臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第453號

原　　告　雲林縣政府

000000000000000000

法定代理人　張麗善

訴訟代理人　葉雅婷律師

被　　告　翰興農產有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾義雄

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣2,063,725元，及其中⑴新臺幣140萬元部分自民國111年2月1日起至清償日，按年息百分之五計算之利息，及⑵新臺幣663,725元部分自民國112年2月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣29,463元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣688,000元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與被告於民國109年6月1日簽訂雲林縣溝壩有機農業園區委託經營勞務契約書（下稱系爭契約），由被告繳納履約保證金新臺幣（下同）50萬元後，承租雲林縣斗六市石牛溪段616、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629地號及溝子埧段溝子埧小段786地號等12筆土地及地上設施，並約定土地租金採預繳方式，按年度計繳，於當年1月3

1日前繳納，每年應繳租金140萬元，逾期繳納租金在12個月以上者，除照欠繳租金之金額加收20%之違約金外，並得終止契約收回土地。

㈡詎被告未依約於111年1月31日前繳納111年度租金140萬元，亦未依約於112年1月31日繳納112年度租金，雖經原告數次催繳，被告均置之不理，原告不得已於112年7月11日以函文通知被告終止系爭契約。

㈢綜上，被告積欠原告自111年1月1日起至112年7月11日止之租金2,136,438元，及所欠金額20%計算之違約金427,287元，合計2,563,725元，經以被告積欠之違約金427,287元及112年度之部分租金72,713元與被告前繳納之履約保證金50萬元扣抵後，被告尚應給付原告之租金合計為2,063,725元。又依兩造系爭契約之約定，111年度之租金140萬元，應於111年1月31日前繳納，被告未依約繳納，應給付原告自111年2月1日起按年息百分之五計算之利息，另112年度租金663,725元部分，應於112年1月31日前繳納，被告未依約繳納，應給付原告自112年2月1日起按年息百分之五計算之利息，為此，請求被告給付原告如聲明所示等語。

並聲明：如主文所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張被告於109年6月1日向原告承租坐落雲林縣斗六市石牛溪段616、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629地號及溝子埧段溝子埧小段786地號等12筆土地及地上設施，並約定土地租金採預繳方式，按年度計繳，於當年1月31日前繳納，每年應繳租金140萬元，逾期繳納租金在12個月者，除照欠繳租金之金額加收20%之違約金外，原告得終止契約並收回土地，詎被告自111年1月1日起，即未依約給付租金，雖經原告多次催繳租金，被告仍未繳納，原告嗣於112年7月11日以函文通知被告終止契約等情，業經原

告提出雲林溝壩有機農業園區委託經營勞務契約書、催繳租金之函文、終止契約通知之函文及掛號回執為證，而被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出任何書狀為反對之陳述，依民事訴訟法第280 條第3 項、第1 項規定，應視同自認，堪認原告上開主張為真正，是兩造間之租賃關係已因原告於112年7月11日以函文通知被告為終止契約之意思表示而終止。

㈡按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。本件原告主張其與被告約定每年租金140萬元，租金應以現金於每年1月31日前繳納，而被告自111年1月1日起即未依約繳付租金，迄今尚積欠原告自111年1月1日起至112年7月11日止之租金2,136,438元等情，業據原告提出雲林溝壩有機農業園區委託經營勞務契約書、催繳租金之函文為證，並為被告所不爭執，則原告請求被告給付租金2,136,438元，自屬有據。

㈢次按，系爭契約第3條第3項第6款約定租金逾期繳納違約金標準「逾期繳納在12個月以上者，除照所欠額加收20%之違約金外，機關得以終止契約並收回土地」，有雲林溝壩有機農業園區委託經營勞務契約書在卷可憑。經查，被告積欠原告自111年1月1日起至112年7月11日止之租金，已逾期繳納12個月以上，則原告依上開約定主張終止契約，並請求被告給付按積欠租金2,136,438元之20%計算之違約金427,287元，亦屬有據。

㈣又按，系爭契約第9條第16項第1款約定：「履約保證金額度：50萬元」，同條項第7款約定：「履約保證金之扣抵：廠商履約有不實行為、未完全履約、延遲履約，委託經營維護標的物損壞或短缺、不符本契約約定或其他可以歸責於廠商之理由，造成機關損失或負擔費用，或依本契約約定廠商應給付機關懲罰性違約金、損害賠償或其他費用等情形時，機關有權自廠商繳交之履約保證金中扣抵。扣抵後，廠商仍應補足該履約保證金。」有雲林溝壩有機農業園區委託經營

勞務契約書在卷可憑。經查，被告前繳納履約保證金50萬元予原告，有雲林縣政府收入繳款書在卷可參。而被告積欠原告租金2,136,438元及違約金427,287元，合計2,563,725元，經原告依上開約定以被告前繳納之履約保證金50萬元與被告積欠原告之違約金427,287元及112年度之部分租金72,713元扣抵後，被告尚應給付原告租金2,063,725元，則原告請求被告給付租金2,063,725元，為有理由，應予准許。

㈤按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。按兩造約定每年租金140萬元，租金應以現金於每年1月31日前繳納，系爭契約第3條第2項定有明文，則被告積欠原告111年度之租金140萬元，應於111年1月31日前繳納，112年度至112年7月11日止之租金應於112年1月31日前繳納，準此，原告請求被告給付140萬元部分自111年2月1日起及663,725元部分自112年2月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，洵屬有據

㈥綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付原告租金2,063,725元，及其中⑴140萬元部分自111年2月1日起至清償日，按年息百分之五計算之利息，及⑵663,725元部分自112年2月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

㈦原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

㈧本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均對判決之結果不生影響，爰不一一論列，併予敘明

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　冷明珍

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　　114　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　梁靖瑜