

臺灣高等法院民事判決

107年度重上更一字第141號

上訴人 加總企業有限公司

法定代理人 徐培原

訴訟代理人 謝啟明律師

杜英達律師

被上訴人 煉和鋼模股份有限公司

法定代理人 黃錫文

被上訴人 聖美泰有限公司

法定代理人 黃鈺程

被上訴人 黃胡麗雲

黃錫忠

上四人共同

訴訟代理人 陳忠儀律師

陳家祥律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國104年11月3日臺灣新北地方法院104年度重訴字第530號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之變更及追加，經最高法院第一次發回更審，本院於110年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決(除確定部分外)關於命上訴人給付違約金部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

上訴人應給付煉和鋼模股份有限公司、聖美泰有限公司、黃胡麗雲、黃錫忠如附表所示民國一〇四年八月七日起至民國一〇五年三月六日止之租金及利息。

01 第一、二審訴訟費用（除確定部分外，含變更追加之訴部分），
02 及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔十分之九，餘由煉和鋼
03 模股份有限公司、聖美泰有限公司各負擔三十分之一，黃胡麗
04 雲、黃錫忠各負擔六十分之一。

05 本判決所命給付部分，於煉和鋼模股份有限公司、聖美泰有限公
06 司各以新臺幣捌拾陸萬肆仟元，黃胡麗雲、黃錫忠各以新臺幣肆
07 拾參萬貳仟元供擔保後，得假執行；上訴人如各以新臺幣貳佰伍
08 拾玖萬元為煉和鋼模股份有限公司、聖美泰有限公司，各以新臺
09 幣壹佰貳拾玖萬伍仟元為黃胡麗雲、黃錫忠預供擔保後，得各免
10 為假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
14 但請求之基礎事實同一，或因情事變更而以他項聲明代最初
15 之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第
16 255條第1項第2、4款分別定有明文。本件被上訴人於原審依
17 租賃契約法律關係，請求上訴人應分別給付被上訴人煉和鋼
18 模股份有限公司（下稱煉和公司）、聖美泰有限公司（下稱聖
19 美泰公司）、黃胡麗雲、黃錫忠（下合稱被上訴人，分稱其
20 名）自民國104年3月7日起至104年8月6日止共計5期租金（下
21 稱前5期租金），及遲延利息、違約金，並簽發交付104年8月
22 7日起至105年3月6日止共計7期尚未到期（下稱後7期）之租金
23 支票，並聲明：（一）上訴人應分別給付被上訴人煉和公司、聖
24 美泰公司、黃胡麗雲、黃錫忠租金新臺幣（下同）185萬元、
25 185萬元、92萬5000元、92萬5000元；暨自103年3月8日起至
26 清償日止，按年息5%計算之遲延利息，及分別按日給付煉和
27 公司、聖美泰公司、黃胡麗雲及黃錫忠1萬2333元、1萬2333
28 元、6166元、166元之違約金（此部分下稱為系爭違約金）。
29 （二）上訴人應依各期租金額分別簽發交付被上訴人後7期之租
30 金支票。經原判決判命上訴人應如數給付前開租金、違約
31 金，及自各期租金當月8日起算之遲延利息，並應簽發交付

01 後7期之租金支票，另駁回其餘遲延利息之請求。上訴人就
02 其敗訴部分聲明不服全部上訴(原判決駁回被上訴人其餘遲
03 延利息請求部分，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範
04 圍，不贅)。嗣於本院前審105年度重上字第5號(下稱本院前
05 審)審理中，被上訴人以前揭聲明(二)請求簽發交付之後7期支
06 票所示租金均已屆期為由，於105年5月3日具狀變更聲明
07 為：上訴人應分別給付被上訴人煉和公司、聖美泰公司、黃
08 胡麗雲、黃錫忠自103年3月7日起至105年3月6日(共計12期)
09 租金444萬元、444萬元、222萬元、222萬元，及自各月8日
10 起算至清償日止按年息5%計算之遲延利息(詳如本院前審判
11 決之附件)，及自104年3月8日起至清償日止分別按日給付系
12 爭違約金(見本院前審卷第66-68頁)；嗣另以其等已於104年
13 5月7日終止租賃契約為由，就終止契約後之請求追加依不當
14 得利規定為備位訴訟標的(見本院前審卷第81-82頁)。經本
15 院前審以變更之訴判決上訴人應各給付被上訴人租金444萬
16 元、444萬元、222萬元、222萬元，及自各月8日起算至清償
17 日止按年息5%計算之遲延利息，及自104年5月8日起至清償
18 日止按日給付系爭違約金，另駁回被上訴人自104年3月8日
19 至104年5月7日期間之違約金請求(詳本院前審判決之附
20 表)。上訴人就本院前審判決對其不利部分提起上訴(被上訴
21 人就本院前審判決駁回其餘違約金請求部分，未聲明不服，
22 非本院審理範圍，亦不贅述)，最高法院以107年度台上字第
23 1669號判決將本院前審命上訴人給付暨該訴訟費用部分廢棄
24 發回。茲審酌被上訴人於本院前審就其原訴請求簽發交付後
25 7期租金票據部分，變更為上訴人應給付該後7期之租金及自
26 各期每月8日起算之法定遲延利息，及以其等已終止租賃契
27 約為由，就終止契約後之請求追加依不當得利規定為備位訴
28 訟標的等節，經核符首揭規定，自無不合，均應准許。至被
29 上訴人雖併同將前5期之租金、遲延利息及系爭違約金等部
30 分，同列為其變更之訴聲明內，惟此等請求既與原審聲明相
31 同，並無變更聲明內容，被上訴人所載應屬誤會；另被上訴

01 人於本院固又主張追加請求上訴人應給付被上訴人後7期之
02 租金、遲延利息，及捨棄原審請求簽發交付後7期之租金支
03 票部分(見本院卷第315-316、328頁)，惟關於後7期之租金
04 暨遲延利息部分，既已經被上訴人於本院前審提起變更之
05 訴，而應准許，已於前述，且實質上業以訴之變更合法為條
06 件而撤回原訴請求簽發交付後7期租金票據部分(最高法院29
07 年渝上字第1771號判例參照)，是被上訴人上開所為之追
08 加、撤回亦應屬誤會。又法院就原告所主張起訴原因之事實
09 判斷其法律上之效果，不受原告所述法律上見解之拘束，並
10 基於法官知法原則，仍就其等後7期之租金、利息部分以變
11 更之訴為審理，及適當調整變更之訴聲明為：上訴人應分別
12 給付被上訴人如附表所示104年8月7日起至105年3月6日止之
13 租金及利息，合先敘明。

14 貳、實體部分：

15 一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○○段
16 00000○00000○00000地號土地(下合稱系爭土地)為被上
17 訴人煉和公司負責人黃錫文之父即訴外人黃鍵成、被上訴人
18 聖美泰公司負責人黃鈺程之父即訴外人黃鍵彰、上訴人負責
19 人徐培原之父即訴外人徐燕德，及黃胡麗雲、黃錫忠等5人
20 所共有。上訴人為經營紐約家具設計中心新莊一館，分別與
21 煉和公司、聖美泰公司簽訂土地租賃契約，承租黃鍵成、黃
22 鍵彰就系爭土地之應有部分各1/4，約定租賃期間自103年3
23 月7日起至108年3月6日止，租金為前3年每月37萬元，後2年
24 每月38萬8500元；上訴人另分別與黃胡麗雲、黃錫忠訂定土
25 地租賃契約，承租其等就系爭土地之應有部分各1/8，約定
26 租賃期間同上，租金為前3年每月18萬5000元、後2年每月19
27 萬4250元；各期租金應於每月7日以前給付(下合稱系爭租
28 約)。詎上訴人僅給付103年3月7日至104年3月6日之租金，
29 其後即未再給付，經伊於104年5月7日終止系爭租約，伊自
30 得依系爭租約第3、4、9條約定，及不當得利關係，請求上
31 訴人給付104年3月7日至105年3月6日止共計12個月租金或相

01 當於租金之不當得利，及各期每月8日起至清償日止之法定
02 遲延利息，暨自104年5月8日起至清償日止按日給付1萬2333
03 元或6166元之系爭違約金等語，於本院答辯聲明：上訴駁
04 回，及變更之訴聲明：上訴人應給付被上訴人如附表所示
05 104年8月7日起至105年3月6日止共7期之租金及利息。

06 二、上訴人則以：系爭租約存在於兩造間，伊不否認有欠租之事
07 實，但被上訴人又於原法院106年度重訴字第762號事件（下
08 稱另案）依公司法第19條第2項主張系爭租約係存在於被上
09 訴人與徐培原、徐燕德間，且因一審勝訴而為假執行，其主
10 張明顯矛盾，若兩案均認被上訴人勝訴，恐有裁判矛盾及不
11 當得利之虞。訴外人加總企業股份有限公司（下稱加總公
12 司）前與被上訴人訂立租地建屋契約承租系爭土地，由其負
13 責人徐燕德於86年間興建系爭土地上之建物（下稱系爭建
14 物），嗣加總公司於103年3月6日租約屆期後，不再續租，
15 乃由伊承租，加總公司亦同意無償提供系爭建物予伊使用，
16 應認伊承接加總公司之法律地位，系爭租約應屬租地建屋契
17 約之性質。系爭土地於93年至103年間每坪之租金為391元，
18 租期屆滿後，被上訴人知悉系爭土地即將被新北市政府重
19 劃，竟要求伊將系爭建物之所有權移轉予被上訴人，否則將
20 調漲租金至每坪689元，伊迫於無奈，僅能同意高於行情之
21 租金，至104年3月後，伊因不堪虧損請求被上訴人調降租
22 金，被上訴人明知伊無力負擔，仍不為所動，甚向媒體誣指
23 伊惡意欠租，故被上訴人係趁伊急迫情形下，脅迫伊簽訂系
24 爭租約，且有行使權利不依誠信原則及權利濫用情事，應考
25 量系爭租約法律關係之繼續性，依民法第74條規定酌減租
26 金；且系爭土地即將重劃，故系爭土地供伊長期規劃利用之
27 價值劇減，加以國內外景氣大幅下滑，均非伊簽訂系爭租約
28 時所得預料，應依民法第227條之2規定酌減租金。又被上訴
29 人稱104年5月7日終止系爭租約，然當時尚有三個月之押租
30 金支票尚未經提示抵償，且其終止契約有違土地法第103條
31 第4款之強制規定，並不合法，其請求違約金之條件尚未成

就。又系爭租約第9條第1項記載之違約金與同條第2、3項不同，應屬損害賠償預定性質，被上訴人再請求租金之遲延利息，顯為重複。另伊因景氣低迷及系爭土地即將被重劃徵收，早已結束營業，系爭租約違約金之約定過高，應依民法第252條規定予以酌減等語，資為抗辯。上訴及變更之訴答辯聲明：(一)原判決除確定部分外廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)被上訴人變更之訴駁回。(四)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、被上訴人主張系爭土地為黃鍵成、黃鍵彰、黃胡麗雲、黃錫忠及徐燕德等5人所共有；上訴人為經營紐約家具設計中心新莊一館，分別與煉和公司、聖美泰公司簽訂土地租賃契約，承租黃鍵成、黃鍵彰就系爭土地之應有部分各1/4，約定租賃期間自103年3月7日起至108年3月6日止，租金為前3年每月37萬元，後2年每月38萬8500元；上訴人另分別與黃胡麗雲、黃錫忠訂定土地租賃契約，承租其等就系爭土地之應有部分各1/8，約定租賃期間同上，租金為前3年每月18萬5000元、後2年每月19萬4250元；各期租金應於每月7日以前給付，詎上訴人僅給付103年3月7日至104年3月6日之租金，其後即未給付租金等語，業據其提出土地登記謄本及系爭租約為證（見原審卷第8至18頁），且為上訴人所不爭，自堪信為真實。雖被上訴人於另案又主張上訴人與伊簽訂系爭租約時尚未核准成立，伊否認上訴人之法人格，而依公司法第19條第2項、系爭契約第3條、第9條、侵權行為及不當得利等法律關係，請求上訴人法定代理人徐培原與其父親徐燕德連帶給付104年3月7日至107年12月6日之租金、利息及違約金，有本院107年度重上字第121號判決在卷可稽（見本院卷第205-230頁），惟按公司於設立登記前，由發起人為設立中之公司所為之行為，發生之權利義務，自公司設立登記以後，應歸公司行使及負擔；公司法第19條雖規定：未經設立登記而以公司名稱經營業務或為其他法律行為者，行為人自負其責；然此項規定並不排除公司承受其設立登記前發生之

01 權利義務關係（最高法院72年度台上字第2127號、86年度台
02 上字第1697號判決意旨參照）；上訴人陳明系爭租約存在於
03 兩造間等語，顯於設立登記後業已承受系爭租約之權利義務
04 關係，被上訴人並以上訴人為被告提起本件訴訟，顯亦承認
05 系爭租約已由上訴人承受，自應認兩造間有租賃關係存在。
06 又被上訴人主張上訴人未依系爭租約給付104年3月7日以後
07 之租金，系爭租約於104年5月7日經伊終止，上訴人應給付
08 104年3月7日起至105年3月6日止之租金或相當於租金之不當
09 得利，及各期之遲延利息，暨自104年5月8日起至清償日止
10 之違約金等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭
11 點為：(一)系爭租約是否為租地建屋契約？被上訴人終止系爭
12 租約是否合法？(二)被上訴人依系爭租約第3、4、9條約定及
13 不當得利規定，請求上訴人給付104年3月7日起至105年3月6
14 日止之租金、相當於租金之不當得利、遲延利息，及自104
15 年5月8日起按日計付違約金，有無理由？

16 四、系爭租約是否為租地建屋契約？被上訴人終止系爭租約是否
17 合法？

18 (一)按租用建築房屋之基地，非因承租人積欠租金額，除以擔保
19 現金抵償外，達2年以上時，出租人不得收回，土地法第103
20 條第4款定有明文。此項規定係強制規定，當事人之約定如
21 違背上揭規定，依民法第71條規定，應為無效（最高法院
22 107 年度台上字第1699號判決意旨參照）。次按土地法有關
23 租地建屋之規定，係因城市地方人口集中，其建築房屋基地
24 之需求殷切，為防止土地投機，並保護基地承租人之利益而
25 設。因此，城市地方，以在他人土地上有房屋為目的而租用
26 基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租
27 用該基地，皆應解為租地建屋契約，方符立法意旨（最高法
28 院74年台上字第2562號民事判例意旨參照）。

29 (二)上訴人抗辯系爭土地前為加總公司承租，系爭建物為該公司
30 負責人徐燕德所興建，為租地建屋契約，因於103年3月6日
31 租約到期，加總公司不再續租，乃由伊承租，加總公司亦同

01 意無償提供系爭建物予伊使用，系爭租約第8條並約定租賃
02 期滿時由伊遷空返還土地，伊已承繼加總公司之法律地位，
03 系爭租約屬租地建屋之性質等語，業據其提出工程合約書、
04 房屋稅繳納證明為憑（見本院卷第301-309、127-135頁）。
05 被上訴人則主張系爭建物並非上訴人所興建，其無論以何種
06 權源使用建物，均不符合租地建屋云云。經查，系爭租約第
07 1條約定租賃標的物為系爭土地，第8條第2、3項約定租期屆
08 滿時承租人應將系爭土地回復原狀清理乾淨，遷空交還出租
09 人等語（見原審卷第13頁背面、第14頁），被上訴人亦不否
10 認系爭建物係前承租人加總公司向伊承租系爭土地後所興
11 建，及上訴人有權使用系爭建物等情，則參照前開最高法院
12 判例意旨，上訴人取得系爭建物之使用權後承租系爭土地，
13 應認系爭租約亦屬租地建屋契約，依土地法第103條第4款規
14 定，上訴人非積欠租金達2年以上，被上訴人不得收回。則
15 系爭租約第9條第1項約定「乙方（即上訴人）若拖欠租金或
16 交付之支票不獲兌現達二個月，甲方（即被上訴人）以存證
17 信函通知乙方並終止租賃契約。…」（見本院卷一第503
18 頁、第525 頁、第545 頁、第563 頁），已因違反土地法第
19 103條第4款之強制規定而無效，故被上訴人於104年3月20日
20 發存證信函告知上訴人，其未依系爭租約第4條第1項約定於
21 104年3月7日前開具租金支票，如積欠租金達2個月，被上訴
22 人將依系爭租約約定於104年5月7日終止租約等語，嗣又於
23 104年5月7日再次發函告知租約已於終止等語（見本院前審
24 卷第90-92頁），因上訴人斯時僅積欠2個月租金，被上訴人
25 終止系爭租約自不合法。

26 五、被上訴人依系爭租約第3、4、9條約定及不當得利規定，請
27 求上訴人給付104年3月7日起至105年3月6日止之租金、相當
28 於租金之不當得利、遲延利息，及自104年5月8日起按日計
29 付違約金，有無理由？

30 (一)查系爭租約第3、4條分別約定租金金額、租金應於每月7日
31 前給付等情（見原審卷第11、13、15、17頁），而被上訴人

於104年5月7日終止系爭租約並不合法，已如前述，則被上訴人依系爭租約第3、4條約定，請求上訴人給付如原判決附表一所示104年3月7日至104年8月6日期間之前5期租金、遲延利息，及變更之訴請求如本判決附表所示之後7期租金及利息，自屬有據。

(二)上訴人雖辯稱系爭土地於93年至103年間每坪之租金為391元，租期屆滿後，被上訴人要求將系爭建物之所有權移轉予被上訴人，否則將調漲租金至每坪689元，上訴人迫於無奈，僅能同意高於行情之租金，惟上訴人仍依約給付，至104年3月後，上訴人因不堪虧損而請求調降租金，被上訴人明知上訴人無力負擔，仍不為所動，甚向媒體誣指伊惡意欠租，故被上訴人係趁伊急迫情形下，脅迫伊簽訂系爭租約，且有行使權利不依誠信原則及權利濫用情事，應考量系爭租約法律關係之繼續性，依民法第74條規定酌減租金云云。惟按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。前項聲請，應於法律行為後一年內為之，民法第74條第1、2項定有明文。又上開民法第74條第1項規定之撤銷權或減輕給付，須以訴之形式向法院請求，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使，以之為攻擊防禦方法，自不生其效力（最高法院70年度台上字第174號、86年度台上字第2521號裁判意旨參照）。查系爭租約係於103年4月5日簽訂（見原審卷第12頁背面、第14頁背面、第16頁背面、第18頁背面），而上訴人於105年4月29日始具狀依民法第74條規定聲請酌減租金（見本院前審卷第60-61頁），已逾上開一年之除斥期間，且其未另提起訴訟主張，而於本件訴訟中以之為防禦方法，自難憑採；遑論上訴人並未就被上訴人係趁伊急迫情形下，脅迫伊簽訂系爭租約，且有行使權利不依誠信原則及權利濫用情事等事實，舉證以實其說，其上開所辯自不可採。

(三)上訴人又稱系爭土地即將重劃，故系爭土地供上訴人長期規

劃利用之價值劇減，加以國內外景氣大幅下滑，非上訴人簽訂系爭租約時所得預料，應依民法第227條之2規定酌減租金云云。惟上訴人不否認於訂約前即已知系爭土地即將重劃、徵收，系爭租約第7條亦就系爭土地若重劃、徵收時，雙方之權利義務關係為約定（見原審卷第11頁背面、第13頁背面、第15頁背面、第17頁背面），上訴人自可事先評估風險、考量損益盈虧及利害得失後再行簽約；又上訴人並未就租賃期間確有因情事變更，繼續給付租金有顯失公平之情事舉證以實其說，則上訴人以重劃、景氣下滑為由請求減租，亦無足採。

(四)再系爭租約第9條第1項約定：「乙方（即上訴人）若拖欠租金或交付之支票不獲兌現達二個月，甲方（即被上訴人）以存證信函通知乙方並終止租賃契約。乙方應另支付甲方月租金壹倍之違約金…至搬遷完成並回復原狀歸還土地之日止（未滿一個月按日計算）。」（見原審卷第12、14、16、18頁），上開前段關於上訴人拖欠租金或交付之支票不獲兌現達二個月，被上訴人得終止租賃契約之約定係屬無效，已如前述；而由上開約定被上訴人須通知上訴人「並終止」系爭租約，上訴人應給付違約金「至搬遷完成並回復原狀歸還土地之日止」等文義以觀，堪認被上訴人請求上訴人給付違約金應以合法終止契約、上訴人負有搬遷並回復原狀歸還土地之義務時為要件，並非上訴人有違約情況發生即應給付違約金。而被上訴人於104年5月7日終止契約並不合法，已如前述，其亦自承於104年5月7日以後未再為終止契約之意思表示（見本院卷第316頁），則被上訴人請求上訴人自104年5月8日起至清償日止按日給付煉和公司、聖美泰公司、黃胡麗雲、黃錫忠違約金1萬2333元、1萬2333元、6166元、6166元，並無理由。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3、4條約定，請求上訴人給付如原判決附表一，即104年3月7日起至104年8月6日止共五期之租金及利息，為有理由，應予准許；其請求上訴人自

104年5月8日起至清償日止按日給付煉和公司、聖美泰公司、黃胡麗雲、黃錫忠違約金1萬2333元、1萬2333元、6166元、6166元部分，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，判令上訴人給付，並諭知兩造供擔保後，得、免假執行，核無不合，上訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。至於上開不應准許部分，原判決命上訴人給付，並為假執行之宣告，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。被上訴人變更之訴請求上訴人給付如附表所示104年8月7日起至105年3月6日止共7期之租金及利息，亦有理由，爰判決如主文第4項所示，並依兩造之聲請分別酌定相當擔保之金額准、免假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，被上訴人變更之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第85條第1項但書、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
民事第十三庭

審判長法 官 邱景芬

法 官 邱蓮華

法 官 林純如

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 27 日
02 書記官 王靜怡

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。