

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1116號

原告 陳洋洲

黃菊英

陳健元

陳裕文

上四人共同

訴訟代理人 卓翊維律師

葉慶元律師

賴佑欣律師

上二人

複代理人 須安妤律師

被告 淡水企業股份有限公司

法定代理人 劉東光

訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經臺灣士林地方法院移送前來（114年度重訴字第209號），本院於民國115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告如附表「A欄」、「B欄」所示之本金、利息及違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告各以如附表「C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「D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

一、原告起訴主張：兩造於民國90年起至104年間簽立土地租賃契約書（下合稱系爭租約，分則逕稱各年度租約），約定由

原告陳洋洲、黃菊英、陳健元、陳裕文（下合稱原告，分則逕稱姓名）出租如附件1至4所示土地（下稱系爭土地）予被告，租期同年1月1日至12月31日止，一年一簽，租金應於翌年12月31日前給付。嗣105年起並未重新簽約，然被告已支付105年度租金，且迄今仍持續占有使用前開土地，104年度租約已更新為不定期租賃，惟被告自106年起未給付租金（其中106至110年度租金業經另案判決在案），其既已逾期支付租金，自應按日賠償依年息10%計算之懲罰性違約金，爰依土地租賃契約第3條第1項約定、民法第439條規定及後續更新之不定期租賃契約法律關係，提起本件訴訟，判命被告給付111、112年度之租金、利息及懲罰性違約金等語，並聲明：(一)被告應給付陳洋洲新臺幣（下同）419萬7,344元，及其中209萬8,672元自112年12月31日起、其中209萬8,672元自113年12月31日起，均至清償日止按年息5%計算之利息；並應給付其中209萬8,672元自113年1月1日起、其中209萬8,672元自114年1月1日起，均至清償日止按年息10%計算之懲罰性違約金；(二)被告應給付黃菊英877萬1,796元，及其中438萬5,898元自112年12月31日起、其中438萬5,898元自113年12月31日起，均至清償日止按年息5%計算之利息；並應給付其中438萬5,898元自113年1月1日起、其中438萬5,898元自114年1月1日起，均至清償日止按年息10%計算之懲罰性違約金；(三)被告應給付陳健元11萬1,804元，及其中5萬5,902元自112年12月31日起、其中5萬5,902元自113年12月31日起，均至清償日止按年息5%計算之利息；並應給付其中5萬5,902元自113年1月1日起、其中5萬5,902元自114年1月1日起，均至清償日止按年息10%計算之懲罰性違約金；(四)被告應給付陳裕文99萬1,708元，及其中49萬5,854元自112年12月31日起、其中49萬5,854元自113年12月31日起，均至清償日止按年息5%計算之利息；並應給付其中49萬5,854元自113年1月1日起、其中49萬5,854元自114年1月1日起，均至清償日止按年息10%計算之懲罰性違約金；(五)願供擔保請准

01 宣告假執行。

02 二、被告則以：104年度租約第2條約定已約明租約期滿未為書面
03 租約續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思表示，租賃關係當
04 然消滅，自不存在不定期租賃關係；又本件土地業經另案判
05 決於112年12月27日判令分割共有物在案，原告所分得土地
06 之地號與面積並不相同，自不得請求分割前之租金；另原告
07 所提各年度租約標的物有所不同，不得請求同額租金；陳洋
08 洲已將部分土地讓與他人並完成移轉登記，不得再為請求租
09 金；原告並未以存證信函發函，否認其以律師函作為催告通
10 知，既無法證明郵件內容即為該律師函，自不得據此起算利
11 息時點；另原告所請求懲罰性違約金過高，應予酌減等語，
12 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願
13 供擔保請准免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷第194頁）：

15 (一)兩造於90年起至104年間簽立土地租賃契約書（即系爭租
16 約），約定由原告出租如起訴狀附表1-1至附表4所示土地予
17 被告，約定租賃期間為一年，逾期給付租金，按日加付年息
18 10%懲罰性違約金（114年度重訴字第209號卷三第10頁以
19 下）。

20 (二)被告曾於107年2月7日、同月8日以支票給付105年度租金予
21 原告，迄今仍使用本件土地。

22 (三)原告先前對被告提起給付租金、利息及違約金一事，經本院
23 分別以108年度重訴字第918號、110年度重訴字第376號、11
24 2年度重訴字第307號民事判決（下合稱前案）在案（114年
25 度重訴字第209號卷一第73頁以下）。

26 (四)陳洋洲於99年至108年間陸續將九筆土地轉讓予其他三名原
27 告及黃志彰（本院卷第43、49-50頁）。

28 (五)陳洋洲、黃菊英所有九筆土地，經臺灣士林地方法院以109
29 年度士簡字第1290號判決分割在案，陳洋洲、黃菊英取得新
30 北市○○區○○段000○○0000○○地號土地（本院卷第33-4
31 1頁）。

01 四、得心證之理由：

02 (一)兩造間就系爭土地存有不定期租賃關係，被告應給付租金
03 及遲延利息予原告

04 1.按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
05 訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯
06 論結果所為之判斷，如無顯然違背法令、當事人提出新訴訟
07 資料足以推翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要
08 爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相
09 異之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院115年
10 度台上字第64號判決意旨可資參照）。

11 2.經查，被告向原告承租系爭土地，於104年度系爭租約屆期
12 後，被告仍持續使用該土地，並向原告給付租金，足見兩造
13 間仍有續為租賃之合意，而視為以不定期限繼續契約，並認
14 定除租金調整為105年度租約數額，其餘租賃條件均與104年
15 度租約內容相同等節，業經前案即本院108年度重訴字第918
16 號、110年度重訴字第376號、112年度重訴字第307號民事判
17 決於理由中敘明在案，並據此判命被告給付自106年起至110
18 年之租金、利息及違約金，此有該等民事案卷可資為憑。準
19 此，前案既已就系爭租約是否更新為不定期租賃關係一節詳
20 細調查及辯論，並未有顯然違反法令之處，被告除執已遭前
21 案否定之104年度租約第2條約定為辯外，亦未提出足以推翻
22 原判斷之新訴訟資料，揆諸前開說明，前案所為之認定當具
23 爭點效，當事人及本院於本件訴訟中自不得再為相反之主張
24 或判斷，故兩造間就系爭土地存有不定期租賃關係，應堪
25 以認定，原告自得按105年度租金數額，請求被告給付111至
26 112年度租金。至於利息部分，則依104年度租約第3條第1項
27 約定（見114年度重訴字第209號卷三第10頁），至遲於隔年
28 12月31日前給付，故原告請求各自112年12月31日、113年12
29 月31日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，亦屬有
30 據。

31 (二)原告自104年度起出租標的均相同

01 被告雖辯稱104年度租約並無新北市○○區○○段000地號土
02 地（下稱水仙段371地號土地），足見各年度租約標的物不
03 同，不得請求同額租金云云，而細繹104年度租約之租用土
04 地明細表（見114年度重訴字第209號卷三第12-14、19、2
05 5、29頁），並未記載前開土地，且兩造間不定期租賃關
06 係乃沿用104年度租約租賃條件，僅租金調整為105年度租約
07 之數額，原告自得據此請求租金，均如前述，何況，兩造於
08 另案確認租賃關係不存在之訴訟中，業經本院以114年度重
09 訴字第271號判決認定前開水仙段371地號土地（及同段371-
10 2、371-2地號土地）不在104年度租約標的範圍內（見本院
11 卷第130頁），益徵被告辯解顯有誤解，自不可採。

12 (三)陳洋洲移轉土地後仍可請求租金

13 兩造固不爭執陳洋洲於99年至108年間陸續將九筆土地轉讓
14 予其他三名原告及黃志彰等人（本院卷第43、49-50頁），
15 惟查：

16 1.其中五筆土地轉讓予陳裕文、陳健元部分

17 按租賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限，以他人
18 之物出租，其租約並非無效，是除法律別有規定或另有約定
19 者外，當事人仍應依租約履行（最高法院107年度台上字第3
20 40號判決可資參照），而陳洋洲轉讓前開土地時點為99年至
21 100年間，縱有民法第425條規定適用之餘地，惟該當年度租
22 期屆滿後，被告仍逐年就前開土地續與陳洋洲簽立租約，迄
23 104年度租約後更新為不定期租賃關係，揆諸前開說明，出
24 租人既不以出租物所有權人為限，縱令陳洋洲業將部分土地
25 移轉予陳裕文、陳健元，仍不影響其可將該等土地出租並請
26 求租金，被告亦應負有依約履行之義務。

27 2.另四筆土地移轉予黃志彰等人部分

28 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
29 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
30 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
31 限者，不適用之，民法第425條定有明文。惟查，陳洋洲轉

讓前開土地時點為108年間，斯時兩造間租約業已更新為不定期限租賃關係，揆諸前開規定，自無買賣不破租賃原則之適用，故被告辯稱陳洋洲不得請求租金云云，尚非可採。

(四)陳洋洲、黃菊英於土地分割後仍可請求租金

陳洋洲、黃菊英所有九筆土地，業經判決分割，因此取得新北市○○區○○段000○○0000○○地號土地，為兩造所不爭執如前，並有臺灣士林地方法院109年度士簡字第1290號民事判決可資參照（見本院卷第33-41頁），而依前開判決可知，陳洋洲、黃菊英與訴外人共有之土地係採合併分割方式，並依共有人原來權利價值比例分配土地，故該二人雖分得重測後新北市○○區○○段000000○○000000地號之土地，然實際持有土地面積並未更動，對照104年度租約第3條第1項約定（見114年度重訴字第209號卷三第10頁），倘出租人持有地號或持分有所增減時，始有調整租金之必要，惟陳洋洲、黃菊英所有土地僅因合併分割且重測而變動地號，實際面積既未發生變動，自無須調整租金數額，被告辯稱渠二人不得請求分割前之租金云云，並非有據。

(五)租金遲延利息起計日應依租約起算

依104年度租約第3條第1項約定（見114年度重訴字第209號卷三第10頁），原告請求111年度、112年度租金之利息起計日，分別為112年12月31日、113年12月31日起算，業如前述，被告仍爭執原告未能以存證信函催告而不得據此起算利息一節，誤解甚深，顯不可採。

(六)原告所請求懲罰性違約金應予酌減：

- 1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則係以強制債務履行為目的，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，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違

約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響（最高法院106年度台上字第1853號判決參照）。

2.經查，兩造間不定期租賃契約所沿用104年租約第3條第1項設有懲罰性違約金之約定，約明如被告不給付租金，則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（見114年度重訴字第209號卷三第10頁），故原告自得依約請求違約金。惟原告並未舉出任何實際受有損害之證據，系爭土地迄今仍供被告使用對原告並未更不利之現狀，且兩造間因使用該土地而生有諸多訴訟，尚難僅以被告未付租金而認定主觀惡性重大，並審酌前案訴訟中均有酌減違約金，足認按日以週年利率10%計算違約金實屬過高，被告所辯並非絲毫無據，爰認按日以週年利率千分之一計算違約金，應為適當。

五、綜上所述，原告依土地租賃契約第3條第1項約定、民法第439條規定及後續更新之不定期租賃契約法律關係，請求被告給付各如附表「A欄」、「B欄」所示本金、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。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定如附表「C欄」、「D欄」所示相當之擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准許，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第四庭 法 官 劉育琳

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。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
 02 書記官 周玉惠

03 附表：
 04

編號	原告	欄位名稱					
		A欄 (111年度租金)		B欄 (112年度租金)		C欄	D欄
		本金 (新臺幣)	利息及違約金 (新臺幣)	本金 (新臺幣)	利息及違約金 (新臺幣)	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112年12月31日起至清償日止，按週	209萬8,672元	及自113年12月31日起至清償日止，按週	140萬元	419萬7,344元
2	黃菊英	438萬5,898元	年利率5%計算之利息，及	438萬5,898元	年利率5%計算之利息，及	293萬元	877萬1,796元
3	陳健元	5萬5,902元	自113年1月1日起至清償日止，按日依週	5萬5,902元	自114年1月1日起至清償日止，按日依週	4萬元	11萬1,804元
4	陳裕文	49萬5,854元	年利率千分之一計算之懲罰性違約金	49萬5,854元	年利率千分之一計算之懲罰性違約金	34萬元	99萬1,708元