

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第918號

原告 陳洋洲
黃菊英
陳健元
陳裕文

上四人共同

訴訟代理人 蘇衍維律師
張浩倫律師

被告 淡水企業股份有限公司

法定代理人 劉東光
訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於109年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付各原告如附表一「A欄」及「B欄」所示金額、利息及違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告分別以如附表二「原告供擔保金額」欄所示之金額供擔保後，得假執行。但被告如以附表二「被告預供擔保金額」欄所示之金額分別預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

(一)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。查原告起訴時原訴主張以契約關係及民法第439條為請求權基礎請求被告為給付（見士院卷第9至10頁），嗣於民國108年10月15日以民事準備(二)追加民法第179條、第184條為請求權基礎（見本院卷第70頁）。經核，原告追加之訴即追加不當得利及侵權行為損害賠償為請求權基礎

，與其原訴均係本於被告占用系爭土地之事實所生，原訴與追加之訴之原因事實、訴訟資料及證據具同一性或共通性，其紛爭得在同一程序解決，堪認原訴與追加之訴之基礎事實同一，應無不合。又原告原聲明第一、二項均係請求被告應給付新台幣（下同）7,044,002元及利息、違約金（見士院卷第9頁），嗣以109年1月14日民事辯論意旨狀聲明被告應給付如附表一A、B欄所示金額及利息、違約金（見本院卷第254頁、第313頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定尚無不合，應予准許。

（二）按政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務。公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人。公司法第27條第1項、第213條定有明文。本件被告董事長為劉東光，洋洲企業有限公司（下稱洋洲公司）為被告之法人董事，原告陳洋洲僅為洋洲公司指派之自然人代表，有經濟部工商登記公示資料及公司變更登記表可稽（見本院卷第271頁、第241至242頁），則原告陳洋洲並非以其自然人身分擔任被告董事至明，本件訴訟自與公司法第213條所稱公司與董事間訴訟無涉，原告以劉東光為被告法定代理人提起本件訴訟，於法並無不合，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告陳洋洲、黃菊英、陳健元與陳裕文分別有如附件一至四所示坐落新北市○○區○里○○段○○○○段00000000地號暨水仙段365地號等土地（下稱系爭土地），並出租被告使用長達數年，每年簽立租約，租期均為同年1月1日起至12月31日止，當年租金應於翌年12月31日前給付。於104年12月31日當期租期屆至後，原告雖提出105年度之租約予被告簽立，被告卻未再簽立新租約，且繼續使用系爭土地。依兩造先前約定給付租金之慣例，被告就105年度之租金應於106年12月31日前給付，被告逾期未支付，經原告委請律師發函催告後，始於107年2月間給付105年度之租金

。然被告就106及107年度之租金迄今仍未給付，經原告催告未果。被告於原租約屆期後然繼續使用系爭土地，應視為以不定期繼續租賃，若認非不定期繼續租賃，被告有使用系爭土地之事實，亦有不當得利及侵權行為。爰依序依兩造間契約關係、民法第439條、第179條、第184條為主張等語，並聲明：(一)就106年度租金部分：1.被告應給付原告陳洋洲2,098,672元，及107年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。2.被告應給付原告黃菊英4,385,898元，及107年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。3.被告應給付原告陳健元55,902元，及107年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。4.被告應給付原告陳裕文495,854元，及107年12月31日起至清償日止，按5%計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。(二)就107年度租金部分：1.被告應於108年12月31日前給付原告陳洋洲2,098,672元，屆期未給付，應自翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。2.被告應於108年12月31日前給付原告黃菊英4,385,898元，屆期未給付，應自翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。3.被告應於108年12月31日前給付原告陳健元55,902元，屆期未給付，應自翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。4.被告應於108年12月31日前給付原告陳裕文495,854元，屆期未給付，應自翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自109年1月1日起至給付日止，按日依年息10%計算之懲罰性違約金。(三)請准原告

01 供擔保宣告假執行。

02 二、被告則以：被告自105年起即未與原告簽訂租賃契約，兩造
03 間租賃關係並無原告主張之租賃關係存在。又原告既認兩造
04 間成立不定期租賃法律關係，其租金自應以未續約之最後一
05 次給付金額即105年度被告給付之租金為準。原告主張應以
06 其提出之106年度租約計算租金金額，其超過105年度租金部
07 分應無理由。原告另請求按日依年息10%計算之懲罰性違約
08 金，然兩造並未簽立106及107年度之租約，原告此部分請求
09 自無理由，退步言之，其請求之懲罰性違約金顯屬過高，應
10 予駁回或酌減。

11 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第258頁、第246頁）：

12 （一）兩造自104年租約期限屆滿後，被告即未與原告簽立租約。

13 （二）被告並未於105年度之租約簽章，嗣原告於107年1月23日函
14 催被告給付105年度租金後，被告即於107年2月7、8日給付
15 105年度之租金予原告。

16 （三）被告現仍使用系爭土地。

17 四、得心證之理由：

18 原告主張兩造104年租約屆期後，被告仍繼續使用系爭土地
19 ，惟自105年起即未簽立新租約，被告曾於107年2月間給付
20 105年度之租金等節，並提出經兩造簽署之系爭土地104年度
21 租約（見士院卷第94至112頁）、未經被告簽署之105、106
22 年度租約（見本院卷第77至147頁）、原告催告函及被告給
23 付105年度租金之支票影本（見士院卷第40至49頁）、系爭
24 土地照片（見本院卷第153頁）等件為據，且為被告所不爭
25 執，堪信屬實。原告主張被告積欠106、107年度之租金，並
26 先後依兩造間不定期租賃法律關係、民法第439條、第179條
27 、第184條，請求被告如數給付，為被告所否認，並以前詞
28 置辯。本院判斷如下：

29 （一）兩造間租賃關係已更新為不定期租賃：

30 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
31 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451條定有明文。次按定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益。至出租人僅就定期租賃原已具有之法律效果為重申之約定，尚不發生阻止續約之效力，最高法院101年度台上字第1398號判決意旨可資參照。經查，被告向原告承租系爭土地作為高爾夫球場使用，兩造於104年租約在同年12月31日屆期後，被告仍繼續使用系爭土地，原告亦未為任何反對之意思表示，並於107年1月23日以律師函（下稱系催告函）向被告催告105年度之租金，被告亦於107年2月7、8日以支票支付等節，均為兩造所不爭執，足認兩造間仍有續為租賃之合意，依前揭規定，兩造間視為以不定期限繼續契約。被告雖辯稱依原告所提104年度至106年度之租約第2條後段均約定「…租約期滿，雙方如無書面租約之續訂，視為雙方均無繼續租賃之意思表示，租賃關係當然消滅。」可見兩造已合意不適用民法第451條規定云云。惟租賃契約非要式契約，本不以書面為必要，被告既於租期屆滿後仍繼續使用系爭土地，原告亦未曾表示任何不再續租之意，揆諸上開說明，該約定尚不生阻止續約之效力。從而，兩造間租賃關係已更新為不定期租賃，原告本得據之請求被告給付租金。

(二)原告得按被告已給付之105年度租金金額，請求被告給付106、107年度之租金及利息：

按定期租賃期限屆滿前，當事人合意於期限屆滿時，更新為不定期限之租賃者，固得就租賃契約之內容重為約定，惟苟當事人未重為約定，自應解為當事人係以原租賃契約之內容繼續契約，最高法院84年度台上字第1511號判決意旨可資參照。觀之系爭催告函內容：「…茲據當事人…共同委稱：『(一)吾等即陳洋洲、黃菊英、陳健元、陳裕文所有坐落新北市○○區○○里○○段○○○○段00000000地號、暨水段365地號土地，出租與淡水企業股份有限公司(下稱淡水公司

01)，雙方並立有土地租賃契約書。茲將租賃標的物、租賃期
02 限、租金等約定敘述如下：1.出租人陳洋洲：(1)租賃標的
03 物：…(2)租賃期限：自民國(下同)105年1月1日起至105年
04 12月31日。(3)租金：①契約附件一之用地：年租金新台幣
05 (下同)貳佰零玖萬捌仟陸佰柒拾貳元整。給付期限至遲不得
06 遲於106年12月31日，逾期應自期限屆滿日之次日起，至實
07 際給付日止，按日依年息百分之十加付懲性違約金予陳洋洲
08 。②契約附件一、二用地之地價稅均由淡水公司繳納，並視
09 同應付之租金。2.出租人黃菊英：(1)租賃標的物：…(2)租
10 賃期限：自105年1月1日起至105年12月31日。(3)租金：①
11 契約附件一之用地：年租金肆佰參拾捌萬伍仟捌佰玖拾捌元
12 整。給付期限至遲不得遲於106年12月31日，逾期應自期限
13 屆滿日之次日起，至實際給付日止，按日依年息百分之十加
14 付懲性違約金予黃菊英。②契約附件一、二用地之地價稅均
15 由淡水公司繳納，並視同應付之租金。3.出租人陳健元：
16 (1)租賃標的物：…(2)租賃期限：自105年1月1日起至105年
17 12月31日。(3)租金：①契約附件一之用地：年租金伍萬伍
18 仟玖佰零貳元整。給付期限至遲不得遲於106年12月31日，
19 逾期應自期限屆滿日之次日起，至實際給付日止，按日依年
20 息百分之十加付懲性違約金予陳健元。②契約附件一、二用
21 地之地價稅均由淡水公司繳納，並視同應付之租金。1.出租
22 人陳裕文：(1)租賃標的物：…(2)租賃期限：自105年1月1
23 日起至105年12月31日。(3)租金：①契約附件一之用地：年
24 租金肆拾玖萬伍仟捌佰伍拾肆元整。給付期限至遲不得遲於
25 106年12月31日，逾期應自期限屆滿日之次日起，至實際給
26 付日止，按日依年息百分之十加付懲性違約金予陳裕文。②
27 契約附件一、二用地之地價稅均由淡水公司繳納，並視同應
28 付之租金。(二)…經查，雙方間成立租賃契約迄今，淡水公
29 司除依約給付契約附件一、二用地之地價稅(視同應付之租
30 金)外，契約附件一之年租金部分竟未依約給付，而給付期
31 限即106年12月31日早已屆至，淡水公司已然違約且已產生

01 懲罰性違約金。(三)…請淡水公司…給付租賃年租金暨自10
02 7年1月1日起至實際給付日止，按日依年息百分之十加付懲
03 罰性違約金。…」(見士院卷第40至45頁)，其引用之105
04 年度未經被告簽署之租賃契約(見本院卷第77至115頁)經
05 與兩造均簽立之104年度租約(見士院卷第94至112頁)相較
06 ，除年租金金額另有調整外，其餘就租賃期限、租金給付時
07 間、懲罰性違約金及地價稅給付等約定事項均為相同，而被
08 告亦已依系爭催告函所示105年度租約之年租金為計算後給
09 付原告(見士院卷第46至49頁)，揆諸前開說明，堪認被告
10 已同意系爭土地之租金調整為105年度租約之金額，至其餘
11 租賃條件均與原租約即104年度租約內容相同。另觀被告於
12 104年租約租期屆滿後，於105年至107年間，仍按104年租約
13 之約定自行繳納地價稅乙節，亦足徵兩造就不定期租賃契約
14 之內容仍沿用原租賃契約內容甚明。從而，被告應於107年1
15 2月31日前給付106年度之租金，於108年12月31日前給付107
16 年度之租金，原告依被告已給付之105年度租金金額，請求
17 被告給付106年度(即附表一A欄)及107年度(即附表一B欄
18)之租金及遲延利息，洵屬有據。

19 (三)原告請求懲罰性違約金之金額應予酌減：

20 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
21 252條定有明文。至於違約金是否相當，應依一般客觀事實
22 、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，
23 若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核
24 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。經查
25 ，兩造間就系爭土地成立不定期租賃關係，就租賃期限、租
26 金給付時間、懲罰性違約金及地價稅給付等約定事項均與原
27 契約相同乙節，已如前述，而觀兩造均已簽署104年度及被
28 告未簽署之105年度租約，其第3條均約定被告若逾期未付租
29 金，應自租期屆滿日之次日起，至實際給付日止，按日依年
30 息10%加付懲罰性違約金予原告(見士院卷第50至65頁、本
31 院卷第77至109頁)，被告自應受該條約定拘束。惟被告辯

稱按日以年息10%計算違約金實屬過高，應酌減為按日年息千分之1計算違約金等語（見本院卷第229頁），衡諸系爭土地迄今仍繼續供被告經營高爾夫球場使用，並無何為對原告更為不利之情事存在，原告亦未提出任何實際受有損害之證據，而按日以年息10%計算違約金實屬過高，本院認以按日以年息千分之1計算違約金，應為適當。

五、綜上，原告主張依兩造間租賃契約法律關係，請求被告給付如附表一A、B欄所示金額及利息、違約金，為有理由，逾此部分之請求即屬無據，應予駁回。又原告依租賃關係所為主張既有理由並論述如前，其另依民法179條、184條請求被告為給付之主張，自無庸裁判，附此敘明。又兩造均陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執，核無不合，爰酌定如附表二所示相當擔保金額，准予宣告假執行。

六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後，認為與判決結果並無影響，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 2 月 7 日
民事第六庭 法官 杜慧玲

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 2 月 7 日
書記官 陳玉瓊

附表一：被告應給付內容

編號	原告姓名	欄位名稱	
		A欄 (被告使用土地期間：106年1月1日起至106年12月31日)	B欄 (被告使用土地期間：107年1月1日起至107年12月31日)
1	陳洋洲	2,098,672元及自107年12月31日	2,098,672元及自109年1月1日起

(續上頁)

		起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。	至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。
2	黃菊英	4,385,898元及自107年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。	4,385,898元及自109年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。
3	陳健元	55,902元及自107年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。	55,902元及自109年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。
4	陳裕文	495,854元及自107年12月31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自108年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。	495,854元及自109年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及自109年1月1日起至實際給付日止，按日依週年利率千分之一計算之懲罰性違約金。

附表二：假執行及免假執行之擔保金額

編號	原告姓名	就附表一A欄		就附表一B欄	
		原告供擔保金額	被告預供擔保金額	原告供擔保金額	被告預供擔保金額
1	陳洋洲	700,000元	2,098,672元	700,000元	2,098,672元
2	黃菊英	1,462,000元	4,385,898元	1,462,000元	4,385,898元
3	陳健元	19,000元	55,902元	19,000元	55,902元
4	陳裕文	165,000元	495,854元	165,000元	495,854元