臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第545號

原　　告　苗栗縣政府
法定代理人　徐耀昌
訴訟代理人　饒斯棋律師
複　代理人　張立杰律師
被　　告　金騰國際傳媒股份有限公司
法定代理人　金燕玲
訴訟代理人　張文玲

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110 年3 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣3,280,100 元，及自民國109 年11月11日起至清償日止，按年息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98%，餘由原告負擔。
四、本判決第1 項於原告以新臺幣1,094,000 元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣3,280,100 元為原告預供擔保，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：兩造於民國106 年1 月1 日簽訂「苗栗縣銅鑼鄉桐花公園暨客家大院標租案契約書」（下稱系爭租約），由被告承租原告所有或管理之客家大院、農特產品展售中心之房屋及苗栗縣○○鄉○○段1087-1、1089、1089-1、1092、1093、1094、1112、1112-1、1112-2、1114、1115、1115-1、1116、1116-1、1117、1118、1119、1120、1121、1122、1123、1124、1124-1、1125、1125-1、1126、1126-1地號等27筆土地（下稱系爭房地），租賃期限自106 年1 月1 日起至114 年12月31日止，約定租金每半年為1 期，每期為新臺幣（下同）1,047,109 元。詎料，被告自108 年1 月起未再依約繳納租金，經原告數次發函催告，仍置之不理，原告乃

於109 年2 月3 日以府農休字第1090018959號函向被告表示終止系爭租約，前開函文於109 年2 月6 日送達被告，已生契約終止之效力。被告自108 年1 月1 日起至109 年2 月6 日止，積欠租金共1 年1 個月又6 天，合計2,303,640 元；扣除被告於109 年1 月8 日、同年5 月5 日各繳納3 萬元及押租金350,000 元，尚積欠租金1,893,640 元。此外，被告就108 年之整年租金2,094,218 元逾期4 個月以上未繳，依系爭租約第8 條第5 款約定，應按欠繳租金加收20％之違約金418,844 元；另就109 年第1 期租金迄至109 年2 月6 日止未繳，依系爭租約第8 條第3 款約定，應按欠繳租金加收10％之違約金104,711 元。又系爭租約於109 年2 月6 日終止後，被告於109 年7 月16日始搬離並交還系爭房地，其自109 年2 月7 日起至同年7 月16日搬遷之日止，屬無權占有，獲有相當於租金之利益，原告自得請求被告返還不當得利918,013 元。再者，系爭租約第10條約定中華電信ADSL網路費用應由被告自行負擔繳納，惟被告遷讓交還系爭房地前，尚積欠中華電信ADSL網路費用7,719 元，原告已先墊付前開費用，自得請求被告返還。爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告3,342,927 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息；暨願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：被告投標系爭租約標案時所提之經營企劃書，係以打造拍攝基地之影城模式經營，並將興建VR館供入園遊客體驗，此應屬租約之一部。而原告明知其標租土地為山坡地保育區，無法供影城經營及VR館之興建，為圖順利脫標，卻評定被告之經營企劃書符合其標租土地之使用規定，被告信賴原告之審查，遂以最高租金率標得系爭房地之承租權。然被告投入數千萬元後，發現系爭土地事實上無法供影城模式經營，亦無法興建VR館，原告卻未變更地目以供被告使用，自有違民法第423 條之出租人義務，依法應賠償被告之損失。此外，近年臺灣大環境不佳，及陸客禁止來臺、年金改革

等衝擊，導致遊客人數銳減，而原告為刺激遊客來訪，帶動人潮，在未與被告協商之下，於107 年10月片面宣布苗栗縣各大景點全面免費開放，致被告收取門票之經營方式遭受各界負評，嚴重影響遊客購票入園意願。原告以此種免費參觀景點之方式促銷，打擊被告應有之合法權利，造成被告嚴重虧損，依法亦應賠償被告所受數千萬元之投資損失。原告既應賠償被告之損失，被告爰主張與原告之本件租金、違約金、電訊費等債權相抵銷等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

㈠兩造不爭執事項：

1.兩造於106 年1 月1 日簽訂系爭租約，約定由被告承租原告所有或管理之系爭房地，租賃期間自106 年1 月1 日起至114 年12月31日止，租金每半年為1 期、每期1,047,109 元。第1 期租金應於簽約日起30日內繳納，後續各期租金應於每年6 月30日及1 月1 日繳納（見卷第18-19 頁）。

2.被告自108 年1 月起未依約繳納租金，原告曾於108 年6 月17日以府農休字第1080115563號函催告被告應於108 年6 月30日前繳納108 年上半年度租金（見卷第85頁）；復於108 年12月20日以府農休字第1080382367 號函催告被告應於108 年12月31日前繳納108 年全年度租金（見卷第89頁），惟被告未於期限內繳納。

3.嗣原告於109 年2 月3 日以府農休字第1090018959號函向被告表示終止系爭租約，前開函文於109 年2 月6 日送達被告（見卷第91、189 頁）。

4.被告自108 年1 月1 日起至109 年2 月6 日止，依系爭租約計算應付租金為2,303,640 元（計算式：1,047,109 元x 2＋1,047,109 元x 1.2/6 ），扣除被告於109 年1 月8 日繳納3 萬元、109 年5 月5 日繳納3 萬元（見卷第92、93頁），及扣除押租金35萬元後，尚有1,893,640 元租金未付。

5.兩造於109 年7 月16日進行點交並製作點交記錄，被告將系爭房地返還予原告（見卷第95-104頁）。

6.被告返還系爭房地前，尚積欠中華電信ADSL網路費用7,719元未付，前開費用依系爭租約第10條約定應由被告負擔，原告已先為被告墊付繳納完畢（見卷第109 頁）。

㈡本件爭點：

1.原告請求被告給付積欠之租金1,893,640 元、懲罰性違約金523,555 元、相當於租金之不當得利918,013 元及墊付之電信網路費7,719 元，有無理由？

2.被告抗辯原告違反民法第423 條規定，應賠償被告數千萬元損失，而據此主張抵銷原告上開債權，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠按承租人應依約定日期，支付租金；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，民法第439 條前段、第440 條第1 、2 項分別定有明文。查被告承租原告所有或管理之系爭房地，約定租賃期間自106 年1 月1 日起至114 年12月31日止，租金每半年為1 期、每期1,047,109 元，除第1期租金應於簽約日起30日內繳納外，後續各期租金應於每年6 月30日及1 月1 日繳納。惟被告自108 年1 月起即未依約繳納租金，經原告於108 年6 月17日以府農休字第1080115563號函催告被告應於108 年6 月30日前繳納108 年上半年度租金；復於108 年12月20日以府農休字第1080382367號函催告被告應於108 年12月31日前繳納108 年全年度租金，惟被告仍未於期限內繳納等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約及前揭函文等在卷可稽（見卷第17-27 頁、第85、89頁），堪信為真實。據上，被告遲付租金之總額已逾2 個月租額，且遲延給付已逾2 個月，而經原告定相當期限催告被告給付

租金，被告仍未於期限內支付，嗣原告於109年2月3日以府農休字第1090018959號函向被告表示終止系爭租約，前開函文已於109年2月6日送達被告（見卷第91、189頁），依民法第440條第1項、第2項規定，系爭租約應於109年2月6日經原告合法終止，堪可認定。

㈡又被告自108年1月1日起至109年2月6日止，依系爭租約計算應付租金為2,303,640元（計算式：1,047,109元x2期＋1,047,109元x 1.2/6月），扣除於109年1月8日繳納3萬元、109年5月5日繳納3萬元（見卷第92、93頁），及扣除押租金35萬元後，尚有1,893,640元租金未付；復依系爭租約第10條約定，被告應負擔其使用系爭房地期間所生之中華電信ADSL網路費用7,719元，前開費用已由原告墊付繳納完畢等情，均為兩造所不爭執。則原告依系爭租約之約定，請求被告給付積欠之租金1,893,640元及網路費用7,719元，自屬有據。

㈢次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。又契約之終止，僅使契約自終止時起向將來消滅，對於契約終止前當事人依約已得行使之權利，不生影響。查系爭租約第8條約定：「廠商若逾期繳納租金，應依下列各款標準加收懲罰性違約金：（一）逾期繳納租金未滿1個月者，按欠繳租金加收百分之2。（二）逾期繳納租金在1個月以上未滿2個月者，按欠繳租金加收百分之4。（三）逾期繳納租金在2個月以上未滿3個月者，按欠繳租金加收百分之10。（四）逾期繳納租金在3個月以上未滿4個月者，按欠繳租金加收百分之15。（五）逾期繳納租金在4個月以上者，按欠繳租金加收百分之20。」（見卷第20頁）。而被告未依系爭租約分別於108年1月1日、108年6月30日繳納108年上、下半年之應付租金各1,047,109元，前開租金自應繳日起計算至終止契約之109年2月6日止，已逾期4個月以上，依系爭租約第8條第5款約定，原告得請求被告給付按欠繳租金20%計算之違約金41

8,844 元（計算式：2,094,218 元x 20％＝418,844 元，元以下四捨五入，下同）。又被告未於109 年1 月1 日繳納109 年上半年之應付租金1,047,109 元，前開租金自應繳日計算至終止契約之109 年2 月6 日止，係逾期1 個月以上未滿2 個月，依系爭租約第8 條第2 款約定，原告得請求被告給付按欠繳租金4 ％計算之違約金41,884元（計算式：1,047,109 × 4 ％＝41,884元）。從而，原告請求之懲罰性違約金於460,728 元（計算式：418,844 元＋41,884元＝460,728 元）之範圍內，為有理由；逾此範圍，不應准許。

㈣再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。系爭租約既經原告合法終止，則被告自租約終止之翌日起，已無占有使用系爭房地之正當權源，惟被告繼續占有使用系爭房地，直至109 年7 月16日始遷讓返還予原告（見不爭執事項第5 點），自屬無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有無法使用系爭房地之損害，原告依前開規定請求被告返還109 年2 月7 日至同年7 月16日期間所受之利益，即屬有據。本院審酌被告向原告承租系爭房地時，平均每月租金為174,518 元（計算式：1,047,109 元÷ 6 個月＝174,518 元），足認被告無權占用系爭房地，應可獲得相當於每月174,518 元之租金利益，爰以此作為本件不當得利金額之計算基準。是被告於109 年2 月7 日至同年7 月16日期間所受之利益為930,763 元【計算式：174,518 元x（ 5 ＋1/3 ）月＝930,763 元】，原告僅請求被告給付918,013 元，未逾前開金額，應予准許。

㈤被告雖抗辯其投標時所提之經營企劃書係以打造拍攝基地之影城模式經營，並將興建VR館供入園遊客體驗，應屬租約之一部，原告未提供合於上開使用之土地予被告，有違民法第423 條之出租人義務，應賠償被告之損失云云。然查：

1.觀諸「苗栗縣銅鑼鄉桐花公園暨客家大院標租案」之投標須

知第2點記載：「本標租案標的：提供民眾多元化服務，營造本縣桐花公園及客家大院具複合式的優質休憩空間，同時保留苗栗特有的客家元素及產業文化，打造本場域成為具觀光與服務品質之亮點區域。」，第8點記載：「依租金率競標」，第13點記載：「（四）資格審查、評選作業程序及競價決標方式：1.由標租機關就廠商資格及經營企畫書進行審查、取前三名進入競價決標。2.本案標租訂有底價（年租金率），競價決標時以廠商投標年租金率最高且超過底價者得標。無法達底價決標時，以流標論，並由標租機關另行重新上網招租。3.經報價最高廠商有兩家以上同價時，由該同價廠商優先辦理加價競比三次，加價後較高者得標，加價競比後仍同價時以抽籤決定之。」，第18點記載：「得標廠商之權利義務：（四）營運項目應符合土地及建物使用目的。」，另投標須知附件一、二亦詳載系爭房地之所在地號及面積，有前揭投標須知在卷可參（見卷第43-49頁）。由上可知，原告於系爭租約對外招標時，並未宣稱該租約標的可供興建影城或VR館使用，而是要求廠商於投標前應自行評估其營運項目是否合於系爭房地之使用目的，且該標租案係以競價為決標條件，廠商之經營企畫書僅係其得否進入競價程序之審查依據。此外，觀諸被告所提之經營企劃書內容（見卷第259-330頁），僅泛稱其計畫構想或規劃目標係欲搭建拍攝基地、播放電影等，並就國內外相近案例為介紹，然前開計畫究竟如何在系爭房地上具體實施，所稱之影城造景及VR館如何建造，及坐落位置、建築面積等，均無相關執行細節，亦無任何設計圖說。是前開經營企劃書充其量僅係被告說明其經營理念或願景之勾勒，難謂原告於決標或簽約時，即須具體審查前開經營計畫能否實現，並有配合被告之營運項目變更土地及建物使用目的之義務。

2.復觀系爭租約第2條約定：「本案標的經營管理項目及範圍：（一）提供民眾多元化服務（輕食、餐飲、特色伴手禮、農特產品、文創商品販售等，所提供品項本縣產品比率需占

全館所有營業品目、種類50%以上），營造本縣桐花公園及客家大院具複合式的優質休憩空間，同時需有苗栗特有的客家元素及產業文化展示，且無公共安全之虞者為限。（二）其他經標租機關同意經營管理相關事項。（三）標的範圍內設施設備管理維護。」；第15條第1項第1、3款約定：「得標廠商使用租賃房地，應受下列限制：（一）不得作違反法令或約定用途之使用。（三）得標廠商未經標租機關同意，不得就使用房地任意增建或改建等。若經同意，而得標廠商裝修、增建或改建地上物，須依建築相關法令規定及相關消防法規規定取得許可者，得標廠商應自行申請通過始可為之，並依法辦理施工監造，其費用由得標廠商自行負擔。」。依上開契約內容可知，兩造並無約定系爭土地須可供被告興建影城及VR館使用，被告如欲經營其所稱之影城及VR館，除須符合土地使用管制相關規定，並應取得原告之同意，且就地上物裝修、增建及改建部分，更應自行依建築及消防法規申請許可，始得為之。

3.按租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決可參）。本件原告出租系爭房地予被告經營管理之項目及範圍，既約定如系爭租約第2條所示，已如前述，且系爭房地客觀上並無不能合於前開約定使用、收益之情形，堪認原告並無違反民法第423條之規定。至被告之企劃書中雖提及欲以影城模式經營之構想，此縱為原告所知悉，然系爭租約及投標須知既明定系爭房地之使用不得違反法令、營運項目應符合土地及建物使用目的等，並未約定原告提供之何筆土地須供被告興建何種地上物等字樣，自不得反捨契約文字之約定，強認原告負有「透過行政手續變更系爭房地使用

限制，使被告就系爭房地達成其構想中之經營使用狀態」之給付義務；而係應由被告自行承擔對於系爭房地之使用須符合法令規範之義務甚明。是被告抗辯原告未變更地目供其使用，有違民法第423條之出租人義務，應賠償其投資損失云云，自非可採。

㈥被告雖另辯稱原告於107年10月片面宣布苗栗縣各大景點全面免費開放，致被告收取門票之經營方式遭受各界負評，嚴重影響遊客購票入園意願，打擊被告應有之合法權利，造成被告嚴重虧損，亦應賠償被告所受數千萬元之投資損失云云。然查，系爭租約並無約定在被告承租經營期間，原告不得開放苗栗縣內其他景點供遊客免費參觀。且被告既自承近年因大環境不佳、陸客禁止來臺、年金改革等衝擊，導致遊客人數銳減，原告免費開放苗栗縣各大景點，係為刺激遊客來訪、帶動人潮之故（見卷第153頁），可知原告此舉並非以損害被告之合法權利為目的。況原告此舉若能有效促進遊客到訪苗栗縣內其他景點，在被告之經營內容具有特色、吸引力及票價合理之情況下，亦當能促使遊客至桐花公園暨客家大院順道一遊，被告並非完全無法蒙受其利。是以，原告免費開放苗栗縣內其他景點之行為，與被告承租系爭房地之營業虧損，難謂有何相當因果關係，被告主張原告應賠償其數千萬元之投資損失云云，實屬無據。又被告對原告既無其所稱之上開損害賠償債權存在，自無從抵銷原告之本件租金等債權，是被告所為之抵銷抗辯，亦無可採。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付3,280,100元（計算式：1,893,640元＋460,728元＋918,013元＋7,719元＝3,280,100元），及自起訴狀繕本送達之翌日即109年11月11日（見卷第125頁）起至清償日止，按年息5％計算之遲延利息，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以

准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　顏苾涵

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。

書記官　楊慧萍

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　30　　日