

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第418號

原告 臺灣新竹農田水利會
法定代理人 徐元棟
訴訟代理人 鄭洋一律師
複代理人 呂雅莘律師
被告 龍之脈企業股份有限公司
法定代理人 莊明浪
訴訟代理人 林欣頤律師
許兆慶律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國109年3月4日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰肆拾肆萬柒仟玖佰玖拾陸元，及自民國108年6月7日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾壹萬陸仟元或等值之銀行可轉讓定期存單為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣貳佰肆拾肆萬柒仟玖佰玖拾陸元或等值之銀行可轉讓定期存單為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時，原聲明請求：

「被告應給付原告新臺幣（下同）5,299,951元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」；嗣於民國（下同）109年2月14日將上開聲明變更為：「被告應給付原告5,049,489元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，經核原告此變更，係屬單

純減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、被告於99年4月1日與原告簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租新竹縣竹北市縣○○○○○號土地（下稱系爭土地）使用，租賃期間自99年5月6日至107年5月7日，每月租金為250,455元。嗣租期屆滿後，兩造間之租賃關係既已消滅，被告應依系爭租約約定，返還系爭土地予原告。詎被告竟遲至108年3月20日始將系爭土地返還原告，爰依系爭租約第6條第2項約定，請求被告給付自107年5月8日起至108年3月19日止之違約金5,049,489元。

二、被告雖於租期屆滿前2個月之107年3月9日向原告提出續租之申請，惟原告進行內部查估程序並辦理重新招標後，被告卻未參與原告重新招標程序之投標，依系爭租約第7條第6項約定：「第二條之租賃期間屆滿後，租賃關係即行消滅，如乙方（即被告）…有意繼續承租本租賃標的，應於本約租期屆滿兩個月前，向甲方（即原告）表示願意優先續租，並參與甲方重新招標程序之投標…如乙方非最高標價之投標人，得於開標後十日內，以書面告知甲方願以最高標價承租，即生優先續租效力，逾期視同放棄優先承租權…」，即表示原告不欲租約發生默示更新之效果，故被告並不發生優先續租之效力，是租賃期間屆滿後，租賃關係即行消滅。

三、又依系爭租約第6條第2項約定：「乙方（即被告）於租賃期滿或租約消滅而不交還租賃標的者，乙方應自租賃期滿或租約消滅翌日起，支付按租金叁倍計算之違約金，至返還之日為止」，被告係於108年3月20日始將系爭土地返還予原告，並給付原告2,755,005元，計自租賃期滿之翌日即107年5月8日起至108年3月19日止，共10個月又12日，故被告應給付之違約金為5,049,496元（計算式：〈250,455元 × 3倍 × 10個月〉 + 〈250,455元 × 3倍 × 12日 ÷ 31日〉 - 2,755,005元 =

5,049,496元，元以下四捨五入）。

四、被告雖稱其自系爭租約屆滿後仍按月給付租金，原告亦收取租金，故雙方已有默示之意思表示合致而另成立新的不定期租賃契約等語，惟因新竹縣政府一再大幅提高地價稅，原告向被告整年收取之租金3,005,460元，扣除107年度地價稅2,947,602元，僅剩57,858元，故被告於107年3月9日向原告提出續租之申請時，原告告知被告爾後租金將比照地價稅調漲的幅度有所調整，亦為被告所同意；惟原告後續辦理公開標租時，被告竟未參與投標，復於107年10月22日偕同其他2家公司向原告陳情表示租金核定過高請求原告調降租金，足見被告明知原告就原定租金金額有異議，雙方就租金金額並未達到意思表示合致。再者，兩造亦就租金金額爭議於108年1月8日召開出租協商會議，會議中被告及訴外人新苗汽車企業股份有限公司（下稱新苗汽車公司）請求原告重新核定租金金額，原告亦善意表示再照租賃物之不同區塊重新進行核定，雙方並達成共識，嗣原告重新查估及重新標租後，被告及訴外人新苗汽車公司、昌達水電工程有限公司（下稱昌達水電公司）遂推由新苗汽車公司出名投標。既然被告未得標，則依據前開協商會議紀錄之結論，被告即屬系爭租約屆至後尚未返還系爭土地，自應自系爭租約期滿翌日起，至返還系爭土地之日為止，支付按租金三倍計算之違約金。

五、為此爰依兩造土地租賃契約第6條、第7條約定，提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應給付原告5,049,489元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、被告於系爭租約屆滿前，即積極向原告表達續租之意願，原告大雖幅調漲租金，致被告無力負擔，惟被告仍持續與原告協商續租事宜及調降租金，並依照兩造原約定之系爭租約租金數額繼續給付租金。被告自系爭租約屆滿後之107年5月8

01 日起至交還系爭土地之108年3月20日止，已按月給付共11個
02 月份之租金，共計2,755,005元。於此期間，系爭土地因系
03 爭租約租期屆滿處於辦理標租及協商階段，然原告從未反對
04 被告繼續使用上開土地，並如數收取被告繳付之租金，詎原
05 告將系爭土地出租予訴外人新苗汽車公司後，即以被告自租
06 期屆至後拒絕搬遷為由，請求被告給付違約金。

07 二、再者，原告曾辦理二次公開招標，第一次有人領標，但無人
08 投標；第二次甚至無人領標，顯然除被告外，並無任何第三
09 人有承租系爭土地之意願，如有第三人願以原本核定之租金
10 承租系爭土地，原告豈可能不以高價出租並催告要求被告搬
11 遷並返還系爭土地。是如原告於租期屆滿後無欲續行出租系
12 爭土地予被告，即應向被告催告返還系爭土地，或至少應拒
13 絕收受被告給付之租金，絕無可能漠視被告持續使用系爭土
14 地並繼續收受租金之理，顯見原告明知僅有被告願承租並繼
15 續使用系爭土地，方持續與被告協商續租租金，並於兩造協
16 商續租租金期間，仍收取被告給付之租金並默示同意被告繼
17 續使用系爭土地，故雙方自107年5月8日起已默示成立新的
18 不定期租賃契約。又被告自107年5月8日起均如數按月給付
19 原告共11個月份租金2,755,005元，自得基於兩造間之不定
20 期租賃契約而使用收益系爭土地至108年4月7日止。

21 三、據此，原告既已同意被告得於租期屆滿後繼續使用系爭土地
22 ，則斷無再依系爭租約第7條第7項之約定主張被告不得再使
23 用系爭土地之理。故被告並無違反系爭租賃契約之約定，原
24 告不得依系爭租賃契約第6條第2項請求被告給付違約金。

25 四、原告雖稱新竹縣政府大幅提高地價稅，如按原本租金出租系
26 爭土地，將導致原告幾乎沒有收益；另稱被告同意待原告核
27 定續租租金數額後，補繳新舊租金差額等語。然被告始終向
28 原告表示無法負擔調漲後之租金，不同意補繳原本租金與原
29 告核定續租租金之差額，況新竹縣政府調漲地價稅導致原告
30 負擔增加，顯然不可歸責於被告。

31 五、縱認被告應給付違約金，惟原告為擁有眾多土地之地主，被

告僅為經營平價汽車旅館之中小企業，兩造資力顯不對等，且系爭土地經二次公開標租時均無人投標，如被告於系爭租約屆滿後立刻返還系爭土地，原告反而無法收取被告給付之11個月租金2,755,005元，亦即被告繼續使用系爭土地，並未使原告受有任何損害。依前開客觀事實、兩造之社會經濟狀況及原告之損害情形，本件約定之違約金顯然過高，應依民法第252條之規定予以酌減。

六、綜上，原告提起本件之訴為無理由，應予駁回。並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利判決，被告願以現金或同額之無記名可轉讓定存單供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、被告於99年4月1日與原告簽訂系爭租約，承租系爭土地使用，租賃期間自99年5月6日至107年5月7日，每月租金為250,455元，有原告提出土地租賃契約附卷可稽（見本院卷第19至23頁），此期間之租金均已由被告按月全數付清。

二、被告於107年3月9日向原告提出續租之申請；復於107年10月22日向原告陳情表示原告所訂之租金過高，請求調降為合適之金額，有原告提出申請書、陳情書附卷可稽（見本院卷第113、115至116頁）。

三、兩造於108年1月8日召開出租協商會議，會議紀錄記載之結論：「本案續約應依新租約條款辦理，如未續約應依原租約之違約金條款辦理。若原承租人得標應補足舊契約截止至新契約成立期間之差額租金，而決標後原承租人未得標，則依租賃契約第六條規定，略以，乙方（即被告）應自租賃期滿或租約消滅翌日起，支付按租金參倍計算之違約金，至返還之日為止」，有原告提出會議紀錄足憑（本院卷第119至122頁）。

四、被告交還系爭土地前，原告未要求被告搬遷，辦理標租期間持續與被告協商續租事宜。嗣被告於108年3月20日將系爭土地返還原告，並自107年5月8日起至108年3月19日止，按月

(107年 5月 8日至 108年 4月 7日) 給付租金，共計給付 11個月份 2,755,005元，有被告提出收據繳款人收執聯、匯款申請書回條聯附卷足憑（見本院卷第 91至 100、187至 199頁）。

肆、本件爭點事項整理如下：

一、系爭租約屆滿後，兩造間是否因默示而成立不定期租賃契約？

二、原告依系爭租賃契約第 6條第 2項之約定向被告請求給付 5,049,489 元之違約金是否有理由？若有理由，其金額是否過高？

伍、法院判斷：

一、系爭租約屆滿後，兩造間是否因默示而成立不定期租賃契約？

（一）按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」；「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 450條第 1項、第 451條固分別定有明文。惟按「定期租賃契約期滿後得否變為不定期租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，苟無即為表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就。」；「民法第 451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非意指出租人必須於租期屆滿時，始得表示反對之意思，故出租人若為避免承租人取得此種默示更新不定期租賃契約之利益，於訂約之際，已約明期滿後，絕不續租，或續租應另訂契約或其他相類之情形者，仍難謂不發生阻止續約之效力。」；「租賃契約以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立，承租人於租期屆滿後，雖仍為租賃物

01 之使用收益，然既經出租人對原定租金表示爭執，並未協
02 議一致，自與不即表示反對之意思者有別，不能適用民法
03 第 451 條規定，視為不定期限繼續契約。」（最高法院 55
04 年台上字第 276 號、47 年台上字第 1820 號判例意旨、84 年
05 度台上字第 1826 號判決要旨參照）。

06 （二）經查，系爭租約約定租賃期間自 99 年 5 月 6 日起至 107 年 5 月
07 7 日止，每月租金為 250,455 元（見不爭執事項第一項），
08 既已明定租期期間，堪認系爭租約係屬定期租賃契約，依
09 民法第 450 條第 1 項規定，兩造間之系爭租約租賃關係於 10
10 7 年 5 月 7 日期限屆滿後，即告消滅。

11 （三）次查，觀之系爭租約第 7 條第 6 項約定：「第二條（即約定
12 租期自 99 年 5 月 6 日起至 107 年 5 月 7 日止）屆滿後，租賃關
13 係即行消滅，如乙方（即被告）…有意繼續承租本件租賃
14 標的（即縣○段○0○0 地號土地），應於租期屆滿兩個月
15 前，向甲方（即原告）表示願意優先續租，並參與甲方重
16 新招標程序之投標…如乙方非最高標價之投標人，得於開
17 標後十日內，以書面告知甲方願以最高標價承租，即生優
18 先續租效力。」（見本院卷第 21 頁），可知兩造於系爭租
19 約成立時，原告已有顧慮租賃期滿轉換為不定期租賃契約
20 之風險，為避免被告逕為取得漠視更新租賃契約之利益，
21 乃於系爭租約上約明租期屆滿時，系爭租約原則上即為消
22 滅，除非被告另於租期屆滿前二個月向原告表明願意優先
23 續租，並於參與原告重新招標程序投標成為最高標價之投
24 標人或於開標後 10 日內以最高標價承租，否則仍不生續租
25 之效力，是兩造間於訂約之際，已約明期滿後應符合上開
26 條件，成為最高標價投標人或願以最高標價承租之情形，
27 被告始得繼續承租系爭土地，故原告經被告提出續約申請
28 後，依上開約定辦理重新招標程序，即難謂不發生阻止續
29 約之效力。

30 （四）再查，雖被告於 107 年 3 月 9 日即向原告提出續租之申請，
31 並自租期屆滿之翌日即 107 年 5 月 8 日起至 108 年 3 月 19 日止

，逐月（107年5月8日至108年4月7日）按期繼續給付原告每月租金250,455元，共計給付11個月份2,755,005元，復於108年3月20日將系爭土地返還原告（見不爭執事項第二項、第四項），據此主張其於租賃期間屆滿後仍繼續占有上開土地，並按期繳納租金，依民法第451條規定，兩造間於租賃期滿後已成立不定期租賃契約，且原告未為終止租約之意思表示，並逐月如數收取上開租金，故兩造間仍有租賃契約存在云云，然此為原告所否認。經查，系爭租約租期屆滿後，被告自107年5月8日起至108年3月19日止，仍持續占有使用系爭土地，原告未有反對意見，並逐月如數收取被告繳納之上開租金，固為原告所不爭執，惟雙方於系爭租約屆滿前，即曾持續協商續約及租金金額事宜至系爭租約屆滿後，然終因雙方就租金金額未達共識，而協商未果，此為被告所自承（見本院第70頁之被告108年9月6日答辯狀），足見兩造就所謂新租約之條件並未達成合意，揆之首揭規定及說明，即不得謂原告無表示反對被告占用系爭土地，而認雙方已另成立不定期租賃契約。

（五）綜上，系爭租約租期屆至前後，兩造對將來租金數額既未協議一致，即無從依民法第451條規定，認雙方已另成立不定期租賃契約，故兩造自107年5月8日起至108年3月20日被告交還系爭租賃標的物止，期間並無默示成立不定期租賃契約已明。

二、原告依系爭租賃契約第6條第2項之約定向被告請求給付5,049,489元之違約金是否有理由？若有理由，其金額是否過高？

（一）按依系爭租約第6條第2款：「乙方（即被告）於租賃期滿或租約消滅而不交還租賃標的（即縣○段○0○0地號土地）者，乙方應自租賃期滿或租約消滅翌日起，支付按租金參倍計算之違約金，至返還之日為止。」之約定，被告於系爭租約租期屆滿後未返還上開土地時，至被告返還上開土地前，被告應給付按約定租金三倍計算之違約金，而被

01 告自107年5月7日租期屆至起，遲至108年 3月20日止始返
02 還上開土地，則原告依據上開約定請求被告給付違約金，
03 自屬有據。

04 (二) 惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
05 法第 252條亦有規定。該條立法理由謂「約定之違約金額
06 ，竟超過損害額，有顯失公平之情形，法院得酌減至相當
07 數額，以保護債務人之利益，而期得公平之結果」。又「
08 契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實
09 、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如
10 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶
11 符實情而得法理之平。」（最高法院95年度台上字第1095
12 號判決要旨參照）。

13 (三) 經查，系爭租約就被告應給付之違約金金額，係以被告自
14 租期屆至起至返還系爭土地之日為止，每月按月租金三倍
15 價額計算，因被告於108年3月20日始將上開土地返還予原
16 告，固可認原告受有損害，惟原告主張被告應給付之違約
17 金，自租期屆至翌日即 107年5月8日起至被告返還系爭土
18 地前日即108年3月19日止計10個月又12日，依系爭租約第
19 6條第2項約定計算之違約金金額為7,804,501 元（計算式
20 ：〈250,455元× 3倍× 10個月〉+ 〈250,455元× 3倍× 12
21 日÷ 31日〉= 7,804,501 元，元以下四捨五入），扣除被
22 告已給付原告2,755,005元，尚應給付5,049,496元；而依
23 系爭租約約定計算使用上開土地10個月又12日之租金僅2,
24 601,500元（計算式：〈250,455元× 10個月〉+ 〈250,45
25 5元× 12日÷ 31日〉= 2,601,500元，元以下四捨五入）；
26 參以被告並非故意於租期屆滿後故意不依約返還系爭土地
27 ，並審酌原告重新招標尚曾二度流標等情，認被告抗辯原
28 告請求之違約金有過高，自屬可採。本院審酌被告雖未依
29 約返還系爭土地，其情形本屬不當，惟被告占用原告土地
30 之期間僅共10個月又12日；期間系爭土地經原告二次招標
31 均無人投標承租，而被告每月仍按期給付原租約約定金額

之租金，是系爭土地在他人得標前，原告亦可能無何租金收入等一切情狀等情，認本件原告所得請求違約金應酌減為以系爭租約約定每月租金二倍計算，始為允當，以符兩造利益之衡平。

(四) 綜上，原告得請求之違約金應酌減為系爭租約約定每月租金二倍，依此計算，被告於系爭租約屆滿後占用系爭土地共10個月又12日，期間應給付之違約金數額應為5,203,001元（計算式： $\langle 250,455\text{元} \times 2\text{倍} \times 10\text{個月} \rangle + \langle 250,455\text{元} \times 2\text{倍} \times 12\text{日} \div 31\text{日} \rangle = 5,203,001\text{元}$ ，元以下四捨五入）。又被告於系爭租約屆滿後占用系爭土地期間已給付原告2,755,005元（見不爭執事項第四項），是扣除上開被告已給付之金額，原告得向被告請求之違約金金額為2,447,996元，逾此數額之請求，為無理由，應予駁回。

三、綜上所述，原告依系爭租約第6條、第7條約定，訴請被告給付2,447,996元之違約金，及自起訴狀繕本送達被告之翌日（即108年6月7日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無理，應予駁回。

四、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，應依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 18 日

民事庭 法 官 張百見

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 3 月 19 日

03 書記官 李佩玲