

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第312號

原告 李浚霆
訴訟代理人 林鼎鈞律師
陳鵬一律師

被告 謝金旗
謝卓美珠

上二人共同

訴訟代理人 蔡佩儒律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年9月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
2款定有明文。本件原告起訴時原係聲明：「(一)被告應給付
原告新臺幣（下同）3,993,000元，及自起訴日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。
(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第3頁）。嗣
於民國110年4月26日具狀將原訴之聲明(一)變更為：「被告
應連帶給付原告與不可分債權人葳隆資產管理股份有限公司
（下稱葳隆資產公司）3,993,000元，及自起訴日起至清償
日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第87頁）
，經核原告就前揭所為訴之變更，於變更前後所主張之基礎
事實相同，訴訟資料均可相互援用，且被告對原告上開聲明
之變更亦無異議（見本院卷第99頁），而為本案之言詞辯論
，是原告就訴之聲明所為之變更，揆諸前揭規定，於法並無
不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告前因協助訴外人葳隆資產管理股份有限公司（下稱葳隆資產公司）與坐落桃園市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之地主即被告謝金旗、謝卓美珠洽談租地建物事宜，因與地主溝通討論過程順利，而由原告與葳隆資產公司共同為承租人，向被告等人就系爭土地簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自108年7月1日至120年6月30日。原告與葳隆資產公司協議於向被告租賃系爭土地期間，共同出資於系爭土地上興建總計11個店面，並計畫於興建完成後，將店面出租以獲取租金收益。原告爰為便利興建與對外招商作業，而與訴外人葳隆地產股份有限公司（下稱葳隆地產公司）共同簽立合作契約協議書，出資成立安大師國際有限公司（下稱安大師公司），於原告就系爭土地取得建照，並徵得知名連鎖商家進駐之意願後，惟葳隆地產公司負責人每每藉故託辭，遲遲不同意與上揭商家簽訂租約，並就原告要求盡快招商相關事宜消極以對，原告遂不得已於109年5月12日與葳隆地產股份有限公司（下稱葳隆地產公司）簽立讓渡契約書（下稱系爭讓渡契約），以轉讓於安大師公司之出資額。詎料，於系爭土地租賃期間存續中，因建商欲向被告購置系爭土地，作為興建新建案之用，並得被告應允，故系爭土地無法續行出租予承租人為使用收益，顯屬因可歸責於被告之事由給付不能，致原告無法依原定計畫興建建物並出租店面而收取租金，則依系爭租約第8條之約定，被告應支付原告相當於系爭土地年租金10倍之懲罰性違約金半數，計為3,993,000元【計算式：302.5 × 220 × 12 × 10 ÷ 2 = 3,993,000元】，為此，爰依民法第226條第1項、第250條第1項、系爭租約第8條及民法第292條準用272條之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付原告與不可分債權人葳隆資產公司3,993,000元，及自起訴日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告與葳隆資產公司於108年5月28日共同向被告

告等二人承租系爭土地，即租賃契約之承租人應為原告與葳隆資產公司二人，屬數人共同承租之情形，共同承租人應共同行使該租約之權利義務，原告請求給付因租賃契約而生之違約金，性質上應為不可分，本件訴訟對於原告與葳隆資產公司必須合一確定，依民事訴訟法第56條之1規定，原告與葳隆資產公司應為共同原告，原告一人單獨起訴，當事人適格顯有欠缺。又原告與葳隆資產公司先前確實共同與被告二人簽訂系爭租約，惟嗣後原告因與葳隆地產公司就出資額無法達成共識，雙方遂於109年5月12日簽訂系爭讓渡契約，其中約定內容為：「茲乙方（即原告）讓渡甲方已開發完成之桃園市○○區○○段○○○號土地租賃案…三、讓渡條件：…C. 本契約書簽訂後，乙方就原契約書不得再以任何理由對地主方（即被告二人）主張任何權利。…2. 甲方依簽約完成退還乙方開發金，開發金三百二十五萬元整計算。」等語，系爭讓渡契約明確記載原告讓渡予葳隆地產公司之標的係指系爭土地之租賃權，原告亦於簽立後隨即告知被告二人，被告二人對系爭讓渡契約均知情且同意，自生契約承擔之效力。縱令原告主張係遭葳隆地產公司詐欺始簽立系爭讓渡契約，亦應對葳隆地產公司另行為法律上之主張，與本案無涉。是以，系爭讓渡契約合法有效，原告既已將系爭租約所有之權利移轉讓與葳隆地產公司，原告自不得再以系爭租約向被告二人主張任何權利，原告起訴顯然基於惡意並欠缺權利保護之必要等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第119至121頁、第148頁、第186頁）：

- (一)、原告、葳隆資產公司與被告二人於108年5月28日簽立系爭租約。
- (二)、系爭租約無買賣不破租賃原則之適用。
- (三)、原告與葳隆地產公司於109年5月12日簽立系爭讓渡契約。

01 (四)、被告將系爭土地所有權移轉給訴外人桃新公司後，原告未再
02 使用租賃物。

03 四、本院得心證之理由：

04 原告主張其與葳隆資產公司向被告二人承租系爭土地，於系
05 爭土地租賃期間存續中，被告將系爭土地所有權移轉予第三
06 人，故系爭土地無法續行出租予承租人為使用收益，顯屬因
07 可歸責於被告之事由給付不能，致原告無法依原定計畫興建
08 店面而獲取租金收益，依系爭租約第8條之約定，被告自應
09 支付原告相當於系爭土地年租金10倍之懲罰性違約金，共計
10 3,993,000元等語；為被告所否認，並以前詞置辯。茲分述
11 如下：

12 (一)、本件有無欠缺當事人適格：

13 按所謂當事人適格，乃指就為訴訟標的之特定權利或法律關
14 係，得為當事人而實施訴訟，具有受本案判決之資格。當事
15 人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關係，應在
16 何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法律上之意義，
17 與為訴訟標的之法律關係之存否，尚屬有間。是在給付之訴
18 ，原則上祇須主張自己為給付請求權人，對於其主張為義務
19 人提起，即為當事人適格，至其實體上是否有請求權存在，
20 則為訴訟標的之法律關係存否之問題，不得與當事人適格混
21 為一談（最高法院85年度台上字第2788號判決意旨參照）。
22 又以金錢賠償損害時，其請求權為可分債權者，各共有人僅
23 得按其應有部分請求賠償；而其給付不可分者，依民法第29
24 3條第1項之規定，各共有人亦得為共有人全體請求向其全
25 體為給付。故以債權的請求權為訴訟標的之訴訟，無論給付
26 是否可分，各共有均得單獨對第三人提起。若共有人中之
27 一人，越其應有部分行使所有權時，他共有人得對之行使物
28 權的或債權的請求權，並得單獨對之提起以此項請求權為標
29 的之訴，尤不待言（司法院院字第1950號解釋文參照）。本
30 件原告主張其與葳隆資產公司共同向被告二人就系爭土地簽
31 立系爭租賃契約，並依系爭租約請求被告二人對共同承租人

全體為違約金之給付，核係連帶債權人就不可分債權所為請求，且其單獨起訴，合於民法第293條第1項規定，屬適格之當事人。被告抗辯原告應與葳隆資產公司共同行使承租人之權利，非原告一人得單獨行使，當事人不適格云云，顯無可採。

(二)、原告是否仍為系爭租約之承租人？

原告主張其與葳隆資產公司共同向被告二人承租系爭土地，並簽立系爭租約，為便利興建店面與對外招商之作業，而與葳隆地產公司共同興建安大師公司，嗣因土地開發等事宜無法達成共識，始與葳隆地產公司簽立系爭讓渡契約，以轉讓其於安大師公司之出資額，而非系爭土地之租賃權，是以原告仍為系爭土地之承租人，就因可歸責於被告二人之事由，致原告無法就系爭土地為使用收益，自得請求二人依系爭租約給付懲罰性違約金云云。惟查，觀諸卷附系爭讓渡契約內容所載：「…茲乙方（即原告）讓渡甲方（即葳隆地產公司）已開發完成之桃園市○○區○○段○○○ ○號等土地租賃案…三、讓渡條件：A．租賃契約書及個別因素，須明確說明及交代清楚。…C．本契約書簽訂後，乙方就原契約書不得再以任何理由對地主方主張任何權利。…」等語（見本院卷第65至66頁），且系爭讓渡契約所約定之「租賃契約書」，係指原告、葳隆資產公司共同向被告二人承租系爭土地所簽立之系爭租約一節，亦為原告所自承（見本院卷第188頁），足認系爭讓渡契約書所約定「C．本契約書簽訂後，乙方就原契約書不得再以任何理由對地主方主張任何權利」之「原契約書」應即為系爭租約，且讓渡標的即為原告與被告簽立之系爭租約，則被告抗辯：原告已將系爭租約之權利移轉讓與葳隆地產公司，原告自不得再以系爭租約向被告二人主張任何權利等語，應屬有據。至原告雖主張系爭讓渡契約因葳隆地產公司未盡說明義務，消極不告知契約上重要資訊，構成民法第92條詐欺，且經原告於110年5月6日以存證信函通知葳隆地產公司欲撤銷系爭讓渡契約所為之意思表示

，則系爭讓渡契約既經撤銷則視為無效，原告自得依系爭租約向被告二人請求給付懲罰性違約金云云，並提出前揭存證信函影本為證據（見本院卷第115至117頁）。而參諸前揭存證信函，固可見原告向葳隆地產公司表示：雙方前共同向被告承租系爭土地，並共同成立安大師公司，因葳隆地產公司負責人鍾武諺誤導、隱瞞重要資訊，使原告陷於錯誤簽立系爭讓渡書，而將安大師公司出資額讓渡予葳隆地產公司，故函知撤銷系爭讓渡書之意思表示等情（見本院卷第115至117頁）；惟僅以前揭存證信函影本尚無從認定原告就系爭讓渡書之意思表示業經合法撤銷，則縱原告與葳隆地產公司簽立系爭讓渡契約時，確有意思表示瑕疵存在，惟於合法撤銷前，系爭讓渡契約仍為有效之法律行為，是原告既已將其就系爭租約之承租人權利讓渡予葳隆地產公司，即非系爭租約之承租人，自無從依系爭租約向被告二人為權利之主張。準此，原告上開所為之主張，洵屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第250條第1項、系爭租約第8條及民法第292條準用272條規定，請求被告應連帶給付原告與不可分債權人葳隆資產公司3,993,000元，及自起訴日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。至原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 8 日
民 事 第 三 庭 法 官 張 世 聰

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（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
02 書記官 顏崇衛