臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1184號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　孫嘉瑩

　　林文祥

　　林勝堂

　　蒲達森

被　　告　蔡秋林

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號土地上如附圖所示編號A部分面積136平方公尺、編號C部分面積92平方公尺鐵皮屋及編號B部分面積69平方公尺、編號D部分面積104平方公尺土堆拆除及移除，並將上開部分土地交還原告。

二、被告應給付原告新台幣37,580元，及其中新台幣34,008元自民國113年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國113年3月9日起至交還第1項所示土地之日止，按日給付予原告新台幣54元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

六、本判決主文第1至3項於原告以新台幣279,000元供擔保後得假執行。但被告如以新台幣839,580元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由原告一造辯論而

為判決。

二、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，原告於民國96年1月1日起將1071地號面積263平方公尺及1072地號內500平方公尺土地出租予被告（租期於110年12月31日屆滿），又於110年11月23日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自111年1月1日至115年12月31日止，租金每年按土地當期申報地價5.5%計收，除第1年於簽約時繳納外，其餘各年期之應於次年1月31日前繳納。依系爭租約第9條第1項第6款約定，被告積欠租金額達2年之總額，經原告定相當期限催告仍不支付時，原告得終止租約。被告除所欠租金外，並應依系爭租約第6條約定給付違約金；如租約期滿被告仍繼續占用，依系爭租約第7條約定，應自契約租期屆滿日之次日起至依約交還土地之日止，依逾期之日數按相當於所定租金1倍之金額計算使用補償金，並依契約所定租金之2倍計算懲罰性違約金，前項規定於本契約終止時，準用之。

㈡被告未繳納110年及111年租金，積欠租金額達2年之總額，經原告所屬中彰區處以111年5月11日中溪資字第1110003685 1號函請被告限期繳納租金，如逾期仍未繳清，即依法聲請法院依督促程序發支付命令、112年4月18日中溪資字第1120002941號函請被告限期繳納租金，否則終止土地租賃契約，清除地上物返還土地。爰再以起訴狀繕本之送達，為終止租約之意思表示。兩造終止租約後，被告已無占有使用系爭土地之權利，被告仍未拆除系爭土地上如附圖所示編號A、C部分鐵皮屋及移除編號B、D部分土堆。爰依租賃契約及民法第767條規定，請求擇一判決被告應將地上物清除，將土地恢復原狀交還原告，並給付如附表所示之租金、違約金及費用共新台幣（下同）38,580元，及自起訴狀繕本送達次日起至交還土地之日止，按日支付105元（年租金12,757元/365天=35元/天，1倍使用補償金35元/天+2倍違約金35元/天=105元）等語。並聲明：⑴如主文第1項所示。⑵被告應給付原

告38,580元（含110年租金12,757元、111年租金12,757元、112年租金8,494元、相關違約金及費用4,572元），及其中34,008元自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶被告應自起訴狀繕本送達次日起至交還土地之日止，應按日給付予原告105元。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠原告主張之事實，業據其提出土地登記謄本、系爭租約、原告中彰區處函、本院111年度司促字第8700號支付命令及確定證明書、地價第二類謄本等為證，並經本院調取上開支付命令卷宗參酌。又附圖所示編號A、C部分有鐵皮屋，編號B、D部分有土堆乙情，則經本院會同彰化縣二林地政事務所人員履勘測量，分別製有勘驗筆錄及複丈成果圖可稽。被告並未到場爭執，亦未提出書狀供斟酌，故原告主張之事實應堪認為真實。

㈡按租用建築房屋之基地，承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時，出租人得收回基地。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；租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2年之租額時，適用前項之規定。土地法第103條第4款、民法第440條第1、3項分別定有明文。又系爭租約第9條第1項第6款約定「乙方（即被告）積欠租金額達2年之總額，經甲方（即原告）定相當期限催告乙方支付租金，而乙方於其期限內仍不為支付時。」，原告得終止租約。本件被告在系爭土地上興建房屋，其遲付租金之總額已達2年之租額，經原告定期催告仍不支付，則原告依上開規定及約定終止系爭租約，應屬有據。又原告以本件起訴狀繕本送達為終止租約之意思表示，而起訴狀繕本已於113年3月8日送達被告（本院卷第149頁），兩造間之租約已終止。

㈢系爭租約已終止，被告無占有系爭土地之權利，故原告依民法第767條第1項前段規定，得請求被告拆除附圖編號A、C部分鐵皮屋及移除編號B、D部分土堆，並得依系爭租約約定，請求被告給付附表所示租金34,008元、違約金3,572元共37,580元。惟附表所示督促程序費用500元係原告另行聲請支付命令之費用，查調財產所得資料服務費500元係原告調查被告財產之費用，原告並未陳明其於本件請求被告給付之依據為何，此部分尚難准許。

㈣末查，原告主張依系爭租約第7條約定，被告於租約終止後未返還土地，應給付1倍之補償金及2倍計算之懲罰性違約金，請求被告按日給付105元（年租金12,757元/365天=35元/天，1倍使用補償金35元/天+2倍違約金35元/天=105元）。惟被告於租約終止後仍占有系爭土地之範圍為附圖所示編號A、B、C、D部分共401平方公尺，按申報地價每平方公尺304元、租率年息5.5%計算，年租金為6,705元【（401×304×5.5%=6,705元，小數點四捨五入，下同）】，被告依上開約定應支付之補償金及違約金為每日54元（年租金6,705元/365天=18元/天，1倍使用補償金18元/天+2倍違約金18元/天=54元）。

㈤綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭土地上如附圖所示編號A部分面積136平方公尺、編號C部分面積92平方公尺鐵皮屋及移除編號B部分面積69平方公尺、編號D部分面積104平方公尺土堆，將該部分土地交還原告；依系爭租約約定，請求被告給付37,580元，及其中34,008元自起訴狀繕本送達翌日即113年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並自起訴狀繕本送達翌日即113年3月9日起至交還上開土地之日止，按日給付原告54元，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分均無不合，爰酌定相當金額宣告之，並依職權酌定相當金額，宣告被告預供擔保得免為假執行。又原告其餘之訴既經駁回，其

假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　7　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　113　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　卓俊杰

附表

項目	地號	面積(㎡)(A)	當期申報地價(B)	租率(%)(C)	收租日數(D)	應收租金(元)(E)=A×B×C×D	違約金(F)	督促程序費(G)	查調財產及所得資料服務費(H)
110年期(自110年1月1日起至110年12月31日止)	1071	263	304	5.5	365/365	4,397	2,551	500	500
	1072內	500	304	5.5	365/365	8,360			
111年期(自111年1月1日起至111年12月31日止)	1071	263	304	5.5	365/365	4,397	1,021	-	-
	1072內	500	304	5.5	365/365	8,360			
112年期(自112年1月1日起至112月8月31日止)	1071	263	304	5.5	243/365	2,928	-	-	-
	1072內	500	304	5.5	243/365	5,566			
加總						34,008	3,572	500	500
合計						38,580			

（續上頁）

1.年租金=面積×當期申報地價×租率。
2.違約金（依兩造105年11月23日及110年11月23日簽訂契約第6條約定）：
①租金遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高至20%為限。
②計算至112年8月止。
③110年期為20%，111年期為8%。