臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第65號

原　　告　農業部農業科技園區管理中心

000000000000000000

法定代理人　謝勝信

訴訟代理人　吳小燕律師

　　吳文賓律師

　　黃家豪律師

被　　告　環球胜肽股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周德粹

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

㈠、被告應將座落於屏東縣○○鄉○○段00○00地號土地（面積7,247.44平方公尺），及同段68地號土地（面積6,885.2平方公尺），合計面積14,132.64平方公尺，如複丈成果圖所示範圍內暫編地號67⑴地號上廠房1、暫編68⑴地號上廠房1、暫編68⑶地號上警衛亭、暫編68⑷地號上廠房2、暫編68⑸與68⑹、68⑺地號上鐵皮建物清除，及暫編68⑵地號上水地面刨除後，將前開土地返還予原告。

㈡、被告應給付原告新臺幣3,153,325元，暨其中1,681,778元自民國112年3月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及餘1,471,547元自民國113年2月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈢、被告應自民國113年2月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣126,133元。

㈣、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已

為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，本件原告起訴時，係以環球胜肽股份有限公司、黃克明為被告，聲明請求：㈠、被告環球胜肽股份有限公司應將座落於屏東縣○○鄉○○段00○00地號土地內之地上物清除騰空後，將土地返還予原告。㈡、被告黃克明應給付原告新臺幣（下同）6,002,046元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢、被告環球胜肽股份有限公司與黃克明應連帶給付原告1,681,778元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣、被告環球胜肽股份有限公司與黃克明應自112年3月1日起至返還第一項土地之日止，按月連帶給付原告120,127元。嗣因黃克明已於起訴前之102年1月19日死亡而撤回對該部分之訴（見本院卷第127至131頁），並於113年2月17日更正聲明如後開原告聲明所示（見本院卷第181至189頁）。經核原告前述變更，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及同法第262條規定，於法並無不合，應予准許。

二、本件被告經合法通知（有送達證書在卷可查，見本院卷第195頁），而無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠、緣農業生物科技園區（以下簡稱農科園區）之設置，為發展農業科技，引進農業科技人才，營造農業科技群聚，所需之用地，為台灣糖業股份有限公司（以下簡稱台糖公司）所有土地，係依據農業科技園區設置管理條例第11條規定，由台糖公司以出租方式提供原告開發使用，簽訂有

土地租賃契約，並依農業生物科技園區開發計畫作為農科園區使用。上開土地包括被告所承租之坐落屏東縣○○鄉○○段00○00地號之土地（下稱系爭土地）。被告環球公司原係符合農業科技園區設置管理條例（下稱設管條例）進駐核准資格，為農科園區之園區機構。依設管條例第11條第3項規定「園區機構依其需用，得向管理局租用園區內土地，除給付土地租金外，並應分擔公共設施建設費用；其土地租金標準不受土地法第一百零五條規定之限制。」故被告依其需用，向原告租用園區內之系爭土地並自建廠房，兩造於99年3月5日訂立系爭土地之土地租賃契約書，並由訴外人黃克明擔任連帶保證人（下稱系爭租約），租用面積合計為14,132.64平方公尺，租賃期限從99年3月5日起至113年2月24日止。被告依約應按月繳交租金新臺幣（下同）120,127元。

㈡、被告環球公司自99年3月5日租用系爭土地興建廠房後，自107年1月份起即開始積欠租金。雖於109年10月5日發函通知原告正辦理減資程序，並改選董監事，將於新任董事長上任後提出具體還款方案。然依系爭租約第18條約定「乙方遲付租金總額已達兩個月者」，甲方（即原告）得隨時通知乙方（即被告）終止本約，收回土地。且依設管條例第11條第4項規定「租用前項土地興建建築物，積欠租金總額逾四個月租額者，管理局得終止租約，收回租地，不受民法第四百四十條第三項及土地法第一百零三條第四款規定之限制。」規定，其積欠總額逾四個月以上租額，亦達原告得依法終止租約，收回租地之條件。再者，原告於110年1月11日至現場查核，被告環球公司有未依營運計畫實施之情形。原告於110年1月19日發函先命被告環球公司提出改善計畫，伊未依期限提出改善計畫，至此，原告即依農業科技園區園區機構營運管理辦法第16條第3項及設管條例第19條第2、3項廢止被告環球公司進駐核准，並於110年5月31日依系爭契約第18條規定終止租賃關係。

㈢、依系爭租約第19條第1項「乙方於…租期屆滿前終止本約或經甲方通知終止本約時，乙方如於本約土地上有應拆遷之建築物、工作物、其他物品佔用土地或有污染物時，以本約土地騰空並恢復原狀之日為該終止契約生效日，拆遷騰空恢復原狀期間乙方仍應繼續給付租金予甲方。」、第20條第1項前段「本約…或經終止時，如本約土地上尚有工事或有變更地貌之情形時，乙方應負回復原狀之責。」基此可明，被告環球公司於系爭契約終止後，已無佔用權源，應依約拆遷騰空恢復原狀，且在終止契約生效日後至拆遷騰空恢復原狀期間，仍應繼續給付相當租金之不當得利與原告。原告曾於110年9月8日發函，請被告將系爭土地騰空恢復原狀交還，復於110年11月15日通知請被告於同年12月31日以前將系爭土地騰空恢復原狀交還至原告，惟被告均置之不理，迄今仍未返還土地。依現場照片可知，被告所有之廠房等設施至今仍在系爭土地上。爰此，原告謹依上開系爭租約第19條第1項、第20條第1項前段，及民法第455條規定，訴請被告將系爭土地上之地上物清除、騰空後，返還原告。

㈣、系爭租約起自99年3月5日，經原告於110年5月31日依法終止後，因系爭土地位於農科園區內，在被告未清除地上物回復原狀前，原告無法收回出租全部，其他園區事業或非園區事業之第三人亦無法向原告申請租用或使用，故被告應依民法第179條規定給付原告相當於租金之不當得利。自111年1月起被告仍未將系爭土地地上物清除、騰空後，返還原告，則原告按月得請求相當於租金之不當得利126,133元，至113年1月底，共25個月。故原告得請求相當於租金之不當得利共3,153,325元。又有關遲延利息之計算，被告如未於限繳期限內繳納者，應依民法第229條第1項請求其支付自己付期限屆滿後至實際給付之日之遲延利息。原告於113年3月8日提起本件訴訟，並請告給付相當於租金之不當得利1,681,778元，惟被告迄今仍未自行清

除及刨除地上物返還土地，故有關1,681,778元遲延利息之計算應自起訴狀繕本之翌日起算，其餘1,471,547元自民事變更聲明狀送達之翌日起算等語。

㈤、並聲明：

1.被告應將座落於屏東縣○○鄉○○段00○00地號土地（面積7,247.44平方公尺），及同段68地號土地（面積6,885.2平方公尺），合計面積14,132.64平方公尺，如複丈成果圖所示範圍內暫編地號67⑴地號上廠房1、暫編68⑴地號上廠房1、暫編68⑶地號上警衛亭、暫編68⑷地號上廠房2、暫編68⑸與68⑹、68⑺地號上鐵皮建物清除，及暫編68⑵地號上水地面刨除後，將土地返還予原告。

2.被告應給付原告3,153,325元，暨其中1,681,778元自起訴狀繕本送達之翌日起，及1,471,547元自變更聲明狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.被告應自113年2月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告126,133元。

二、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。

三、得心證之理由：

㈠、原告主張之事實，業據原告提出租約、催告函文、支付命令暨確定證明書等件為證。被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用同法第1 項規定，視同自認，是應認原告之主張為真實。

㈡、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之；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。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開

始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第421 條第1 項、第439 條、第440 條第1 項、第2 項、第455 條前段、第767 條第1 項前段分別定有明文。被告於107年1月起積欠租金，原告經催告後已於110年5月31日依兩造系爭契約第18條規定終止租賃關係，故原告請求被告清除地上物並返還租賃土地為有理由。

㈢、被告於租期屆至後應給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條前段、第181 條後段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。

2.經查：被告於系爭租約終止後仍繼續無權占用系爭土地，已妨害原告對系爭土地之使用收益致受有相當於租金之損害，故原告併依不當得利之法律關係，請求被告自111年1月起至返還系爭租賃土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。而於系爭租約終止前，兩造約定每月租金為120,127元，則原告請求按月以120,127元計算相當於租金之不當得利，核屬適當，應予准許。

㈣、末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；及遲延之債務，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，民法第203 條、第233 條第1 項前段定有明文。依上所述，原告請求被告分別依不同請求日期，請求自各次繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上，原告依所有權及租賃契約法律關係，請求如訴之聲明所示，均屬有據，應予准許。

五、本件事證已臻明確，其餘之攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，認與本院前揭判決基礎之事實及結果均不生影響，爰不一一論述審究，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　29　　日

民事第三庭　　法　官　薛侑倫

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　4　　月　　29　　日

書記官　沈詩雅