臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1653號

原　　告　徐玉堂
訴訟代理人　姜至軒律師
被　　告　黃邱裕
　　黃永祥
000000000000000000
000000000000000000
　　黃邱福
共　　同
訴訟代理人　吳志南律師
複代理人　王韋竣律師

上列當事人間債務不履行損害賠償等事件，本院於民國113年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴係聲明：㈠被告應連帶給付原告新臺幣（下同）400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中變更上開聲明如後開訴之聲明所示（本院卷第229頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前向被告之被繼承人庚承租桃園市○○區○○段000地號土地（重測前為○段○小段0地號，下稱系爭土地），租期至106年4月30日，並簽訂承租契約書（下稱系爭租約）。嗣庚於104年1月21日死亡，兩造約定由原告代被告繳納400萬元遺產稅後，兩造同意續約至116年4月30日，並

簽訂土地租賃契約增補條款（下稱增補條款）。詎被告於110年7月26日違法終止系爭租約，並於111年1月1日將系爭土地另出租予訴外人，且禁止原告進入系爭土地，被告已不能履行系爭租約，則原告給付400萬元原因已不存在。爰依民法第226條、第179條規定（擇一），提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告違反系爭租約之約定，在系爭土地（農地）上興建違章建築，導致被告遭課徵800萬元之遺產稅，故原告自願繳納一半稅捐即400萬元，此400萬元並非使用系爭土地之對價。又原告未經被告同意，將系爭土地轉租予第三人即癸公關整合行銷有限公司（下稱癸公司），違反系爭租約第4條、民法第443條第2項不得任意轉租之約定，被告業於110年7月26日寄發存證信函向原告終止系爭租約，故系爭租約已終止，被告自得另行出租予他人等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告依民法第226條規定請求被告連帶賠償為無理由。

1. 原告主張被告禁止原告進入系爭土地，被告已不能履行系爭租約，請求被告賠償400萬元。被告則抗辯因為原告違法轉租，被告已合法終止租約，並非給付不能。故兩造爭點為：系爭租約是否有禁止轉租約定？被告終止系爭租約是否合法？

2. 按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，民法第443條定有明文。次依系爭租約第4條約定：「甲方（原告）未經乙方（庚）之同意不得轉租。」（本院卷第19頁）。嗣庚死亡，兩造簽

訂增補條款，載明此增補條款為系爭租約的適續（本院卷第23頁），則原告仍受系爭租約第4條之拘束。

3. 詎原告於109年8月20日擅自將系爭土地轉租予癸公司，有「現有建物設施租賃及場地提供契約書」在卷可查（本院卷第27至31頁），亦有證人即癸公司負責人辛在本院111年度桃簡字第13號（下稱另案）審理中證稱略以：有跟徐玉堂承租系爭土地，草約是109年6月12日，第二份合約是109年8月30日簽訂，109年9月1日開始履約等語（本院卷第267頁）。原告既已違約，則被告於110年7月26日寄發存證信函向原告終止系爭租約（本院卷第33至36頁），原告亦不爭執有於110年7月底收受該信函（本院卷第300頁），故系爭租約既經被告合法終止，被告自不負民法第226條之損害賠償責任。

4. 原告雖主張依增補條款第6條約定，被告同意原告將系爭土地提供予戊公司或其他公司使用，且原告與癸公司是合作關係不是租賃關係云云。然查：

⑴依增補條款第6條約定：「租約期間內中途若有影響經營成本導致甲方（原告）無法繼續經營，需更改負責人、公司名稱或頂讓於他人時，對方須與甲方經營項目一致，甲方（原告）應該協助訂立新契約。乙方（被告）無條件依照本契約。」（本院卷第24頁），及增補條款第12條「若甲方（原告）未告知乙方（被告）私自更改負責人、公司名稱、頂讓於他人或地上增建其他建築物，本契約無條件失效並沒收押金，甲方須於期限內整地歸還不得異議。」（本院卷第25頁），可知被告同意由「原告」及「由原告擔任負責人及原告為股東之公司」使用系爭土地，故被告同意由原告擔任負責人之戊公司使用系爭土地，此情亦為兩造所不爭執（本院卷第302頁）。

⑵然上開約定是指如果原告已非戊公司之負責人，經被告同意後，由被告與新的負責人或該公司訂立新契約，並

非同意原告可以轉租，蓋民法第443條所謂轉租係指承租人與出租人間繼續其租賃關係而將租賃物租與次承租人使用收益，次承租人支付租金與原承租人(即轉租人)之情形而言（最高法院70年度台上字第1580號民事判決意旨參照）。故原告主張被告同意其轉租云云，並不可採。

⑶再依原告與癸公司所簽訂之「現有建物設施租賃及場地提供契約書」（本院卷第27至31頁），內容約定原告提供戊公司使用之系爭土地範圍予癸公司使用，癸公司每月給付租金20萬元至25萬元予原告，確實屬於租賃契約。且依證人即癸公司負責人辛在另案證稱略以：原本戊公司願意以戊農場的名義與我一同承包學校的業務，但後來戊公司不肯這樣做，所以我才再設立米家庄來處理這些事情等語（本院卷第269頁）。可知原告與癸公司間並非所謂合作關係，故原告所述，並不可採。

5. 原告再主張被告於終止系爭租約後，仍收取110年7月至12月之租金，兩造間成立新的租約，或是變為不定期租賃契約云云。惟：

⑴按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。

⑵依增補條款第2條，系爭租約期限為116年4月30日（本院卷第23頁）。然因原告違法轉租，經被告於110年7月26日發函向原告終止租約（本院卷第33至36頁）。與民法第451條「租賃期限屆滿後」之情形不同，更何況被告已明示終止系爭租約之意思，自與上開「出租人不即表示反對之意思」之要件不符，而無民法第451條之適用。

⑶又證人即被告黃邱裕之配偶午於另案證稱略以：「（問：請問證人為何在110年7月12日向原告收取租金？）那時候還沒有終止租約，所以依約收取租

金。」、「（問：請問證人為何在110年10月8日向原告收取最後一次租金？）因為我們是希望原告12月底搬走，原告在土地上沒有動作，一般人認定只要占我們的土地我就應該跟原告收取相對的租金，所以我才去收取租金。」（本院卷第200頁），並有土地租金簽收單在卷可稽（本院卷第63、65頁）。

⑷則被告於終止租約前向原告收取租金，係依原租約之約定；於終止租約後仍向原告收取租金，係收取相當租金之不當得利，且被告既已於110年7月26日明白表示終止租約之意思，自無因向原告收取相當於租金之不當得利之事實，而認為被告有與原告訂立新租約之意思表示，故原告上開主張，並不可採。

6. 小結：原告將系爭土地違法轉租予開發公司，經被告合法終止系爭租約，被告未繼續提供系爭土地予原告使用，自非給付不能，從而，原告依民法第226條規定請求被告連帶賠償400萬元，為無理由。

㈡原告依民法第179條規定請求被告連帶賠償為無理由。

1. 依增補條款第2條約定：「甲方（原告）願代乙方（被告）支付400萬元整之遺產稅，雙方同意就原合約內容履行至民國106年4月30日止，並同意就原合約到期後另行續約自民國106年5月1日起至民國116年4月30日止租賃期限共十年。」（本院卷第23頁）。

2. 依增補條款第2條文字解釋，原告給付400萬元後，被告才同意續約10年。且增補條款第5條另約定押金72萬元（但被告陳稱原告並未支付押金），原告亦自承雖然有給付400萬元，但租金要另外給付等語（本院卷第301頁）。此外，增補條款並無任何被告於何時、何種情形下應返還400萬元予原告之約定，可見此400萬元並非原告使用系爭土地之押金、租金或使用系爭土地之對價，只是原告因為給付400萬元而取得締約10年之機會，且被告必須同意締約。被告既已同意締約，所收取之400萬元即非不當得

利。

3. 再者，依增補條款第3條、第10條、第12條之約定以觀（本院卷第23至25頁），原告如逾期給付租金、增設設施、私自更改負責人，即屬違約，被告自得終止系爭租約。足認並非原告給付400萬元後，無論違約與否，被告仍必須讓原告承租滿10年，亦無法推論出原告違約後，被告要返還400萬元予原告之結論。

4. 復依被告於另案當事人訊問時均陳述略以：在105年與原告簽訂增補條款時，有明確告知原告，因為原告興建違建，導致被告要繳納遺產稅，原告表示願意支付這筆遺產稅等語（本院卷第165、176、187頁），核與原告於另案當事人訊問時陳述略以：被告當初說沒有錢可以繳納遺產稅，我就向被告表示土地要讓我再租10年，我才願意幫忙給付。我是付400萬元時我才知道我興建的建築是違建，是被告跟我說的（本院卷第275頁）等語相符。可知因為原告興建違建，導致被告要繳納遺產稅800萬元（本院卷第119至123頁），可歸責於原告，故由原告繳納其中一半後，被告才願意繼續出租予原告，則依當事人之真意，該400萬元無須退還。

四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

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　　113　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　龍明珠