代健保部分，雖據被告所提前開查核名冊（見本院卷第145 頁至第147 頁），參諸全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第4 條第1 項、第3 條第1 項第6 款所載，被告於單次給付金額達2 萬元之際，確負有按規定之補充保險費率扣除補充保險費後向保險人繳納之義務，然此係公法上課與之義務，與本件原告間租賃契約權利義務要屬二事。本件被告所提僅係查核名冊要非繳費收據乙情，有「如無異議，本單無須寄回，本署將另行寄發應補繳之繳款單通知貴單位繳納……」等文字彰彰甚明，顯見祇是供被告表示意見，實乏何被告業已履行該等義務而得扣除之證據資料，是伊此部分所辯，礙難憑採。

㈢本件原告請求法定遲延利息、懲罰性違約金部分：

1.末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；又遲延之債務，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；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203 條、第233 條第1 項及第229 條第1 項各有明文。又清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償，民法第315 條亦有明定。復當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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1 項、第252 條均有明文。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。另約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院105 年度台上字第1778號、110 年度台上字第3022號判決要旨參照）。

2.被告應就本件原告上開金額內負清償責任，已由本院詳予說明如上，徵以兩造104 年12月23日簽署之104 年度土地租賃契約書（見108 重訴卷第94頁至第112 頁），第3 條第1 項

全約以：「年租金……應依其資金狀況儘先給付，且給付期限至遲不得遲於民國105 年12月31日，逾期應自期限屆滿日次日起，至實際給付日止，按日以年息10% 加計懲罰性違約金予甲方（按：即本件原告）」乙情，堪認伊等清償期業具體約定以隔年12月30日為給付期限，乃有確定期限之給付，不定期租賃契約除租金金額外其餘租賃條件均與先前租賃契約內容相同，則應各自翌（31）日起負遲延責任。是本件原告應得請求被告分別給付如附表一本院認定A 欄、B 欄所示本金以年息5%計算利息。

3.但就懲罰性違約金部分，兼衡系爭土地迄仍作為高爾夫球場經營使用（雖被告一度抗辯已改由其他公司經營，但未提供任何證據《見本院卷第104 頁》），對本件原告要無何更不利之情事存在，其等也未提出任何實際受有損害之證據，按日以年息10% 計算違約金實屬過高，綜合考量上揭情狀，認應酌減至按日以年息1/1000計算，較屬妥適。

五、綜上所述，兩造系爭契約已更新為不定期租賃契約，但因110 年遇有疫情遭命令暫停營業之情形，應有民法第227 條之2 情事變更原則適用而酌減該2 個月租金50% ，且懲罰性違約金部分也應酌減以按日1/1000計算為妥。從而，本件原告各依土地租賃契約第3 條第1 項約定，後續更新之不定期租賃契約法律關係，民法第439 條規定，請求：被告應各給付本件原告如附表一本院認定A 欄、B 欄所示本金、利息與違約金，為有理由，應予准許，其等逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核本件原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告如附表二假執行擔保金額欄所示；本件原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　13　　日

民事第三庭　法　官　黃鈺純

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　　112　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　李心怡

附表一（日期：民國/幣別：新臺幣）

編號	原告姓名	原告請求				本院認定		
		A 欄（109年1月1日至同年12月31日）		B 欄（110年1月1日至同年12月31日）		A 欄	B 欄	
		本金	利息與違約金	本金	利息與違約金		本金	利息與違約金
1	陳洋洲	2,098,672	及自110 年12月31日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自111 年1 月1日起至清償日止按日依年息10% 計算之懲罰性違約金。	2,098,672	及自111 年12月31日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112 年1 月1日起至清償日止按日依年息10% 計算之懲罰性違約金。	（除懲罰性違約金應按日以1‰計算外，餘均同原告請求A 欄所載）	1,923,783	及自111 年12月31日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112 年1 月1 日起至清償日止按日依年息1‰計算之懲罰性違約金。
2	黃菊英	4,385,898		4,385,898			4,020,407	
3	陳健元	55,902		55,902			51,244	
4	陳裕文	495,854		495,854			454,533	
總計		7,036,326		7,036,326		7,036,326	6,449,967	

附表二（訴訟費用與假執行擔保金額。幣別：新臺幣）

編號	原告人別	訴訟費用負擔	假執行擔保金額	
			原告	被告
1	陳洋洲	訴訟費用由被告負擔95% ，原告陳洋洲負擔1.5%，原告黃菊英負擔2.5%，原告陳健元負擔0.05% ，原告陳裕文負擔0.95% 。	1,340,000	4,022,455
2	黃菊英		2,802,000	8,406,305
3	陳健元		36,000	107,146
4	陳裕文		317,000	950,387

附件一至四（即本件原告各出租土地明細）