

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第973號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

被告 太平洋崇光百貨股份有限公司

法定代理人 黃晴雯

訴訟代理人 劉庭仔律師

楊曉邦律師

李錦樹律師

被告 遠東巨城購物中心股份有限公司

法定代理人 李靜芳

上開二被告

共同

訴訟代理人 趙相文律師

楊敦元律師

上列當事人間給付差額租金事件，本院於民國114年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地(面積5044m²，下稱系爭土地)原為臺北市瑠公農田水利會所有，於民國109年10月1日農田水利法施行後，該水利會改制納入公務機關，隸屬於行政院農業委員會農田水利署，其後因行政院組織改造又更名為農業部農田水利署(即原告)，原

01 告因概括承受瑠公農田水利會資產及負債，系爭土地因此登
02 記為國有，現由原告經營。瑠公農田水利會於72年間就系爭
03 土地與得標之太平洋建設簽訂存續期間50年即72年11月1日
04 至121年6月30日之地上權設定契約(下稱系爭契約)，由太平
05 洋建設興建綜合商業大樓，即為現今太平洋崇光百貨(SOGO
06 忠孝館)，嗣於91年間，配合太平洋建設將地上權移轉予被
07 告太平洋崇光百貨股份有限公司(下稱太平洋百貨)並變更連
08 帶保證人，雙方於91年7月1日第一次換約，各方並配合91年
09 7月1日換約日期，於系爭契約第13條約定租金之給付，地租
10 以當年期公告之申報地價百分之十計付地租額，之後換約仍
11 為相同約定。因被告太平洋百貨預付一年租金之日(7月1日)
12 與政府每二年(或三年)公告調整地價之日(1月1日)不一致，
13 造成預收之一年租金，因次年1月公告調整地價與應收租金
14 發生落差。原告發現改制前租約近5年被告應付租金竟短少
15 達新臺幣(下同)20,354,306元，原告發函請求被告太平洋百
16 貨給付上開差額，詎遭拒絕，原告依系爭契約第3條，民法
17 第233條第1項、第203條請求被告太平洋百貨給付積欠之租
18 金20,354,306元及遲延利息，並依系爭契約第14條，民法第
19 233條第1項、第203條請求被告太平洋百貨給付積欠租金百
20 分之1之違約金及遲延利息。因另名被告為連帶保證人，依
21 系爭契約第19條應負連帶責任，爰請求被告二人連帶負責給
22 付。並聲明：(一)被告應連帶給付原告20,354,306元，及被告
23 太平洋百貨自113年6月29日起，被告遠東巨城購物中心股份
24 有限公司(下稱遠東巨城中心)自起訴狀繕本送達翌日起，均
25 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給
26 付原告203,543元，及被告太平洋百貨自113年8月24日起，
27 被告遠東巨城中心自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日
28 止，按年息百分之5計算之遲延利息。(三)請准原告供擔保宣
29 告假執行。

30 二、被告則以：兩造就系爭土地之地租，始終依當年度7月1日當
31 時之申報地價百分之十計算，不須因次年1月1日申報地價調

01 整而進行找補，此為雙方締約之真意，依系爭契約意旨，計
02 算每期地租之「當年期申報地價」係指當年度7月1日當時之
03 申報地價，且每期地租係一次付訖，依系爭契約締約當時之
04 事實，兩造已確認每年7月1日依原告來函計算之地租繳納後
05 無須再為任何找補，更不須因次年1月1日申報地價調整而進
06 行找補，過往均按此情形履約，且系爭契約就地租並無任何
07 找補條款，退萬步言，縱認原告主張可採（被告仍否認
08 之），被告溢付107年1月1日至同年6月30日之年租金（半
09 年）5,035,476元及此溢付部分應計利息1,635,154元，被告
10 得依不當得利請求原告返還，被告就原告之請求於同額之範
11 圍內主張抵銷。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
12 回。(二)如受不利之判決，願供擔保免予假執行。

13 三、本院得心證之理由：前揭系爭土地因法律施行及政府機關改
14 制，現由原告管理，及系爭契約由原瑠公農田水利會於72年
15 間與得標之太平洋建設簽訂，91年間，為配合太平洋建設將
16 地上權移轉予太平洋百貨並變更連帶保證人，雙方曾於91年
17 7月1日第一次換約，並於系爭契約第13條約定租金之給付期
18 日，地租依系爭契約第13條、第3條為以當年期政府公告之
19 申報地價百分之十給付租金等情，有土地登記謄本、系爭契
20 約換約前後之契約書、土地登記簿等件為證，且為兩造所不
21 爭，堪以認定。本件爭點為被告太平洋百貨依當年度7月1日
22 當時申報地價百分之十計算繳付租金後，是否須因次年1月1
23 日申報地價調整而進行找補，原告雖主張被告須因次年申報
24 地價調整而補繳差額，但已經被告否認，經查：

25 (一)依兩造於102年1月29日換約後系爭契約之第3條、第12條之
26 約定：「乙方(即被告太平洋百貨)…每年應以當年期政府公
27 告之申報地價10%給付租金」、「...於簽立本約時乙方應將
28 第1年之租金，照本契約第三條所定標準給付與甲方(即原
29 告)，嗣後每年之7月1日即為給付當年租金之期日」（見本
30 院卷一第56、58頁），當中並無任何關於次年申報地價調整
31 需進行找補之約定，原告亦未提出雙方有另行約定找補條款

01 之證據，原告主張並不能舉證以實其說，自非可採。

02 (二)再依原瑠公農田水利會通知被告太平洋百貨各年度繳納地上
03 權租金之函文、租金計算表、繳納聯單(見本院卷一第127至
04 174、467至494頁)，可認長期以來被告太平洋百貨皆是被動
05 接獲來函及計算表後，依出租人指示繳納地租，皆是依當年
06 度申報地價百分之十計算繳付租金，並無提及任何找補之情
07 形，而本院綜合兩造陳述及全辯論意旨已可認從原瑠公農田
08 水利會以來，兩造對地租之計算及繳納均以當年度申報地價
09 百分之十計算為準，並未發生因次年申報地價調整而需找補
10 之爭議，從兩造長期履約之事實觀察，因次年申報地價調整
11 而需找補之主張只是原告改制後片面看法，並非兩造約定之
12 內容，原告主張自非可採。至原告雖稱其他土地承租人均已
13 補繳租金差額云云，縱令屬實，因各別土地承租契約不同，
14 亦不能作為本件找補約定存在之證據，原告主張被告太平洋
15 百貨應補足因次年地價調整而生之租金差額云云，不僅無法
16 舉證證明兩造間有找補之約定存在，就系爭契約之解釋而
17 言，參酌系爭契約文義、意旨，兩造長期之履約事實，均無
18 法得出被告太平洋百貨需因次年地價調整而需補足租金差額
19 之結論，原告主張自不可採。

20 四、綜上所述，原告並無法證明兩造間有因次年地價調整而需補
21 足租金差額之約定存在，系爭契約之約定，當中第3條、換
22 約前第13條、換約後第12條中關於租金給付之約定，亦無法
23 得出需找補之解釋，原告依系爭契約之約定，請求被告連帶
24 給付租金差額及違約金，均無理由，均應駁回。原告之訴既
25 經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
27 果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

30 民事第四庭法 官 陳正昇

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

04 書記官 翁挺育