臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上字第250號

上　訴　人　地勇選礦股份有限公司
法定代理人　陳啟祥
訴訟代理人　孫安妮律師
　　李嘉苓律師
被上訴人　同喬實業股份有限公司
法定代理人　吳同喬
訴訟代理人　鄭翠蓮
　　陳水聰律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國108年7月12日臺灣高雄地方法院107年度重訴字第255號第一審判決提起上訴，本院於109年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人前向原審原告台灣記茂科技股份有限公司（下稱記茂公司）承租屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號（面積13,026平方公尺）、374 地號土地（面積4,480 平方公尺）暨其上同段8 、90建號建物（總樓地板面積677.99平方公尺，與上開土地合稱系爭房地），每月租金新臺幣（下同）500,000 元（未稅），租期自民國101 年10月20日至106年10月19日，並定有不動產租賃契約書（下稱系爭租約）。嗣記茂公司於104 年12月18日將364 、374 地號土地（下稱系爭土地）出售及移轉登記予伊，並將系爭租約權利義務移轉予伊，亦通知上訴人，上訴人雖未配合簽署租約變更協議書，但將系爭房地每月租金給付予伊，應已默示同意系爭租約出租人變更為伊。伊於系爭租約到期前即通知上訴人不再續租，惟上訴人遲至107 年12月14日始返還系爭房地，依系爭租約第7 條、第8 條約定，上訴人應給付每月600,000 元，共6 個月延長搬遷期限之租金（下稱延長搬遷租金）

3,780,000 元（含營業稅），及自107 年4 月20日起至107 年12月14日止每日30,000元計算之違約金共7,528, 500元（含營業稅）。爰依系爭租約第7 條、第8 條約定，提起本件訴訟，並聲明請求：㈠上訴人應給付伊11,308,500元，及其中3,780,000 元自繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。（原審駁回被上訴人及記茂公司其餘請求部分，未據其聲明不服，業已確定，不在本院審理範圍。）

二、上訴人則以：系爭租約之出租人為記茂公司，伊未同意轉讓為被上訴人，故被上訴人未受讓取得系爭租約之出租人權利義務，不得依系爭租約第7 條、第8 條約定請求延長搬遷租金及違約金，其本件請求當事人不適格。縱認被上訴人得依上開約定請求，伊承租系爭房地之前，記茂公司有向伊保證系爭土地可露天堆置生鐵廢鐵，伊始以高於一般農地價格承租，惟系爭土地不得合法露天堆置生鐵廢鐵，可見記茂公司所提出之租賃標的物不合於租約約定，伊得依民法第264 條規定行使同時履行抗辯，拒絕給付搬遷補償金及違約金，亦得依民法第435 條第1 項、第251 條、第252 條規定請求減少延長搬遷租金及違約金。倘伊應給付被上訴人延長搬遷租金及違約金，因記茂公司提供之系爭土地不符合租約約定，伊依債務不履行規定，得請求被上訴人賠償1 年租金6,300,000 元，另有押租金債權3,000,000 元，乃將上開債權與本件被上訴人請求相抵銷等語置辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人5,082,000 元，及其中780,000 元自107 年7 月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨為附條件准、免假執行之宣告，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠上訴人前向記茂公司承租系爭房地，租期為101 年10月20日至106 年10月19日止，並簽定系爭租約。

㈡系爭土地於104 年11月10日出售予被上訴人，並於104 年12月18日辦理所有權移轉完畢。而兩造就系爭租約並未簽定租約變更協議書，亦未另行簽定租約。

㈢系爭租約租期內之租金，上訴人均已給付完畢。

㈣上訴人承租系爭房地期間，屏東縣政府於102 年7 月10日、102 年8 月20日通知上訴人命移除堆置在系爭土地上之生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，上訴人對上開處分不服提起行政訴訟救濟，高雄高等行政法院102 年訴字第458 號判決、最高行政法院103 年度裁字第635 號裁定，均駁回上訴人請求已告確定。屏東縣政府嗣因上情分別命上訴人於102 年8 月20日、102 年9 月30日、102 年11月20日前移除地上物恢復為符合丁種建築用地均未果，均依區域計畫法第21條裁處上訴人15萬元、30萬元罰鍰，並限於102 年11月20日前改善，上訴人對上開處分均不服提起行政訴訟救濟，經高雄高等行政法院103 年度訴字第132 、227 號及最高行政法院104 年度判字第188 、187 號駁回上訴人請求已告確定。

㈤屏東縣政府前於101 年以屏府環空處字第10111 號裁處書認上訴人在系爭房地堆置超過3000立方公尺以上粉粒狀物體未申請汙染源設置及操作許可證明，違反空氣汙染防制法處罰鍰10萬元及停工、環境講習2 小時。上訴人仍在105 年5 月間持續操作搬運，經臺灣屏東地方檢察署105 年度偵字第7349號以上訴人法定代理人涉犯空氣污染防制法第49條第1 項之不遵停工命令罪嫌提起公訴，業經臺灣屏東地方法院於107 年5 月25日以106 年度易字第48號判決無罪確定。

㈥系爭租約期限屆滿後，上訴人於107 年12月14日將系爭房地交還被上訴人。

㈦系爭租約之押租金3,000,000 元尚未返還上訴人，被上訴人同意抵銷（原審卷二第115 頁）。

五、兩造爭執事項

㈠被上訴人本件請求是否當事人不適格？

㈡被上訴人是否受讓為系爭租約之出租人？

㈢被上訴人依系爭租約第7條、第8條約定，請求上訴人給付延長搬遷租金及違約金，有無理由？其金額為何？

㈣被上訴人是否未依系爭租約提供得堆置生鐵廢鐵之租賃標的物？上訴人是否對被上訴人有債務不履行損害賠償債權630萬元，及系爭租約之押租金債權300萬元？上訴人以上開債權主張與本件被上訴人之債權抵銷，有無理由？

六、本院得心證理由

㈠被上訴人本件請求是否當事人不適格？

按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。當事人是否適格，係就形式上認定為訴訟標的之法律關係，應在何特定當事人間予以解決，方屬適當而具有法律上之意義，與為訴訟標的之法律關係之存否，尚屬有間。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院85年度台上字第2788號、93年度台上字第382號判決參照）。本件被上訴人係主張記茂公司將系爭租約之出租人權利義務讓與伊，而上訴人為系爭租約之承租人，伊乃依系爭租約第7條、第8條約定，請求上訴人給付延長搬遷租金及違約金等語。依上開主張，形式上認定被上訴人為系爭租約第7條及第8條約定之權利主體、上訴人則為義務人，其當事人適格自無欠缺。至記茂公司將系爭租約之出租人權利義務轉讓予被上訴人是否有效，則屬訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺，上訴人據此辯稱本件請求為當事人不適格云云，委無可取。

㈡被上訴人是否受讓為系爭租約之出租人？

1.按民法第425條第1項規定：出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。此為所有權讓與不破租賃之原則。出租人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，出租人毋須為租賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人間亦毋須另立租賃契約，受讓人於受讓租賃物之所有權時，當然與承租人發生租賃關係，即受讓人當然繼受出租人行使或負擔租賃契約所生之權利義務（最高法院92年度台上字第315號判決意旨可資參照）。次按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，並與該承受人成立契約者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方固不生效力，惟該他方之承認不以明示為限，即默示同意亦屬之。所謂默示同意，係指依當事人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院102年度台上字第248號判決意旨可資參照）。

2.經查，記茂公司與上訴人簽訂系爭租約，將系爭房地出租予上訴人，之後記茂公司於104年12月18日將系爭土地出售及移轉登記予被上訴人，有系爭土地之登記謄本及異動索引為證（原審卷一第49至109頁），依民法第425條規定及上揭說明，被上訴人受讓系爭土地所有權時，即當然繼受記茂公司就系爭租約關於系爭土地之權利義務，上訴人辯稱：系爭租約約定之延長搬遷租金及違約金，沒有買賣不破租賃適用云云，委無可採。至記茂公司雖未將系爭土地上同段8、90建號建物（下稱系爭建物）隨同土地出售及移轉予被上訴人，然其已於105年12月16日以高雄地院郵局2079號存證信函通知上訴人系爭租約出租人變更為被上訴人，及每月租金50萬元改由被上訴人收取等情，有上開存證信函可佐（原審卷一第20頁），又上訴人亦於原審審理自認：系爭房地從105年10月20日至106年10月19日一年的租金係由被上訴人收取等語（原審卷二第13頁），且觀諸上訴人於107年5月4日以高雄地院郵局671號存證信函通知被上訴人及記茂公司之

內容記載：「關於屏東縣○○段000 0000 地號土地『及其上建物』部分，本司前於新興郵局敘明同喬公司所出租之上開土地並不合於約定使用收益之狀態，因而導致本公司遭受損害，且未能順利於租約前將上開土地上之生鐵、廢鐵售完，故同喬公司應負債務不履行責任…」等字（原審卷一第140頁反面），顯見上訴人已默示同意被上訴人受讓取得記茂公司就系爭租約約定之出租人權利義務。

3.從而，被上訴人已受讓系爭租約出租人之權利義務，自應包括受讓取得系爭租約第7條、第8條所定租期屆滿後出租人請求延長搬遷租金及違約金之權利。故上訴人辯稱被上訴人非系爭租約出租人，不得請求延長搬遷租金及違約金云云，洵非可採。

㈡被上訴人依系爭租約第7條、第8條約定，請求上訴人給付延長搬遷租金及違約金，有無理由？其金額為何？

1.經查，被上訴人受讓取得系爭租約出租人之權利義務，及得依第7條、第8條所定租期屆滿後出租人請求延長搬遷租金及違約金之權利。又系爭租約第7條約定，上訴人於租期屆滿後，未回復原狀，被上訴人應給予最長6個月之延長搬遷期限，上訴人則應於延長搬遷期限，按月給付租金600,000元；系爭租約第8條約定，上訴人逾上開延長搬遷期限仍未回復原狀，應按日給付30,000元之違約金，至回復原狀止，此有系爭租約可佐（原審卷一第17至18頁），而系爭租約租期已於106年10月19日屆滿，上訴人迄至107年12月14日始將還系爭房地，則為兩造所不爭執，是上開事實，堪予認定。

2.上訴人辯稱：伊承租系爭房地之前，記茂公司有向伊保證系爭土地可露天堆置生鐵廢鐵，伊始以高於一般農地價格承租，惟系爭土地不得合法堆置生鐵廢鐵，伊因此受屏東縣政府限制使用並裁罰，造成伊無法在租期屆滿前移除地上物返還土地，故伊得依民法第264條規定拒絕給付搬遷補償金及違約金云云。惟被上訴人則否認記茂公司簽約前有保證系爭土

地可以露天堆置生鐵及廢鐵等語，自應由上訴人舉證以實其說。

①查屏東縣政府於102年7月10日、102年8月20日通知上訴人移除堆置在系爭土地之生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，上訴人對上開處分不服提起行政訴訟救濟，經高雄高等行政法院102年訴字第458號判決、最高行政法院103年度裁字第635號裁定駁回確定。屏東縣政府亦先後命上訴人於102年8月20日、102年9月30日、102年11月20日前移除系爭土地堆置之生鐵及廢鐵，恢復為符合丁種建築用地均未果，分別依區域計畫法第21條裁處上訴人15萬元、30萬元並限於102年11月20日前改善、30萬元罰鍰，上訴人不服提起行政訴訟救濟，經高雄高等行政法院103年度訴字第132、227號及最高行政法院104年度判字第188、187號駁回確定，為兩造所不爭執，並有前開裁判書可佐（原審卷一第147至162頁）。而依行為時非都市土地使用管制規則（下稱管制規則）第6條第3項附表1規定：非都市土地之「丁種建築用地」，容許使用之「工業設施」，包括「附屬露天設施或堆置場所」或「倉儲設施（賣場除外）」屬免經申請許可使用細目。此所謂「倉儲設施」應係指作為存放、儲存未即時使用的物品之堆棧、棚棧、倉庫、保稅倉庫、冷凍冷藏倉庫等設施，除具有存放或儲存之空間外，尚須具備存放或儲存之設備。若單純將物品堆置在土地上，而無存放或儲存之設備，自難謂該堆置物品之空間屬「倉儲設施」。又所謂「附屬露天設施或堆置場所」之要件，依管制規則第6條第3項附表1（各種使用地容許使用項目及許可使用細目表）之四、丁種建築用地（一）工業設施：1.廠房或相關生產設施。‧‧‧6.附屬露天設施或堆置場所之規定，係指前開1.廠房或相關生產設施作業所需之露天設施或堆置場所，並應依規定辦妥工廠登記者；亦即該附屬露天設施或堆置場所坐落之土地需與廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地，併同登記於該工廠登記範圍內，始可堆置，此觀諸管制

規則及最高行政法院104 年度判字第188 號判決七㈠、㈡記載內容即明（原審卷一第191 至192 、151 頁反面至153 頁）。可知系爭房地倘符合管制規則所定一定要件，即附屬露天設施或堆置場所坐落之土地須與已登記之廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地，併同登記於該工廠登記範圍內，仍得露天堆置生鐵及廢鐵，而非絕對不能露天堆置。

②又系爭租約第4 條約定：租賃標的範圍僅供堆置廢鐵原料、生鐵、廢鐵及生鐵原料，不得有違反任何法令規定或作為其他用途之用。堆置之物料不得有影響公共安全之違禁品或埋設廢棄物等情事等語（原審卷一第16頁），上開約定僅在限制上訴人對系爭房地之用途，並無保證系爭房地得合法單獨露天堆置之意思，易言之，上訴人欲合法堆置，應自行設置符合前述要件之設備，始得為之。再參以上訴人於原審自認：才進去使用2 個月，環保局就說有區域計畫法問題，所以伊有告知記茂公司不想租了，之後環保局也不讓運出，不得已才繼續承租；環保局說要蓋廠房才能堆置，但系爭土地非上訴人所有，蓋廠房要數千萬，承租前記茂公司也沒有說要蓋廠房才能放等語（原審卷一卷第60頁反面），益見上訴人甫承租系爭房地2 個月，即知悉系爭房地不得單獨露天堆置生鐵及廢鐵，需符合一定要件始得露天堆置，然上訴人之後仍繼續繳付租金，承租期間均未以前揭事由像出租人拒付租金或解除、終止租約。此外，系爭租約全文亦未記載出租人負有設置合法登記之廠房或設施供上訴人可露天堆置生鐵及廢鐵之約定，上訴人復未舉證證明記茂公司簽約前有保證系爭房地可合法露天堆置生鐵及廢鐵之情事，其上揭所辯，無足採信。

③準此，記茂公司所提供之系爭房地，未違反租約之約定，上訴人以前揭情詞，拒絕給付延長搬遷補償金及違約金云云，洵屬無憑。

3.另按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金，

民法第435條第1項固定有明文。然查，記茂公司簽約前未保證或約定系爭房地得合法單獨為露天堆置生鐵及廢鐵所用，又系爭房地亦無滅失之情形，故上訴人依民法第435條規定，請求減少延長搬遷租金云云，洵屬無據。

4.再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。又當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金過高者，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，以兼顧私法自治與契約等價均衡之精神。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主之違約金是否過高（最高法院107年度台上字第1696號民事判決可資參照）。經查，觀諸系爭租約第8條第1項約定「乙方已逾第七條延長搬遷期限而未將租賃標的回復原狀時，甲方有權沒收乙方之押金，且每逾一日乙方應按日支付甲方新臺幣參萬元整之違約金，直至乙方將租賃標的回復原狀交還之當日止」之用語，未明訂其為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，應認屬損害賠償預定性質之違約金。本院審酌上訴人逾延長搬遷期限仍未歸還系爭房地，造成被上訴人無法即時利用系爭房地，衡酌當時社會經濟地理環境及一切情況，堪認約定之違約

金每日30,000元（即每月約90萬元），高於系爭租約約定之延長搬遷租金每月600,000 元，顯有過高，應酌減至每日18,000元始為合理。

5.另系爭租約第3 條第2 項約定：「租金應另加計百分之五稅金」（原審卷一第16頁），而系爭租約全文則無「違約金」亦另計稅金之約定，可見上開延長搬遷租金應加計5%營業稅，至違約金則無庸加計營業稅。

6.由上說明，被上訴人依系爭租約第7 條、第8 條約定，請求上訴人給付租約屆滿翌日即106 年10月20日起算6 個月之延長搬遷租金（含營業稅）3,780,000 元（計算式：600,000元*6個月*1.05 ），及自延長搬遷期屆滿翌日即107 年4 月20日起至上訴人返還系爭房地即同年12月14日止（共239 ）日，以每日18,000元計算之違約金共4,302,000 元，洵屬有據。

㈣被上訴人是否未依系爭租約提供得堆置生鐵廢鐵之租賃標的物？上訴人是否對被上訴人有債務不履行損害賠償債權6,300,000 元，及系爭租約之押租金債權3,000,000 元？上訴人以上開債權主張與本件被上訴人之債權抵銷，有無理由？

1.經查，記茂公司簽約前未保證或約定系爭房地得合法單獨為露天堆置生鐵及廢鐵所用，而系爭房地屬丁種建築用地，並非絕對不得露天堆置生鐵及廢鐵，倘符合一定條件仍可堆置，應由上訴人自行設置符合前述要件之設備，被上訴人無設置之義務。且上訴人迄至107 年12月14日始將系爭房地騰空交還被上訴人，已如前述，自難認記茂公司或被上訴人就上訴人不得將生鐵、廢鐵堆置在系爭房地有何可歸責之事由，故上訴人辯稱依債務不履行規定，得請求被上訴人賠償1 年租金6,300,000 元，並與被上訴人本件請求為抵銷云云，要無可採。

2.另被上訴人於原審同意上訴人以系爭租約押租金債權3,000,000 元與其上開請求抵銷（原審卷二第115 頁），故上訴人此部分抵銷抗辯有理由。經抵銷後，依民法第335 條第1 項

規定，兩造間債之關係溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，故被上訴人僅得請求之延長搬遷租金780,000 元（計算式：3,780,000 元-3,000,000元＝780,000 元），及自延長搬遷期屆滿翌日即107 年4 月20日起至上訴人返還系爭房地即同年12月14日止共239 日之違約金4,302,000 元，共計5,082,000 元（計算式：延長搬遷租金780,000 元+ 違約金4,302,000 元）。

七、綜上所述，被上訴人依系爭租約第7 條、第8 條約定，請求上訴人給付5,082,000 元，及其中780,000 元自起訴狀繕本送達翌日即107 年7 月25日（原審卷一第48頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，應予准許，兩造聲請附條件准免假執行宣告，亦應准許。是原審就上開應准許部分命上訴人給付，並為准、免假執行宣告，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　11　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　李育信

法　官　洪培睿

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　11　　日

書記官　曾允志

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。