臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第2435號

原　　告　財政部國有財產署南區分署
法定代理人　黃莉莉
訴訟代理人　劉傑峰
　　吳榮昌律師
複代 理 人　洪柏鑫律師
　　王聖凱律師
被　　告　大世界國際村股份有限公司
法定代理人　陳計宏

上列當事人間請求給付租金等事件，經臺灣橋頭地方法院以109年度審訴字第864 號裁定移轉管轄於本院，本院於民國110 年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳佰捌拾萬貳仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百零八年十一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨如附表「應給付違約金」欄所示之違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳佰捌拾萬貳仟陸佰肆拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段四小段（段界調整前為拷子段）0000-00 、2396、2397、2399、2400、2400-1、2400-3、2400-5、2401、2431、2433地號土地（下合稱系爭土地），為中華民國所有，而由原告管理。被告於系爭土地上經營大世界國際村遊樂園，雙方於民國100 年9 月16日簽訂國有基地租賃契約書（下稱系爭租約）。依系爭租約第2 條、第3 條、第5 條其他約定事項第6 款約定，租期自100 年10月1 日起至108 年12月31日止（下稱系爭期間），年租金以承租面積按系爭土地申報地價之年息5 %計算，以6 個月為1 期，於每年6 月及12月繳納。如被告逾期繳納租金時，逾期未滿1 個月者，照欠額加收千分之5 違約金；逾期在1

個月以上未滿2 個月者，照欠額加收千分之10違約金；逾期2 個月以上未滿3 個月者，照欠額加收千分之15違約金。依此類推，每逾1 個月，加收千分之5 違約金，最高以欠額之30%為限。詎被告自104 年7 月起均未依約繳納租金，屢經催討均置之不理，迄今尚積欠如附表所示之租金，共計新臺幣（下同）2,802,648 元，依約並應繳納違約金。為此，爰依系爭租約第3 條、第5 條其他約定事項第6 款之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告2,802,648 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，暨如附表「應給付違約金」欄所示之違約金。

二、被告則以：乙○○非被告法定代理人，並無承租系爭土地，其對於被告及系爭租約之情況不瞭解等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；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421 條第1 項、第439 條前段、第250 條分別定有明文。又依系爭租約第2 條、第3 條、第5 條其他約定事項第6 款約定，租期自100 年10月1 日起至108 年12月31日止，年租金以6 個月為1 期，由承租人於每年6 、12月底前就各該期租金之總額自動向出租機關繳納。租金因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。如承租人逾期繳納租金時，按下列標準加收違約金：逾期未滿1 個月者，照欠額加收千分之5 ；逾期在1 個月以上未滿2 個月者，照欠額加收千分之10；逾期2 個月以上未滿3 個月者，照欠額加收千分之15。依此類推，每逾1 個月，加收千分之5 ，最高以欠額之30%為限。

（二）原告主張之前揭事實，業據其提出系爭租約、國有土地租金繳款通知書、本院104 年度司促字第42541 號支付命令

（下稱甲支付命命）暨確定證明書、原告催告被告繳款函文、被告歷次繳款資料、系爭土地第二類謄本、地價第二類謄本及地價查詢資料等為證（見司促卷第15至17頁、本院卷第63至95、143至163頁、第175至195、211至232頁），並有本院依職權調閱被告之公司變更登記表（本院卷第21至40頁）、公司登記案卷資料為佐，而被告對於原告計算積欠之租金、利息及違約金亦未爭執（本院卷第207頁），且本院審酌該違約金之計算亦無過高情事，堪信原告主張之事實為真正而可採。

（三）至被告雖以前詞置辯，惟依被告之公司變更登記表所示，被告之法定代理人原為陳明隆，於101年3月12日變更為訴外人陳雍達，再於103年8月7日變更為乙○○，此並有被告103年8月1日股東臨時會議議事錄、董事會議事錄、董事會簽到簿、乙○○之董事願任同意書、董事長願任同意書及乙○○之身分證影本可佐（附於被告公司登記案卷資料），而乙○○於本院就其有在該董事願任同意書、董事長願任同意書上簽名及提供其身分證影本乙節均不爭執（本院卷第105頁），顯見其確為被告現任之法定代理人無誤。又依系爭租約所示，系爭租約為被告之前法定代理人陳明隆代表與原告簽訂，對照被告之公司變更登記資料表，簽約該時（100年9月16日）之法定代理人為陳明隆無誤。復由原告所提出被告之繳款紀錄觀之（本院卷第79至95頁），被告亦確實依約繳納租金至101年12月，則系爭土地既確為被告向原告承租使用，之後乙○○亦變更為被告之法定代理人，則原告依系爭租約約定向被告請求給付積欠之租金、利息及違約金，自屬合法有據。雖乙○○就其於103年8月1日有無開股東臨時會、董事會、為何會簽名於董事願任同意書、董事長願任同意書等節均推稱無印象、不清楚等語，而聲請通知與其同為擔任被告董事之甲○○到庭為證。證人甲○○到庭雖亦證稱是別人要求其在董事願任同意書上簽名，其不清楚乙○○為何簽

名於董事願任同意書等語（本院卷第204 、205 頁），然依被告之公司登記案卷資料，形式上既有乙○○擔任董事長之相關開會及簽名資料，證人李明智亦無明確之證詞足以推翻之，被告復未提出其他證據資料足證乙○○非被告之法定代理人，則被告辯稱乙○○非被告之法定代理人，並無實據。況被告前因積欠原告自102 年1 月起至104 年6 月止之租金，經本院核發甲支付命令，經送達被告之法定代理人乙○○收受，其並未提出異議而確定，此經乙○○於本院陳述明確（本院卷第107 、109 頁），亦經本院調閱甲支付命令卷宗核閱無誤。是乙○○前代表被告收受原告聲請經本院核發之甲支付命令並未異議，本件卻以前詞置辯，顯屬無據。是以，被告與原告簽訂系爭租約，積欠系爭期間之租金，則原告依系爭租約第3 條、第5 條其他約定事項第6 款之約定請求被告給付積欠之租金及違約金，核屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告2,802,648元，及自支付命令送達（108年11月22日送達，見臺灣橋頭地方法院司促卷第65頁送達證書）翌日即108 年11月23日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，暨如附表「應給付違約金」欄所示之違約金，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款之規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436 條第2 項適用同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　7　　日

高雄簡易庭法　官　顏珮珊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　林雅姿

附表：

編號	欠繳租金期間	繳納期限	欠繳租金額	應給付違約金
1	104 年7 月至同年12月	104 年12月31日	307,302 元	自105 年1 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以92,190元為上限。
2	105 年1 月至同年6月	105 年6 月30日	356,478 元	自105 年7 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。
3	105 年7 月至同年12月	105 年12月31日	356,478 元	自106 年1 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。
4	106 年1 月至同年6月	106 年6 月30日	356,478 元	自106 年7 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。

（續上頁）

5	106 年7 月至同年12月	106 年12月31日	356,478 元	自107 年1 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。
6	107 年1 月至同年6月	107 年6 月30日	356,478 元	自107 年7 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。
7	107 年7 月至同年12月	107 年12月31日	356,478 元	自108 年1 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。
8	108 年1 月至同年6月	108 年6 月30日	356,478 元	自108 年7 月起至清償日之月數，按月加計左列「欠繳租金額」千分之5 之違約金，總額以106,943 元為上限。