

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1874號

原告 昕動廣告有限公司

法定代理人 倪昕

訴訟代理人 林冠宇

被告 黃世慧

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國109年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國109年7月28日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣18萬元為原告供擔保，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)兩造於民國109年2月25日簽立房屋廣告招牌租賃契約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租其所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），每月租金新臺幣（下同）15,000元，租賃期間自109年4月1日至110年3月31日止，供原告架設鐵架刊登廣告之用，原告並於簽約時交付面額180,000元支票1紙與被告，作為一年之租金。被告簽約時雖曾提出系爭土地部分共有人即被告、黃種瑤、黃種義、黃世璋出具之土地出租同意書及其等土地所有權狀供原告觀看，但並未告知系爭土地尚有其他共有人，亦未言明僅出租系爭土地其中40坪，經原告向桃園市政府申請設置廣告許可，因桃園市政府要求原告應提供系爭土地全體共有人出具之授權書，原告始知悉系爭土地尚有其他兩名共有人。依系爭契約第8條約定「若乙（即原告）方需向政府相關單位提出廣告申請時，甲方（即被告）同意配合乙方提供相關一

切所需之資料與證明」，是原告依前開約定請求被告提供系爭土地其他兩名共有人之授權書，並於109年5月28日寄發存證信函通知被告應於3日內提供，復以起訴狀對被告為補正之通知，然被告均置之不理，爰依系爭租約第11條約定，向被告請求損害賠償1,536,400元【計算式：（租金180,000元＋廣告製作費328,800元〈包含鐵架架設費共268,800元、雜項執照申請費60,000元〉）×3倍＋律師撰狀費10,000元＝1,536,400元】。

(二)並聲明：

- 1.被告應給付原告1,536,400元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告與黃種瑤、黃種義、黃世璋就系爭土地之應有部分合計為二分之一，被告簽約時即言明僅出租系爭土地總面積之一半約40坪，系爭租約雖未記載出租坪數，然以15,000元租金不可能承租到80坪之土地。被告簽約時已提出自己、黃種瑤、黃種義及黃世璋之土地出租同意書及土地所有權狀與原告，故原告知悉同意被告出租系爭土地之共有人僅為黃種瑤、黃種義及黃世璋，並不及於其他共有人，被告自無提供其他兩名共有人授權書與被告之義務，遑論有違反系爭契約之情形。

(二)原告未依法先申請取得設置廣告許可，即違法兩度私設廣告，先遭桃園縣龜山鄉華亞重劃區管理委員會以109年3月4日函文告知違規，嗣為桃園市政府建築管理處分別於109年4月24日、109年5月19日拆除，因此所生鐵架架設費共268,800元應自行負責。又原告惡意不告知申請設置廣告許可應提出系爭土地全體共有人授權書乙情，使被告誤認交付黃氏家族成員之同意書即可，是雜項執照申請費60,000元亦不得向被告請求，始符合公平及誠信。另原告直到109年4月30日才向桃園市政府申請設置廣告許可，應不得請求返還109年2月25

01 日至109年4月30日之租金。

02 (三)系爭租約內容均由原告單方面製作繕打，系爭租約11條適用
03 對象僅限於被告而不包括原告，有違誠信及平等互惠原則，
04 對被告顯失公平，依消費者保護法第12條第1項規定，應屬
05 無效。縱認系爭租約第11條有效，因鐵架架設費為原告違法
06 私設廣告所生費用，且原告因設置廣告而獲有營業收入，其
07 請求以租金及廣告製作費總額3倍計算之違約金實屬過高，
08 應依民法第252條規定酌減之。

09 (四)並聲明：

10 1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

11 2.如受不利判決，被告願供擔保請准予宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)兩造於109年2月25日簽立系爭租約，約定由原告向被告承租
14 其所有之系爭土地，每月租金15,000元，租賃期間自109年4
15 月1日至110年3月31日止，供原告架設鐵架刊登廣告之用。
16 又系爭契約第8條約定「若乙方需向政府相關單位提出廣告
17 申請時，甲方同意配合乙方提供相關一切所需之資料與證明
18 」；第11條約定「甲方若有違反本契約各條項情事，甲方應
19 負賠償之責，即租金和廣告製作費總額三倍予乙方作為賠償
20 ；乙方因而涉訟所繳納之訴訟費、律師費用等相關費用，均
21 應由甲方負責賠償，甲方不得以任何理由拖延、拒絕」，有
22 系爭租約及支票在卷可稽（本院卷一第17、19頁）。

23 (二)被告與黃種瑤、黃種義、黃世璋就系爭土地之應有部分合計
24 為二分之一，被告簽約時曾提出系爭土地部分共有人即被告
25 、黃種瑤、黃種義、黃世璋出具之土地出租同意書及其等土
26 地所有權狀供原告觀看，但經原告請求被告迄未提供系爭土
27 地其他兩名共有人之授權書與原告，此有土地出租同意書、
28 系爭土地所有權人為被告與黃種瑤、黃種義、黃世璋之土地
29 所有權狀及系爭土地登記謄本、109年5月28日郵局存證信函
30 可參（本院卷一第25頁、本院卷二第49-55、59、61頁）。

31 四、原告主張被告拒不提供系爭土地其他兩名共有人之授權書，

01 依系爭租約第8條、第11條應賠償原告損害1,536,400元，為
02 被告所否認，並以前詞為辯，是本院應審究之爭點為：(一)
03 被告依系爭租約第8條有無義務提供系爭土地其他兩名共有
04 人之授權書？(二)原告得否依系爭租約第11條請求被告賠償
05 其損害？金額為何？(三)違約金是否應予酌減？
06 (一)被告依系爭租約第8條有無義務提供系爭土地其他兩名共有
07 人之授權書？
08 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
09 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態
10 ，民法第423條定有明文。查系爭租約第8條已約明「若乙（
11 即原告）方需向政府相關單位提出廣告申請時，甲方（即被
12 告）同意配合乙方提供相關一切所需之資料與證明」；且原
13 告曾向桃園市政府申請設置廣告許可，經桃園市政府要求原
14 告應提出系爭土地全體所有權人出具之授權書等情，有原告
15 提出之桃園市政府109年5月6日退補件一次告知單為證（本
16 院卷一第23頁），堪認被告簽約時即知悉原告承租系爭土地
17 係用以設置廣告，且須憑相關必要資料、證明始得向政府機
18 關申請取得設置廣告許可，自有提供原告系爭土地其他兩名
19 共有人所出具之授權書此義務，以輔助原告實現系爭租約訂
20 立之目的。
21 2.被告雖辯稱其與黃種瑤、黃種義、黃世璋就系爭土地應有部
22 分合計為二分之一，簽約時即言明僅出租系爭土地總面積之
23 一半約40坪，系爭租約雖未記載出租坪數，然以15,000元租
24 金不可能承租到80坪之土地。被告於簽約時已提出自己、黃
25 種瑤、黃種義及黃世璋之土地出租同意書及土地所有權狀與
26 原告，故原告知悉同意被告出租系爭土地之共有人僅為黃種
27 瑤、黃種義及黃世璋，並不及於其他共有人，被告自無提供
28 其他兩名共有人授權書之義務云云。然依系爭租約第1條租
29 賃地址僅記載○○○鄉○○段，地號0000-0000」，且遍觀
30 系爭契約亦無關於坪數、位置等文字記載（本院卷一第17頁
31 ），足認兩造簽訂系爭租約租賃範圍應為系爭土地之全部。

01 又被告於簽約時曾提出自己、黃種瑤、黃種義、黃世璋之土
02 地出租同意書及土地所有權狀與原告觀看，且兩造約定每月
03 租金為15,000元等情，固為兩造所不爭執，然憑此等事實仍
04 無從推認兩造簽訂系爭租約租賃範圍僅為系爭土地其中40坪
05 ，或被告無義務提供系爭土地其他兩名共有人之授權書。是
06 被告此部份所辯，不足為採。

07 (二)原告得否依系爭租約第11條請求被告賠償損害？金額為何？

08 1.依系爭租約第11條約定「甲方若有違反本契約各條項情事，
09 甲方應負賠償之責，即租金和廣告製作費總額三倍予乙方作
10 為賠償；乙方因而涉訟所繳納之訴訟費、律師費用等相關費
11 用，均應由甲方負責賠償，甲方不得以任何理由拖延、拒絕
12 」。被告雖辯稱系爭租約第11條，依消費者保護法第12條第
13 1項規定應無效云云，然按定型化契約中之條款違反誠信原
14 則，對消費者顯失公平者，無效；又消費者保護法中所謂「
15 消費者」指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者
16 ，此為消費者保護法第12條第1項、第2條第1款所明定。查
17 被告為系爭土地之出租人，並非以消費為目的而為交易、使
18 用商品或接受服務者之消費者，自無從適用消費者保護法第
19 12條第1項規定，其辯稱系爭契約第11條無效云云，要無可
20 採。

21 2.本件被告依系爭租約第8條有提供系爭土地其他兩名共有人
22 授權書之義務，然經原告請求被告迄未提供系爭土地其他兩
23 名共有人之授權書，業如前述，則原告主張其得依系爭租約
24 第11條約定向被告請求損害賠償，自屬有據。被告以其無前
25 開義務為由抗辯其無違約情形，並不足採。

26 3.依兩造所陳系爭租約第11條所指「租金」為每月租金15,000
27 元（本院卷一第31頁），而原告主張其支出之廣告製作費為
28 328,800元（包括2次鐵架架設費共268,800元、雜項執照申
29 請費60,000元）、律師撰狀費10,000元，業據原告提出景裕
30 有限公司109年3月10日、109年5月5日請款單、吳致融建築
31 師事務所報價單及109年3月21日收據、邱啟鴻律師收款收據

為證（本院卷一第27-35頁），堪信為真實。被告雖辯稱原告可能浮報費用云云，惟其並未提出證據證明前開項目價格有過高之情，所辯要無可採。從而，原告依系爭租約第11條得向被告請求之金額應為租金15,000元加計廣告製作費328,800元總額之三倍1,031,400元【計算式：（15,000+328,800）×3=1,031,400】，以及律師撰狀費10,000元。

4.至被告另辯稱原告未依法申請取得設置廣告許可，即違法兩度私設廣告遭拆除，所生鐵架架設費共268,800元應自行負責云云。惟依原告所陳其曾致電桃園市政府建築管理處，該處人員表示可先搭廣告再申請設置許可，若被告有提出土地使用同意書就不會造成其損失等語（本院卷二第30、70頁），參以原告於109年4月30日曾向桃園市政府申請設置廣告許可，於109年5月5日在系爭土地第二次搭設鐵架完工，嗣後桃園市政府仍發函請原告補提系爭土地全體所有權人出具之授權書等件，以辦理申請設置廣告許可案件等情，有原告所提景裕有限公司109年5月5日請款單、桃園市政府109年5月6日退補件一次告知單可佐（本院卷一第23、29頁），可見未取得許可前即先行設置廣告，未必無從以補辦手續方式補正程序上瑕疵，非僅有遭強制拆除之可能。本件被告倘依系爭租約第8條即時提供原告系爭土地其他兩名共有人之授權書，使原告向桃園市政府申請取得設置廣告許可，則原告架設之鐵架未必會遭拆除，被告未履行系爭租約第8條之義務與原告支出鐵架架設費共268,800元，堪認有相當因果關係，難認係由原告自身行為所致。是被告抗辯鐵架架設費共268,800元應由於告自行負責云云，應無理由。

5.被告復辯稱原告惡意不告知申請設置廣告許可應提出系爭土地權替共有人授權書乙情，使被告誤認交付黃氏家族成員之同意書即可，是雜項執照申請費60,000元亦不得向被告請求云云。惟系爭租約第8條已明白約定原告需向政府相關單位提出廣告申請時，被告同意配合提供相關一切所需資料與證明，難認原告有何故意不告知情事。再者，共有物之管理，

除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，為民法第820條第1項所明定。被告本應依上開法定方式取得共有人同意後，始得出租系爭土地，惟本件同意出租系爭土地之共有人僅為被告、黃種瑤、黃種義、黃世璋，其等就系爭土地應有部分合計僅為二分之一，並未過半，業如前述，被告實無權將系爭土地全部出租予原告。被告縱因誤認其交付黃氏家族成員之同意書即可，而未能履行系爭契約第8條之義務，仍屬可歸責於被告之事由。被告抗辯原告不得請求雜項執照申請費60,000元云云，並無理由。

(三) 違約金是否應予酌減？

1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項前段分別定有明文。惟債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第251條、第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院109年度台上字第497號判決參照）。關於系爭租約第11條違約金約定「甲方若有違反本契約各條項情事，甲方應負賠償之責，即租金和廣告製作費總額三倍予乙方作為賠償」，因兩造並未約定前開約款性質為懲罰性違約金，且觀之系爭契約內並無約定當原告因被告違約另有損害，尚得請求違約金以外之賠償，則前開約款性質應視為賠償額預定性之違約金。
2. 又本件被告違反系爭租約第8條，原告得依系爭租約第11條請被告給付違約金1,031,400元，已如前述。而被告主張違

約金過高，請求予以酌減等語。本院審酌兩造於109年2月25日簽立系爭租約，原告隨於109年3月3日開始在系爭土地設置廣告鐵架，於109年4月24日遭桃園市政府派員拆除，於109年5月5日又設置廣告鐵架，復於109年5月19日遭桃園市政府派員拆除，此有被告提出之系爭土地廣告物及拆除照片為證（本院卷一第59-77頁），系爭土地於前開期間已為原告使用，原告應已享有一定之廣告收益。而原告因被告消極不履行系爭租約第8條所受損害，除前述已支出之廣告製作費外，尚有因無法合法在系爭土地設置廣告以營利之損害，惟原告尋找其他地點設置廣告應非困難，是此部分損害衡情非鉅。又參酌系爭土地總面積達262.33平方公尺，有系爭土地謄本在卷可稽（本院卷二第59頁），而兩造所約定每月租金僅15,000元、租期為1年，則被告出租系爭土地之租金非高，因簽立系爭租約獲利至多為18萬元，且被告於簽立系爭租約時已出示部分共有人土地所有權狀與原告觀看，其因未能提出系爭土地其他兩名共有人之授權書而違約，實肇因於對共有物管理相關法令認識不足，違約情節並非重大；佐以原告為專業廣告公司，於109年2月25日簽立系爭租約時已觀看過原告出示之部分共有人土地所有權狀，並自承被告確有於109年3月5日將桃園縣龜山鄉華亞重劃區管理委員會函文傳給原告公司人員（本院卷二第32頁），依該函文所示其上已載明系爭土地為被告、黃種瑤、黃種義、黃世璋、楊錦城、張喜珍等人共同持有，被告單獨將系爭土地出租予原告以及原告未取得許可即設置廣告均有違法情形（本院卷一第57頁），原告於此情形下仍貿然決定承租並設置廣告，更於遭桃園市政府派員拆除後再次未取得許可即設置廣告，則原告對於其可能面臨相關風險難謂毫無所悉，綜合上情，本院認本件違約金應酌減為17萬元方為妥適。

（四）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相

類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，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5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告對被告之違約金請求權，係屬於未定給付期限之債權，又係以支付金錢為標的，揆諸前開法條規定，原告請求被告給付起訴狀繕本送達翌日即109年7月28日（見本院卷一第41頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合。

(五)綜上所述，原告依系爭契約第8條、第11條，請求被告給付18萬元（即違約金17萬、律師撰狀費1萬元），及自109年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開金額之請求，則屬無據，應予駁回。

(六)本判決第一項所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行，並依聲請宣告被告得預供擔保免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，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證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 12 月 28 日
民事第四庭 法官 許品逸

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 109 年 12 月 28 日
書記官 李秉翰