

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2267號

原告 李成隆

李國俊

李江海

李清錦

原告 李清秀

李宗錠

王士正

李秀卿

共同

訴訟代理人 傅文民律師

被告 金祥管理顧問股份有限公司

法定代理人 吳餘東

被告 鼎壙環保科技股份有限公司

法定代理人 吳餘東

被告 鼎立環保工程股份有限公司

法定代理人 陳金葉

共同

訴訟代理人 沈朝標律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

01 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀
02 送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不
03 在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯
04 論者，視為同意變更或追加。」

05 二、經查，本件原告起訴時僅以金祥管理顧問股份有限公司（下
06 稱被告金祥公司）為被告，其訴之聲明為：「（一）被告應
07 給付原告李成隆新臺幣（下同）476,833元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
09 （二）被告應給付原告李國俊、李江海、王士正各190,733
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
11 計算之利息。（三）被告應給付原告李清錦、李清秀、李宗
12 錠各63,578元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之利息。（四）被告應給付原告李秀卿95,3
14 67元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息。（五）願供擔保請准宣告假執行。」

16 三、嗣原告追加鼎壠環保科技股份有限公司（下稱被告鼎壠公
17 司）及鼎立環保工程股份有限公司（下稱被告鼎立公司）為
18 被告，並追加訴之聲明為：「（一）被告應連帶給付原告李
19 成隆476,833元，及自民國113年11月6日追加起訴狀繕本送
20 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被
21 告應連帶給付原告李國俊、李江海、王士正各190,733元，
22 及自113年11月6日追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
23 按週年利率5%計算之利息。（三）被告應連帶給付原告李清
24 錦、李清秀、李宗錠各63,578元，及自113年11月6日追加起
25 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
26 息。（四）被告應連帶給付原告李秀卿95,367元，及自113
27 年11月6日追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
28 利率5%計算之利息。（五）願供擔保請准宣告假執行。」
29 （見本院卷第274、275頁）被告並不爭執而為言詞辯論，依
30 上揭規定視為同意追加，是原告之追加合於上揭規定，自應
31 准許。

01 貳、實體部分

02 一、原告主張

03 (一) 被告金祥公司前於109年6月23日向原告及訴外人吳祥和、
04 吳餘彰、吳餘煥承租附表所示土地(下稱系爭土地)。每
05 月租金385,000元,租賃期間自109年7月21日起至111年7
06 月20日止(下稱系爭租約)。然租賃期限屆滿後,被告並
07 未將系爭土地返還原告,至111年10月17日,兩造協調將
08 系爭土地應有部分7/10出售予被告金祥公司指定之被告鼎
09 壩公司及被告鼎立公司。

10 (二) 被告金祥公司逾期返還租賃物,應給付原告111年7月21日
11 起至111年10月16日止,按租金額2倍計算之違約金共2,20
12 7,333元,扣除押金30萬元後,再以原告各自就系爭土地
13 之應有部分比例計算,應給付原告李成隆476,833元、給
14 付原告李國俊、李江海、王士正各190,733元、給付原告
15 李清錦、李清秀、李宗錠各63,578元、給付原告李秀卿9
16 5,367元。

17 (三) 又被告鼎壩公司及鼎立公司與原告簽立之買賣契約(以下
18 分稱鼎壩買賣契約、鼎立買賣契約,合稱系爭買賣契約)
19 中,均約定承擔被告金祥公司上開違約金債務,且為併存
20 之債務承擔,是被告鼎壩公司及鼎立公司應連帶與被告金
21 祥公司負給付違約金責任。爰依系爭租約第7條第2項、系
22 爭買賣契約第11條第5項之約定提起本件訴訟等語。並聲
23 明:如上開追加後訴之聲明。

24 二、被告答辯

25 兩造就系爭土地於系爭租約屆滿後,未返還原告已另有約
26 定,被告金祥公司無需負擔給付違約金責任。而就系爭租約
27 屆滿後,使用系爭土地之租金,系爭買賣契約約定由被告鼎
28 壩公司、鼎立公司給付,該約定縱使具有債務承擔之性質,
29 亦非併存之債務承擔等語。並聲明:(一)原告之訴駁回。

30 (二)願供擔保請准宣告免假執行。

31 三、不爭執事項(見本院卷第213頁第31、32行、214頁第1至8

01 行)

02 (一) 被告金祥公司前於109年6月23日向原告及訴外人吳祥和、
03 吳餘彰、吳餘煥承租系爭土地。每月租金385,000元，租
04 賃期間自109年7月21日起至111年7月20日止，並簽立系爭
05 租約。

06 (二) 被告金祥公司自111年7月21日起至111年10月16日止，未
07 將上開土地返還出租人。

08 (三) 系爭買賣契約形式上真正。

09 (四) 被告金祥公司於111年7月20日租賃契約終止前，並未積欠
10 原告租金。

11 四、本院得心證之理由

12 (一) 按系爭租約第7條第2款前段約定：「乙方(即被告金祥公
13 司)於終止租賃或租賃期滿，不交還土地時，自終止租賃
14 之翌日起乙方應按原租金加倍計算交付作為違約賠償。」

15 (見本院卷第37頁)系爭買賣契約第11條第5項第1、3款
16 均約定：「1.買方(即被告鼎壑公司、鼎立公司)應將11
17 1年度尚未繳納租金繳付至交地日止，雙方依原有比例分
18 算後，就差額部分款項交付乙方，並解除先前租賃契約及
19 退還押金。3.本約標的過戶完成日期須於111年12月1日內
20 完成土地所有權登記予買方名下。」

21 (二) 原告主張系爭買賣契約第11條第5項第1款，係被告鼎壑公
22 司、鼎立公司承擔被告金祥公司之違約金債務云云。然系
23 爭買賣契約約定為「租金」，並非「違約金」，已難認被
24 告鼎壑公司、鼎立公司有承擔被告金祥公司違約金債務之
25 意思。

26 (三) 而兩造均不爭執109年7月21日起至111年7月20日止，被告
27 金祥公司並未積欠原告租金，則可見系爭買賣契約第11條
28 第5項第1款所稱「111年度尚未繳納租金」，係指111年7
29 月21日以後之租金。復查系爭買賣契約第11條第5項第1款
30 後段提及：「解除先前租賃契約及退還押金」等語，然原
31 告未曾與被告鼎壑公司、鼎立公司成立租賃契約，且查系

01 爭土地於系爭租約存續時，即掛有被告鼎立公司之招牌
02 （見本院卷第253頁），被告則自陳被告鼎壠公司於系爭
03 租約存續時，即有在使用系爭土地等語（見本院卷第315
04 頁第21行）。可知被告鼎壠公司、鼎立公司於系爭租約存
05 續期間，為系爭土地之實際使用人，嗣後並購買系爭租約
06 之租賃標的土地應有部分，是可推知系爭買賣契約第11條
07 第5項第1款所稱「先前租賃契約」，應指系爭租約而言。

08 （四）然系爭租約原訂租賃期限於111年7月20日早已屆至，兩造
09 本無須約定解除系爭租約，系爭租約即可當然消滅。而兩
10 造既另行約定系爭租約之終止時點，並就111年7月21日以
11 後之租金給付為約定，堪認原告與被告金祥公司應已約定
12 將系爭租約之期限，延長至系爭土地移轉登記予被告鼎壠
13 公司、鼎立公司之日止，至於租金給付債務，則由被告鼎
14 壠公司、被告鼎立公司承擔。

15 （五）系爭買賣契約雖未見被告金祥公司之用印，然被告金祥公
16 司、鼎壠公司之法定代理人均為吳餘東、被告鼎立公司之
17 法定代理人陳金葉則為吳餘東之配偶，有戶籍謄本在卷可
18 參（見本院個資卷）。可見被告間關係甚密，對系爭租約
19 及系爭買賣契約之約定內容，均可因法定代理人之同一及
20 配偶關係，進而使被告公司均予知悉。被告鼎壠公司、鼎
21 立公司既得與原告簽立系爭買賣契約，並就系爭租約延長
22 後之租金負擔、終止時點為約定，應堪認被告金祥公司確
23 有與原告約定延長系爭租約租賃期限之意思。

24 （六）原告雖辯稱系爭買賣契約第11條第5項第1款就承租範圍、
25 租金數額均未特定，是兩造就111年7月21日起至111年10
26 月16日止，並無租賃契約存在云云。然如前所述，該段期
27 間為系爭租約之延長，故租賃標的均未變更，僅就租金給
28 付之債務，各自由被告鼎壠公司、鼎立公司承擔而已。復
29 依系爭買賣契約，被告鼎壠公司、被告鼎立公司各自購買
30 土地如附表所示，則被告鼎壠公司、被告鼎立公司各自應
31 承擔之租金債務數額，自可由被告鼎壠公司、鼎立公司各

01 自購買之土地面積定之，是原告此部分主張，並不可採。
02 (七) 系爭租約之租賃期間既已延長，則被告金祥公司於111年7
03 月21日起至111年10月16日間，自無系爭租約第7條第2款
04 前段之違約情形，是原告請求被告連帶給付111年7月21日
05 起至111年10月16日止之違約金，自屬無據。

06 五、綜上所述，原告依系爭租約第7條第2項、系爭買賣契約第11
07 條第5項之約定，請求被告連帶給付2,207,333元，為無理
08 由，應予駁回。其假執行之聲請亦失其依據，應併與駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
10 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
13 民事第二庭 法 官 周仕弘

14 上判決正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
16 附繕本)。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
19 書記官 張淑芬