臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第183號

原　　告　吉品開發有限公司
法定代理人　楊賴玉飲
訴訟代理人　楊濟華
　　許明桐律師
被　　告　雙和運動事業股份有限公司
法定代理人　李順發
訴訟代理人　陳慶尚律師
複代理人　林玥灊律師

上列當事人間交付房屋等事件，本院於民國109 年2 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國101 年4 月2 日向原告承租原告所有如附表一所示土地共18筆（下稱系爭土地）並公證簽立租賃土地建屋契約書（下稱系爭租約），租期自102 年4 月1 日起共計15年，租金自第6 年起至第10年，每月新臺幣（下同）682,500 元，原告已收取押租金200 萬元，兩造復於103 年1 月9 日公證簽立租約補充協議書（下稱補充協議）。嗣被告在系爭土地上興建如附表二所示建物共12筆（下稱系爭建物），並登記原告為系爭建物所有權人。

惟被告自107 年4 月1 日起積欠租金，迄至107 年12月31日止，扣除押租金200 萬元，已超過2 個月，依系爭租約第4 條約定，原告得終止系爭租約；且被告未繳納應負擔107 年房屋稅765,051 元，原告類推適用民法第254 條規定，亦得終止租約；又被告未繳納違反建築法之行政罰鍰6 萬元，依補充協議第1 條約定，原告亦得終止租約。原告業於107 年12月24日以存證信函（下稱原證4 存函）催

告被告於函到7 日內給付租金、逕向各主管機關代繳欠稅、裁罰或將應繳納之款項給付予原告，逾期則直接以本函為終止租約之通知。該函於107 年12月28日送達被告，然被告逾期未給付，故系爭租約於108 年1 月4 日終止。

系爭租約既已終止，原告另於108 年2 月12日以信函（下稱原證5 信函）通知被告，依補充協議第3 條約定，被告應於終止後2 個月內即108 年3 月5 日前拆除系爭建物，將系爭土地返還予原告。若逾期未履行，原告逕以本函選擇將系爭建物所有權歸屬原告所有。該函於108 年2 月14日送達被告，然被告逾期未拆除系爭建物，故系爭建物所有權歸屬原告。

ŋ 原告為系爭建物所有權人，被告無權占用系爭建物，爰依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告騰空返還系爭建物。另依補充協議第4 條約定，請求被告給付自回復原狀期間屆滿翌日即108 年3 月6 日起至騰空返還系爭建物之日止，每日相當於租金5 倍之懲罰性違約金即每月3,412,500 元等語。

ē 並聲明：1.被告應將系爭建物騰空返還予原告。2.被告應自108 年3 月6 日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告3,412,500 元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告於101 年4 月2 日向原告承租系爭土地用以建造健身房及游泳池等運動設施，總投資金額約2 億元，嗣因景氣衰退，被告營運陷於困境，然原告拒絕同意被告以自費興建之系爭建物向銀行貸款，亦拒絕同意被告轉租，故被告無力給付租金，原告嗣後以被告未付租金而終止系爭租約，係屬權利濫用、違反誠信原則。

原告雖主張被告積欠租金達2 個月，故以原證4 存函催告並終止租約。然本件為租地建屋之租約，應適用或類推適用土地法第103 條第4 款之規定，即承租人積欠租金扣除押租金後，達2 年以上時，出租人方能終止租約，故原告

之終止並不合法。況原告催告期間僅有7 日，倘逾期即終止系爭租約，法律效果將致被告所有鉅額投資一夕化為烏有，履行期間顯不相當，不生合法催告效力，原告仍應於經過相當之期間後另為終止之意思表示，惟原告並未另為終止之意思表示，故系爭租約尚未終止。

原告雖又主張被告未繳納違反建築法之行政罰鍰6 萬元，依補充協議第1 條約定，原告得終止租約。然就租賃契約而言，承租人最主要之契約義務即是依約履行給付租金。本件為租地建屋契約，連租金給付依土地法第103 條都設有特別規定保障承租人，以避免出租人恣意終止租約致承租人損失過鉅，故違約情節較給付租金輕微者，應不得據以終止契約。而被告違反建築行政法令，只有行政罰鍰而無刑罰之情形，原告不得終止系爭契約。況系爭建物受有行政罰鍰原因為原告未提出相關辦理文件，將使用執照變更為能做游泳池及健身房目的使用的D1類別建物，致產生行政罰鍰，不可歸責被告。

ŋ 原告終止系爭租約既不合法，原告亦無從行使選擇權取得系爭建物所有權，從而，原告請求被告騰空返還系爭建物及給付違約金，均無理由等語置辯。

ē 並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查： 被告於101 年4 月2 日向原告承租系爭土地並簽立系爭租約，租期自102 年4 月1 日起共計15年，租金自第6 年起至第10年，每月682,500 元，原告已收取押租金200 萬元，兩造復於103 年1 月9 日簽立補充協議。 被告在系爭土地上興建系爭建物，於103 年5 月13日登記原告為系爭建物所有權人。 被告自107 年4 月1 日起積欠租金，且未繳納應負擔之107 年房屋稅765,051 元、行政罰鍰6 萬元。ŋ 原告於107 年12月24日以原證4 存函催告被告於函到7 日內給付租金、逕向各主管機關代繳欠稅、裁罰或將應繳納之款項給付予原告，逾期則直接以本函為終止租約之通知，該函

於107 年12月28日送達被告。ē 原告另於108 年2 月12日以原證5 信函通知被告應於終止後2 個月內即108 年3 月5 日前拆除系爭建物，將系爭土地返還予原告。若逾期未履行，原告逕以本函選擇將系爭建物所有權歸屬原告所有，該函於108 年2 月14日送達被告等節，有系爭租約、補充協議、建物登記第一類謄本、原證4 存函、原證5 信函等件在卷可稽（本院卷一第15至99頁），且為兩造所不爭執（本院卷一第327 至329 頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告以被告積欠租金達2 月而終止系爭契約，為無理由。

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2 年之租額時，適用前項之規定，民法第440 條定有明文。而此條文第3 項於88年4 月21日增訂之立法理由為：「租用建築房屋之基地，承租人之遲付租金，應達如何之程度，出租人始得終止契約，原條文無明文規定，為期周延，爰參照土地法第103 條第4 款規定，增訂第3 項」，又按基地租賃契約之兩造約定，如承租人欠租達半年以上時，出租人得不催告逕行終止租約。此項約定違背土地法第103 條第4 款之強制規定，依民法第71條規定，應為無效（最高法院55年度第4 次民刑庭總會議決議意旨參照），可知民法第440 條第3 項為強制規定，如當事人特約排除上開規定，應為無效。

2.查系爭租約為基地租賃契約，則系爭租約第4 條約定：「乙方（被告）積欠租金2 個月以上，經甲方（原告）限期催告後，乙方仍未繳納，甲方得主張終止租約，乙

方並應無條件拆除建物並回復原狀歸還甲方」（本院卷一第19頁），違反民法第440 條第3 項之強制規定，應屬無效。而被告自107 年4 月1 日起積欠租金，迄至原告於107 年12月24日以原證4 存函催告給付租金時，尚未積欠達2 年之租額，從而，原告催告並附條件終止系爭租約，不生終止之效力。

原告以被告未繳房屋稅而終止系爭契約，為無理由。

1.系爭租約第10條第1 項約定租賃期間房屋稅由被告負擔（本院卷一第20頁）。原告主張被告未繳納107 年房屋稅765,051 元，屬系爭租約第3 條第3 項：「乙方（被告）簽約後無故毀約，甲方（原告）得沒收保證金，乙方並應無條件拆除建物並回復原狀歸還甲方。」（本院卷一第19頁），原告復主張依民法第229 條第2 項、第3 項催告並類推適用民法第254 條規定終止系爭租約云云。

2.查系爭租約第10條第1 項固約定租賃期間房屋稅由被告負擔，然並未約定違反之效果，而系爭租約第3 條第3 項之「無故毀約」應係指違反主給付義務之情形。而本件為基地租賃契約，法律為保障承租人及建物之經濟價值，避免其因一時資力不足即遭出租人終止租約，致其租地建屋之心血付之一炬，就租賃契約之主給付義務即給付租金，尚設有積欠總額達2 年租金時方能終止租約之強制規定，何況本件未繳納之房屋稅僅765,051 元，遠低於2 年租金1,638 萬元，以此理由終止租約有失衡平，故繳納房屋稅並非租賃契約之主給付義務，縱有給付遲延仍不得終止租約，從而，原告主張依系爭租約第3 條第3 項、民法第229 條第2 項、第3 項催告並類推適用民法第254 條規定終止系爭租約，為無理由。

原告以被告未繳行政罰鍰而終止系爭契約，為無理由。

1.依補充協議第1 條約定：「乙方（被告）不得有妨害公眾安全、觀瞻、衛生、安寧之行為，或其他違反法令（

例如建築法、都市計畫法、區域計畫法等）之行為。如因乙方違反致甲方（原告）或其負責人或土地所有權人所有損害（包含罰金、罰鍰、為處理上揭事務之委任律師費等）均應由乙方負賠償之責或代繳該罰款。如乙方違反情節重大（例如因其營業之事由致甲方或其負責人或土地所有權人受刑之宣告）或乙方拒不賠償或代繳，甲方得終止租約。」（本院卷一第75頁）。

2.原告固主張因被告未繳納違反建築法之行政罰鍰6 萬元，依補充協議第1 條約定，原告於107 年12月24日以原證4 存函催告並附條件終止系爭租約云云。然承前所述，本件為基地租賃契約，法律為保障承租人及建物之經濟價值，避免其因一時資力不足即遭出租人終止租約，致其租地建屋之心血付之一炬，就租賃契約之主給付義務即給付租金，尚設有積欠總額達2 年租金時方能終止租約之強制規定，故解釋上就違約情節較給付租金輕微者，應不得以未給付為由終止契約。況本件被告違反建築行政法令，只有行政罰鍰而無刑罰之情形，金額亦僅區區6 萬元，一旦終止系爭租約將致被告於102 年間建築完成之12棟系爭建物拆除，與違約情節相較顯然失當，故原告以被告未繳納行政罰鍰終止系爭契約，為無理由。

ㄇ原告主張行使選擇權取得系爭建物所有權，為無理由。

1.依補充協議第3 條約定：「租期屆滿或租約終止後，若甲乙雙方未完成續約，乙方（被告）應回復原狀返還土地予甲方（原告），且不得向甲方請求任何補償，並應將租賃物內之物品搬移騰空。此時，乙方享有2 個月免付租金之回復原狀期間，乙方應自行掌控申請拆除執照、完成拆除遷移及了結營業等一切時程，及早準備，不得藉口拖延。若有逾期，乙方所有未拆除之地上物、附合物或未搬走之物均視為廢棄物，任憑甲方處罰，甲方不負保管之責，甲方亦得就該些物選擇留為己用或變賣

（此時乙方同意其所有權及利益均歸甲方取得）。乙方違反前段之規定者，除全部押金充作懲罰性違約金不返還外，甲方並得向乙方請求回復原狀及廢棄物之搬移及清理費用。」（本院卷一第75、76頁）。

2.原告雖主張已於108 年2 月12日以原證5 信函通知被告應於終止後2 個月內即108 年3 月5 日前拆除系爭建物，將系爭土地返還予原告。若逾期未履行，原告逕以本函選擇將系爭建物所有權歸屬原告所有。該函於108 年2 月14日送達被告，然被告逾期未拆除系爭建物，故系爭建物所有權歸屬原告云云。然查，補充協議第3 條約定以「租期屆滿或租約終止後」為前提，本院既已認定原告終止系爭租約為無理由，則系爭租約尚未終止，原告行使選擇權即屬無據，從而，原告並未取得系爭建物之所有權。

3.至原告雖登記為系爭建物之所有權人，惟兩造不爭執系爭建物為被告起造，僅係借名登記於原告名下等語（本院卷第328 頁），原告雖復爭執是共同出資云云，然依系爭租約、補充協議及原證5 信函內容觀之，均未記載原告為共同出資人或原告為系爭建物之共有人等語，反係於原證5 信函記載「若貴公司逾期未履行，吉品公司即逕以本函選擇將上開建物之所有權及利益歸吉品公司所有」等語（本院卷一第95頁），故原告應僅為系爭建物之登記名義人，且系爭租約尚未終止，被告有合法占有權源，從而，原告依民法第767 條第1 項前段規定請求被告騰空返還系爭建物，尚屬無據。

ē 原告請求被告給付違約金為無理由。

1.依補充協議第4 條約定：「若乙方（被告）拒不回復原狀、遷讓返還土地（或建築物）或無法使甲方（原告）取回者，自應回復原狀之期間（含免付租金之回復期間）屆滿之翌日起，甲方得向乙方請求每日相當於租金5 倍之懲罰性違約金，至回復原狀完成為止。」（本院卷

一第76頁）。

2.原告雖主張依補充協議第4條約定，請求被告給付自回復原狀期間屆滿翌日即108年3月6日起至騰空返還系爭建物之日止，每日相當於租金5倍之懲罰性違約金即每月3,412,500元云云，然查，本院既已認定原告終止系爭租約無理由，則被告並無回復原狀、遷讓返還系爭土地或系爭建物之義務，從而，原告依此約定請求被告給付懲罰性違約金即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭建物；及依補充協議第4條約定，請求被告應自108年3月6日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告3,412,500元，均無理由。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

附表一、系爭土地

桃園市○○區○○段1313、1313-1、1331-2、1313-4、1313-5、1330、1330-3、1330-4、1331、1331-3、1331-6、1332、1333、1335、1336、1337、1338-1、1338-2地號共18筆土地

附表二、系爭建物

編號	建號 （桃園市桃園區）	門牌號碼 （桃園市桃園區）
1	新埔段7643建號	中正路826號
2	新埔段7644建號	中正路828號

（續上頁）

3	新埔段7648建號	中正路828號2樓
4	新埔段7652建號	中正路828號3樓
5	新埔段7654建號	中正路828 號4 樓
6	新埔段7645建號	中正路830號
7	新埔段7649建號	中正路830號2樓
8	新埔段7653建號	中正路830號3樓
9	新埔段7646建號	中正路830之1號
10	新埔段7650建號	中正路830之1號2樓
11	新埔段7647建號	中正路830之2號
12	新埔段7651建號	中正路830之2號2樓

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　　3　　月　　6　　日

書記官　龍明珠