

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度重訴字第49號

原告 陳大州

追加原告 陳彥瑾

吳碧容

謝月娥

朱少廷

共同

訴訟代理人 張智宏律師

被告 豐鑫能源有限公司

法定代理人 許進宏

訴訟代理人 張義群律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國115年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告陳大州及追加原告陳彥瑾、吳碧容、謝月娥、朱少廷各為新臺幣10,060元、15,089元、15,089元、5,029元、5,029元，及均自民國114年10月28日起至清償日止，按年息5%計算

之利息。

原告及追加原告其餘之訴駁回。

訴訟費用(除減縮部分外)由被告負擔7%，餘由原告陳大州負擔19%；追加原告陳彥瑾、吳碧容各負擔28%；追加原告謝月娥、朱少廷各負擔9%。

本判決原告及追加原告勝訴部分得假執行。但被告分別以新臺幣10,060元、15,089元、15,089元、5,029元、5,029元為原告陳大州及追加原告陳彥瑾、吳碧容、謝月娥、朱少廷供擔保後，得免為假執行。

原告及追加原告其餘假執行之聲請駁回。

### 事實與理由

#### 壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。原告起訴聲明第1項、第2項原為：(1)被告應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段00○0000○00000○00000○00○0000地號土地(以下段別省略)上，如起訴書附圖所示黃色所示面積約7,000平方公尺之太陽能光電板等地上物拆除，並將所佔用之土地交還予原告及其他共有人。(2)被告應自民國113年12月15日起至交還第1項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)4,107元。經迭次追加變更後，嗣於114年10月23日具狀追加陳彥瑾、吳碧容、謝月娥、朱少廷為原告；於114年11月26日具狀更正為：被告應給付原告陳大州140,841元；給付原告陳彥瑾、吳碧容各211,261元；給付原告謝月娥、朱少廷各70,422元，及均自民事準備續(一)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷一第465頁)。再於114年12月23日、115年2月5日具狀追加民法第227條之2、第148條第2項為訴訟標的，其追加原告、訴訟標的及減縮請求金額，分別經被告同意在案(見本院卷一第437頁、卷二第44、98頁)，核與前開規定並無不符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

(一) 分割前40、40-5、40-11、40-13、40-14、41、44-1、94-123地號土地(下合稱系爭土地)，原為鍾智友所有，嗣為原告及追加原告等5人於113年12月15日，經由拍賣而共同取得，其應有部分為原告10分之2；追加原告陳彥瑾、吳碧容各10分之3；追加原告謝月娥、朱少廷各10分之1。原告等人取得系爭土地後，即將40、40-5、40-11、40-13、40-14、41、44-1地號土地先予合併，再分割出40、40-15、40-16、40-17、40-18、40-19、40-20等地號土地，且為原告等人所共有，應有部分比例與分割前相同。

(二) 原告等人買受系爭土地時，被告與鍾智友已簽訂苦苓腳段土地租賃契約書(下稱系爭租約)，承租系爭土地並經公證，且租期自本系統商業運轉日起算至20年屆滿為止，依民法第425條規定系爭租約應由原告等人繼受。則被告占用系爭土地非屬無權占有，原告等人僅得依系爭租約向被告請求約定之租金。又系爭租約第3條第1項租金計算方式載明：浮動制，以苦苓腳段太陽光電廠台電公司每月電費通知單未稅躉售電價14%做為計算基準。

(三) 又系爭租約尚包括94-122地號土地，合計面積為16,618.6平方公尺，而系爭土地之面積合計為14,125.6平方公尺，核其比例約為85%，計算式如附表一所示。而系爭土地及94-122地號土地上之太陽能光電廠，其自113年12月起至114年8月止每月之未稅躉售電價費之數額，如台灣電力股份有限公司苗栗區營業處(下稱台電公司)函覆所示，113年12月為609,695元、114年1月至8月分別為513,523元、612,496元、509,788元、672,253元、655,444元、848,716元、960,758元、830,044元，則原告等人各得主張之租金，為按其應有部分比例，自113年12月15日起至114年8月止，每月未稅躉售電價費數額之85%計算如附表二所示。是原告等人得依系爭契約第3條之約定，請求被告給

01 付如附表二所示之金額。

02 (四) 被告與鍾智友簽訂增補協議，依鍾智友之證述，非其真  
03 意，並無受其拘束，且被告亦明知系爭增補協議係為吸引  
04 買家而為通謀虛偽所簽署，則依民法第86條、87條規定自  
05 屬無效，而不得拘束原告等人。縱認被告與鍾智友有簽訂  
06 增補協議，將租金改為「台電公司每月電費通知單未稅躉  
07 售電價之1%計算」為真實，惟原告等人係因拍賣而取得系  
08 爭土地，並不知有系爭租約及增補協議存在，而該增補協  
09 議係被告及鍾智友為吸引買家而簽署，並非反應市場之真  
10 實行情而簽署，其變更租金之計算顯非合理。再參酌其變  
11 更後租金大幅減少，對承租人即被告未來之租金給付負擔  
12 係絕對有利，卻對取得系爭土地之所有權人不利，故有失  
13 公平，若任被告依增補協議給付租金，亦有違誠信，原告  
14 等人仍得援引民法第148條第2項及第227條之2情事變更原  
15 則，對被告主張本件租金應依台電公司每月電費通知單未  
16 稅躉售電價之14%計算。

17 (五) 並聲明：(1)被告應給付原告陳大州140,841元；給付原告  
18 陳彥瑾、吳碧容各211,261元；給付原告謝月娥、朱少廷  
19 各70,422元，及均自民事準備續(一)狀繕本送達被告翌日起  
20 至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保，請  
21 准宣告假執行。

## 22 二、被告答辯略以：

23 (一) 依系爭租約第3條第2項約定：乙方(即被告)應給付予甲方  
24 (即鍾智友)之款項，乙方須於收到台電電費通知單當日即  
25 通知甲方開立發票，並於次日起7個營業日內，將款項匯  
26 付至甲方下列指定之帳戶。然被告迄今仍未收受來自台電  
27 之電費，其原因來自於鍾智友及其所屬之普登銅鑼太陽能  
28 企業股份有限公司(下稱普登公司)於讓渡太陽能設備時，  
29 不願配合交付相關證明文件，導致太陽能設備名義人遲遲  
30 無法變更，被告始終未收受來自台電之電費，故給付租金  
31 之停止條件尚未發生。此由同條第4項約定，有代扣繳稅

01 額之義務，更足證給付租金之條件必須被告確有收受來自  
02 台電公司之電費後，方有給付義務。

03 (二) 被告與鍾智友就系爭土地簽訂系爭租約，約定租賃期間為  
04 20年，並經公證，原告等人依民法第425條規定應予繼  
05 受，被告並非無權占有系爭土地。又鍾智友雖證述其簽訂  
06 增補協議係為出售系爭土地上之太陽能光電發電設備(下  
07 稱系爭光電設備)予買家，然係其思量利弊後所為決定，  
08 並無不願受此意思拘束之意，不符民法通謀虛偽之要件，  
09 是其於系爭光電設備出售未果時，因心有未甘指摘租金變  
10 更為1%，單純為反悔、甩賴之發言。況鍾智友對於如能出  
11 售系爭光電設備，即認租金變更為1%為真，如未能出售則  
12 為假，顯見其賭徒性格，並為其個人之意見，無法代表被  
13 告之意思表示，故無通謀虛偽意思表示。縱認鍾智友認知  
14 更改租金為1%不是真的，亦僅為其單獨之意思表示，被告  
15 並不知情，依民法第86條規定並不因此而無效。則被告與  
16 鍾智友嗣於111年11月5日另訂增補協議，將租金計算方式  
17 由「未稅躉售電價之14%計算」變更為「未稅躉售電價之  
18 1%計算」。是系爭租約之租金應以「未稅躉售電價之1%計  
19 算」，原告縱認情事變更，乃係請求變更與鍾智友之買賣  
20 契約，而非系爭租約或公證書。

21 (三) 鍾智友於簽訂增補協議並公證時，並無法預見日後原告等  
22 人拍定系爭土地而承受系爭租約，被告焉能對原告等人產  
23 生不誠實及不信用之權利行使？況民法第148條第2項充其  
24 量僅為補充民法第227條之2之內涵而為攻擊方法之一，不  
25 得單獨做為請求權基礎。再鍾智友降低租金為1%，對被告  
26 同屬有利，被告自不可能與鍾智友通謀虛偽意思表示，且  
27 鍾智友除考量吸引潛在買家外，尚有來自被告催促還款之  
28 壓力，其願意降低租金係其權衡利弊後之結果，自無違反  
29 誠信之問題。

30 (四) 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，被告願供擔  
31 保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項及爭執事項：

02 (一) 不爭執事項：

- 03 1、原告及追加原告等人經由法院拍賣取得系爭土地，其後並  
04 將40、40-5、40-11、40-13、40-14、41、44-1地號土  
05 地，合併分割為40、40-15、40-16、40-17、40-18、40-1  
06 9、40-20等地號土地，分割前後之面積合計14,125.6平方  
07 公尺，其所有權應有部分與分割前相同。
- 08 2、被告於111年9月22日與系爭土地之前手鍾智友簽訂系爭租  
09 約，承租系爭土地及94-122地號土地，並於111年9月20日  
10 以111年度北院民公永字第62號公證書公證。
- 11 3、系爭租約第3條第1項租金計算方式：浮動制：以苦苓腳段  
12 太陽光電廠台電公司每月電費通知單未稅躉售電價之14%  
13 計算。原告及追加原告等人應承受系爭租約。
- 14 4、被告與鍾智友就系爭租約另訂增補協議，將租金計算方式  
15 由「未稅躉售電價之14%計算」變更為「未稅躉售電價之  
16 1%計算」，並於111年11月5日以111年度北院民公永字第1  
17 13號公證書公證。
- 18 5、本件系爭光電設備，係訴外人普登公司所申請設置，並以  
19 系爭土地及94-122地號土地做為設置場址。惟系爭光電設  
20 備之所有權業已讓與被告，並於111年11月4日完成交付占  
21 有，系爭光電設備之所有權現歸屬被告所有。
- 22 6、系爭光電設備自113年12月起至114年8月止，每月之未稅  
23 躉售電價費之數額，如台電公司114年12月4日苗栗字第11  
24 41724122號函附表所示，且該購電電費業已支付予普登公  
25 司。
- 26 7、系爭土地租金，兩造同意以系爭土地總面積14,125.6平方  
27 公尺，除以系爭土地及94-122地號土地面積合計16,618.6  
28 平方公尺之比例計算，其租金比例為系爭租約所約定之8  
29 5%。

30 (二) 爭執事項：

31 原告等人請求被告給付原告陳大州140,841元；給付原告

01 陳彥瑾、吳碧容各211,261元；給付原告謝月娥、朱少廷  
02 各70,422元，有無理由？

03 四、得心證之理由：

04 (一) 原告主張系爭土地原為鍾智友所有，其後為其等拍賣取得  
05 而共有，面積合計14,125.6平方公尺，系爭土地租金扣除  
06 94-122地號土地後之比例為系爭租約所約定之85%。又系  
07 爭租約之租金計算方式為浮動制：以苦苓腳段太陽光電廠  
08 台電公司每月電費通知單未稅躉售電價之14%計算，嗣鍾  
09 智友與被告另簽訂增補協議，將租金計算方式變更為未稅  
10 躉售電價之1%計算。而系爭光電設備自113年12月起至114  
11 年8月止，每月之未稅躉售電價費之數額分別為609,695  
12 元、513,523元、612,496元、509,788元、672,253元、65  
13 5,444元、848,716元、960,758元、830,044元，有土地登  
14 記第一類謄本、系爭租約書、111年度北院民公永字第113  
15 號公證書、台電公司114年9月2日苗栗字第1440020800號  
16 函等件可證(見本院卷一第205至231、237至244、341至37  
17 1、375、377、449、451、487、488頁)。並為被告所不爭  
18 執，堪信原告此部分之主張為真實。

19 (二) 被告以其尚未收受來自台電公司之電費，故依系爭租約第  
20 3條第2項、第4項之約定，給付租金之停止條件尚未發  
21 生，故其無支付租金之義務等語置辯。惟查，系爭租約第  
22 3條第2項、第4項約定：乙方(即被告)應給付予甲方(即鍾  
23 智友)之款項，乙方須於收到台電電費通知單當日即通知  
24 甲方開立發票，並於次日起7個營業日內，將款項匯付至  
25 甲方下列指定之帳戶。第一項約定之租金，乙方應按第三  
26 項約定依法扣繳相關費用與稅額(扣繳項目或費率如有新  
27 增或變更，以該年度行政院各部會之公告為準)，並依本  
28 條第(一)項約定方式，將款項匯付甲方下列指定之帳戶，有  
29 系爭租約在卷可稽(見本院卷一第240頁)。又本件系爭光  
30 電設備，係訴外人普登公司所申請設置，惟系爭光電設備  
31 之所有權業已讓與被告，並於111年11月4日完成交付占

有，系爭光電設備之所有權現歸屬被告所有，此為兩造所不爭執。再台電公司已將113年12月至114年8月之電費給付普登公司，有台電公司114年12月4日苗粟字第1141724122號函在卷可按(見本院卷一第489、491頁)。而台電公司之所以會將電費給付普登公司，係因系爭光電設備之登記名義人尚未變更為被告，此亦為被告所自承。則系爭光電設備之登記名義人尚未變更為被告，致台電公司將電費交給普登公司，係被告與普登公司間之糾葛，應由被告與普登公司協商辦理變更、給付電費，與原告無關。又系爭光電設備既已是被告所有，如因其與普登公司間之糾葛，致尚未辦理變更登記名義人，即認給付租金之條件尚未成就，則被告如遲不為變更登記，原告豈非永無收取租金之可能，顯對原告有失公平，是被告前揭所辯，並無可採。

(三)原告等人請求被告給付原告陳大州140,841元；給付原告陳彥瑾、吳碧容各211,261元；給付原告謝月娥、朱少廷各70,422元，有無理由？

1、原告主張應依台電公司每月電費通知單未稅躉售電價14%做為計算基準等語。惟查：

(1)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。

(2)系爭土地之前手鍾智友，於111年9月22日與被告簽訂租賃契約(包括94-122地號土地)，並經公證，有111年度北院民公永字第62號公證書、系爭租約書等在卷可按(見本院卷一第237至244頁)。又被告與鍾智友嗣於111年11月5日，就系爭租約另訂增補協議，將租金計算方式由「未稅躉售電價之14%計算」變更為「未稅躉售電價之1%計算」，有111年度北院民公永字第113號公證書在卷可憑(見本院卷一第487、488頁)。是依民法第425條之規定，被告與鍾智友所訂之上開系爭租約及增補協議，原告及追



01 加原告等人即應予承受。

02 (3)證人鍾智友證稱：將租金由14%改為1%，我沒有承認。惟  
03 亦證稱：因為急著想解決財務問題，才簽訂將租金變更為  
04 1%，系爭租約書、111年度北院民公永字第113號公證書都  
05 是我簽的，會將租金14%變更為1%，是被告公司人員跟我  
06 說如果沒有租金，電廠會賣得比較高，為了賣比較高的價  
07 錢，所以就同意把租金變成1%。我沒有就改為1%之公證書  
08 對被告提起撤銷之意思表示，或起訴請求撤銷意思表示；  
09 簽了就表示同意，是為了爭取買家出更高的價格，所以就  
10 同意，因為買家是不買土地，僅買光電設備，也有跟買家  
11 說土地租金僅1%等語(見本院卷二第45至50頁)。由證人鍾  
12 智友前開證述可知，其簽訂111年度北院民公永字第113號  
13 公證書，將租金改為1%時，係為了將系爭光電設備以較高  
14 之價額賣出，並無無欲為其意思表示所拘束之意，亦無與  
15 被告通謀而為虛偽意思表示之情事。足認上開公證書之簽  
16 訂，即屬有效成立。

17 (4)綜上，鍾智友簽訂之系爭租約書既經公證，且其後將租金  
18 變更為1%，亦經公證，且鍾智友於簽訂111年度北院民公  
19 永字第113號公證書時，並無民法第86條、第87條之情  
20 事，則依前開說明，原告等人即應予承受。是原告等人前  
21 開主張，尚不可採，本件租金應以台電公司每月電費通知  
22 單未稅躉售電價1%做為計算基準。

23 2、原告主張被告係承租人，與鍾智友為了要吸引系爭光電設  
24 備之買家而故意將租金改為1%計算，對被告而言，不論系  
25 爭光電設備是否出售，均對被告絕對有利，對系爭土地之  
26 日後出租人而言，實有違誠信等語。惟鍾智友與被告簽訂  
27 增補協議並為公證，係為能利於出售系爭光電設備，且將  
28 之列為出售之條件，業經鍾智友證述明確，已如前述。況  
29 鍾智友亦無法預見系爭土地，其後係遭法院強制執行而拍  
30 定，而非由其找尋之買家買受，則鍾智友與被告簽訂增補  
31 協議並公證時，並無要侵害買受系爭土地買主之意，而無

01 違誠信。是原告前開主張，要無可採。

02 3、原告主張依民法第227條之2規定請求前開金額等語。經  
03 查：

04 (1)按當事人依民法第227條之2情事變更原則之規定，請求法  
05 院增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付判決  
06 確定後，其就新增加給付之請求權始告確定發生，在此之  
07 前其所為相關給付之請求，僅屬對於他方當事人為變更契  
08 約內容之要約，尚無因此即認其已有請求權可得行使(最  
09 高法院101年度台上字第1045號判決意旨參照)。再民法第  
10 227條之2第1項所定，契約成立後，情事變更，非當時所  
11 得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院  
12 增、減其給付或變更其他原有之效果。旨在規範契約成立  
13 後，倘發生當事人訂約時不可預料之情事致依約履行顯失  
14 公平時，經由法院之裁量，以公平分配當事人間之風險及  
15 不可預見之損失，於契約已履行時，如有上開情形，非無  
16 上開法條規定之適用。又當事人在尚未聲請法院調整其租  
17 金以前，原約定之租金額，並不因情事變更，而當然失其  
18 拘束雙方當事人之效力。惟地上權人（承租人）提起請求  
19 調整租金之訴前已請求出租人調降租金，而為避免違約，  
20 暫仍依原約定支付起訴前之租金，倘不許其聲請法院調整  
21 此期間之租金，對其顯失公平，於此情形，法院為准許減  
22 少租金之判決，得自地上權人（承租人）向出租人為調整  
23 之意思表示時起算(最高法院114年度台上字第1119號判決  
24 意旨參照)。

25 (2)證人鍾智友證稱：會將租金14%變更為1%，是被告公司人  
26 員跟我說如果沒有租金，電廠會賣得比較高，為了賣比較  
27 高的價錢，所以就同意把租金變成1%，但電廠最後沒賣成  
28 功，我也認為租金14%較為合理等語(見本院卷二第46至49  
29 頁)。由證人鍾智友前開證述可知，其會將租金由14%改為  
30 1%，係為了可以將在系爭土地上之光電設備以較高之價額  
31 出售，然其後因故並未能將該光電設備出售。是證人鍾智

友將租金由14%改為1%之事由，已有變更，如再以1%計算租金，對原告等人而言顯有失公平，故本件認確有租金約定條件變更之情事。

(3)然原告等人並未對被告提起增加租金為台電公司每月電費通知單未稅躉售電價14%之訴，且原告等人係於114年10月23日始具狀變更請求被告給付租金，並於114年12月23日具狀主張民法第227條之2，認有情事變更，租金應以14%為計算基準，有民事準備續(一)狀、爭點整理暨調查證據狀等在卷可憑(見本院卷一第397至424頁、卷二第9頁)。又原告等人請求之租金係自113年12月至114年8月，有台電公司114年9月2日苗栗字第1140020800號函及附件在卷可稽(見本院卷一第375、377頁)。則依前開最高法院見解，原告等人並未依民法第227條之2規定，起訴(即訴之聲明)請求變更租金為台電公司每月電費通知單未稅躉售電價14%之訴，且其請求之租金，亦係在其以民法第227條之2為訴訟標的之前。是縱認本件租金有情事變更原則之適用，亦仍應以台電公司每月電費通知單未稅躉售電價1%做為計算基準。

4、系爭光電設備自113年12月起至114年8月止，每月之未稅躉售電價費之數額分別為609,695元、513,523元、612,496元、509,788元、672,253元、655,444元、848,716元、960,758元、830,044元，有台電公司114年9月2日苗栗字第1140020800號函及附件在卷可稽，已如前述。又系爭光電設備除坐落在系爭土地外，尚坐落在94-122地號土地上，而兩造同意系爭土地以其租金比例為系爭租約所約定之85%計算，亦如前述。則原告及追加原告陳彥瑾、吳碧容、謝月娥、朱少廷得請求之金額分別為10,060元、15,089元、15,089元、5,029元、5,029元(計算式如附表三所示，小數點以下四捨五入)。逾此部分之請求，即屬無據，不應准許。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告之前揭租金請求權，並未主張係有給付期限，係屬給付無確定期限之金錢債權。而民事準備續(一)狀繕本係於114年10月27日送達於被告(見本院卷二第39頁送達回執)，依法於該日對被告生送達效力。是原告及追加原告併請求被告自114年10月28日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，未逾前開規定，自屬有據，應予准許。

五、從而，原告及追加原告依契約之法律關係，請求被告應給付原告陳大州及追加原告陳彥瑾、吳碧容、謝月娥、朱少廷分別為10,060元、15,089元、15,089元、5,029元、5,029元，及均自114年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即無所據，應予駁回。

六、本判決原告及追加原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。本件原告及追加原告雖聲明願供擔保，請准宣告假執行，惟其勝訴部分，因未逾50萬元，依前揭規定，應依職權宣告假執行，其聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為准駁之諭知。被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不符，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告及追加原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，於判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。據上論結，原告及追加原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第5款、第

392條第2項，判決如主文。

中華民國 115 年 4 月 1 日  
民事第二庭 法官 陳秋錦

以上正本係照原本作成。

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  
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 115 年 4 月 1 日  
書記官 張智揚

附表一：

| 項目 | 合併前<br>地號 | 面積(平<br>方公尺) | 合併後<br>地號 | 面積(平<br>方公尺) | 合併後再<br>分割地號 | 面積(平<br>方公尺) |
|----|-----------|--------------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | 40        | 3,803        | 40        | 13,756.6     | 40           | 2,714.03     |
| 2  | 40-5      | 2,802        |           |              | 40-15        | 2,168.88     |
| 3  | 40-11     | 2,851.2      |           |              | 40-16        | 1,688.88     |
| 4  | 40-13     | 950.4        |           |              | 40-17        | 1,688.88     |
| 5  | 40-14     | 691          |           |              | 40-18        | 1,168.88     |
| 6  | 41        | 955          |           |              | 40-19        | 1,168.88     |
| 7  | 44-1      | 1,704        |           |              | 40-20        | 3,158.17     |
|    | 總面積       | 13,756.6     | 總面積       | 13,756.6     | 總面積          | 13,756.6     |

備註欄：

一、苦苓腳段94-123地號土地，面積：369平方公尺

二、40、40-15、40-16、40-17、40-18、40-19、40-20及94-123  
等8筆地號土地，其面積合計：14,125.6平方公尺

三、苦苓腳段94-122地號土地，其面積：2,493平方公尺

四、系爭土地租約9筆土地面積：14,125.6+2,493=16,618.6平方  
公尺

五、原告等人持有比例：14,125.6÷16,618.6÷0.85(四捨五入)

附表二：租金計算式

| 項目 | 年月 | 未稅之躉售電費 | 原告陳大州<br>請求金額 | 計算式(四捨五入) |
|----|----|---------|---------------|-----------|
|----|----|---------|---------------|-----------|

(續上頁)

01

|   |         |                                 |          |                                                                                         |
|---|---------|---------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 113年12月 | 609,695元 $\times$ 0.85=518,241元 | 7,489元   | 一、518,241元 $\times$ (16/31)=267,479元<br>二、267,479元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=7,489元 |
| 2 | 114年1月  | 513,523元 $\times$ 0.85=436,495元 | 12,222元  | 436,495元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=12,222元                                          |
| 3 | 114年2月  | 612,496元 $\times$ 0.85=520,622元 | 14,577元  | 520,622元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=14,577元                                          |
| 4 | 114年3月  | 509,788元 $\times$ 0.85=433,320元 | 12,133元  | 433,320元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=12,133元                                          |
| 5 | 114年4月  | 672,253元 $\times$ 0.85=571,415元 | 16,000元  | 571,415元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=16,000元                                          |
| 6 | 114年5月  | 655,444元 $\times$ 0.85=557,127元 | 15,600元  | 557,127元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=15,600元                                          |
| 7 | 114年6月  | 848,716元 $\times$ 0.85=721,409元 | 20,199元  | 721,409元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=20,199元                                          |
| 8 | 114年7月  | 960,758元 $\times$ 0.85=816,644元 | 22,866元  | 816,644元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=22,866元                                          |
| 9 | 114年8月  | 830,044元 $\times$ 0.85=705,537元 | 19,755元  | 705,537元 $\times$ 0.14 $\times$ (2/10)=19,755元                                          |
|   | 總金額     | 5,280,810元                      | 140,841元 |                                                                                         |

02

| 項目 | 年月      | 未稅之躉售電費                         | 追加原告陳彥瑾、吳碧容請求金額 | 計算式(四捨五入)                                                                                |
|----|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 113年12月 | 609,695元 $\times$ 0.85=518,241元 | 11,234元         | 一、518,241元 $\times$ (16/31)=267,479元<br>二、267,479元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=11,234元 |
| 2  | 114年1月  | 513,523元 $\times$ 0.85=436,495元 | 18,333元         | 436,495元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=18,333元                                           |
| 3  | 114年2月  | 612,496元 $\times$ 0.85=520,622元 | 21,866元         | 520,622元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=21,866元                                           |
| 4  | 114年3月  | 509,788元 $\times$ 0.85=433,320元 | 18,199元         | 433,320元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=18,199元                                           |
| 5  | 114年4月  | 672,253元 $\times$ 0.85=571,415元 | 23,999元         | 571,415元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=23,999元                                           |
| 6  | 114年5月  | 655,444元 $\times$ 0.85=557,127元 | 23,399元         | 557,127元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=23,399元                                           |
| 7  | 114年6月  | 848,716元 $\times$ 0.85=721,409元 | 30,299元         | 721,409元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=30,299元                                           |
| 8  | 114年7月  | 960,758元 $\times$ 0.85=816,644元 | 34,299元         | 816,644元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=34,299元                                           |
| 9  | 114年8月  | 830,044元 $\times$ 0.85=705,537元 | 29,633元         | 705,537元 $\times$ 0.14 $\times$ (3/10)=29,633元                                           |
|    | 總金額     | 5,280,810元                      | 211,261元        |                                                                                          |

03

| 項目 | 年月      | 未稅之躉售電費                         | 追加原告謝月娥、朱少廷請求金額 | 計算式(四捨五入)                                                                               |
|----|---------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 113年12月 | 609,695元 $\times$ 0.85=518,241元 | 3,745元          | 一、518,241元 $\times$ (16/31)=267,479元<br>二、267,479元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=3,745元 |
| 2  | 114年1月  | 513,523元 $\times$ 0.85=436,495元 | 6,111元          | 436,495元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=6,111元                                           |
| 3  | 114年2月  | 612,496元 $\times$ 0.85=520,622元 | 7,289元          | 520,622元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=7,289元                                           |
| 4  | 114年3月  | 509,788元 $\times$ 0.85=433,320元 | 6,066元          | 433,320元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=6,066元                                           |
| 5  | 114年4月  | 672,253元 $\times$ 0.85=571,415元 | 8,000元          | 571,415元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=8,000元                                           |
| 6  | 114年5月  | 655,444元 $\times$ 0.85=557,127元 | 7,800元          | 557,127元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=7,800元                                           |
| 7  | 114年6月  | 848,716元 $\times$ 0.85=721,409元 | 10,100元         | 721,409元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=10,100元                                          |
| 8  | 114年7月  | 960,758元 $\times$ 0.85=816,644元 | 11,433元         | 816,644元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=11,433元                                          |
| 9  | 114年8月  | 830,044元 $\times$ 0.85=705,537元 | 9,878元          | 705,537元 $\times$ 0.14 $\times$ (1/10)=9,878元                                           |
|    | 總金額     | 5,280,810元                      | 70,422元         |                                                                                         |

04 附表三：

01

| 項目 | 年月      | 未稅之躉售電費                           | 原告陳大州<br>請求金額 | 計算式(四捨五入)                                                                                 |
|----|---------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 113年12月 | $609,695 \times 0.85 = 518,241$ 元 | 535 元         | 一、 $518,241 \times (16/31) = 267,479$ 元<br>二、 $267,479 \times 0.01 \times (2/10) = 535$ 元 |
| 2  | 114年1月  | $513,523 \times 0.85 = 436,495$ 元 | 873 元         | $436,495 \times 0.01 \times (2/10) = 873$ 元                                               |
| 3  | 114年2月  | $612,496 \times 0.85 = 520,622$ 元 | 1,041 元       | $520,622 \times 0.01 \times (2/10) = 1,041$ 元                                             |
| 4  | 114年3月  | $509,788 \times 0.85 = 433,320$ 元 | 867 元         | $433,320 \times 0.01 \times (2/10) = 867$ 元                                               |
| 5  | 114年4月  | $672,253 \times 0.85 = 571,415$ 元 | 1,143 元       | $571,415 \times 0.01 \times (2/10) = 1,143$ 元                                             |
| 6  | 114年5月  | $655,444 \times 0.85 = 557,127$ 元 | 1,114 元       | $557,127 \times 0.01 \times (2/10) = 1,114$ 元                                             |
| 7  | 114年6月  | $848,716 \times 0.85 = 721,409$ 元 | 1,443 元       | $721,409 \times 0.01 \times (2/10) = 1,443$ 元                                             |
| 8  | 114年7月  | $960,758 \times 0.85 = 816,644$ 元 | 1,633 元       | $816,644 \times 0.01 \times (2/10) = 1,633$ 元                                             |
| 9  | 114年8月  | $830,044 \times 0.85 = 705,537$ 元 | 1,411 元       | $705,537 \times 0.01 \times (2/10) = 1,411$ 元                                             |
|    | 總金額     | 5,280,810 元                       | 10,060 元      |                                                                                           |

02

| 項目 | 年月      | 未稅之躉售電費                           | 追加原告陳<br>彥瑾、吳碧<br>容請求金額 | 計算式(四捨五入)                                                                                 |
|----|---------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 113年12月 | $609,695 \times 0.85 = 518,241$ 元 | 802 元                   | 一、 $518,241 \times (16/31) = 267,479$ 元<br>二、 $267,479 \times 0.01 \times (3/10) = 802$ 元 |
| 2  | 114年1月  | $513,523 \times 0.85 = 436,495$ 元 | 1,309 元                 | $436,495 \times 0.01 \times (3/10) = 1,309$ 元                                             |
| 3  | 114年2月  | $612,496 \times 0.85 = 520,622$ 元 | 1,562 元                 | $520,622 \times 0.01 \times (3/10) = 1,562$ 元                                             |
| 4  | 114年3月  | $509,788 \times 0.85 = 433,320$ 元 | 1,300 元                 | $433,320 \times 0.01 \times (3/10) = 1,300$ 元                                             |
| 5  | 114年4月  | $672,253 \times 0.85 = 571,415$ 元 | 1,714 元                 | $571,415 \times 0.01 \times (3/10) = 1,714$ 元                                             |
| 6  | 114年5月  | $655,444 \times 0.85 = 557,127$ 元 | 1,671 元                 | $557,127 \times 0.01 \times (3/10) = 1,671$ 元                                             |
| 7  | 114年6月  | $848,716 \times 0.85 = 721,409$ 元 | 2,164 元                 | $721,409 \times 0.01 \times (3/10) = 2,164$ 元                                             |
| 8  | 114年7月  | $960,758 \times 0.85 = 816,644$ 元 | 2,450 元                 | $816,644 \times 0.01 \times (3/10) = 2,450$ 元                                             |
| 9  | 114年8月  | $830,044 \times 0.85 = 705,537$ 元 | 2,117 元                 | $705,537 \times 0.01 \times (3/10) = 2,117$ 元                                             |
|    | 總金額     | 5,280,810 元                       | 15,089 元                |                                                                                           |

03

| 項目 | 年月      | 未稅之躉售電費                           | 追加原告謝<br>月娥、朱少<br>廷請求金額 | 計算式(四捨五入)                                                                                 |
|----|---------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 113年12月 | $609,695 \times 0.85 = 518,241$ 元 | 267 元                   | 一、 $518,241 \times (16/31) = 267,479$ 元<br>二、 $267,479 \times 0.01 \times (1/10) = 267$ 元 |
| 2  | 114年1月  | $513,523 \times 0.85 = 436,495$ 元 | 436 元                   | $436,495 \times 0.01 \times (1/10) = 436$ 元                                               |
| 3  | 114年2月  | $612,496 \times 0.85 = 520,622$ 元 | 521 元                   | $520,622 \times 0.01 \times (1/10) = 521$ 元                                               |
| 4  | 114年3月  | $509,788 \times 0.85 = 433,320$ 元 | 433 元                   | $433,320 \times 0.01 \times (1/10) = 433$ 元                                               |
| 5  | 114年4月  | $672,253 \times 0.85 = 571,415$ 元 | 571 元                   | $571,415 \times 0.01 \times (1/10) = 571$ 元                                               |
| 6  | 114年5月  | $655,444 \times 0.85 = 557,127$ 元 | 557 元                   | $557,127 \times 0.01 \times (1/10) = 557$ 元                                               |
| 7  | 114年6月  | $848,716 \times 0.85 = 721,409$ 元 | 721 元                   | $721,409 \times 0.01 \times (1/10) = 721$ 元                                               |
| 8  | 114年7月  | $960,758 \times 0.85 = 816,644$ 元 | 817 元                   | $816,644 \times 0.01 \times (1/10) = 817$ 元                                               |
| 9  | 114年8月  | $830,044 \times 0.85 = 705,537$ 元 | 706 元                   | $705,537 \times 0.01 \times (1/10) = 706$ 元                                               |
|    | 總金額     | 5,280,810 元                       | 5,029 元                 |                                                                                           |

