# 臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第255號

原　　告　台灣記茂科技股份有限公司
法定代理人　吳玉婷
原　　告　同喬實業股份有限公司
法定代理人　吳同喬
共　　同
訴訟代理人　陳水聰律師
被　　告　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

當事人間給付租金等事件，本院於民國108年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告同喬實業股份有限公司新臺幣伍佰零捌萬貳仟元及其中新臺幣柒拾捌萬元自民國一〇七年七月二十五日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告同喬實業股份有限公司以新臺幣壹佰陸拾玖萬肆仟元供擔保後得假執行。但被告以新臺幣伍佰零捌萬貳仟元為原告同喬實業股份有限公司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

一、按訴訟送達後，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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告於起訴時，聲明第二項原為：被告應給付新臺幣(下同)3,780,000元予原告同喬實業股份有限公司(下稱原告同喬公司)及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並自民國107年4月20日起至107年6月18日

止，按日給付原告同喬公司30,000元。嗣於108年3月28日擴張第二項聲明為：被告應給付原告同喬公司11,308,500元(3,780,000元＋107年4月20日起至已返還之日即107年12月14日止每日30,000元暨百分之5營業稅共7,528,500元)，其中3,780,000元自繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。被告雖不同意上開訴之變更，惟聲明第二項之變更與起訴事實同一，僅係依照返還日計算具體違約金金額，並未主張其他新事實，亦屬擴張聲明，是以原告變更訴之聲明合於民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定，爰予准許。

二、原告主張：被告前向原告台灣記茂科技股份有限公司（下稱原告記茂公司）租屏東縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（下合稱系爭　土地，分別則以地號稱之），及屏東縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地暨其上同段8、90建號建物（下合稱系爭　房地，分別則以地號建號稱之），租期皆為101年10月20日至106年10月19日，分別定有不動產租賃契約書各1份（下分別稱系爭　、　租約）並經公證。嗣364、374地號土地出售予原告同喬實業股份有限公司（下稱原告同喬公司），系爭　租約之權利隨同移轉予原告同喬公司，被告雖未配合簽署租約變更協議書，但表示願分別支付租金，可見被告同意系爭　租約出租人變更為原告同喬公司。原告於系爭　、　租約到期前即通知不再續租，被告逾期返還系爭　土地，應給付原告記茂公司延長搬遷期限租金1,050,000元。另系爭　房地遲至107年12月14日始返還之，依系爭　租約約定，被告應給付6個月之延長搬遷補償金3,780,000元(計算式：每月600,000元x 6個月x 1.05（營業稅）＝3,780,000元)予原告同喬公司，並給付自107年4月20日起至107年12月14日止按日30,000元及加計百分之5營業稅合計7,528,500予原告同喬公司。為此，爰依系爭　、　租約，提起本件訴訟，並聲明：　被告應給付原告記茂公司1,050,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

之利息；　被告應給付原告同喬公司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百分之5計算之利息；　願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告前向原告台灣記茂公司承租系爭　土地及系爭　房地，系爭　租約期滿後兩造合意以1,050,000元計算系爭　租約延長搬遷租金，被告並以系爭　租約之押租金抵銷，抵銷後，原告記茂公司此部分請求已無剩餘。系爭　租約出租人為原告記茂公司，是以原告同喬公司依系爭　租約請求被告為當事人不適格。縱認原告同喬公司為出租人得依系爭　租約請求被告給付，被告承租364、374地號土地本就係為堆置生鐵廢鐵之用，始以高於一般農地之價格承租，惟上開土地不得合法堆置生鐵廢鐵，被告因此受屏東縣政府限制使用並裁罰，無法在租期屆滿前移除地上物返還土地，可見原告同喬公司提供之租賃物不符合約定之使用收益，故被告主張同時履行抗辯權，在原告同喬公司提供合於租約之土地前可拒絕給付包含搬遷補償金及違約金在內所有使用土地之對價。如認原告同時履行抗辯無理由，基於上開原告同喬公司提供之土地不符合約定之使用收益之緣由，認應酌減逾期搬遷補償金及違約金。原告同喬公司提供之上開土地既不符合使用收益，自應負債務不履行之損害賠償責任，應賠償被告已給付之105年10月20日至106年10月19日共1年間之租金共6,300,000元，被告以此損害賠償債權與原告同喬公司之請求抵銷，併與系爭　租約押金3,000,000元抵銷後原告同喬公司之請求已無剩餘等詞置辯。並聲明：原告之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項：

被告前向原告記茂公司承租系爭　土地及系爭　房地，租期皆為101年10月20日至106年10月19日止，分別簽定系爭　租約、系爭　租約。

系爭　房地中之364、374地號土地在104年11月10日出售予原告同喬公司，並在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。

被告遲延返還系爭　土地予原告記茂公司，兩造合意延長搬遷期限租金共1,050,000元，原告同意被告以押租金債權1,200,000元其中1,050,000元與上開延期搬遷租金1,050,000元債務抵銷。

ŋ系爭　、　租約之租金，被告均已給付完畢。

ē被告承租使用系爭　、　房地期間，屏東縣政府在102年7月10日、102年8月20日通知被告命移除堆置在系爭　、　房地上生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，被告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，均駁回被告請求已告確定。屏東縣政府嗣因上情分別命被告在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條裁處被告150,000元、300,000元並限於102年11月20日前改善、300,000元罰鍰，被告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號駁回被告請求已告確定。屏東縣政府前在101年以屏府環空處字第10111號裁處書認被告在系爭　、　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緩100,000元及停工與處環境講習2小時。被告仍在105年5月間持續操作搬運，經屏東地方檢察署105年度偵字第7349號偵查案件起訴被告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，由屏東地方法院在107年5月25日以106年度易字第48號判決無罪確定。

ě系爭　租約期限屆滿後，被告在107年12月14日將系爭　房地交還原告。

系爭　租約押租金3,000,000元尚未返還被告，原告同意抵銷。

五、兩造爭執事項：

被告以系爭　租約之押租金抵銷兩造合意之系爭　租約延長搬遷租金1,050,000元有無理由？

原告同喬公司是否為系爭　出租人，依系爭　請求被告給付當事人是否適格？

承　，如原告同喬公司得請求被告給付，被告為同時履行抗辯有無理由？

ŋ承　，如原告同喬公司得請求被告給付，延長搬遷租金及違約金是否過高得予酌減？

ē承　，如原告同喬公司得請求被告給付，延長搬遷租金及違約金是否應在外加百分之5營業稅？

承　，如原告同喬公司得請求被告給付，被告以原告同喬公司未依約給付租賃標的物，債務不履行之損害賠償債權及押租金債權為抵銷抗辯有無理由？如有，抵銷金額若干？

六、得心證之理由

被告以系爭　租約之押租金抵銷兩造合意之系爭　租約延長搬遷租金1,050,000元有無理由？

被告遲延返還系爭　土地予原告記茂公司，兩造合意延長搬遷期限租金共1,050,000元，原告同意被告以押租金債權1,200,000元其中1,050,000元與上開延期搬遷租金1,050,000元債務抵銷，為兩造所不爭執(見本院卷二第12頁反面、第17頁)，是被告抵銷抗辯有理由，原告請求被告給付遲延返還系爭　土地延期搬遷租金1,050,000元，自無理由。

原告同喬公司是否為系爭　出租人，依系爭　請求被告給付當事人是否適格？

按民法第425條之規定，租賃契約對於受讓房屋所有權之被上訴人繼續存在，被上訴人當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務(最高法院44年台上第30號、23年上第3092號裁判意旨參照)。次按租賃又為債權之一種，債權之讓與，依民法第297條第1項之規定，經讓與人或受讓人通知債務人即生效力，並不因受讓人取得租賃物所有權之未

登記而謂其無出租人之權利(最高法院70年度台上字第3830號裁判意旨參照)。

本件被告前向原告記茂公司承租系爭　房地，租期自101年10月20日至106年10月19日止，並簽定系爭　租約，系爭房地中之364、374地號土地在104年11月10日出售予原告同喬公司，並在104年12月18日辦理所有權移轉完畢；其中8、90建號建物未出售予原告同喬公司，仍屬原告記茂公司所有，有364、374地號土地及8、90建號建物謄本及異動索引為證(見本院卷一第49至109頁)，並為兩造所不爭執。原告同橋公司雖未與被告另簽屬租賃契約，惟依前開民法第425條及上引意旨，系爭　租約中之364、374地號土地之租賃契約已由原告同喬公司繼受。另8、90建號建物所有權雖未隨同移轉與原告同喬公司，然原告記茂公司在105年12月16日以高雄地方法院郵局2079號存證信函，通知被告系爭　房地含8、90建號建物出租人已變更為原告同喬公司，每月租金亦改由原告同喬公司收受等語(見本院卷一第20頁)，堪認原告記茂公司已將8、90建號建物租賃權讓與原告同喬公司，依前開意旨，通知被告即生讓與效力。則被告否認原告同喬公司係系爭　租約出租人云云，不足採信。原告同喬公司自行使系爭　租約出租人之權利，請求被告依約給付。

承　，如原告同喬公司得請求被告給付，被告為同時履行抗辯有無理由？

按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付(最高法院102年台上字第1892號判決意旨參照)。本件原告同喬公司請求之延期搬遷補償金及違約金，均屬系爭

租約期限屆滿後所生之法律關係，此時原告同喬公司已無提供合於所約定使用收益之租賃物之義務，延長搬遷補償金及違約金性質上係系爭　租期屆滿後，已無租賃關係而無權占有系爭　房地之使用對價。依上引意旨，難認與原告同喬公司間尚存有對待給付關係，被告對延期搬遷補償金及違約金為同時履行抗辯，是否有據，容非無疑。

縱認屬於對待給付關係，被告辯稱原告同喬公司未提供得合法使用之系爭　房地，自得以同時履行抗辯拒絕給付延長搬遷補金及違約金，並遭處停工，亦無法搬遷云云。經查：

－被告承租使用系爭　房地期間，屏東縣政府在102年7月10日、102年8月20日通知被告命移除堆置在系爭　房地上生鐵及廢鐵，否則依區域計畫法裁罰，被告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，均駁回被告請求已告確定。屏東縣政府嗣因上情分別命被告在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條裁處被告150,000元、300,000元並限於102年11月20日前改善、300,000元罰鍰，被告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號駁回被告請求已告確定，為兩造所不爭執，並有前開裁判書可佐。自上開裁判書內容可見，系爭　房地不得單獨設置露天設施或堆置場所使用，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，系爭　房地因無登記廠房或生產，故被告露天堆置生鐵及廢鐵遭裁罰。準此，系爭　房地非絕不得堆置生鐵及廢鐵，而係在一定條件即需與廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地時可堆置。

－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(見本院卷一第16頁)，被告雖辯稱此係因出租人表示確實可用於堆置生鐵及廢鐵始如此約定，惟自文義上觀之，上開約定係在限制被告對系爭　房地之用途，出租人並無表示或保證得為特定用途之意思表示。證人吳榮治即原告記茂公司總經理證稱：出租的是空地，當時被告有表示要放爐渣；(有向被告表示可以置放?)沒有向被告承諾；(被告有確認可堆放生鐵廢鐵?)應該沒有，不太記得；原告記茂公司有提供所有權狀等文件給被告審閱後才承租，租了1、2年後有說不想租，103年後又表示要租；(有無詳細問過別處違法東西是否會搬來?)沒有，不需要確定，因合約有約定不能違法使用等語(見本院卷第55至59頁)，要與上開約定相符。且依常情出租土地獲取租金者，意在取得經濟上對價，衡情出租人除違反法令外，並不會過度干預租賃標的物之使用，證人吳榮治前開證詞尚屬合理，堪予採信。

. 又被告自承：才進去使用2個月，環保局就說有區域計畫法問題，所以告知原告記茂公司不想租了，之後環保局也不讓運出，不得已才繼續承租；說要蓋廠房，但土地非被告所有，蓋廠房要數千萬，承租前原告記茂公司也沒有說要蓋廠房才能放等語(見本院卷第60頁反面)。復參以上開行政訴訟事件，亦徵被告在承租期間已知悉系爭　房地需與廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地時可堆置生鐵及廢鐵，仍同意繼續承租並繳付租金，期間全無主張系爭　房地不合使用目的，依被告客觀上行為堪認系爭　租約前開第4條約定確未保證或承諾可露天堆置生鐵及廢鐵使用，僅在限制使用目的，並約定不得為違反法令之使用。況租約全文亦無出租人有要為被告設置廠房，致可堆放生鐵及廢鐵之使用之約定，難認出租人有此義務。被告辯稱出租人未提供得合法使用之系爭　房地云云，不足採信。

j 另被告抗辯因遭命停工無法搬遷不得已繼續承租云云，係因被告未取得固定汙染源設置操作許可證違反空氣汙染防制法第24條於101年11月9日遭屏東縣政府以屏府環空處字第1011

1號裁處書裁罰100,000元並命停工及取得固定汙染源及操作許可證後始得操作及處環境講習2小時，被告因未遵守上開停工處分在105年5月4、5、6日仍操作，其法定代理人而遭屏東縣政府函送臺灣地方檢察署以105年度7349號起訴涉犯空氣汙染防制法第49條第1項不遵停工命令罪，臺灣屏東地方法院106年度易字48號刑事判決無罪已告確定(下稱系爭刑案)，業據本院依職權調取系爭刑案全卷可參。顯見被告前受停工處分，係源自於未檢具空氣污染防制計畫取得固定汙染源設置及操作許可證所致。衡情出具空氣污染防制計畫申請及取得設置、操作許可證者應為使用設置及操作者，屏東縣政府亦以實際設置操作者之被告為裁處對象，而非系爭　房地所有權人，至為明灼。而系爭　租約全文未約定應由出租人為被告取得固定汙染源及操作許可證之約定。被告雖又辯稱已取得設置取可，未取得操作許可係因露天堆置尚有爭議乙情。然是否符合露天堆置之要件本為被告應自行評估並考量是否設置廠房等，出租人並無為承租人之被告設置廠房之義務，已如前述。故被告因上前遭裁處停工仍屬可歸責被告之事由，被告以此拒絕給付延長搬遷補償金及違約金，洵屬無憑。

綜上，原告同喬公司就系爭　租約所負擔之給付義務為提供系爭　房地為被告使用，與被告給付使用對價互為對待給付。系爭　租約期限屆滿後，原告同喬公司已不再負有此給付義務，與被告逾期搬遷所給付之延期搬遷補償金及違約金，難謂有對待給付關係。縱認有對待給付關係，系爭　房地是否為得單獨堆置生鐵及廢鐵所用，尚需實際使用者即被告以符合政府法規方式使用，出租人原告同喬公司並不負有為被告踐行設置工廠或廠房或取得固定汙染源及操作許可證之義務。故被告以同時履行抗辯及遭裁處停工無法搬遷等節，拒絕給付延長搬遷補償金及違約金，均無理由。

ŋ承　，如原告同喬公司得請求被告給付，延長搬遷租金及違約金是否過高得予酌減？

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項定有明文；約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定日違約金額若干為衡量之標準(最高法院51年台上字第19號民事判例意旨參照)。

被告抗辯延長搬遷補償金應依民法第435條酌減，違約金依民法第251、252條酌減等語，為原告所否認。關於延長搬遷補償金部分，系爭　房地並未滅失無法使用，被告仍繼續使用之，且系爭　租約並未保證或約定得合法單獨為露天堆置生鐵及廢鐵所用，業如前述，故被告此部分抗辯要與前揭民法第435條規定不符，請求酌減延長搬遷補償金3,780,000元無理由。另違約金部分，審酌被告逾延長搬遷期限後使用系爭　房地對原告造成無法使用之損害以每日30,000元計算，與系爭　房地使用對加相較顯然過高，應酌減至每日18,000元為合理。故原告請求107年4月20日起至107年12月14日止共239日違約金4,302,000元有理由，逾此部分不應准許。

ē 承　，如原告同喬公司得請求被告給付，延長搬遷租金及違約金是否應在外加百分之5營業稅？

被告抗辯延長搬遷補金及違約金均不得加收營業稅等語，為原告同喬公司所否認。查系爭　租約全文用語有租金、延長搬遷補償金、違約金之差異，租金每月500,000元，需另加計百分之5稅金；延長搬遷補償金每月600,000元，違約金每日30,000元，均未另約定需加計百分之5稅金，此觀系爭　租約第3、7、8條約定自明(見本院卷一第16至18頁)。足見僅租金需外加百分之5稅金，延長搬遷補償金及違約金均未約定需加計。縱延長搬遷補償金、違約金均需報稅，亦不等同於定屬未稅價額，且其金額業屬使用對價，亦大於租金加計百分之5營業稅，被告抗辯已內含稅金不需另加百分之5等語，尚屬合理，堪予採信。則延長搬遷補償金及違約金均不另加計百分之5為營業稅為適當。

承　，如原告同喬公司得請求被告給付，被告以原告同喬公司未依約給付租賃標的物，債務不履行之損害賠償債權及押租金債權為抵銷抗辯有無理由？如有，抵銷金額若干？

被告雖抗辯原告同喬公司未提供得堆置生鐵廢鐵之系爭　房地，應負債務不履行損害賠償責任云云。惟系爭　租約之約定僅在限定使用目的且不得違反法令，原告記茂公司或原告同喬公司並未保證可單獨堆置生鐵廢鐵，被告經環保局通知後仍願繼續承租，顯見系爭　租約之租賃標的非以得單獨堆置生鐵廢鐵為要件。且自前開行政訴訟事件可知系爭　房地非絕不得堆置生鐵及廢鐵，而係在一定條件即需與廠房或生產設施坐落之土地毗連或屬同一宗土地時可堆置，均如前述。被告考量其成本未在系爭　房地建置工廠或廠房，難謂係可歸責於原告記茂公司或原告同喬公司而有債務不履行之情事。是以被告對原告同喬公司並無債務不履行之損害賠償債權存在，自無從為抵銷抗辯。

被告又抗辯以系爭　租約押租金債權3,000,000元為抵銷，為原告同喬公司所同意(見本院卷二第115頁)。則被告此部分抵消抗辯為有理由。原告同喬公司請求之延長搬遷補償金3,780,000元經抵銷後餘780,000元，與107年4月20日起至107年12月14日止共239日違約金4,302,000元部分，被告則無其他債權可茲抵銷，故原告同喬公司此部分請求仍應准許。

七、從而，原告記茂公司依系爭　租約請求被告應給付原告記茂公司1,050,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，業經被告以系爭　租約押租金債權抵銷而無剩餘，故原告記茂公司請求無理由，應予駁回。原告同喬公司依系爭　租約請求被告應給付原告同喬公之延長搬遷補償金被告以系爭　租約押租金債權抵銷後餘780,000元，加計107年4月20日起至107年12月14日止違約金4,302,000元，共5,082,000元及其中780,000元自繕本送達翌日即107年7月25日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息為有理由。逾此範圍之請求無理由，應予駁回。

八、兩造陳明願供擔保，聲請供擔保宣告假執行及免為假執行，就原告同喬公司勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，至原告記茂公司及原告同喬公司敗訴部分，其假執行之聲請，既失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

民事第七庭法　官　楊詠惠

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　　108　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　冒佩妤