

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第279號

上訴人 陳榮輝

訴訟代理人 詹志宏律師

被上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 林益輝律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年3月27日本院沙鹿簡易庭113年度沙簡字第115號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人逾①自民國112年3月15日起迄至交還如附表編號1所示之土地日止，按年給付原告新臺幣11萬元，②自民國112年6月28日起迄至交還如附表編號2所示之土地日止，按年給付原告新臺幣19萬4,000元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由上訴人負擔67%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被上訴人之法定代理人原為楊明州，嗣變更為吳明昌，有行政院113年11月14日院授人培字第1133028212號函、經濟部113年11月22日經人字第11300755440號函可證（本院卷131至132頁），並經其於113年12月6日具狀聲明承受訴訟（本院卷129頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應准其承受訴訟。

01 貳、實體部分

02 一、被上訴人主張：附表編號1、2所示土地（下分稱系爭67-9區
03 土地、系爭67-11區土地，合稱系爭土地）為其所有，兩造
04 分別簽訂「農業用地租賃契約書」（下稱系爭租約，租賃期
05 間、年租金等均詳如附表所示）。惟上訴人違反系爭租約約
06 定，在承租系爭土地上違約種植鳳梨等地上物。被上訴人於
07 民國112年2月23日催告上訴人於文到15日內改善完竣，未獲
08 置理，乃發函通知上訴人於112年6月27日終止系爭67-11區
09 土地租約，另系爭67-9區土地租約則於112年3月14日屆滿，
10 上訴人迄未依系爭租約回復系爭土地原狀並返還，爰依系爭
11 租約請求上訴人各給付如附表「被上訴人請求之金額」欄所
12 示年租金1倍之使用補償金及年租金2倍之懲罰性違約金等語
13 （原審就使用補償金及懲罰性違約金部分，判命上訴人應給
14 付被上訴人如附表「被上訴人請求之金額」欄所示之金額，
15 上訴人聲明不服，提起上訴。至原審判決上訴人應移除系爭
16 土地地上物，並返還被上訴人部分，經上訴人撤回上訴，非
17 本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

18 二、上訴人則以：上訴人已於113年12月2日移除系爭土地地上
19 物，並通知被上訴人，另依土地法第97條第1項計算，被上
20 訴人僅得就系爭67-9區土地及系爭67-11區土地分別請求每
21 年新臺幣（下同）2萬5,723元及4萬3,743元相當於租金之不
22 當得利，且被上訴人遭占用系爭土地之損失已由相當於租金
23 之不當得利填補，再收取2倍之懲罰性違約金明顯過高，請
24 酌減等語置辯。並上訴聲明：(一)原判決除上訴人應移除系爭
25 土地地上物，並返還被上訴人部分外均廢棄。(二)上開廢棄部
26 分，被上訴人於第一審之訴均駁回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)被上訴人主張上訴人向被上訴人承租系爭土地（約定租期及
29 租金均詳如附表所示），被上訴人業於112年6月27日終止系
30 爭67-11區土地租約，系爭67-9區土地則於112年3月14日租
31 期屆滿，惟上訴人仍繼續占用系爭土地等情，有臺灣糖業股

份有限公司中彰區處農業用地租賃契約書、土地巡查紀錄/
通報單、112年2月23日中農字第1120001444號、112年3月22
日中農字第1120002084號、112年6月27日中農字第11200048
802號函、現場照片可證（原審卷21至103頁、本院卷119至1
23頁），被上訴人此部分主張堪認實在。另依被上訴人陳報
之現場照片，尚可見地上物及鳳梨，上訴人抗辯已於113年1
2月2日清除地上物完畢云云，不可採信。

(二)被上訴人請求之使用補償金並未過高：

按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
通常之觀念。其依不當得利之法則請求返還不當得利，以無
法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故得請
求返還之範圍，固應以對方所受之利益為度，非以請求人所
受損害若干為準，惟於審酌對方所受之利益時，如無客觀具
體數據可資計算，請求人所受損害之數額，未嘗不可據為計
算不當得利之標準（最高法院61年度台上字第1695號判決先
例、92年度台上字第324號判決參照）。經查，兩造所訂之
系爭租約，系爭67-11區土地既於112年6月27日經被上訴人
終止租約，系爭67-9區土地則於112年3月14日因租期屆滿而
消滅，上訴人於租賃關係消滅後繼續占有系爭土地，自屬無
法律上之原因，且因此受有利益，致被上訴人受有損害，因
此，被上訴人基於不當得利之法律關係，請求上訴人返還所
受之利益，自屬有據。又查系爭土地係位於后里區后里馬場
後方等情，有台灣糖業股份有限公司農業經營處111年12月1
日農用字第1110017550號函可參（原審卷77頁）；被上訴人
依系爭租約所得獲取之租金每年各為5萬5,000元、9萬7,000
元，其因上訴人於租約屆期後繼續占有系爭土地，致被上訴
人無法使用而受有前揭每年租金之損害；並參酌系爭土地坐
落之位置、面積、使用情形及土地利用之完整性，暨雙方原
訂每年之租金係上訴人自行投標之金額各情，認被上訴人請
求以兩造原訂租金每年各5萬5,000元、9萬7,000元作為計算
其所受損害及上訴人所受利益之計算標準，尚屬適當。至上

01 訴人抗辯應依土地法第97條第1項之規定，以土地申報地價
02 2%計算乙節，系爭土地既經編定為風景區之農牧用地，非
03 土地法第97條第1項所稱「城市地方」土地，且非供上訴人
04 居住使用，自無土地法第97條第1項規定之適用，是上訴人
05 上開抗辯，自不可採。

06 (三)被上訴人請求上訴人給付違約金部分：

07 1.按「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
08 之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方
09 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行
10 時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償。」，
11 民法第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲
12 罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履
13 行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確
14 保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請
15 求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠
16 償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
17 之。本件系爭租約第3條第2項約定：「...如乙方（即上訴
18 人，下同）繼續占用，應自本契約租期屆滿日之次日起至完
19 成清除地上物等相關設施並交還土地之日起，依逾期之日
20 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
21 金，並依本契約所定年租金2倍計算懲罰性違約金，給付予
22 甲方（即被上訴人，下同），如甲方有其他損害，並得請求
23 乙方賠償之。」，且同條第3項亦約定：「前款規定，於本
24 契約終止時，準用之。」（原審卷24、62頁），足見系爭租
25 約第3條第2項核為兩造間關於承租人於債務不履行時應支付
26 懲罰性違約金約定，且被上訴人亦得就所受損害另行請求賠
27 償。而上訴人違約使用系爭67-11區土地，經被上訴人於112
28 年6月27日終止，另系爭67-9區土地則於112年3月14日租期
29 屆滿，迄未返還系爭土地，則被上訴人依系爭租約第3條第2
30 項之約定，請求上訴人給付如附表「被上訴人請求之金額」
31 欄所示年租金1倍之使用補償金及年租金2倍之懲罰性違約

01 金，即屬有據。

02 2.又按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民
03 法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般
04 客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定
05 標準（最高法院49年度台上字第807號判決先例參照）。查
06 系爭租約第3條第2項之違約金約定之目的當在藉以達到強制
07 上訴人履行返還系爭土地之契約債務，惟該約定未區別上訴
08 人遲延返還土地情節之輕重，均一律以逾期日數，按年給付
09 年租金2倍計算之金額為違約金，且系爭租約雖經終止或租
10 期屆滿，惟上訴人如因遲未返還土地而致被上訴人受有損
11 害，依第3條第2項之約定仍負賠償之責，則如上訴人再給付
12 被上訴人按年給付年租金2倍計算之懲罰性違約金，實質上
13 無異使被上訴人除得因上訴人遲延返還土地而取回數倍於系
14 爭租約原定租金之利益外，尚得就因遲延返還土地所受損害
15 請求上訴人賠償，衡諸該違約金僅為強制上訴人履行返還系
16 爭土地之約定目的，且尚按其遲延返還土地日數增加可請求
17 之金額，依一般社會經濟狀況，顯逾被上訴人因上訴人未按
18 期限返還系爭土地所遭受之損害，而屬過高並非合理，法院
19 自得依民法第252條之規定減至相當之數額，是上訴人請求
20 酌減該項懲罰性違約金，洵屬可採。爰審酌被上訴人因上訴
21 人遲不交還系爭土地所受之損害，為不能就系爭土地行使占
22 有、使用、收益權能，其對價應相當於出租予上訴人之租
23 金，所受損害尚屬有限，並仍得請求上訴人賠償或返還相當
24 於租金之不當得利，且被上訴人亦未舉證另受有何種其他損
25 害，縱有其他損害，亦得另行依約請求損害賠償以獲填補，
26 綜上述各情，本院認就被上訴人因上訴人未依約交還系爭土
27 地之違約所得請求之違約金，應酌減為按年給付以系爭租約
28 所定年租金1倍計算之懲罰性違約金各為5萬5,000元、9萬7,
29 000元為適當。

30 四、綜上所述，被上訴人依系爭租約之約定，請求上訴人給付①
31 自112年3月15日起迄至交還系爭67-9區土地日止，按年給付

原告新台幣11萬元（計算式：5萬5,000元+5萬5,000元=11萬元），②自112年6月28日起迄至交還系爭67-11區土地日止，按年給付原告19萬4,000元（計算式：9萬7,000元+9萬7,000元=19萬4,000元）為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審於逾上開准許部分，判令上訴人給付，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當求予廢棄改判，為有理由，爰將判決此部分予以撤銷改判，如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審判令上訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分仍執陳詞指摘原判決不當求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第463條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
民事第四庭 審判長法官 王怡菁
法官 董庭誌
法官 吳金玫

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
書記官 張筆隆

附表（面積單位：公頃）

土地均坐落臺中市后里區牛稠坑段						
編號	區號	地號	面積	租賃期間 （民國）	年租金（新 臺幣）	被上訴人請求之金 額（新臺幣）
1	67-9	179-32-5	0.570000	①111年3月1 5日至112 年3月14日	5萬5,000元	112年3月15日起迄 至交還系爭67-9區 土地止，按年給付
	67-9	179-44-4	0.304800			

(續上頁)

01

	67-9	179-74-2	0.130000	(租約案號00000000號) ②112年3月14日租期屆滿		被上訴人16萬5,000元【使用補償金5萬5,000元(年租金1倍) + 懲罰性違約金11萬元(年租金2倍) = 16萬5,000元】
	67-9	179-32-5	0.004400			
合計			1.004800			
2	67-11	179-32-4	1.506300	①111年12月15日至112年12月14日(租約案號00000000號) ②112年6月27日終止租約	9萬7,000元	自112年6月28日起迄至交還系爭67-11區土地日止,按年給付被上訴人29萬1,000元【使用補償金9萬7,000元(年租金1倍) + 懲罰性違約金19萬4,000元(年租金2倍) = 29萬1,000元】
	67-11	179-48-4	0.202400			
合計			1.708700			