

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第140號

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 張瑋漢律師

被告 崔瀚文

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○○段○○○○地號土地上如附圖暨附表所示之地上物拆除，將所占用之土地騰空回復原狀返還原告。

被告應自民國一一二年七月二十一日起至返還前項所示土地予原告之日止，按日給付原告新臺幣玖拾元，及其中新臺幣貳萬貳仟捌佰陸拾元自民國一一三年三月三十一日起至清償日止，其餘部分則自各到期日翌日起至清償日止，均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。

本判決第一項，於原告以新臺幣貳拾伍萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣柒拾陸萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以各按日已到期部分總額之三分之一，為被告供擔保後，就各按日已到期部分，得予假執行。但被告以各按日已到期部分之總金額，為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地（面積

01 2,409平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭土地)為原告所  
02 有，原告於民國111年7月21日與被告簽立台糖公司農業用地  
03 租賃契約書，將系爭土地部分區域出租予被告，租期自111  
04 年7月21日起至112年7月20日止，年租金新臺幣(下同)10,  
05 895元(下稱系爭租約)。系爭租約屆期後，未據原告以書  
06 面同意續約，故依系爭租約第3條第1項、第2項約定，當然  
07 消滅。而被告於租賃期間違反系爭租約限供種植農作使用用  
08 途之約定，自行在系爭土地上鋪設搭蓋如附圖暨附表所示之  
09 地上物(下合稱系爭地上物)，且未依系爭租約約定於系爭  
10 租約屆期後將系爭地上物清除、回復原狀返還所占有之系爭  
11 土地，原告自得依系爭租約上開約定、民法第455條、第767  
12 條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上物，並將所占用之  
13 系爭土地騰空、回復原狀並返還原告；併依上開約定、民法  
14 第179條規定，請求被告自112年7月21日起至返還所占有之  
15 系爭土地之日止，按日給付使用補償金30元(計算式：年租  
16 金10,895元÷365日=30元，元以下四捨五入，下均同)及懲  
17 罰性違約金60元(按年租金2倍計算)，共計90元。為此爰  
18 依系爭租約之法律關係及前引規定提起本件訴訟等語。並聲  
19 明：(一)被告應將系爭土地上如附圖暨附表所示之地上物拆  
20 除，將所占用之土地騰空回復原狀返還原告；(二)被告應自11  
21 2年7月21日起至返還上開土地予原告之日止，按日給付原告  
22 90元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
23 5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：我要向原告續租，但原告不願跟我談，如果原告  
25 不願租給我，要來點交我才拆。我確實有鋪水泥，但那是經  
26 過原告同意的，我押金都還在原告那裡等語，資為抗辯，並  
27 聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證理由：

29 (一)原告主張系爭土地為原告所有，兩造於111年7月21日簽立系  
30 爭租約，系爭租約於112年7月20日屆期後未據原告以書面同  
31 意續約，故被告已無使用權源。惟被告於租賃期間自行在系

01 爭土地上鋪設搭蓋系爭地上物，於系爭租約屆期後未清除系  
02 爭地上物，將所占用之系爭土地騰空返還原告等情，此據原  
03 告提出系爭土地之登記謄本、系爭租約、系爭土地使用狀況  
04 照片、系爭地上物照片在卷（參補字卷第19至35頁、重訴卷  
05 第53至59頁）為證，並據本院勘驗及高雄市政府地政局大寮  
06 地政事務所（下稱大寮地政）繪測屬實，有本院113年10月8  
07 日勘驗筆錄及大寮地政113年11月14日高市地寮測字第11370  
08 842200號函附系爭土地測量成果圖（即附圖）附卷（參重訴  
09 卷第47至48、63至65頁）可佐，且為被告所不爭執（參同上  
10 卷第23、90頁），堪信可採。

11 (二)按乙方（按：即被告，下均同）應於本契約期限屆滿之日起  
12 10日內，自行將本契約土地地上物完成清除回復土地之原狀  
13 （長期作物之根系部分如樹頭或竹頭應全部清除乾淨），交  
14 還予甲方（按：即原告，下均同），系爭租約第3條第2項前  
15 段有所約定。則系爭租約既已屆期而未經續約，被告依約自  
16 應清除系爭地上物而回復所占用之土地原狀，將系爭土地交  
17 還原告。被告抗辯要待原告前來點交方要返還云云，惟原告  
18 於系爭租約到期前即有通知被告不再續租，要求被告要依約  
19 還系爭土地一情，此有原告112年3月16日高農字第11200032  
20 26號函在卷（參補字卷第39頁）可佐，且於系爭租約屆期及  
21 依約所定之10日返還期限屆至後，原告於112年8月3日至系  
22 爭土地處會勘，被告仍未依約拆除系爭地上物以回復系爭土  
23 地原狀一情，亦有原告112年8月10日高農字第11200087571  
24 號函附卷（參同上卷第45頁）可證，顯見被告確無依約返還  
25 系爭土地之意，所稱要待原告點交僅係拖延之詞，尚不足  
26 採。是原告請求被告拆除系爭地上物，將所占用之系爭土地  
27 騰空回復原狀返還原告，為有理由，應予准許。

28 (三)再按如乙方仍繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至  
29 完成清除地上物等相關設施並交還土地之日止，依逾期之日  
30 數，按相當於本契約所定之年租金1 倍之金額計算使用補償  
31 金，並依本契約所定年租金2 倍計算懲罰性違約金，給付予

01 甲方，系爭租約第3條第2項中段亦有約定。而被告於系爭租  
02 約屆期後仍未拆除系爭地上物而繼續占用系爭土地，已如前  
03 述，是原告請求自系爭租約屆期之翌日即112年7月21日起至  
04 被告拆除系爭地上物，將系爭土地回復原狀返還原告之日  
05 止，依上開約定給付使用補償金及懲罰性違約金予原告，亦  
06 屬有據。又原告主張依系爭租約之年租金10,895元計算，使  
07 用補償金為每日30元、懲罰性違約金為每日60元一情，此據  
08 原告提出系爭土地之租金計算明細表在卷（參補字卷第51  
09 頁），並為被告所不爭執並表示上開金額合理、可以接受等  
10 語（參重訴卷第23頁），則原告請求按日以90元計，自屬可  
11 採，應予准許。

12 (四)又被告雖抗辯稱曾有給付押租金等語，惟原告則主張：被告  
13 所稱之押租金，依系爭租約實為履約保證金，但因被告有違  
14 約及違反法令情事，故依系爭租約第10條第1項第3款、第4  
15 款，原告毋庸退還上開履約保證金等語，並提出原告111年1  
16 0月13日高農字第1110010932號函、112年6月30日高農字第1  
17 120005160號函、高雄市政府環境保護局（下稱高市環保  
18 局）112年6月27日高市環稽察字第E00000000號執行違反環  
19 保法令案件限期改善通知書在卷（參補字卷第37、41、43至  
20 44頁）為證。按乙方應於簽約之日繳納履約保證金2千元整  
21 予甲方；本契約存續期間，如乙方有下列違約情事之一時，  
22 甲方得終止本契約，且已繳之租金、權利金及履約保證金，  
23 不予退還：(3)乙方違反本契約之任一規定時；(4)乙方違反法  
24 令使用時；本契約之土地，限供作種植作物使用；本契約土  
25 地，乙方不得供作前6款規定以外之使用，系爭租約第5條  
26 第1項、第10條第1項第3款、第4款、第2條第1項本文、第7  
27 項前段均有約定。查被告於系爭租約期間，因於依約應作農  
28 作使用之系爭土地上堆放垃圾、紅磚頭及停放車輛等未依約  
29 使用情事，及因髒亂、堆置大量垃圾、積水容器散落情事，  
30 遭高市環保局以違反廢棄物清理法第11條第1款為由開立限  
31 期改善通知書，故有系爭租約第10條第1項第3款、第4款之

01 違約情事及違反法令使用等情，此有原告所提前引函文及高  
02 市環保局限期改善通知書在卷為證，是原告主張依系爭租約  
03 約定，原告毋庸返還被告所繳納之2千元履約保證金一情，  
04 亦屬有據。

05 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
06 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
07 定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付有確定期限  
08 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條第  
09 1項前段、第203條、第229條第1項分別定有明文。經查，  
10 原告就上開使用補償金及懲罰性違約金之請求，雖一併請求  
11 自起訴狀繕本送達翌日即113年3月31日（參審重訴卷第27  
12 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，惟觀諸原  
13 告訴之聲明，係逐日請求上開金額，故被告上開給付義務亦  
14 係逐日屆期，是除自112年7月21日起至113年3月30日止之金  
15 額22,860元（計算式：90元/日×254日），確係於原告請求  
16 之起息日均已屆期，而得自該日起算遲延利息外，其餘即自  
17 113年3月31日起原告逐日請求之部分，仍應自各到期日翌日  
18 方能起算遲延利息，是原告一律請求自起訴狀繕本送達翌日  
19 起算，就逾主文第2項所示部分即屬無據，應予駁回。

20 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，為如主文第1項、  
21 第2項之請求範圍內，為有理由，應予准許；其餘請求，則  
22 屬無據，應予駁回。

23 五、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  
24 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一  
25 贅述，併此敘明。

26 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，關於其勝訴部分，核無  
27 不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；並依職權為被告  
28 為供擔保免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之  
29 聲請失所附麗，應併予駁回。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件原告雖係一  
31 部勝訴，惟其敗訴部分僅係部分遲延利息之起算日應予延

01 後，如前所述，故本院審酌兩造勝敗程度，仍命由被告全部  
02 負擔如主文第4項所示。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日  
04 民事第三庭 法 官 李怡蓉

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日  
09 書記官 陳日瑩

10 附表（附圖所示地上物內容）：  
11

編號	地上物所占用 系爭土地位置	地上物狀況	面積
1	暫編4224(1)	水泥道路（鋪面）	37m <sup>2</sup>
2	暫編4224(2)	水泥鋪面	9m <sup>2</sup>
3	暫編4224(3)	平房（含水泥鋪面）	36m <sup>2</sup>
4	暫編4224(4)	磚造建物（含水泥鋪面）	8m <sup>2</sup>