

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 林益輝律師

被告 吳長青

訴訟代理人 蔡芳宜律師

被告 游淑媚

訴訟代理人 陳建勛律師

上列當事人間請求返還土地等事件，於中華民國114年6月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項之說明：

一、法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人已由楊明州變更為吳明昌，有行政院113年11月4日院授人培字第1133028212函一件在卷（本院卷第273頁）可證，原告於113年12月25日以吳明昌為法定代理人具狀聲明承受訴訟，並經本院將該書狀送達於被告，是本件承受訴訟合於上開法律規定之程序。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告於起訴時訴之聲明：「一、被告游淑媚、吳長青應將坐落臺中市潭子區新潭段281、282、357、358、363、365、372、374地號土地上之農業廢棄物清除。二、被告吳長青應將上項土地八筆，面積共4.1643

01 18公頃回復原狀，併將土地交還予原告。三、被告吳長青應  
02 自民國112年3月18日起至交還上開土地日止，按年給付原告  
03 新台幣（下同）73萬5000元。四、請准供擔保，宣告假執  
04 行。五、訴訟費用由被告等負擔。」嗣以114年6月20日辯論  
05 意旨狀變更為：「一、被告游淑媚、吳長青應將坐落臺中市  
06 潭子區新潭段281、282、357、358、363、365、372、374地  
07 號土地上之農業廢棄物清除。二、被告吳長青應將上項土地  
08 八筆，面積共4.164318公頃回復原狀，併將土地交還予原  
09 告。被告吳長青應自民國113年11月5日起至交還上開土地日  
10 止，按年給付原告新台幣（下同）73萬5000元。三、被告吳  
11 長青應給付原告24萬5000元，及自112年11月5日起至清償日  
12 止按年息百分之五計算之利息。四、請准供擔保，宣告假執  
13 行。五、訴訟費用由被告等負擔。」，核屬訴之減縮（聲明  
14 第二項後段）及擴張（聲明第三項），依前開規定，自屬適  
15 法。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 坐落臺中市潭子區新潭段281、282、357、358、363、365、  
19 372、374地號土地（下合稱系爭八筆土地），先於民國110  
20 年11月5日至111年11月4日出租被告游淑媚；嗣自111年11月  
21 5日改出租被告吳長青，租賃期間自111年11月5日至113年11  
22 月4日，年租金新台幣（下同）24萬5000元，首年租金於簽  
23 約日繳納；次年起租金則於每年11月5日前繳納。詎原告於1  
24 12年1月6日至現地進行抽查，發現堆置大量農業廢材，並設  
25 置貨櫃屋及鐵製大門深鎖…，即於同年月16日發函通知被告  
26 限期拆除，又於112年2月23日發函通知被告限期改善，再於  
27 112年3月8日、112年3月15日複勘現場，被告仍未改善，乃  
28 於112年3月17日發函被告終止租約，並請被告依約於10日內  
29 清除回復現況。被告函覆稱農業廢材係於被告游淑媚承租期  
30 間即已堆置。嗣原告知悉系爭八筆土地上農業廢材等物係被  
31 告游淑媚轉讓被告吳長青。雖被告吳長青對原告提起確認租

01 賃關係存在之訴（案號：本院112年度中簡字第2850號、113  
02 年度簡上字第538號，下稱本院另案）業已判決吳長青勝訴  
03 確定，惟被告吳長青仍積欠原告第二年租金24萬5000元。又  
04 租約到期迄今，被告吳長青迄未將系爭八筆土地回復原狀返  
05 還原告，是應自113年11月5日起至交還土地之日止，按年給  
06 付相當於年租金之損害金24萬5000元及懲罰性違約金（年租  
07 金2倍）49萬元。並聲明：一、被告游淑媚、吳長青應將坐  
08 落臺中市潭子區新潭段281、282、357、358、363、365、37  
09 2、374地號土地上之農業廢棄物清除。二、被告吳長青應將  
10 上項土地八筆，面積共4.164318公頃回復原狀，併將土地交  
11 還予原告。被告吳長青應自民國113年11月5日起至交還上開  
12 土地日止，按年給付原告新台幣（下同）73萬5000元。三、  
13 被告吳長青應給付原告24萬5000元，及自112年11月5日起至  
14 清償日止按年息百分之五計算之利息。四、請准供擔保，宣  
15 告假執行。五、訴訟費用由被告等負擔。

## 16 二、被告方面：

17 (一)被告游淑媚辯稱略以：原告已在被告之租約期滿後之111年1  
18 2月29日將履約保證金及委託耕地處理費無息退還游淑媚，  
19 足證上訴人並未認定點交前即有上開廢棄物之堆置，而有違  
20 反租約之事；至於被告吳長青承租系爭八筆土地後被查獲堆  
21 置農業廢材，與被告游淑媚全然無涉；雖伊辯稱係前手即游  
22 淑媚堆置，惟被告鄭重否認，亦無轉讓之情。

23 (二)被告吳長青辯稱略以：本院另案認定被告並無違反租約，原  
24 告終止租約，於法不合並確定在案，原告於租約存續期間之  
25 112年3月17日即片面違法終止租約；被告自得行使民法第42  
26 3條之同時履行抗辯權而拒絕給付租金；被告於114年4月18  
27 日收受本院另案二審判決後，隨即於同年月22日發函原告定  
28 同年月30日請原告派員點交遭拒，依民法第235條但書規  
29 定，已足以代替點交之現實提出。是原告請求給付租期第二  
30 年租金24萬5000元，及租約到期翌日（即113年11月5日）起  
31 至被告返還系爭八筆土地之日止，按年給付相當於租金之損

01 害金2萬45000元及懲罰性違約金49萬元，均於法無據。

02 (三)並均聲明：如主文所示。

03 參、得心證之理由：

04 一、原告上開主張雖據其提出原告與被告二人間租約（下稱系爭  
05 租約）各一件、原告112年1月16日函及相片影本、原告112  
06 年2月23日函、原告112年3月17日函、被告吳長青112年3月3  
07 0日存證信函等件為證，堪信原告主張與被告先後訂立系爭  
08 租約、租期各如系爭租約所示、原告提前片面終止與被告吳  
09 長青租約部分為真實。

10 二、惟查：

11 (一)原告已在被告游淑媚之租約期滿後之111年12月29日將履約  
12 保證金及委託耕地處理費無息退還游淑媚，足證原告並未認  
13 定點交前即有上開廢棄物之堆置，而有違反租約之事；是於  
14 被告吳長青承租系爭八筆土地後被查獲堆置農業廢材情事，  
15 與被告游淑媚全然無涉即堪予認定；雖被告吳長青辯稱係前  
16 手即游淑媚堆置，惟為被告游淑媚否認，亦無證據足資證  
17 明。從而，原告主張被告游淑媚應與吳長青共同負將系爭八  
18 筆土地上農業廢棄物清除之義務，即屬無據。

19 (二)至於被告吳長青承租系爭八筆土地後是否未供種植作物使  
20 用，而違反系爭租約第2條第1項、第7項規定部分，業據本  
21 院另案判決認定並無其事並確定在案，此亦有本院另案判決  
22 在卷足參。

23 (三)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，  
24 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀  
25 態。民法第423條定有明文。查原告於租約期間內片面違法  
26 提前於112年3月17日終止租約（當時租期僅開始4月餘，而  
27 且被告吳長青已付第一年租金）並要求被告吳長青返還系爭  
28 八筆土地，顯然已致被告吳長青不能達租約之目的，從而，  
29 被告吳長青自非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕給付租金  
30 是原告請求被告吳長青給付第二年（即112年11月5日至113  
31 年11月4日）租金，於法不合，不應准許。

01 (四)次按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效  
02 力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行  
03 為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提  
04 出。民法第235條但書定有明文。經查，被告吳長青另案訴  
05 請確認伊與原告間自111年11月5日起至113年11月4日止，就  
06 系爭八筆土地之租賃關係存在，惟於訴訟程序中租約已屆  
07 滿，被告吳長青並於114年4月18日收受勝訴確定判決後，隨  
08 即發函原告定同年月30日請原告派員點交遭拒（覆函稱需待  
09 本件判決確定後再辦理點交事宜），此經本院調閱另案卷宗  
10 查閱屬實，並有存證信函（本院卷第315-321頁）及被告覆  
11 函（本院卷第323頁）各一件在卷可憑，是依民法第235條但  
12 書規定，被告吳長青既已以準備點交系爭八筆土地之事情通  
13 知原告，已足以代替點交之現實提出。因原告非法終止系爭  
14 租約在前，又在本院另案一審獲敗訴判決後，仍續上訴，終  
15 獲不利判決確定在後，此舉致被告吳長青無從於租賃期間正  
16 常使用系爭八筆土地收益，雖獲另案勝訴判決亦已欠缺實  
17 益，自始至終，被告並無違約行為，從而，原告請求租約到  
18 期翌日（即113年11月5日）起至被告返還系爭八筆土地之日  
19 止，按年給付相當於租金之損害金24萬5000元及懲罰性違約  
20 金49萬元，均於法無據。

21 (五)綜上所述，原告各項請求均於法無據，應予駁回，其訴既經  
22 駁回，假執行之聲請亦失依附，應併予駁回之。

23 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日  
25 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

26 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  
27 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  
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 以上正本與原本相符。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日  
02 書記官 許家豪