

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度重訴字第47號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 陳貞樺

林冠佑律師

上 一 人

複代理人 林采妤律師

被告 合境農場企業有限公司

法定代理人 羅傑

訴訟代理人 謝其演律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬零伍佰參拾伍元，及自民國一百一十二年八月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應將坐落基隆市暖暖區暖暖段東勢坑小段一〇七九、一〇八三、一〇八三之一、一〇八四、一〇八四之二地號土地上如附圖編號A面積二四七平方公尺、B面積二四一平方公尺、C面積六一平方公尺、D面積三四四八平方公尺、E面積九六一平方公尺土地地上物清除，將上開土地騰空返還予原告，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染。

被告應自民國一百一十二年六月二日起至騰空返還前項土地，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染之日止，按月給付原告新臺幣肆萬伍仟肆佰肆拾捌

元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬柒仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾捌萬零伍佰參拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌佰零玖萬捌仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳仟肆佰貳拾玖萬肆仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項原告於所命各期給付到期後，每期以新臺幣壹萬伍仟元供擔保後，得假執行；但被告於所命各期給付到期後，每期如以新臺幣肆萬伍仟肆佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：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。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條定有明文。查原告起訴時原聲明：一、被告應給付原告新臺幣（下同）680,535元，及自民國112年8月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告應將坐落基隆市暖暖區暖暖段東勢坑小段1079、1083、1083-1、1084、1084-2地號土地（下稱系爭土地）之地上物清除，並將其占用之土地騰空返還原告，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染。三、被告應自112年6月2日起，至騰空返還前項土地，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染之日止，按月給付原告45,448元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣經本院於訴訟繫屬中囑託基隆市地政事務所測量系爭土地遭實際占用之面積，並製繪基隆市地政事務所

113年3月5日基地所測字第1130200890號函檢附之複丈成果圖(下稱附圖)，原告乃於112年12月15日、113年3月14日先後具狀、當庭變更訴之聲明，將訴之聲明特定為：一、被告應給付原告680,535元，及自112年8月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告應將系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E面積各為247、241、61、3448、961平方公尺之地上物清除，將上開土地騰空返還原告，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染。三、被告應自112年6月2日起，至騰空返還前項土地，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染之日止，按月給付原告45,448元（頁221、252）。經核原告變更訴之聲明第三項被告應給付相當於租金之不當得利利息，係屬基礎事實同一之請求，且屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許；至原告確認被告實際占用系爭土地之具體位置及範圍，為事實上之補充，非訴之變更或追加，亦無不合，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落基隆市○○區○○段○○○○段0000○0000○0000地號土地（下稱系爭1079、1083、1084地號土地）為中華民國所有，並由原告所管理。兩造前於108年12月26日就系爭1079、1083、1084地號土地訂定國有基地標租租賃契約，約定自該日起至116年2月28日止，由被告承租上開土地，應按月支付租金20,488元。嗣於000年0月間，因系爭1079、1083、1084地號土地依法辦理地籍逕為分割，系爭1083、1084地號土地分割增加同小段1083-1、1084-2地號土地（下稱系爭1083-1、1084-2地號土地），原告遂於111年11月17日通知被告變更租賃範圍，將上開租約之租賃範圍更正為系爭1079、1083、1083-1、1084、1084-2地號土地，租用面積各247、241、61、3448、961平方公尺，合計4,958平方公尺（下稱系爭租約）。

01 (二)詎被告自109年7月起即未依約繳付租金，亦未繳違約金，經
02 原告於111年11月17日發函限期催請被告於同年月30日前繳
03 費，否則將終止契約，嗣原告於112年5月31日再次發函為終
04 止系爭租約之意思表示，該函文於同年6月2日送達被告處
05 所，應認系爭租約已合法終止。系爭租約既已終止，原告依
06 系爭租約第7條第23點、民法第767條第1項前段及中段規
07 定，自得請求被告將其占用系爭土地上如附圖編號A、B、
08 C、D、E所示面積為247、241、61、3448、961平方公尺地上
09 物（包含雜草林地、雜草泥土、菜園棚架、雜物等）拆除，
10 並將系爭土地騰空遷讓返還原告。併依系爭租約第4條、第7
11 條第8點及第19點第4款、第21點規定，請求被告給付欠款68
12 0,535元（含租金629,149元、逾期違約金51,386元）及遲延
13 利息（利息起算日，以原告112年8月11日送達被告之「不當
14 得利返還催告函」，加計催告期限7日之翌日起算），暨依
15 系爭租約第7條第23點第5項、民法第179條規定，請求被告
16 自其無合法占用系爭土地權源之日（112年6月2日）起，至
17 騰空遷讓返還系爭土地，並檢附經政府機關立案檢測機構檢
18 測系爭土地土壤無污染報告之日止，按月給付原告45,448元
19 （以系爭土地112年申報地價每平方公尺1,100元，按年息1
20 0%計算之不當得利）。

21 (三)並聲明：

- 22 1. 被告應給付原告680,535元，及自112年8月19日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息。
- 24 2. 被告應將系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E面積各為247、
25 241、61、3448、961平方公尺之地上物清除，將上開土地騰
26 空返還原告，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙
27 染報告，證明上開土地無土壤汙染。
- 28 3. 被告應自112年6月2日起，至騰空返還前項土地，並檢附經
29 政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地
30 無土壤汙染之日止，按月給付原告45,448元。
- 31 4. 願供擔保請准宣告假執行。

01 (四)對被告抗辯所為之陳述：

02 1. 系爭土地並非農、漁、牧用地，系爭租約並無耕地三七五減
03 租條例之適用，復無被告所辯起訴應依該條例規定調處、調
04 解方得起訴之情形。

05 2. 系爭租約固記載「年租金」20,488元，惟核契約文義、系爭
06 土地之申報地價、系爭土地坐落經濟價值暨被告過去繳付租
07 金之紀錄，俱可證明兩造就系爭租約租金之約定係「月租
08 金」20,488元，無庸置疑，該20,488元實係依系爭租約第4
09 條第2項規定計算出年租金後，除以12個月所得出之月租金
10 數額。又租金之記載數額如何，亦與系爭租約是否合法終止
11 並無關聯。

12 二、被告答辯：

13 (一)依照系爭土地之耕作使用實況以觀，兩造簽訂之系爭租約應
14 屬耕地三七五減租條例第26條第2項規定所指出租人與承租
15 人間因耕地所生之租佃爭議，原告未經調解、調處，即逕行
16 起訴，應非合法。

17 (二)系爭租約第4條係約定兩造「年租金20,448元」，於每年6、
18 12月底前就各該期租金總額自動向原告繳納，該「年租金」
19 之計算係按簽約當期申報地價總額百分之5計算，是原告令
20 被告繳付租金429,984元，實屬過高，縱令被告過往曾執單
21 繳付「月租金」，惟此係屬被告不察，原告就其已超收租金
22 部分應屬無法律上原因，被告得請求返還。又，原告就租金
23 之計算顯然錯誤，既如前述，且被告未曾收受原告催繳租金
24 之通知，原告事後主張終止租約之意思表示亦曖昧模糊，致
25 被告無從判斷履行內容，難認原告已為合法催告且依法終止
26 租約，遑論向被告收取不知自何時起算之利息。故應認原告
27 主張終止契約係屬違法，不生效力，另違反土地法第110條
28 之規定。

29 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
30 被告願供擔保，請准免予假執行。

31 三、本院之判斷：

原告主張系爭土地為中華民國所有且由原告所管理。兩造前就系爭土地訂有系爭租約，由被告向原告承租系爭土地，面積、範圍如附圖各編號所示，並應按期繳付租金。惟被告自109年7月起欠繳租金，亦未繳違約金，經原告催告未果，系爭租約業於112年6月2日經原告合法終止，故被告無權占有系爭土地如附圖所示之編號及面積等情，業據原告提出與其主張相符之欠繳租金及逾期違約金總表（按：有關被告以表格之記載非年租金而否認乙節，詳後述2.(1)）、租金調整計算表、系爭土地登記第二類謄本、（107）國標基租字第DC107D0000000號國有基地標租租賃契約暨公證書、原告轄下基隆辦事處111年11月17日台財產北基二字第11133045050號函、112年5月31日台財產北基二字第11233020670號函暨郵件回執、原告112年8月10日律師催告函暨郵件回執為證（頁27至99），並經本院勘驗現場且囑託基隆市地政事務所測量確認無訛，此有現場照片、勘驗筆錄、附圖等件在卷可考（頁231至247）。惟被告抗辯本件有三七五減租條例之適用，並否認系爭租約已合法終止。是本件兩造爭點為：一、系爭土地之租賃有無耕地三七五減租條例之適用？原告未依耕地三七五減租條例申請調解、調處即提起本件訴訟是否合法？二、原告主張系爭租約業已合法終止，有無理由？原告依系爭租約及民法第767條之法律關係請求被告返還系爭土地、給付租金及違約金，有無理由？三、原告請求被告給付因無權占用系爭土地之使用補償金，有無理由？如有理由，數額為何？現判斷如下：

（一）系爭土地之租賃有無耕地三七五減租條例之適用？原告未依耕地三七五減租條例申請調解、調處即提起本件訴訟是否合法？

1. 按本條例中華民國89年1月4日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條例之規定。本條例未規定者，適用土地法、民法及其他有關法律之規定，農業發展條例第20條定有明文。次按耕地租用，

01 係指以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者而
02 言，土地法第106條第1項定有明文，所稱農地，參照同條第
03 2項之立法精神，應包括漁地及牧地在內。準此，承租他人
04 之非農、漁、牧地供耕作之用者，既非耕地租用，自無減租
05 條例規定之適用（最高法院88年台上字第1號判例、110年度
06 台上字第1063號判決、112年度台上字第1549號裁定參照）。
07 再按耕地之租佃，除漁牧外，係指租耕他人之農地（田地）
08 而言，其租用目的係種植稻、麥、甘薯、茶、桑等一般農作
09 物（最高法院93年台上字第1589號判決、63年度台上字第15
10 29號判決參照）。又按耕地三七五減租條例第26條，所謂出
11 租人與承租人間因耕地租賃發生爭議案件，非經調解、調
12 處，不得起訴，係指當事人間本於耕地租佃關係所發生之爭
13 議案件而言。如原告起訴時未主張租佃關係，而係以其他法
14 律關係為請求之依據時，即無該條之適用（司法院（78）廳
15 民一字第778號研究意見意旨、最高法院103年度台上字第12
16 58號民事判決意旨參照）。

- 17 2. 查系爭1079、1083、1084地號土地暨辦理地籍逕為分割所增
18 加之系爭1083-1、1084-2地號土地，各筆土地之使用分區、
19 使用地類別均列為「空白」，亦無地目之登載，有系爭土地
20 登記第二類謄本在卷可稽（頁73至77）；復參原告標租含
21 「系爭土地」在內之9筆土地標租公告，其標租不動產之標
22 示、面積、都市計畫土地使用分區（或非都市土地使用分區
23 及使用地類別），亦記載系爭1079地號土地為「保護區」、
24 1083地號土地為「保護區、河川區」、1084地號土地為「保
25 護區、河川區」，有原告106年12月29日台財北基二字第106
26 33046310號投標公告附卷可佐（頁58至59），亦徵系爭土地
27 自始即非屬農地（或耕地），兩造就系爭土地之租賃關係，
28 實質上亦非就公有耕地之租賃契約，揆諸首揭之規定及說
29 明，本件自無耕地三七五減租條例之適用（按：亦無違反土
30 地法第110條規定之問題）。其次，本件原告係主張系爭租
31 約終止，被告無權占用系爭土地，併依民法第767條、第179

條之規定請求被告將於系爭土地上之占用物排除並返還系爭土地、給付使用補償金，非基於耕地三七五減租條例之「耕地租佃關係」而對被告有所請求，參諸前揭實務見解所示，本件自無三七五減租條例第26條之適用。遑論，兩造係於「108年12月26日」締結租約、租約內未有任何「農用地」、「耕作」之約定，依上揭農業發展條例之規定，更無耕地三七五減租條例之適用至明。被告雖抗辯：系爭土地是否為耕地應視實際使用情況判斷云云，但經本院至現場履勘，僅見小部分區域設有棚架、小部分地面似種植蔬菜，其餘均荒煙漫草，無耕作跡象，除難認上開作物合於前揭見解所述之「稻、麥、甘薯、茶、桑等一般農作物」，亦難憑此遽認系爭土地即係被告承租專供耕作使用之「耕地」。基上可徵，系爭土地非屬農業用地，復無合於耕作事實之情形存在，殊難認有耕地租賃之適用，原告亦未以租佃關係為由提起本件訴訟，又非89年1月4日前就農業用地訂定之租賃契約，是被告抗辯系爭土地之租賃有耕地三七五減租條例之適用，應於程序上駁回原告之訴，俱無可採。從而，系爭土地之租賃既無耕地三七五減租條例之適用，自不受該條例第26條非經調解、調處，不得起訴規定之限制，原告未經調解、調處即逕行起訴，應屬合法。

(二)原告主張系爭租約業已合法終止，有無理由？原告依系爭租約及民法第767條之法律關係請求被告返還系爭土地、給付租金及違約金，有無理由？

1. 按當事人終止契約，須有終止權，終止權有基於法律規定而生者（法定終止權），有基於當事人約定而生者（約定終止權）。約定終止權之行使方法，應依契約當事人之約定，如未約定，依民法第263條準用同法第258條之規定，得由一方向他方當事人以意思表示為之（最高法院101年度台上字第232號判決意旨參照）。又系爭租約第7條第19點第4款約定：「租賃基地有下列情形之一時，標租機關得終止租約，承租人不得向標租機關要求任何補償：……。4、承租人未

01 依約定期限繳納訂約權利金分期款、年租金或違約金，經標
02 租機關限期催繳，屆期仍不繳納時。」、第7條第8點約定：
03 「承租人逾期繳納訂約權利金分期款或年租金時，標租機關
04 應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個
05 月計……」。查：原告主張被告自109年7月起即未依約繳納
06 租金，亦未繳違約金，故原告依上開約定於111年11月17日
07 發函被告，限期於同年11月30日前繳納積欠之租金、逾期違
08 約金，如未按期給付將終止租約，惟被告未於期限內給付等
09 情，業據原告提出111年11月17日催告被告欠繳租金及違約
10 金之函文為憑（頁71至72），並有交寄大宗掛號查詢單、國
11 內快捷/掛號/包裹查詢單、傳真查詢國內各類掛號郵件查單
12 可佐（頁183至185），堪信真實。嗣因被告未依期繳款，原
13 告再於112年5月31日發函被告為系爭租約終止之意思表示，
14 該函文於112年6月2日送達被告，亦有交寄大宗掛號查詢
15 單、國內快捷/掛號/包裹查詢單、郵政回執等件為憑（頁79
16 至83）。揆諸前揭說明，被告確有積欠租金、違約金，且經
17 催告仍未給付之情形，故原告依約終止兩造租賃關係，乃屬
18 有據，故系爭租約已於112年6月2日終止，堪以認定。

19 2. 被告固抗辯：本件租金經系爭租約明文係「年租金」而非
20 「月租金」，原告計算金額有誤，終止系爭租約之通知不合
21 法；又，被告未收受繳款之通知，故原告催告、終止系爭租
22 約之意思，被告並不知悉，自不生效云云。然：

23 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
24 辭句，民法第98條定有明文。而當事人所訂立之契約真意發
25 生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義
26 解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、
27 歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋
28 （考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠
29 信原則，以檢視其解釋結果，是否符合兩造間權利義務之公
30 平正義（最高法院110年度台上字第2417號判決要旨參
31 照）。查，系爭租約第4條固記載「『年租金』20,448元，

以六個月為一期，由承租人於每年六、十二月底前就各該期租金之總額自動向標租機關繳納。前項年租金係按簽約當期基地申報地價總額百分之五計算。…租賃存續期間，逕予出租之租金率、土地申報地價發生變動時，年租金應自變動之當月起配合調整，改按變動後年租金計收」，惟究其前後文義內容可知，系爭租約之「年租金」，本係以簽約當期基地申報地價總額百分之五計算（第4條第2項），復由被告按期繳納（第4條第1項）。故若以兩造締約當時被告承租之土地面積4958平方公尺（按：系爭1083-1、1084-2地號土地尚未經分割轉載）、申報地價每平方公尺990元計算（按：依平均地權條例施行細則第14、16條規定，系爭1079、1083、1084地號土地係以公告地價為申報地價，上開各筆土地公告地價當時均為每平方公尺990元），亦可計算年租金應為245,421元（計算式： $4958 \times 990 \times 0.05 = 245421$ ），以此換算「月租金」約為20,452元，與上開第4條第1項「年租金」項目內計載之20,448元數額已然相近（按：原告表示其計得每月20,448元，尚有計算原告對被告之優惠折扣，業據提出原告108年1至12月之基地標租（新）基地出租租金調整計算表可稽），足認兩造就系爭租約約定中記載「年租金20,448元」，實際所指涉者，係按兩造締約當時被告承租之土地面積乘以申報地價及租金率5%後，除以12個月所得出之「月租金」無訛。其次，就原告提出之歷年基地標租（新）基地出租租金調整計算表、租金繳納明細表（頁177至181），其上記載「土地契約月租金」、「所屬年月」、「應繳年月」、「實際月租金」字樣，而後記載「20,383元」、「20,448元」、「16,358元」字樣，亦可見兩造確實係約定月租金為「20,448」元，並按地價調整；被告歷來按期（半年期，即每年6、12月）繳納之金額，則均係以每月20,448元等金額（按各期地價計算）浮動計算（頁177至181），亦徵兩造就系爭租約所約定每半年繳付1次之金額暨被告歷來已按期繳付之金額，均係指「月租金」或數月月租金合計之總額無

01 誤。從而，系爭租約第4條第1項記載「年租金」或「月租
02 金」之文字，並不影響兩造對於租賃標的物、月租金金額之
03 同一性認定，殊難認因「年」、「月」文字記載之錯置，即
04 影響系爭租約終止之合法性自明（至於系爭租約其他提及
05 「年租金」之文字，既未悖於兩造合約之內容，亦不影響系
06 爭租約之效力）。是被告上開所辯，自無可取。

07 (2)按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
08 時，發生效力，民法第95條第1項本文定有明文。所謂達到，
09 係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時
10 可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生效，指表意
11 人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意思表示，表意
12 人無從依書面之交付，逕使相對人了解其意思表示，尚須經
13 由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，相對人之閱讀
14 行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由相對人為之，
15 如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示不生效力，將
16 使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之平。因此，書
17 面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處
18 於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意
19 思表示已對相對人發生效力（最高法院109年度台上大字第
20 908號民事裁定參照）。又郵政機關之郵差送達文書於住居
21 所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人，而將文書付與
22 公寓大廈管理員者，為合法送達；至該管理員何時將文書轉
23 交應受送達人，對已生之合法送達效力不受影響（最高法院9
24 8年度台抗字第499號裁定參照）。查：被告雖辯稱其未收受
25 原告111年11月17日函文之催告，但觀諸原告111年11月17日
26 函文，係原告囑託郵務機關於111年11月18日送達至被告登
27 記有案之公司設立地址（按：基隆市○○區○○街000巷00
28 號8樓，亦為兩造締約時被告所自行提供之地址），並由該
29 址所屬公寓大廈管理員所代為收受，有被告公司登記資料暨
30 前開郵務送達資料可佐，且觀其各類掛號郵件查單尚標註：
31 「一、查該件業於111年11月18日投妥，收據傳真如後。」

01 下方則黏貼蓋有「十勝謙公寓大廈管理委員會收發章」之收
02 據，揆諸前開說明，該址所屬社區之管理員既以管理委員會
03 圖戳代收系爭租約催告函文，應認系爭租約催告函已合法交
04 付，而於當日合法送達被告。該函文既於111年11月18日送
05 達被告公司設立地址，已置於被告隨時可了解內容之客觀狀
06 態，而為合法送達，至於該址所屬社區之管理員何時將函文
07 轉交被告，對已生之合法送達效力，均不生影響。準此，原
08 告已於111年11月18日通知被告應於111年11月30日前繳足
09 欠費（租金、違約金），否則將依系爭租約約定終止兩造間
10 租賃關係，且此意思表示已到達被告，足堪認定。此後，原
11 告依系爭租約第7條第19點第4款約定，於合法催告被告繳費
12 未果後，於112年5月31日發函通知被告終止租賃關係，該意
13 思表示復於同年6月2日送達被告，是原告主張兩造間系爭租
14 約業於112年6月2日終止，自屬有據，被告猶執前詞置辯，
15 亦無可採。

- 16 3. 按「租期屆滿或租約終止時，承租人應返還租賃物，並停止
17 使用，無優先承租或續租權利…承租人應於租期屆滿或租約
18 終止日起一個月內拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢
19 棄物，檢附經政府機關立案之檢測機構檢驗土壤汙染報告」
20 系爭租約第7條第23點明文約定。又「所有人對於無權占有
21 或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
22 得請求除去之」、「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
23 物」，民法第767條第1項前段及中段、第455條前段分別定
24 有明文。查：系爭土地為中華民國所有，由原告管理，有系
25 爭土地之土地建物查詢資料可佐，兩造間就系爭土地所成立
26 之租賃關係業已於112年6月2日終止，已如前述，惟被告仍
27 無權占有使用系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E所示部分
28 面積各247、241、61、3448、961平方公尺，有本院勘驗筆
29 錄及附圖可參，故原告依上開規定，請求被告將系爭土地如
30 附圖編號A、B、C、D、E面積各為247、241、61、3448、961
31 平方公尺之地上物清除，將上開土地騰空返還原告，並檢附

01 經政府機關立案之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土
02 地無土壤汙染，即屬有據。

- 03 4. 又兩造於108年12月26日簽訂系爭租約，由被告向原告承租
04 系爭土地，應按期繳付租金，如未按期繳付租金，應按月照
05 欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計，此
06 經系爭租約第4條、第7條第8點約定詳實。然被告自租期尚
07 存之109年7月起，即未再繳交租金，業如上述，亦未經被告
08 所爭執（按：被告亦未舉證證明業已清償）。是迄至112年5
09 月止，被告欠繳租金已達629,149元、違約金51,386元，尚
10 有680,535元未償，有原告提出系爭土地之公告土地現值及
11 公告地價、欠繳租金及逾期違約金總表、基地標租（新）基
12 地出租租金調整計算表、被告租金繳納明細、逾期違約金額
13 計算明細表附卷可查（頁101、27至35、177至181），則原
14 告依上開規定請求被告給付積欠之租金、違約金合計680,53
15 5元，亦有理由，應予准許。

16 （三）原告請求被告給付因無權占用系爭土地之使用補償金，有無
17 理由？如有理由，數額為何？

- 18 1. 按「承租人依第二項期限返還租賃基地者，不計收使用補償
19 金。逾期未辦理者，自租約消滅之日起至地上物處理完成
20 止，按土地當期申報地價年息百分之10計收使用補償金」，
21 系爭租約第7條第23點第5項有所明定。次按無法律上之原因
22 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之
23 原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。
24 而無權占有他人不動產，可獲得相當租金之利益，為社會通
25 常之觀念，並因而致所有權人受有相當於租金之損害，無權
26 占有人應返還相當於租金之利益予所有權人（最高法院61年
27 台上字第1695號判例意旨參照）。又城市地方房屋之租金，
28 以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；前條規
29 定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第1
30 05條定有明文。其次，所謂土地價額係指法定地價而言。土
31 地所有人依土地法所申報之地價為法定地價，土地所有權人

01 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。
02 公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報
03 （按：被告辯稱原告誤將公告地價之金額作為申報地價之金
04 額云云，顯然疏未注意此規定）。土地法施行法第25條、土
05 地法第148條、平均地權條例施行細則第21條分別定有明
06 文。準此，土地法第97條第1項、第105條所謂之申報總價，
07 即指該土地之申報地價而言，其為公有土地者，則以公告地
08 價為申報地價。查被告於系爭租約終止後，無權占用系爭土
09 地，業經本院認定如上，則被告受有占有、使用系爭土地之
10 利益，致原告受有相當於租金之損害，原告依上開租約請求
11 權及不當得利返還請求權，請求被告給付無權占用系爭土地
12 之使用補償金，自屬有據。

13 2. 觀諸被告占用系爭土地之情形（參本院勘驗筆錄、勘驗照片
14 及附圖，頁231至247），可知被告占用系爭土地之面積合計
15 為4958平方公尺（即如附圖編號A、B、C、D、E所示面積為2
16 47、241、61、3448、961平方公尺，包含雜草林地、泥土、
17 棚架、雜物等地上物）。又系爭1079、1083、1083-1、108
18 4、1084-2地號土地，於系爭租約終止後即112年之申報地價
19 均與前一年相同，為每平方公尺1100元/平方公尺，有上開
20 土地登記簿謄本附卷可稽（頁101）。準此，原告請求被告
21 給付自112年6月2日起至返還上開土地之日止無權占用系爭
22 土地之使用補償金，依兩造之約定，每月之金額應為45,448
23 元（計算式： $4958 \times 1100 \times 10\% \times 1/12 = 45,448$ ，小數點以下四
24 捨五入），為有理由，應予准許。

25 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
26 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
27 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
28 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
29 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告請
30 求被告給付租金、違約金共680,535元，依系爭租約之上開
31 約定，被告至遲應於112年6月前清償，準此，原告主張以11

01 2年8月19日起算遲延利息，為有理由，應予准許。

02 五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項前段及中
03 段、第179條規定，請求被告將系爭土地如附圖編號A、B、
04 C、D、E面積各為247、241、61、3448、961平方公尺之地上
05 物清除，將上開土地騰空返還原告，並檢附經政府機關立案
06 之檢測機構檢測土壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染；
07 被告應給付原告680,535元，及自112年8月19日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息；被告應自112年6月2日起，至騰
09 空返還前項土地，並檢附經政府機關立案之檢測機構檢測土
10 壤汙染報告，證明上開土地無土壤汙染之日止，按月給付原
11 告45,448元，為有理由，應予准許。

12 六、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部分假執行或就
13 敗訴部分免為假執行，經核皆無不合，爰依其等聲請宣告
14 之。

15 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
16 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
18 民事庭法 官 曹庭毓

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（上訴狀
21 須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達
22 前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按
23 他造當事人之人數附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
26 書記官 羅惠琳