臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第866號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明昌

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　福安醫療財團法人即財團法人福安醫院

000000000000000000

法定代理人　陳傑儒

上列當事人間請求塗銷地上權設定登記等事件，本院於中華民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落如附表一編號1至33所示土地上如附表二所示之地上權登記，予以塗銷。

被告應給付原告新臺幣3,960,394元，及其中新臺幣3,536,065元自民國113年10月6日起迄清償日止，依年息百分之4.725計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣1,320,131元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3,960,394元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴之聲明原為：㈠被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○號1至33所示土地（下稱系爭土地）上如附表二所示之地上權登記（系爭地上權登記），予以塗銷、系爭土地使用分區回復為農業

區、系爭土地上地上物清除併返還土地予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）3,960,394元，併自民國113年9月26日起迄至清償日止，依年息百分之4.725計算遲延利息。㈢被告應自114年9月26日起迄至交還系爭土地日止，應按年給付原告10,608,195元。㈣准原告提供擔保，宣告假執行。（見本院卷第9至10頁）。嗣變更上開聲明如下貳、二所示（見本院卷第107至108頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，是依首揭法條規定，應予准許。

二、被告經合法通知，均無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人，與被告於94年9月26日簽立「土地地上權設定契約書」（下稱系爭契約書），併於同日在鄭雲鵬公證事務所辦理公證，並向臺中市中興地政事務所辦理系爭地上權設定登記。然被告112年度、113年度租金均拒繳交，爰依約請求所積欠113年9月26日至114年9月25日止之租金3,536,065元、違約金424,329元，共計3,960,394元及其遲延利息（自113年9月26日起依年息百分之4.725計算），又被告積欠租金期間已逾2年，原告以本件起訴狀繕本之送達，為終止系爭地上權設定契約之意思表示，並請求被告應將系爭土地上之系爭地上權登記予以塗銷併返還土地予原告。另依系爭契約書第13條請求被告應按年給付租金加2倍租金之不當得利損害金共計10,608,195元，迄交還土地之日止。

二、並聲明：

㈠被告應將系爭土地上之系爭地上權登記，予以塗銷併返還土地予原告。

㈡被告應給付原告3,960,394元，併自113年9月26日起迄至清償日止，依年息百分之4.725計算遲延利息。

㈢被告自114年9月26日起迄至交還系爭土地日止，應按年給付

原告10,608,195元。

㈣准原告提供擔保，宣告假執行。

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。

參、得心證之理由：

一、原告主張之事實，有系爭土地第一類登記謄本、臺灣臺中地方法院所屬民間公證人鄭雲鵬事務所94年度中院民公鵬字第1314號公證系爭地上權設定契約書、行政院衛生署發函字號：衛署醫字第0980015549號函、臺灣臺中地方法院發文字號：中院平113司執松字第73114號債權憑證、系爭土地租金計算明細表、延遲利息及違約金計算明細表、存證信函及信件查詢資料等影本可稽（見本院卷第17至80頁），而被告經合法通知（見本院卷第103頁），亦未到庭或提出書狀作何爭執，堪認原告主張之上開事實為真實。

二、請求塗銷部分：

㈠按系爭契約書第11條之㈣約定如乙方積欠地租達二年之總額時，甲方得終止本契約並撤銷地上權。次按系爭契約書第12條之㈢甲方依第12條終止本契約撤銷地上權時，乙方應配合甲方辦理地上權塗銷登記，其設定於本契約地上權之他項權利，乙方並應一併塗銷。

㈡查，被告已積欠地租達二年，原告以起訴狀繕本之送達被告（參本院卷第103頁之送達回證），為終止系爭地上權設定契約之意思表示，故原告主張依系爭合約書第11條之㈣終止系爭地上權契約，即屬有據。被告之系爭地上權既應予終止，原告依系爭契約書第12條之㈢，請求被告塗銷系爭地上權登記，即屬有據。

三、請求租金、延遲利息及違約金部分：

㈠按系爭契約書第4條之㈠每年地租應按當期申報地價百分之十計算；之㈡第一年之地租應於簽訂本契約之同時繳付甲方；爾後各年期地租應於前一年屆滿後之十日內繳付甲方；之㈣地租逾期未繳，乙方除照所欠租額按郵政儲金匯業局一

年期定期存款利率加十二碼計算，計繳遲延利息外，甲方並得依下列標準加收違約金：1、遲延一個月者，按所欠租額加收百分之一，遲延未滿一個月者，以一個月計算。遲延二個月者，按所欠租額加收百分之二，遲延逾一個月未滿二個月者，以二個月計算，以此類推，最高加收至百分之二十。

㈡查，被告既未依約給付租金，原告依上開約定請求被告給付未付之租金3,536,065元、違約金424,329元，即屬有據。另依上開約定，被告應於前1年地租屆滿後10日後負延遲責任，即自113年10月6日起算遲延利息，故就租金3,536,065元部分，原告併請求自113年10月6日起迄清償日止，依年息百分之4.725計算之利息，即屬有據，逾此部分則無理由。另原告僅得就租金部分請求遲延利息，其聲明就違約金部分亦請求遲延利息，與上開約定不符，不應准許。

四、請求返還土地及按月給付租金加2倍租金部分：

㈠按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767條第1項前段定有明文。次按系爭契約書第13條：乙方應於本契約地上權存續期間屆滿或終止後3個月內清除所有地上物交還土地，不得要求補償，逾期甲方得雇工代為清除，乙方除應償付所有清除費用外，並應自地上權存續屆滿或終止時起至地上物完全清除時止，按地租加二倍計付不當得利與甲方。

㈡查，原告並未主張系爭土地上有地上物存在，系爭土地既無地上物存在，則無清除地上物交還土地之適用，則原告依上開約定請求自114年9月26日起迄至交還系爭土地日止，應按年給付原告10,608,195元，暨請求被告併返還土地予原告，即屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約書，請求被告應將坐落於系爭土地上之系爭地上權登記塗銷，及被告應給付原告3,960,394元，及其中3,536,065元自113年10月6日起迄清償日止，依年息百分之4.725計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告請求被告塗銷系爭地上權登記，係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，於判決確定時，視為其已為意思表示，性質上不宜假執行，原告聲請供擔保宣告假執行，不應准許。主文第2項部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，應予准許，另依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　顏銀秋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　賴恩慧

附表一

臺中市○○區○○段000地號等33筆土地				
編號	地段	地號	面積(平方公尺)	備註
1	安林段	140	2,239.23	
2	安林段	140-1	108.86	
3	安林段	140-2	162.16	
4	安林段	140-3	8,398.64	
5	安林段	140-4	785.05	
6	安林段	140-5	4.53	
7	安林段	140-6	0.20	
8	安林段	141	21.36	
9	安林段	141-1	33.32	
10	安林段	141-2	1,642.95	

11	安林段	141-3	10.71	
12	安林段	142	1,422.51	
13	安林段	142-1	2,048.88	
14	安林段	142-2	5,068.47	
15	安林段	142-3	2,111.26	
16	安林段	159	22.92	
17	安林段	159-1	283.40	
18	安林段	159-2	13.72	
19	安林段	159-3	9.16	
20	安林段	159-4	0.27	
21	安林段	160	254.60	
22	安林段	160-1	2,122.49	
23	安林段	160-2	929.89	
24	安林段	160-3	139.06	
25	安林段	160-4	89.84	
26	安林段	160-5	2.17	
27	安林段	160-6	1.67	
28	安林段	161	228.11	
29	安林段	161-1	34.44	
30	安林段	161-2	23.38	
31	安林段	162	2,077.93	
32	安林段	162-1	677.83	
33	安林段	162-2	516.07	

附表二

編號	權利人	坐落土地	收件年期	登記字號	登記原因	存續期間	設定權利範圍
1	福安醫療財團法人	附表一所示土地	94年	空白字第535350號	設定	94年9月26日至144年9月25日	全部