

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第11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 邱芬凌律師

被告 施枝祥

黃茂盛

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告施枝祥應將坐落屏東縣○○鄉○○○段0○段000地號土地如附圖內標示132(1)、132(2)、132(3)、132(4)、132(5)部分（即附表一編號2至6所示）之地上建物（面積、用途詳如附表一編號2至6所示）拆除並將附圖內標示132部分（即附表一編號1部分）（面積68,711平方公尺）所種植芒果樹除去將土地回復原狀後，將上開土地交還予原告。
- 二、被告應連帶給付原告新臺幣93萬8,412元及自民國113年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自民國112年8月10日起至交還前開土地之日止，按日給付新臺幣2,967元予原告。
- 三、被告施枝祥應將坐落屏東縣○○鄉○○○段0○段000○0地號土地及同段142地號、同段137之3地號土地內如附圖內標示137之2(1)、137之3(1)、142(1)部分（面積如附表二所示，共計1,611平方公尺）土地上所種植芒果樹除去，將土地回復原狀後，將上開土地交還予原告。
- 四、被告施枝祥應給付原告新臺幣5萬7,996元及自民國115年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自民國115年4月22日起至交還前開土地之日止，按日給付新臺幣32元予原告。

- 01 五、原告其餘之訴駁回。
- 02 六、第一、三、四項訴訟費用由被告施枝祥負擔；第二項訴訟費
03 用由被告連帶負擔。
- 04 七、本判決第一項，於原告以新臺幣1,111萬0,720元為被告施枝
05 祥供擔保後，得假執行。但被告施枝祥以新臺幣3,333萬
06 2,160元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 07 八、本判決第二項前段，於原告以新臺幣31萬3,000元為被告供
08 擔保後，得假執行；但被告以新臺幣93萬8,412元為原告預
09 供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段，於原告以各按
10 日已到期部分總額之三分之一，為被告供擔保後，就各按日
11 已到期部分，得予假執行。但被告以各按日已到期部分之總
12 金額，為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 13 九、本判決第三項，於原告以新臺幣25萬8,000元為被告施枝祥
14 供擔保後，得假執行。但被告施枝祥以新臺幣77萬3,280元
15 為原告預供擔保，得免為假執行。
- 16 十、本判決第四項前段，於原告以新臺幣2萬元為被告施枝祥供
17 擔保後，得假執行；但被告施枝祥以新臺幣5萬7,996元為原
18 告預供擔保，得免為假執行。本判決第四項後段，於原告以
19 各按日已到期部分總額之三分之一，為被告施枝祥供擔保
20 後，就各按日已到期部分，得予假執行。但被告施枝祥以各
21 按日已到期部分之總金額，為原告預供擔保後，得免為假執
22 行。
- 23 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。
- 24 事實及理由
- 25 壹、程序方面：
- 26 一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法
27 定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條之規定自明。
28 查本件訴訟，原告之法定代理人原為楊明州，嗣於本院變更
29 為吳明昌，經其聲明承受訴訟（見本院卷一第219頁），核
30 無不合，應予准許。
- 31 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，
02 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
03 加。民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明
04 文。經查，本件原告起訴原聲明：(一)被告應連帶將坐落於屏
05 東縣○○鄉○○○段0○段000地號土地（分割前地號）內如
06 起訴狀附圖所示面積6.9442公頃（位置面積依實測）之地上
07 物除去並將土地回復原狀後，將上開土地交還予原告。(二)被
08 告應連帶給付原告新臺幣（下同）93萬3,803元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週利率5%計算之利息；
10 及自民國112年8月10日起至交還前開土地之日止，按日給付
11 2,967元予原告（見本院卷一第17頁）。嗣因原告就屏東縣
12 ○○鄉○○○段0○段000地號土地，以被告承租範圍69,442
13 平方公尺為分割（分割後地號，下稱132地號土地），又以
14 被告未經原告同意擅自占用原告所有屏東縣○○鄉○○○段
15 0○段000○0○○○地○000地號土地及137之3地號部分土地
16 （下合稱系爭3筆土地）種植芒果，於113年10月25日、114
17 年12月9日、115年3月13日具狀追加請求返還土地之範圍及
18 請求相當租金之不當得利（見本院卷一第171至173、387至
19 389頁、卷二第81至83頁），最後於115年4月21日言詞辯論
20 期日變更聲明為如下所述（見本院卷二第119、120頁），核
21 屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，原告所為訴之
22 變更，於法並無不合，應予准許。又原告於本院囑託屏東縣
23 枋寮地政事務所（下稱枋寮地政）測量後，依測量結果更正
24 其請求被告除去地上物及返還土地之範圍，則屬更正事實上
25 之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

26 三、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
27 各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告起訴主張：

30 (一)被告施枝祥前於107年8月17日，邀同連帶保證人即被告黃茂
31 盛，向原告承租分割前132地號土地，雙方並簽訂農業用地

01 租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自107年8月10日至
02 112年8月9日止，每年租金為36萬0,983元。詎施枝祥就109
03 年度租金僅付13萬4,826元，尚欠15萬3,960元，之後均未繳
04 租金，至112年8月9日止，積欠租金合計77萬5,246元【計算
05 式：（109年度）153,960元＋（110年度）288,786元＋
06 （111年度）332,500元＝775,246元】，復依系爭租約第4條
07 第5點約定之遲延利息及違約金，至112年8月9日止，上開租
08 金加計遲延利息及違約金，被告應給付93萬8,412元（詳如
09 附表三計算式）。又租期屆滿，被告未自行清除地上物及作
10 物，依系爭租約第12條第1點約定，自112年8月10日起至返
11 還土地止，被告應按日給付2,967元之使用補償金及懲罰性
12 違約金予原告。為此，爰依系爭租約、連帶保證之法律關係
13 起訴請求施枝祥返還132地號土地，並與黃茂盛連帶給付租
14 金、遲延利息、違約金及使用補償金。

15 (二)原告為系爭3筆土地之所有權人，施枝祥未經原告同意占用
16 系爭3筆土地，並於其上種植芒果樹，侵害原告所有權人之
17 使用權能，爰依民法第767條第1項，請求施枝祥將系爭3筆
18 土地地上作物清除，並將土地回復原狀返還予原告。另依民
19 法第179條及土地法第110條第1項規定，請求施枝祥給付相
20 當於租金之不當得利。

21 (三)並聲明：1.施枝祥應將132地號土地如附圖內標示132(1)、
22 132(2)、132(3)、132(4)、132(5)部分（即附表一編號2至6所
23 示）之地上建物（面積、用途詳如附表一編號2至6所示）拆
24 除並將附圖內標示132部分（即附表一編號1部分）（面積
25 68,711平方公尺）所種植芒果樹除去將土地回復原狀後，將
26 上開土地交還予原告。2.被告應連帶給付原告93萬8,412元
27 及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
28 利息；及自112年8月10日起至交還前開土地之日止，按日給
29 付2,967元予原告。3.施枝祥應將系爭3筆土地內如附圖內標
30 示137-2(1)、137-3(1)、142(1)部分（面積如附表二所示，共
31 計1,611平方公尺）土地上所種植芒果樹除去，將土地回復

01 原狀後，將上開土地交還予原告。4.施枝祥應給付原告9萬
02 2,794元，及自民事變更狀送達翌日起至清償日止，按週年
03 利率5%計算之利息；及自民事變更狀送達翌日起至交還前
04 開土地之日止，按日給付51元予原告。5.前四項聲明願供擔
05 保，請准為假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)施枝祥陳稱：那是原告委託伊合作經營的，伊的意思不是租
08 賃。現在沒繳租金等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行
09 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
10 假執行。

11 (二)黃茂盛未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
12 述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)關於132地號土地部分：

15 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃
16 關係終止後，承租人應返還租賃物。民法第450條第1項、第
17 455條前段分別定有明文。其次，系爭租約第12條約定第1項
18 約定：乙方（施枝祥）應於本契約期限屆滿之日起10日內，
19 自行清除地上物及作物，回復土地原狀，並返還土地。又所
20 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於
21 妨害其所有權者，得請求除去之，亦為同法第767條第1項前
22 段、中段所明定。經查，原告主張其與施枝祥就原告所有
23 132地號土地之系爭租約已於112年8月9日屆滿，施枝祥所有
24 之如附表一所示之地上物（下稱系爭地上物）尚未清除，現
25 仍無權占用132地號土地，妨害原告所有權之行使等情，業
26 據其提出132地號土地登記第一類謄本、系爭租約、公證書
27 等件為憑（見本院卷一第25至39頁），復經本院會同枋寮地
28 政人員分別於113年6月28日、114年3月24日履勘現場屬實，
29 亦有勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖在卷可佐（見本院卷
30 一第117至119頁、315至317、361頁；卷二第43至53頁），
31 堪認為真。施枝祥雖辯稱是原告委託伊合作經營的，伊的意

01 思不是租賃云云，惟原告提出終止委託生產契約協議書，可
02 知雙方雖曾有委託生產協議，但於95年5月22日雙方已終止
03 委託生產契約，施枝祥另於107年承租前開土地種植芒果，
04 此有契約在卷可稽（見本院卷一第31至38頁），施枝祥辯稱
05 並非租賃云云，實不足採。故原告依系爭租約及民法第767
06 條第1項規定，請求施枝祥將132地號土地上如附圖及附表一
07 編號2至6所示之地上物拆除，並將附圖及附表一編號1所示
08 部分所種植芒果樹除去，將132地號土地回復原狀後，將上
09 開土地返還原告，自屬有據，應予准許。

10 2.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，
11 民法第231條第1項定有明文。再當事人得約定債務人於債務
12 不履行時，應支付違約金，亦為同法第250條第1項所明定。
13 且違約金如為懲罰性質者，於債務人履行遲延時，債權人除
14 請求違約金外，尚得請求遲延利息及賠償其他之損害（最高
15 法院62年台上字第1394號民事判決要旨可參）。又兩造間系
16 爭租約第3條第1項、第4條第1、5項約定：本契約於租期屆
17 滿時當然消滅，乙方（施枝祥）不得主張民法第451條及土
18 地法第109條規定之適用；本契約年租金36萬0,983元；租金
19 逾期未繳，乙方（施枝祥）除應每日照所欠租額，按當期中
20 華郵政股份有限公司1年期定期存款未達500萬元之固定利率
21 加1.5%計算，計繳遲延期間利息予甲方（原告）外，甲方
22 並應依下列標準加收違約金：（一）遲延1個月者，按所欠租
23 額加收1%，遲延未滿1個月者，以1個月計算。（二）遲延2個
24 月者，按所欠租額加收2%，遲延逾1個月未滿2個月者，以2
25 個月計算，以此類推，最高加收至20%。經查，原告主張施
26 枝祥於租賃期間內，109年度（109年8月10日至110年8月9
27 日）積欠之租金為15萬3,960元，110年及111年度（110年8
28 月10日至112年8月9日）之租金均未繳納，租金加計系爭租
29 約第4條第5項所約定之遲延利息及違約金共計93萬8,412元
30 （詳附表三計算式），原告以存證信函催告施枝祥繳納（見
31 本院卷一第41頁），且施枝祥對於租金、遲延利息、違約金

01 並未表示爭執，從而，施枝祥於租期屆滿後遲延履行移除系
02 爭地上物、交還系爭土地之義務，故原告依系爭契約之約
03 定，請求施枝祥給付原告積欠租金、遲延利息、懲罰性違約
04 金共93萬8,412元，亦應准許。

05 3.又按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可
07 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
08 年台上字第1695號民事判決要旨參照）。又系爭租約第12條
09 約定第1項約定：…，逾期未辦理時，乙方（施枝祥）應自
10 本契約期限屆滿之日起至地上物及作物清除交還土地之日
11 止，依逾期之日數，按相當於本契約所定之年租金1倍之金
12 額計算使用補償金，並依本契約所定年租約2倍計算懲罰性
13 違約金，給付予甲方（原告）。查兩造系爭租約約定年租金
14 36萬0,983元，每日平均租金為989元（計算式：
15 $360,983 \div 365 = 989$ ），系爭租約已於112年8月9日屆期消
16 滅，施枝祥仍無權占用系爭土地，是以，施枝祥受有使用系
17 爭土地之利益，致原告受有無法使用收益132地號土地之損
18 害，則本件原告依系爭租約第12條及不當得利之規定，請求
19 被告自112年8月10日起至返還132地號土地之日止，按日給
20 付原告989元之相當於租金之不當得利即補償金，及依約按
21 日給付違約金即1,978元（計算式： $989 \times 2 = 1,978$ ），共
22 2,967元（計算式： $989 + 1,978 = 2,967$ ），自屬有據

23 4.再按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
24 者，為連帶債務。連帶債務之債權人，得對於債務人中之
25 一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。連
26 帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任。民法第
27 272條第1項、第273條分別定有明文。而所謂連帶保證債
28 務，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全
29 部給付之責任者而言（最高法院45年台上字第1426號民事判
30 決意旨參照）。本件被告黃茂盛就施枝祥與原告間之系爭租
31 約為連帶保證人，有黃茂盛簽名之系爭租約為證（見本院卷

01 一第38頁)，故黃茂盛就施枝祥所應給付積欠租金、遲延利
02 息、違約金、補償金及懲罰性違約金，亦應負連帶清償之責
03 任。

04 5.綜上，原告依系爭租約、民法第767條第1項及民法第179條
05 請求施枝祥拆除132地號土地上之系爭地上物，並將132地號
06 土地交還予原告，暨被告連帶給付原告積欠租金、遲延利
07 息、違約金計93萬8,412元及自起訴狀送達翌日（即113年1
08 月13日，見本院卷一第77、81頁）起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息；暨自112年8月10日起至交還上開土地之
10 日止，按日給付2,967元，均核屬有據，應予准許，爰依法
11 判決如主文第1至2項所示。

12 (二)關於系爭3筆土地部分：

13 1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
14 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
15 之虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明文。
16 又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
17 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
18 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其
19 取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應
20 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
21 決意旨參照）。經查，本件原告主張系爭3筆土地均為原告
22 所有，且非屬兩造系爭租約之範圍，施枝祥未經原告同意，
23 即擅自占用附表二編號1至3之範圍種植芒果，有其提出之系
24 爭3筆土地登記謄本、google街景圖及現況照片等資料在卷
25 可參（見本院卷二第95至103頁），復經本院會同枋寮地政
26 人員於114年3月24日履勘現場屬實，亦有勘驗筆錄、現場照
27 片及複丈成果圖在卷可佐（見本院卷一第315至317、361
28 頁；卷二第53頁），堪認為真。而施枝祥對於系爭3筆土地
29 上種植之芒果為其所有之事實，並未表示爭執，且施枝祥迄
30 今並未提出其有占用系爭土地正當權源之事證，則參諸上揭
31 法條規定及說明，原告主張施枝祥係屬無權占用，請求將上

01 開土地之芒果樹除去並返還占用之土地，洵屬有據，應予准
02 許。

03 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
05 179條前段、第181條但書分別定有明文。而無權占用他人土
06 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
07 法院102年度台上字第1069號判決意旨參照）。相當於租金
08 不當得利之酌定，應斟酌該土地之位置，工商業繁榮之程
09 度，交通狀況等，以為決定。經查，原告以施枝祥所種植之
10 芒果樹無權占有系爭3筆土地，業如前述，則原告請求施枝
11 祥給付占有使用前揭土地所獲相當於租金之不當得利，即屬
12 有據。系爭土地使用分區為特定農業區，使用地類別為水利
13 用地，107至115年之申報地價均為每平方公尺144元，有上
14 開土地之地價第二類謄本可查（見本院卷一第183至187頁，
15 卷二第99至103頁），原告雖稱系爭3筆土地緊臨沿山公路交
16 通便利等語，惟本院審酌系爭3筆土地周邊為農業區，生活
17 機能不佳，認原告以系爭3筆土地申報地價年息5%計算相當
18 租金之不當得利，較為允當。依此計算，原告請求施枝祥給
19 付起訴前5年以種植芒果樹無權占用上開土地所受相當於租
20 金之不當得利合計5萬7,996元（計算式： $144 \times 1611 \times 0.05 \times 5$
21 $= 57,996$ ），及自民事變更狀送達翌日即115年4月22日（見
22 本院卷二第121頁）起至將上開土地遭占用部分騰空返還原
23 告之日止，按日給付相當於租金之不當得利32元（計算式：
24 面積1,611平方公尺 \times 申報地價144元 \times 5% \div 365 $=$ 32元，元以
25 下四捨五入），即屬有據。逾此範圍，尚無理由。

26 3.綜上，原告依民法第767條第1項，請求施枝祥將系爭3筆土
27 地種植之芒果樹除去並將占用之土地騰空返還原告；依民法
28 第179條規定，請求施枝祥返還無權占有系爭3筆土地所受相
29 當於租金之不當得利合計5萬7,996元，及自115年4月22日起
30 至除去芒果樹並將占用土地騰空返還原告之日止，按日給付
31 32元，均為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，爰依

01 法判決如主文第3至4項所示。

02 四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第767條第1項及民法第
03 179條，為如主文第1項、第2項之請求；依民法第767條第1
04 項及民法第179條，為主文第3、4項之請求，均為有理由，
05 應予准許；逾此範圍，尚無理由，應予駁回。

06 五、又本判決主文第4項命施枝祥給付原告之金額雖未逾50萬
07 元，惟與主文第2項合併計算之總額已逾50萬元，與民事訴
08 訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行規定不符（臺灣高
09 等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號參
10 照）。兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，就本判決所
11 命給付部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
12 之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依
13 據，併予駁回。

14 六、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
15 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
16 贅述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。
18 本院審酌原告敗訴部分甚微，酌定由被告負擔全部訴訟費
19 用。

20 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
21 民事第二庭 法官 劉佳燕

22 以上正本係照原本作成。
23 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀。如
24 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 115 年 5 月 19 日
26 書記官 盧建琳

27 附圖：枋寮地政收件日期文號114年3月24日枋測法字第012000
28 號、複丈日期114年4月8日複丈成果圖。

29 附表一：

30

編號	暫編地號	面積	使用用途
----	------	----	------

(續上頁)

01

		(m ²)	
1	132	68,711	芒果種植區
2	132(1)	25	小型鐵皮儲藏室，旁有雞舍
3	132(2)	172	木造磚柱鐵皮屋頂工作場所、小型鐵皮儲藏室，旁有雞舍
4	132(3)	10	鐵皮(雞、鵝、鴿舍)
5	132(4)	136	木造磚柱鐵皮屋頂工寮
6	132(5)	388	鐵皮木造工寮、水池、水塔
	合計	69,442	

02 附表二：

03

編號	暫編地號	面積 (m ²)	使用用途
1	137-2(1)	619	芒果種植區
2	137-3(1)	180	芒果種植區
3	142(1)	812	芒果種植區
	合計	1,611	

04 附表三：

05

期間 項目	109年8月10至 110年8月9日	109年8月10日 至110年8月9日	111年8月10日 至112年8月9日
積欠租金	153,960元 (當期因新冠肺炎減免租金20%計72,197,被告僅繳納134,826元,尚欠153,960元,計算式: 396,983 - 360,983×20% - 134,826 = 153,960)	288,786元 (當期因新冠肺炎減免租金20%計72,197,被告未繳納,尚欠288,786元,計算式: 396,983 - 360,983×20% = 288,786)	332,500元 (因新冠肺炎自111年8月10日至111年12月31日(計144日)減免租金20%計28,483,被告未繳納,尚欠332,500元,計算式: 396,983 - 360,983×20%×144/365 = 332,500)

遲延利息	2,539元 (110年5月1日至110年8月9日不計算遲延利息，僅計算109年8月10日至110年4月30日，計算式： $153,960 \times (0.78\% + 1.5\%) \times 264/365 = 2,539$)	9,242元 (連同前期積欠租金153,960元，合計積欠442,746元，遲延日數自110年10月1日計算，中華郵政股份有限公司一年期定期存款未達500萬元之固定利率於110年10月1日至111年3月22日為0.78%、111年3月23日至111年6月21日為1.070%、111年6月22日至111年8月9日為1.225%，計算式： $442,746 \times \{ (0.78\% + 1.5\%) \times 173/365 + (1.070\% + 1.5\%) \times 91/365 + (1.225\% + 1.5\%) \times 49/365 = 9,242$)	22,936元 (連同前二期積欠租金442,746元，合計積欠775,246元，遲延日數自111年8月10日計算，中華郵政股份有限公司一年期定期存款未達500萬元之固定利率於111年8月10日至111年9月27日為1.225%、111年9月28日至111年12月20日為1.35%、111年12月21日至112年3月28日為1.475%、112年3月29日至112年8月9日為1.600%，計算式： $775,246 \times \{ (1.225\% + 1.5\%) \times 49/365 + (1.35\% + 1.5\%) \times 84/365 + (1.475\% + 1.5\%) \times 98/365 + (1.600\% + 1.5\%) \times 134/365 = 22,936$)
違約金	30,792元 (自109年8月10日遲繳租金，迄112年8月9日已達36個月，按所欠租額加收20%，計算式： $153,960 \times 20\% = 30,792$)	57,757元 (自110年8月10日遲繳租金，迄112年8月9日已達24個月，按所欠租額加收20%，計算式： $288,786 \times 20\% = 57,757$)	39,900元 (自111年8月10日遲繳租金，迄112年8月9日已達12個月，按所欠租額加收12%，計算式： $332,500 \times 12\% = 39,900$)
合計	187,291元	355,785元	395,336元