

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第610號

原告 吳米蘭

訴訟代理人 孫志堅律師

被告 全球通停車場股份有限公司

法定代理人 蔡育言

訴訟代理人 黃若庭

羅浩瑋

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）參萬參仟參佰參拾參元，及自民國一百一十二年四月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告以參萬參仟參佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告自民國109年10月15日起，將其名下所有之桃園市○○區○○段○○地號土地（下稱系爭土地）出租予被告公司，租期為5年，嗣後雙方同意延長租約為10年，每月約定之租金為新臺幣（下同）50,000元（下稱系爭租賃契約），因系爭土地之地目本為農牧用地，然被告承租系爭土地係欲作為停車場使用，農業用地若作非農用，依法須變更土地他用並繳納農業回饋金，故雙方於租賃契約特別備註欄約定「僅供承租方作停車場用途，不得另作他用。變更用途後所生之地

價稅、營業稅等費用由承租方支付」、「變更特定事業目的用地而產生的政府回饋金全由承租方負擔」，依上開約定事項，顯可看出被告必須負責辦理承租系爭土地之相關變更有用途，不得在未經政府法律許可之下違法使用，也因強調必須合法申請停車場，故兩造雖於109年7月17日簽立上開租賃契約，仍給予被告免租期2個月，讓被告有充裕之時間整地及辦理農地得合法為特定事業用途之行政流程。

(二)惟被告承租系爭土地迄今已2年有餘，卻始終未向主管機關桃園市政府農業局辦理農地非農用之特別事業用途變更及繳納農業回饋金等法定行政事項，導致系爭土地遭桃園市政府自110年起，連續2年認定違反區域計畫法第15條第1項之規定，遭裁處罰鍰，因被告消極不辦理變更特定事業用途、繳納回饋金等，始致原告遭桃園市政府裁處罰鍰，被告違約情節重大，原告因而寄送存證信函予被告，被告卻於111年10月26日寄送存證信函予原告，表示不再續租系爭土地，被告並未按照上開租約之約定提前退租須在1個月前通知原告，並支付1個月租金作為違約金，方可解除契約，自不生提前退租之效力。

(三)原告遂向被告請求以下之金額：

1.欠繳之租金：

被告自111年11月15日起即未再繳納租金，兩造之租賃契約至119年10月14日終止，原告起訴後，預估第一審言詞辯論終結須花費8個月，是以，請求被告應賠償111年11月起至111年12月欠繳之2個月租金，共計100,000元（計算式：50,000元  $\times$  2=100,000元），再預估將來給付之請求8期，共計400,000元（計算式：50,000  $\times$  8=400,000元），合計租金請求之部分為500,000元；縱認被告業已合法終止契約，然因被告迄今仍未將系爭土地回復原狀，依租約之約定被告應給付租金2倍之違約金至遷讓完畢，原告則僅請求依照租金計算之違約金，合計亦為500,000元。

2.罰鍰：

01 原告遭桃園市政府裁處2次罰鍰，分別為60,000元、120,000  
02 元，總計為180,000元。

03 3.律師費：

04 依照系爭租約第15條之約定，被告應負擔原告涉訟所繳納之  
05 律師費，就兩造間之給付租金事件，原告花費80,000元之律  
06 師費用。

07 (四)為此，被告應給付原告總計760,000元（計算式：500,000元  
08 +180,000+80,000元=760,000元），爰依系爭租賃契約之  
09 約定，提起訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告總計760,  
10 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%  
11 計算之利息；2.願供擔保，請准予假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)兩造簽立系爭租賃契約時，原告即已知悉被告欲將系爭土地  
14 作為停車場，原告亦知悉被告於承租系爭土地時，仍在商討  
15 是否變更用途，亦即，倘若被告變更土地之用途，則由被告  
16 自行負擔處理，若被告未變更土地之用途，仍依照系爭租賃  
17 契約書之內容履行，兩造於系爭租賃契約所約定之特約事  
18 項，乃係為保護原告設立之保護特約，並非被告須履行變更  
19 用途之特約，且依照系爭租賃契約之約定，亦僅約定「供承  
20 租方做停車場用途」，並非「雙方約定不得在未經政府法律  
21 許可之下違法使用」。

22 (二)再者，系爭租賃契約並未載明應由被告負擔原告遭裁處之罰  
23 鍰，原告並無任何請求權基礎；被告因嚴重特殊傳染性肺炎  
24 之疫情衝擊下，評估不適宜再續租系爭土地，遂於111年10  
25 月26日寄送存證信函予原告表示終止系爭租賃契約，且因被  
26 告繳納之2個月押金仍由原告抵扣而未取回，亦足以支付違  
27 約金及剩餘1個月之租金。

28 (三)末以，依系爭租賃契約之內容，兩造乃約定若租約到期，地  
29 上物若未清除，則歸地主所有，故兩造並未約定被告須回復  
30 原狀，況倘若原告再將系爭土地做停車場使用而出租與他  
31 人，亦無庸再為整地，並非沒有經濟效益，該約定之內容乃

01 係保障原告之條款等語，茲為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁  
02 回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執  
03 行。

04 三、兩造於109年7月27日簽立系爭租賃契約，約定租賃期間為5  
05 年，自109年10月15日起至114年10月14日止，每月租金為5  
06 0,000元，被告並給付2個月租金即100,000元作為押租保證  
07 金，嗣兩造於109年11月11日再簽立租賃契約附約，約定租  
08 賃契約之期間再延長5年，共計租賃期間為10年，有系爭租  
09 賃契約、租賃契約附約相佐（壠簡字第29號卷第21-26、29  
10 頁），且為兩造所不爭執（本院卷第64頁），此部分事實，  
11 首堪認定；而原告依系爭租賃契約之約定，請求被告給付總  
12 計760,000元，經被告以前詞置辯，惟此，兩造間之爭點厥  
13 為：(一)系爭租賃契約是否已合法終止？原告請求被告給付自  
14 111年11月起至112年8月止，總計500,000元之租金，有無理  
15 由？若已合法終止，原告主張被告未將系爭土地回復原狀，  
16 請求被告給付違約金總計500,000元，有無理由？(二)原告請  
17 求被告給付總計180,000元之罰鍰，有無理由？(三)原告請求  
18 被告給付律師費用80,000元，有無理由？

19 四、本院之判斷：

20 (一)系爭租賃契約是否已合法終止？

21 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定  
22 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣  
23 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動  
24 產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出  
25 租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，  
26 並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。定有期限之  
27 租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約  
28 者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民  
29 法第450條、第453條分別定有明文。準此，當事人約定租賃  
30 之期限者，應受期限之拘束，不得提前任意終止，但若當事  
31 人約定一方得於期限屆滿前終止契約者，一方始得依照第45

01 0條第3項之規定，負先期通知之義務，使他方有所準備，以  
02 期公允。復按當事人終止契約，須有終止權，終止權有基於  
03 法律規定而生者（法定終止權），有基於當事人約定而生者  
04 （約定終止權）。而法定或約定終止權之行使均為單獨行  
05 為，其發生效力與否，端視有無法定或約定終止之事由存  
06 在，既無待他方當事人之承諾，自不因他方當事人之同意或  
07 未為反對之意思表示而成為合意終止（最高法院94年度台上  
08 字第1594號判決意旨參照）。又終止權之行使，依民法第26  
09 3條準用同法第258條規定，應向他方當事人以意思表示為  
10 之。以對話為意思表示者，其意思表示以相對人了解時，發  
11 生效力；非對話為意思表示者，其意思表示以通知到達相對  
12 人時，發生效力，民法第94條、第95條第1項亦有明定。所  
13 謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人  
14 隨時可了解其內容之客觀狀態而言。

## 15 2.查：

- 16 (1)系爭租賃契約之租賃期間自109年10月15日起至114年10月14  
17 日止，兩造嗣再延長租賃期間5年，總計租賃期間為10年，  
18 業如前述，系爭租賃契約自屬有定期限之租賃；又系爭租賃  
19 契約第21條約定「甲、乙雙方在本契約有效期間內解約，必  
20 須在一個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約  
21 金，方可解除契約」（壠簡字第29號卷第25頁），而繼續性  
22 契約之終止既僅生將來效力，終止前因契約而發生之法律關  
23 係仍有其效力，故上開約定所稱「解除契約」，應係「終  
24 止」之意，足見兩造確有約定於租賃期限屆滿前，雙方均有  
25 提前終止租約之權利，但應於1個月前通知他方，並應賠償  
26 對方1個月租金作為違約金，而此約定終止權之行使屬單獨  
27 行為，即賦予一方當事人得依其單方之意思表示，使法律關  
28 係之效力得以消滅，不需徵得另一方當事人同意。
- 29 (2)被告於111年10月26日寄送存證信函予原告，並表示「茲通  
30 知本公司提前終止與台端109年7月27日所簽立之租賃契約，  
31 並至111年11月14日止不再承租...」，原告於111年10月26

01 日收受該存證信函，有永和郵局存證號碼000424存證信函暨  
02 回執在卷可佐（壠簡字第29號卷第59-61頁、本院卷第131  
03 頁），被告終止系爭租賃契約之意思表示既已於111年10月2  
04 6日到達原告而發生效力，依前揭說明，堪認系爭租賃契約  
05 乃係承租人即被告因一己之原因而對原告為終止權之行使，  
06 自屬於單獨行為，不因他方同意或反對而成為合意終止契  
07 約。準此，堪認被告於111年10月26日向原告為終止系爭租  
08 賃契約之意思表示，再依系爭租賃契約第21條之約定，被告  
09 應於終止租賃契約前之1個月內通知原告，則系爭租賃契約  
10 於111年11月26日已生終止之效力；原告雖稱被告於111年10  
11 月26日寄送上開存證信函，然被告通知之期間較1個月短  
12 （即存證信函內容記載111年11月14日不再承租），該終止  
13 契約之通知應不生效力云云，惟倘出租人提前通知之期間較  
14 1個月為短，並非其終止之意思表示即為無效，而係須俟該  
15 期間屆滿，且曆定1個月末日之終止期亦已屆至，始發生合  
16 法終止之效力，故被告既已於111年10月26日表示終止系爭  
17 租賃契約，且1個月之末日即111年11月25日亦已屆至，則系  
18 爭租賃契約自於111年11月26日即已終止，原告此部分之主  
19 張，自無理由。

20 (3)再者，原告尚稱依系爭租賃契約第21條約定，倘提前終止契  
21 約，須支付1個月租金作為違約金，始可終止契約，然被告  
22 迄今未繳納違約金，故系爭租賃契約並未合法終止云云，惟  
23 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃  
24 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
25 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字  
26 第1631號判決意旨參照），而原告亦表示尚有2個月之租金  
27 作為押租金，未返還被告等語（本院卷第141頁），押租金  
28 之性質既係發生當然抵充之效力，原告自得以上開押租金抵  
29 充被告應給付提前終止契約之違約金，故原告稱被告未給付  
30 違約金乙節，亦無足採。

31 (4)綜上所述，系爭租賃契約業經被告合法終止，並於111年11

01 月26日生終止之效力。

02 (二)原告請求被告給付自111年11月起至112年8月止，總計500,0  
03 00元之租金，有無理由？若已合法終止，原告主張被告未將  
04 系爭土地回復原狀，請求被告給付違約金總計500,000元，  
05 有無理由？

06 1.租金部分：

07 系爭租賃契約已於111年11月26日生終止之效力，然系爭租  
08 賃契約終止前，被告自仍負有給付租金之義務，故被告仍應  
09 繳納111年11月份之租金，以及系爭租賃契約終止前之租  
10 金，故被告尚積欠共計83,333元之租金（計算式：50,000元  
11 +50,000 20/30=83,333元，元以下四捨五入）。

12 2.違約金部分：

13 原告另主張倘認被告終止契約有理由，然被告未按照租約約  
14 定及民法第259條之規定回復原狀，依照系爭租賃契約第8條  
15 之約定，被告未回復原狀，原告仍以每月租金為依據請求違  
16 約金等節。查：

17 (1)系爭租賃契約第6條約定「乙方若不能續約承租時，甲方應  
18 於乙方遷空交還房店後無息退還押租保證金」、第8條約定  
19 「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞  
20 推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月  
21 得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙  
22 方及連帶保證人丙方，決無異議」、特別約定事項約定「若  
23 租約到期，地上物若未清除，則歸地主所有」（壢簡字第29  
24 號卷第23頁、本院卷第143頁），依照原告提出之現場照片  
25 （壢簡字第29號卷第81頁），現場仍有鋪設水泥地、碎石  
26 子，被告亦稱該現場照片即係其交還之狀況等語（本院卷第  
27 143頁），另參酌被告所提出證明其有對外公告系爭土地自1  
28 1月起即未再做停車場使用之照片（本院卷第49頁），該照  
29 片與原告所提出之現場照片無論係水泥地之鋪設、碎石地，  
30 顯然均一致，而被告於本院辯論期日亦表示承租系爭土地  
31 時，有鋪設水泥地、移除廢棄物及整平土地等語（本院卷第

143頁），顯然被告返還系爭土地予原告時，系爭土地之狀態與被告承租前之狀態並非相同，被告並未回復原狀交還系爭土地予原告。

(2)而兩造所簽立之系爭租賃契約，既於111年11月26日終止，依照上開契約之約定，被告自應遷讓交還房屋，然被告返還系爭土地時，究竟應否「回復原狀」，抑或「維持現狀」返還原告即可？

①按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（最高法院17年上字第1118號、18年上字第1727號判例意旨參照）。又按解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（本院39年台上字第1053號判例意旨參照）。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決意旨參照）。

②原告雖主張依照系爭租賃契約第6條、第8條之約定，被告返還系爭土地時，負有「回復原狀」之義務，然上開契約均僅約定「遷空交還」、「遷讓交還」，並未約定被告須回復原狀至承租前狀況，且觀諸上開特約事項之約定，亦係約定「地上物」若未清除，並未特別約定要求被告須一併將系爭土地回復原狀，且觀上開契約之文字亦僅約明「遷空」、「遷讓」，而未約定要「回復原狀」，倘原告要求被告於租賃期滿或終止租約時，須將土地回復原狀，自應會在上開特

01 別約定事項除註明「地上物」外，一併約定「土地」之部  
02 分，原告卻僅依照上開制式租賃契約之內容要求被告遷空、  
03 遷讓，則當被告遷空或遷讓返還系爭土地時，自己完成系爭  
04 租賃契約上開之約定，原告又未提出其餘客觀事證證明兩造  
05 於簽立系爭租賃契約時，乃要求被告須「回復原狀」，而觀  
06 諸原告所提出上開現場照片，被告確已遷空系爭土地，被告  
07 自己履行系爭租賃契約之約定，並無違約之處，原告請求被  
08 告依系爭租賃契約第8條之約定，給付違約金乙節，自無所  
09 據。

10 3.綜上所述，原告得向被告請求83,333元之租金，至於請求違  
11 約金之部分，則無理由，而因被告尚有2個月之押租金得以  
12 抵充，扣除上開被告所應給付提前終止租約之違約金後，尚  
13 得抵充1個月之租金，扣除1個月之租金後，被告仍應給付原  
14 告33,333元之租金（計算式：83,333－50,000＝33,333）。

15 (三)原告請求被告給付總計180,000元之罰鍰，有無理由？

16 1.原告主張系爭土地因違反區域計畫法第15條、第21條、第22  
17 條等規定（違規事實：系爭土地【一般農業區農牧用地】，  
18 現況鋪設碎石及水泥地坪等使用，面積約100平方公尺），  
19 於110年8月27日遭桃園市政府裁處罰鍰60,000元，原告於11  
20 0年11月1日繳納該罰鍰，嗣於111年9月13日，再經桃園市政  
21 府以系爭土地違反區域計畫法第21條之規定，裁處罰鍰70,0  
22 00元，又於111年10月13日，經桃園市政府發函更正上開70,  
23 000元之罰鍰金額，乃裁處原告120,000元之罰鍰，經原告於  
24 112年6月14日繳納完畢，有桃園市政府110年8月27日府地用  
25 字第1100217836號裁處書、111年9月13日府地用字第111025  
26 6950號函、111年10月13日府地用字第1110286143號函、桃  
27 園市政府罰鍰繳款單、郵政劃撥儲金存款收據等件可佐（壠  
28 簡字第29號卷第31-39頁、本院卷第97頁），此部分事實，  
29 首堪認定。

30 2.原告主張依系爭租賃契約之約定，被告負有變更系爭土地地  
31 目之義務，被告則抗辯是否變更地目，乃被告得以自行選

擇，其並無義務變更系爭土地之地目：

(1)兩造於系爭租賃契約之特別約定事項約定「僅供承租方作停車場用途，不得另作他用」、「變更用途後所產生之地價稅、營業稅費用由承租方支付」、「本地為一般農業區、農牧用地，地主依現況出租。整地、行政流程免租期為二個月，即109年8月15日至109年10月15日兩個月，若因行政因素最長不得超過109年12月31日」、「變更特定事業目的用地，產生的政府回饋金由承租方負擔」（壠簡字第29號卷第26頁），兩造於系爭租賃契約之特別約定事項已約明系爭土地僅供被告作停車場用途，且系爭土地原為一般農業區、農牧用地，若變更用途後，須由承租方即被告負擔政府回饋金、地價稅及營業稅費用，出租方即原告為了承租方之整地及「行政流程」，故給予2個月之免租期，該免租期甚得以延長至109年12月31日，可認兩造於簽立系爭租賃契約時，確已明瞭系爭土地之土地性質為農牧用地，倘若被告欲作停車場使用，恐有變更地目用途之需求，兩造始會先行約定上開稅負、回饋金應由何人負擔。

(2)再者，原告考量被告有「整地」、「行政流程」之需求，給予被告2個月之免租期，甚至得因行政因素之緣故，再延長免租期至109年12月31日，而土地擬作停車場使用申請變更編定為交通之地所需之時間，本院依職權函詢桃園市政府地政局，地政局函覆內容為「...非都市土地變更編定案件依桃園市政府訂定『桃園市政府非都市土地變更編定標準作業程序』，其案件審查作業時間為75日（日曆天）」、桃園市政府交通局則函覆「系爭土地無向本局申請設立路外停車場或汽車運輸業場站等相關資料；另申請人若備齊完整書件，依本局標準作業流程圖，其案件審查作業時間為46日（日曆天）」，有桃園市政府112年6月19日桃地用字第1120034403號函、桃園市政府交通局112年7月14日桃交停字第1120040851號函可佐（本院卷第73-86、107-120頁），而依桃園市政府地政局函覆審查作業時間為75日即約將近4個月之工作

天，恰與兩造上開所約定被告得已免租期最長之期間相符，況若非兩造於訂立系爭租賃契約時，即已預見所謂之「行政流程」恐須耗費較長之時間，原告自無可能再延長2個月之免租期，且延長之免租期乃特別約明「行政流程」，倘若僅如被告所辯稱係為營業之用電云云，然系爭土地之位置並非偏僻、荒涼，尚難想像被告向台灣電力股份有限公司申請拉電需4個月之工作天，被告此部分之辯解，實與常情有違，是以，綜合上開函文所載申請變更地目審查作業之時間以及原告給予被告之免租期長達將近4個月，佐以系爭租賃契約約定免租期之原因為「行政流程」，則原告主張上開所謂因行政流程而免租期4個月，係為讓被告申請變更地目乙節，實屬可採。

(3)按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。而附隨義務性質上屬於非構成契約元素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序（最高法院101年度台上字第894號判決意旨參照）。

①被告承租系爭土地係為作停車場使用，且因系爭土地之地目為農牧用地，若欲作為停車場使用，應變更系爭土地之地目，此情為兩造均知悉之事情（本院卷第67頁），而兩造於系爭租賃契約之特別約定事項雖約定被告應負擔變更地目之稅賦、回饋金，且原告為讓被告得以有充足之時間得以辦理變更地目事項，亦給予被告免支付租金之優惠，然原告為系

01 爭土地之所有權人，對於系爭土地之地目變更，較非所有權  
02 人之被告而言，當較為便利辦理變更地目之登記，而原告既  
03 知悉被告承租系爭土地係為作停車場使用，依照民法第423  
04 條規定「出租人應以合於約定使用收益之租賃物，交付承租  
05 人，並依於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之  
06 狀態」，原告又知悉系爭土地若作為停車場使用，須變更系  
07 爭土地之地目，則變更土地之地目反而應為出租人即原告之  
08 附屬義務，實較屬合理，

09 ②兩造簽立系爭租賃契約之特別約定事項，雖載明被告應負擔  
10 變更地目後之回饋金、稅賦，並給予被告將近4個月免給付  
11 租金之優惠，惟系爭土地得以合法作停車場使用之前提，乃  
12 須變更系爭土地之地目，原告自需協力以輔助實現被告之契  
13 約利益，因此，變更系爭土地之地目核屬原告本於系爭租賃  
14 契約所應履行之附隨義務，原告雖給予被告上開將近4個月  
15 免給付租金之優惠，仍非謂出租人之附隨義務移轉予承租  
16 人，至多僅能解釋出租人透過上開特別約定事項委由承租人  
17 辦理變更地目，而承租人未依債之本旨處理委任之事務（即  
18 在免給付租金之4個月內辦理變更地目），出租人即原告得  
19 另以其他請求權基礎向承租人求償，然因原告僅主張變更地  
20 目為被告之附隨義務，以民法第148條誠信原則請求被告給  
21 付上開原告所支付總計180,000元之罰鍰（計算式：60,000  
22 元+120,000元=180,000元），而未主張其他請求權基礎，  
23 本院自無從審酌原告未提出之其他攻擊防禦方法，而致生突  
24 襲性裁判，故原告就此部分之請求，亦屬無據，尚不足採。

25 (四)原告請求被告給付律師費用80,000元，有無理由？

26 1.系爭租賃契約第15條約定「乙方若有違約情事，致損害甲方  
27 之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟  
28 費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（壙簡字第29號卷第  
29 24頁），而原告委任訴訟代理人進行訴訟程序之費用為80,0  
30 00元，有委任契約、匯款申請書回條在卷可佐（壙簡字第29  
31 號卷第83-85頁），故原告主張其就兩造之給付租金訴訟，

01 已給付80,000元律師費用，此部分之事實，亦堪認定。

02 2.然系爭租賃契約業經被告合法終止契約，被告並未有違約之  
03 情事，原告主張被告未將系爭土地回復原狀、未辦理變更地  
04 目等節，均經本院認定為無理由（業如前述），原告復未舉  
05 出被告有何其他違反租賃契約約定之情事，則原告請求被告  
06 給付律師費用80,000元之部分，亦當屬無據。

07 (五)按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
08 任」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
09 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約  
10 定利率」，「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
11 可據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第233  
12 條第1項、第203條分別定有明文。查兩造約定租金應於每月  
13 5日以前繳納，屬定有期限之金錢債務，依前揭規定，原告  
14 於租金繳納期限屆滿時，即得請求各期租金之遲延利息，原  
15 告僅請求自起訴狀繕本送達之翌日請求遲延利息，自應予准  
16 許，而起訴狀繕本於112年4月13日送達被告，有本院送達證  
17 書可佐（本院卷第21頁），則原告請求自起訴狀繕本送達被  
18 告翌日即112年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算  
19 之遲延利息，於法有據，應予准許。

20 五、綜上所述，原告主張依系爭租賃契約之約定，請求被告給付  
21 33,333元之租金，及自112年4月14日起至清償日止，按週年  
22 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請  
23 求為無理由，應予駁回。

24 六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第  
25 389條第1項第5款依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願  
26 供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行  
27 職權之發動，毋庸另為准駁之諭知，又被告陳明願供擔保，  
28 請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許  
29 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附  
30 麗，應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，經

01 本院斟酌後，於判決結果不生影響，無一一論列之必要，附  
02 此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 9 月 13 日  
05 民事第三庭 法 官 潘曉萱

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 9 月 13 日  
10 書記官 李思儀