

臺灣士林地方法院民事判決

106年度訴更一字第8號

原告
即反訴被告 何明聰
訴訟代理人 吳宏山律師
複代理人 黃若婷律師
被告 陳恒烈（兼陳林蕙芳之承受訴訟人）
陳志平（兼陳林蕙芳之承受訴訟人）
被告 陳騰義（兼陳林蕙芳之承受訴訟人）
反訴原告 施光彥（施拱星之承受訴訟人）
反訴原告 施光知（施拱星之承受訴訟人）
反訴原告 施百合（施拱星之承受訴訟人）
被告即反訴原告
兼法定代理 施光宇（施拱星之承受訴訟人）
人
被告
即反訴原告 陳宗元
反訴原告 施光茂（施拱慶之承受訴訟人）
施光前（施拱慶之承受訴訟人）
施光時（施拱慶之承受訴訟人）
施光仲（施拱慶之承受訴訟人）
施介崑（施拱慶之承受訴訟人）
施孟廷（施拱慶之承受訴訟人）
施力仁（施拱慶之承受訴訟人）
施力文（施拱慶之承受訴訟人）
被告
即反訴原告 施光六（施拱慶之承受訴訟人）
前14人共同
訴訟代理人 顏瑞成律師
被告
即反訴原告 施嘉全
兼訴訟代理 施翠華

01	人	
02		施文賢
03	被	告 施長庚
04		施君錠
05		江佩蓉 (江施簞治之承受訴訟人)
06		黃碩宏
07		黃珮芬
08		李謀雄
09		施中民 (兼施立民之承受訴訟人)
10		羅雙文 (即施立民之承受訴訟人)
11		施紫玲 (兼施宇民、施立民之承受訴訟人)
12		施文穗 (兼施宇民、施立民之承受訴訟人)
13		郭寶珠
14		施勝雄
15		施宇柔
16		梁采韻
17		梁秉鈞
18		施淑菁
19		廖英成 (廖春凱之承受訴訟人)
20		廖英博 (廖春凱之承受訴訟人)
21		廖春堯
22		廖儷珍
23		施奕廷
24		李雅塏
25		張國勳
26		張國賓
27		張國徽
28		張慧珠
29		張明珠
30		張璧珠
31		施恭平

01 施朝聘
02 林勝雄
03 林慶昀（喪失國籍）
04 林施惠卿 應受送達處所不明
05 許傳捷 應受送達處所不明
06 許傳哲
07 許傳偉
08 許傳正
09 許寶華
10 施公展
11 吳岳書
12 施俊彥（遷居國外）
13 財政部國有財產署（兼施宇民之承受訴訟人）
14 法定代理人 曾國基
15 訴訟代理人 郭曉蓉
16 被 告 施邱文貞（施朝和之承受訴訟人）
17 施敬賢（施朝和之承受訴訟人）
18 施相隨（施朝和之承受訴訟人）
19 施莉麗（施朝和之承受訴訟人）
20 施美圓（施朝和之承受訴訟人）
21 謝君宏（楊瓊雲之承受訴訟人）
22 謝靜文（楊瓊雲之承受訴訟人）
23 廖文嘉（廖春棠之承受訴訟人）
24 李政忠（即施朝暉之承受訴訟人）
25 黃敏紅（即施朝暉之承受訴訟人）
26 上列當事人間租佃爭議事件，經本院103年度訴字第107號判決
27 再經臺灣高等法院105年度上字第94號判決廢棄發回，本院於
28 109年7月14日言詞辯論終結，判決如下：
29 主 文
30 一、原告之訴駁回。
31 二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告何明聰應拆除坐落於臺北市○○區○○段○○段○○00地號、第300號、第306地號土地上如附圖所示之A（面積179.42平方公尺）、B（面積39.25平方公尺）、C（面積95.56平方公尺）、F（面積5.95平方公尺）所示之地上物。

四、反訴被告何明聰應給付反訴原告施百合、施光宇、施光彥、施光知、陳宗元、施光六各如附表三所示之金額（給付對象、金額詳如附表三所示）。

五、反訴被告何明聰應給付反訴原告施翠華如附表五所示之金額及遲延利息。

六、反訴被告何明聰應給付反訴原告施文賢如附表六所示之金額及遲延利息。

七、反訴被告何明聰應給付反訴原告施嘉全如附表七所示之金額及遲延利息。

八、反訴原告其餘之訴駁回。

九、反訴訴訟費用（施拱星、施拱慶、陳宗元起訴部分）由反訴被告何明聰負擔。

十、反訴訴訟費用（施翠華、施文賢、施嘉全起訴部分）由反訴被告何明聰負擔百分之六十，反訴原告施翠華、施文賢各負擔百分之十，施嘉全負擔百分之二十。

十一、本判決第四項至第七項，反訴原告勝訴部分，得供擔保為假執行，反訴被告得預供擔保免為假執行，擔保金分別如附表三、五、六、七所示。

十二、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

理 由

甲、程序事項：

壹、按耕地之租佃，依條例未規定者，依土地法及其他法律之規定；耕地租佃期間，不得少於6年；其原約定租期超過6年者，依其原約定；本條例施行後，耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申請登記；出租人與承租人間因耕地租佃發生爭議時，應由當地鄉（鎮、市、區）公所耕地租佃委員會調解，調解不成

立者，應由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會調處，不服調處者，由直轄市或縣（市）政府耕地租佃委員會移送該管司法機關，司法機關應即迅予處理，並免收裁判費用，耕地三七五減租條例第1條、第5條、第6條第1項、第26條第1項，分別定有明文。查原告即反訴被告（下簡稱為原告）前以其與坐落臺北市○○區○○段○○段00000000000000000000地號（以下分別以地號稱之，合稱系爭土地）之共有人間，就系爭土地訂有「菁頭字第2號租約」（針對系爭299、300、301、364地號土地）及「菁頭字第3號租約」（針對系爭306地號土地）之耕地租賃契約（下稱系爭租約），前經法院判決確認租約之合法性（即臺灣臺北地方法院士林分院81年度訴字第938號、臺灣高等法院83年度上字第447號、最高法院84年度台上字第37號租佃爭議事件；下稱前案），因系爭租約所訂之租期於民國102年2月28日將屆期，是原告於102年3月15日提出耕地三七五租約登記申請書，向臺北市士林區公所申辦租約續約登記，經臺北市士林區公所通知系爭土地之共有人後，被告即反訴原告（下簡稱為被告）施文賢與施翠華提出異議，拒絕承租人申請續約登記；嗣臺北市府召開第八屆耕地租佃委員會（下稱耕地租佃委員會）通知租賃雙方進行調處，惟未獲致共識而調處不成立，經耕地租佃委員會依耕地三七五減租條例第26條第1項規定移送而於103年1月9日繫屬本院，以103年度訴字第107號（下稱原一審）受理。

貳、耕地租佃委員會移送本院之系爭土地共有人中，經查：

一、吳施金治、施炳綸、施世在分別於原一審繫屬前之102年11月15日、102年11月2日、80年9月27日死亡，經原告於原一審審理中更正以吳施金治之繼承人吳岳書、吳祚慶、吳彥政、吳佩純；施炳綸之繼承人楊瓊雲、施俊彥；施世在之繼承人張國勳、張國賓、張國徽、張慧珠、張明珠、張璧珠、施恭平、施朝聘、林勝雄、林慶昀、林施惠卿、許傳捷、許傳哲、許傳偉、許傳正、許寶華、施公展為被告（見原一審

卷五第145頁)。惟因吳施金治之繼承人已於103年9月3日就系爭土地應有部分辦理繼承登記為吳岳書所有，故更正僅由吳岳書為被告(本院卷一第97頁)。

二、被告江施簞治於原一審繫屬中之103年10月8日死亡，經原一審法院裁定命江施簞治之繼承人江佩蓉承受訴訟(原一審卷七第82頁)。

三、被告陳林蕙芳於臺灣高等法院105年度上字第94號(下稱原二審)繫屬中之106年2月25日死亡，經原告具狀聲明其繼承人陳騰義、陳志平、陳恒烈承受訴訟(高院卷五第84至85頁)。

四、因中華民國為系爭364地號土地共有人之一，原告於本院審理中依民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款追加財政部國有財產署為被告(本院卷一第96頁)。

五、被告施立民於103年7月12日死亡(原一審卷三第11頁)，及繼承人為其配偶羅雙文、施中民、施宇民、施紫玲、施文穗，但施宇民於103年9月23日死亡，故其繼承人為羅雙文、施中民、施紫玲、施文穗，原經原一審法院裁定命其繼承人羅雙文承受訴訟(原一審卷五第13頁)。原告嗣再追加漏未承受訴訟之繼承人施中民、施紫玲、施文穗聲明承受訴訟(本院卷四第140頁)。

六、被告施宇民於原一審繫屬中之103年9月23日死亡，其繼承人為施中民、施紫玲、施文穗，而其所持有之系爭364地號土地部分持分因抵繳稅款而移轉登記為國有，是原告具狀聲明施中民、施紫玲、施文穗、財政部國有財產署為施宇民之承受訴訟人(本院卷一第103、104頁、卷三第17至18頁)，嗣因施中民未繼承施宇民之系爭土地持分，而撤回對施中民承受訴訟之聲明(本院卷三第226、227頁)。

七、被告廖春棠於原一審判決後、原二審繫屬前之104年12月18日死亡，原告原具狀聲明由其繼承人江媽蕙承受訴訟(高院卷四第123至124頁)，嗣於本院審理中查調廖春棠所有之系爭土地持分已全部由廖文嘉於107年10月2日辦理分割繼承登

- 01 記，則應由廖文嘉承受訴訟，並撤回對江媽蕙承受訴訟之聲
02 明（本院卷三第17、18頁）。
- 03 八、被告施拱星於本院繫屬中之107年2月4日死亡，經其繼承人
04 施百合、施光彥、施光知、施光宇於107年3月14日具狀承受
05 訴訟（本院卷一第77至78頁）。惟施拱星持有之系爭土地持
06 分全部由施光宇繼承並辦理繼承登記（本院卷一第203頁以
07 下），原告嗣具狀撤回對施百合、施光彥、施光知之訴（本
08 院卷三第225頁）。
- 09 九、被告施拱慶於原二審繫屬中之105年8月17日死亡，原經原告
10 具狀聲明施拱慶之繼承人施光茂、施光前、施光時、施光仲
11 、施光六、施孟廷、施介崑、施力仁、施力文承受訴訟（高
12 院卷四第121至122頁、第138頁）。惟施拱慶持有之系爭
13 土地持分已全部由施光六繼承並辦理繼承登記，原告嗣具狀
14 撤回對施光茂、施光前、施光時、施光仲、施孟廷、施介崑
15 、施力仁、施力文承受訴訟之聲明（本院卷三第226頁）。
- 16 十、被告廖春凱於原一審繫屬中之104年5月28日死亡，經原一
17 審法院裁定命其繼承人許湘兒、廖英成、廖英博承受訴訟（
18 原一審卷七第107頁）。惟廖春凱所有之系爭土地持分全由
19 廖英成、廖英博辦理繼承登記，原告嗣具狀撤回對許湘兒承
20 受訴訟之聲明（本院卷三第228頁）。
- 21 十一、被告施奕廷於原一審訴訟繫屬時為未成年人，不具訴訟能力
22 ，嗣於104年1月31日成年，茲具狀聲明承受訴訟（原一審
23 卷七第134頁）。
- 24 十二、被告施朝和於本院繫屬中之107年1月24日死亡，經其繼承
25 人施邱文貞、施敬賢、施相隨、施莉麗、施美圓具狀聲明承
26 受訴訟（本院卷二第15頁）。
- 27 十三、被告楊瓊雲、施朝暉分別於本院繫屬中之108年7月7日、
28 108年9月20日死亡，是原告具狀聲明由楊瓊雲之繼承人謝
29 君宏、謝靜文，及施朝暉之繼承人李政忠、黃敏紅承受訴訟
30 （本院卷二第71至72頁、本院卷三第103至104頁）。
- 31 十四、原告何明聰於訴訟繫屬中109年7月6日死亡（本院卷六第17

頁），然其有委任訴訟代理人，不適用民事訴訟法第170條
訴訟程序當然停止之規定，附此敘明。

五、前揭原告所為訴之變更追加、撤回、兩造聲明承受訴訟均與
民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第175條、第
176條、第262條第1項、第4項規定相符，應予准許。

參、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
項第2款定有明文。原告起訴主張被告應與原告何明聰就系
爭299、300、301、306、364地號土地辦理登記租約登
記。然「菁頭字第2號租約」及「菁頭字第3號租約」之共
有人有別，於更正聲明為下，揆諸上開規定應予准許。

肆、本件除到庭之被告外，均經合法通知，未於言詞辯論期日到
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。

乙、實體事項：

壹、本訴部分：

一、原告主張：伊之先祖前與系爭土地之共有人間，就系爭299
、300、301、364地號土地訂有「菁頭字第2號租約」，另就
系爭306地號土地訂有「菁頭字第3號租約」之耕地租賃契
約（下合稱系爭租約），經前案判決准許伊請求當時系爭土
地之共有人訂立書面耕地租約，並協同伊辦理登記確定。因
系爭租約所訂之租期於102年2月28日屆期，伊乃於同年3
月15日提出耕地三七五租約登記申請書申辦租約續約登記，
惟遭被告施文賢、施翠華異議，經臺北市政府耕地租佃委員
會調處不成立。臺北市士林地政事務所104年2月16日複丈
成果圖（下稱附圖）所示A、B部分土地於52年間經原地主
同意興建農舍，89年間由訴外人即原告長子何文成出資整修
；C部分為原告為置放農具出資修建之鐵皮屋；D1、D2、D3
、E1、E2部分為訴外人即原告次子何文榕出資鋪設為曝曬農
作物、暫置農具及停放農耕機具之水泥地面及牆面，F部分
之建物為60幾年間原告出資加上農會補助而興建之水泥灌溉

用水塔，均為便利耕作之設施，面積亦僅佔承租範圍之2.8%。況系爭土地所有權人於84、90、96年間在與原告續訂耕地租約時，均未對房舍及水泥地面有任何反對之意思，被告就原告不自任耕作之主張顯已失權。而原告種植高價值園藝作物與何文成經營之千慶實業有限公司（下簡稱千慶公司）合作出售，提高農作收入，亦無違反不自任耕作之情形。復被告爭執之上開A至F地上物僅存在於系爭299、300及306地號土地，系爭300地號土地之F部分地上物亦與不自任耕作無涉，被告至少應依法就300、301及364地號土地之耕地租約，與原告續約。被告既無耕地三七五減租條例第19條第1項收回自耕之情形，原告又願予以續租，為此爰依耕地三七五減租條例第20條、第6條規定，提起本件訴訟。並聲明：1.附表一所示之被告，應就其所有系爭299、300、301及364地號土地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。2.附表二所示之被告，應就其所有系爭306地號土地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記。

二、被告則以：

(一)、被告陳宗元、施光六（即施拱慶之承受訴訟人）、施光宇（施拱星之承受訴訟人）部分：系爭土地上有作為住宅使用之房屋、堆放與耕作不相關之雜物、拆除房屋後殘岩半壁、磁磚、水泥、柏油地面，水泥蓄水塔，均不符合農業用地作為農業使用證明之核發準則，原告就系爭土地未自任耕作，且其允許其子何文成在系爭土地上堆置何文成單獨擁有、經營之千慶公司營業項目之物品，等同將耕地轉租或轉讓使用權予千慶公司，違反耕地三七五減租條例第16條第1項、第2項規定，系爭租約即已歸於無效，自無權請求續約；另前案判決就原告使用土地是否符合「非自任耕作」或「將農地變更非農業使用」之要件未經調查及辯論，自不能拘束本件判斷。又原告所提出89年9月18日「施拱慶」具名之修繕同意書應為何文成所偽造。復何明聰於系爭土地鋪設水泥供作停車場使用，並栽植松柏、茶花等觀賞性作物，不但有害系爭土

地之水土保持，亦違反系爭租約主要作物為稻谷（即水稻）之約定，伊得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定終止系爭租約等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)、被告施光宇（施拱星之承受訴訟人）另陳稱：原告未於系爭土地上自任耕作，系爭租約歸於無效後，兩造未再另行合意續約，且嗣後有無繼續收租或是否於原訂租約屆滿後依耕地三七五減租條例規定為形式上續約均不足以使無效之租約恢復其效力。被告等自始未曾允諾原告得未自任耕作，更不曾為此合意另訂續約，事後查知此情依相關法規主張將系爭土地收回自用，與誠信原則無違等語置辯。

(三)、被告施翠華、施文賢、施嘉全部分：原告之父何烏龍未與系爭土地全體共有人訂有耕地租約，系爭土地共有人亦無默示同意租約存在之情。縱原告先祖曾與被告先祖某人訂有口頭或書面耕地租約，該出租行為未經全體共有人共同為之，亦屬無效。復系爭土地全體共有人未授權施光前收取租金，原告歷年所為之給付均不生租金清償之效力。縱認系爭租約原為有效，亦因原告於系爭土地上建築非法建物供其家族居住之用，復又供作長子何文成開設千慶公司供辦公與招待用途，皆非農地上興建農舍的合理範疇，原告並於系爭土地鋪設水泥供作停車場使用，栽植松柏、茶花等觀賞性作物，均屬變更土地原使用之狀況為非農用，違反耕地三七五減租條例第16條第1項之不自任耕作規定，兩造間租賃關係歸於消滅，原告即屬無權占有，而無主張續約之權利。前案未觸及原告使用土地是否符合「非自任耕作」或「將農地變更非農業使用」之要件，況縱當時租賃關係認定適用耕地三七五減租條例，不代表當時該租約合法有效，或迄今仍為合法有效。又系爭租約原始約定主要作物為稻谷（即水稻），原告卻擅自變更作物改種植松、柏、茶花等觀賞性作物，不但有害於系爭土地之水土保持，亦違反租約之約定，被告得依耕地三七五減租條例第17條第1項第5款規定，終止系爭租約等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 (四)、被告施邱文貞、施敬賢、施相隨、施莉麗、施美圓（前均施
02 朝和之承受訴訟人）、江佩蓉（江施簞治之承受訴訟人）、
03 施奕廷部分：原告未自任耕作，不同意本件原告之請求等語
04 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 (五)、被告財政部國有財產署（兼施宇民之承受訴訟人）部分：系
06 爭364地號土地應有部分5733/250000因抵繳稅款而登記為國
07 有，因抵稅前原訂有耕地三七五租約，故就系爭364地號國
08 有持分土地與原告換訂國有耕地租約，租期自89年7月10日
09 起至99年7月9日止。本件租佃爭議事件倘經判決確定認承租
10 人有不自任耕作情事，則依耕地三七五減租條例第16條規定
11 ，原訂租約無效等語置辯。

12 (六)、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
13 陳述。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一)、何明聰主張依耕地三七五減租條例第20條規定，被告於系爭
16 租約之租期屆滿時，應與原告續訂租約等語。被告則辯以：
17 原告有耕地三七五減租條例第16條第1項規定之未自任耕作
18 情事，依同條第2項規定，租約已歸於無效，自無續約之問
19 題等情。本件兩造之爭點厥為：原告有無耕地三七五減租條
20 例第16條第1項規定之未自任耕作情事？經查：

- 21 1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人
22 ；承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回
23 自行耕種或另行出租，耕地三七五減租條例第16條第1、2
24 項定有明文。又按耕地三七五減租條例第16條第2項所謂原
25 訂租約無效，係指承租人違反前項所定不自任耕作或轉租之
26 限制時，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力
27 ，租賃關係因而歸於消滅（最高法院80年台再字第15號判例
28 意旨參照）。且按耕地三七五減租條例第16條第2項所謂原
29 定租約無效，係指全部租約均無效而言（最高法院66年台上
30 字第761號判例意旨參照）。再按耕地三七五減租條例第16
31 條第1項所謂不自任耕作，兼指轉租及將耕地借與他人使用

在內，亦與轉租無異（最高法院56年台上字第1520號判例、63年台上字第599號判例意旨參照）。復按承租人違反耕地三七五減租條例第16條規定不自任耕作時，原定租約無效，所謂無效，係當然無效，並不待出租人主張，故系爭耕地租約無效後，除兩造有另行成立租賃關係之合意外，不因出租人嗣後繼續收租默示同意上訴人使用未自任耕作土地，或於原訂租約租期屆滿後換訂租約，或當事人依同條例第6條第1項、第20條規定續訂租約，而使原已無效之租約恢復其效力（最高法院92年度台上字第2494號裁判、95年度台上字第1911號裁判意旨參照）。準此，承租人如有未自任耕作，將耕地轉租（包含將耕地借與他人使用在內）之情事，原耕地租約於承租人不任耕作時即當然無效，且係全部耕地租約均無效，亦不因出租人嗣後繼續收租，或於原訂租約租期屆滿後依耕地三七五減租條例第6條第1項、第20條規定於形式上續約，而使原已無效之租約恢復效力。

2.系爭土地上有如附圖（即臺北市士林地政事務所104年2月16日複丈成果圖）所示之A（為「型之二層樓建物；目前門牌號碼為「臺北市○○區○○路○○○巷○○弄○○號」、67年整編前門牌號碼為「臺北市○○區○○里○○0○○號」（見原一審卷三第178頁）、B、C、D1、D2、D3、E1、E2、F部分之水泥或鐵皮地上物（下稱系爭地上物）等情，業據原一審勘驗現場，並囑託臺北市士林地政事務所測繪在案，有104年2月16日勘驗筆錄及相片、臺北市士林地政事務所104年5月4日函檢送之複丈成果圖（見原一審卷五第23至32、53至55、78至79頁，及卷六第16至33頁）在卷可按。

3.系爭地上物係何明聰及其家人陸續違法建築而成乙情，有下列證據可憑：

(1)陽明山國家公園管理處（下稱陽管處）102年12月30日營陽環字第1020007656號函稱：臺北市○○區○○路○○○巷○○弄○○號，本處無核發合法房屋證明紀錄，且自78年7月1日接

(續 上 頁)

建管業務後，亦無建築執照紀錄等語；又陽管處103年1月6日營陽遊字第1036000062號函稱：上開建物於80至88年間涉有違規情事登錄在案者共3件，即80營陽企字第4432號、86營陽建字第8069號、88營陽建字第5767號等語（見原一審卷一第283頁）。

- (2) 陽管處103年10月3日營陽遊字第1030006472號函檢附上開建物之違章建築處理資料，顯示：(1) 前述如附圖所示之A部分水泥建物，原為一層樓斜屋脊磚造平房，惟原告之子何文成於80年7月23日及80年9月13日經查報未經申請擅自於建物（即「」型的水平部分）搭蓋鐵架，且逾期未補辦申請建照，經陽管處於80年9月20日發文要求立即停止施工及於兩週內自行拆除，否則將列入計劃派工強制執行，惟何文成仍持續於系爭建物「」型的水平部分增建一層樓，及在「」型建物前方搭建一平台，經陽管處再於82年5月20日發文通知將強制拆除，嗣何文成陳情不成後，始於82年6月間拆除該建物前端之棚架，惟「」型水平部分的二樓增建尚未見拆除等情（見原一審卷二第56至65頁），此情與被告所提出之林務局農林航空測量所拍攝之空照圖，顯示80年11月7日空照圖上，在「」型建物水平部分的磚造平房上，有鐵架所搭設的新建物，又81年10月31日之空照圖上，顯示「」型圖水平部分之屋頂，明顯與前幾年度拍攝照片所示的「」型圖水平部分之屋頂不同乙情，亦屬相符（見原一審卷四第116、117頁）；原告之媳即何文成之妻郭綢幼於86年12月24日經陽管處查報於上開建物旁新增違建，經陽管處於87年1月6日發文要求應自行拆除，惟無自行拆除情事（見原一審卷二第54至55頁）；嗣原告之子何文成再於88年8月25日經陽管處查報在「」型圖水平部分之前方增加原本已拆除的棚架及在左側有新增違建，且經陽管處於查報單上註記：「此為80年9月20日80營陽企

(續 上 頁)

字違建．．．現已隔成二層樓」等語；嗣經陽管處於88年10月28日會勘，會勘結果載明：「本處88年查處部分，僅一樓磚造部分自行拆除（如該會勘記錄表之左圖三《按即如附圖台北市士林地政事務所104年2月16日複丈成果圖所示之D1、D2、D3部分位置，拆除後仍有殘留部分），二層樓部分含前面鐵棚架（如該會勘記錄表之左圖一《按即如附圖所示之B部分位置），及旁邊之棚架（如該會勘記錄表之左圖二《按即如附圖所示之C部分位置》）尚未拆除，未拆除之部分仍請依本處前函規定辦理。」、「業主代表郭綢幼就被查獲之增建部分，表示分別為何文成、何明聰及何文榕所施作．．．希望准予補辦申請手續」等語；嗣陽管處88年11月22日函通知應於1個月內至該處補辦申請手續，屆時若未申請或申請不合規定，仍依原查報函處理等語（見原一審卷二第46至53頁）。訴訟中函詢陽管處關於原告等人後續辦理之情形如何，經陽管處104年2月12日營陽遊字第1046000551號函覆稱：經查本處公文管理系統，尚無何明聰等人依通知補辦申請手續資料可稽，上址所涉違建經本處查報並列管在案，倘後續涉有違規新事證經查證屬實，本處當依規定辦理查處等語（見原一審卷五第34頁）。

- (3) 再臺北市士林區公所102年4月23日北市士建字第000000000000號、103年1月17日北市士建字第10330012600號函稱：經現場勘查結果，299及306地號有建物未檢具相關合法證明文件及妨礙耕作之水泥障礙物，不認作農業使用等語（見原一審卷一第279頁）；又臺北市士林區公所103年10月3日北市士建字第10333215200號函稱：系爭300地號土地上之水塔（即如附圖所示之F部分水泥構造物），經該所會同陽管處會勘，未能檢具相關合法證明文件，與「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」第4條之規定不符等語（

01 (續上頁)

02
03 見原一審卷五第33頁)。

04 (4)原告雖主張其建物於50年間即存在，其提出之80、81年度房
05 屋稅繳納通知書上，分別記載「臺北市○○區○○里00鄰○
06 ○0○0號」、「臺北市○○區○○里○○路○○○巷○○弄○○
07 號」兩個房屋坐落地址(見原一審卷二第237、238頁)。
08 原告雖稱為同一房屋云云。然經臺北市稅捐稽徵處士林分
09 處104年1月30日北市稽士林甲字第10456126100號函覆稱
10 :菁山里11鄰頭湖1之9號房屋之總層數1層、面積87.3平
11 方公尺，課稅經歷年數50年(按即約於50餘年間起課)，為
12 磚造；菁山里菁山路101巷32弄10號房屋之總層數2層，課
13 稅經歷年數25年(按即約於80年間起課)，面積各52.3平方
14 公尺，為加強磚造，該二處是否為拆除改建之關係，本處查
15 無相關資料等語(見原一審卷五第6頁)；顯見上開二門牌
16 面積、層數、構造均不相同，顯非同一建物。而經原一審至
17 現場履勘及測量，並無一層樓之建物，係僅有2層樓之建物
18 ，而複丈成果圖所示A部分房屋面積為179.42平方公尺，無
19 證據證明附圖所示建物A為50年間即存在之建物。

20 4.又原告出具之「施拱慶」名義之同意整修房屋之同意書已經
21 施拱慶本人爭執為真正，原告未能提出私文書之原本證明真
22 正，況且，施拱慶亦無代表全體出租人之權限。

23 5.綜合上情，足知附圖所示A部分係原告家族於系爭土地上陸
24 續違法建築而成，其中如附圖所示A原本為何明聰所建，但
25 ，之後80、81年間水平部分經何文成增建為二樓，並陸續違
26 法擴建平台、鐵架而為現況地上物，在系爭耕地上非自任耕
27 作，至為彰顯。

28 (二)、系爭地上物並非農舍，亦非合法建物，甚至作為營利使用：

29 1.按佃農在承租耕地上固允許有農舍之存在，但茲所謂農舍，
30 乃以便利耕作而設，並不以解決佃農家族實際居住問題為目
31

01 (續上頁)

02
03 的（最高法院64年台上字第571號判例意旨參照）。又按耕
04 地三七五減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係
05 指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言，如承租
06 人以承租之土地建築房屋居住或供其他非耕作之用者，均在
07 不自任耕作之列，又承租人固非不得在承租之土地上建築農
08 舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡
09 陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決
10 承租人家族實際居住問題為其目的，如所建房屋係供居住之
11 用，即與農舍有間。

12 2.查原告以系爭地上物供自己及家人居住使用乙情，業據原告
13 於書狀中自承：「．．．至今所居住之房子即為農舍改建，
14 除了一般居住用途外，並無擴建或移作他用，從54年開始就
15 有繳房屋稅金之收據為憑」等語在卷（見原一審卷一第49頁
16 ）；且經原一審勘驗現場結果：如附圖所示A部分為相鄰接
17 之兩棟建物（即前述「型建物」），均為二層樓，右方建物一
18 樓有2房、1廚房、1浴室，房內有床鋪，二樓為3房，二
19 樓外有B部分棚架平台，作陽台使用，陽台上有吊掛衣物，
20 左方建物一樓有1房、1廚房，1小客廳，二樓有1房、1
21 廁所、1小客廳；如附圖所示C部分為鐵皮屋，其內堆放有
22 肥料、農藥，鏟子、刀子、網子、電鑽、推車、電鍋、洗衣
23 機、腳踏車、高爾夫球具、拌肥料器（有生鏽痕跡），部分
24 區域放置凌亂之農具及門板；如附圖所示D部分為水泥牆面
25 及水泥塊圍起之區域，水泥塊圍起之區域內有散置肥料、花
26 盆、舊水族箱，其外有散置梯子、鐵網、鐵門、戶外暖爐，
27 及棄置之馬桶及櫃子，原告自述部分為園藝造景工程用品，
28 馬桶及櫃子為原告棄置或暫置之居家用品等語（見原一審卷
29 五第23至32頁之104年2月16日勘驗筆錄），且依被告所提
30 出之履勘當日現場相片顯示：如附圖所示A部分建物，內部
31

01 (續上頁)

02
03 尚有沙發、書櫃、冰箱、冰櫃、飯桌、電鍋、神廚、電視、
04 電腦、電話、傳真機、辦公桌椅等，如附圖所示C部分鐵皮
05 屋，內部尚有熱水器、瓦斯筒、輪椅等，屋外並有曬衣架等
06 情（見原一審卷六第16至19、33頁背面）。原告自承其夫妻
07 與其子何文成全家均居住於此。由系爭地上物所置放之多種
08 供長期居住使用之家居用品或休閒娛樂用品，足認確係供原
09 告舉家居住使用，而非為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆
10 置農具、肥料或臨時休息用之「農舍」甚明。

11 3.原告固陳稱有開設千慶公司，會將系爭土地上所種植之作物
12 挖出作園藝造景或賣給其他園藝造景公司，及在系爭地上物
13 內堆放園藝造景工程用品，在外停放小貨車，作為園藝造景
14 工程使用云云（見原一審卷五第30頁之104年2月16日勘驗
15 筆錄）。然查，千慶公司原係於82年間在高雄市設立，主要
16 股東為原告之媳郭綢幼之親友，嗣於83年間遷址至臺北市，
17 並由原告之子何文成於87年間受讓出資而成為負責人等情，
18 有千慶公司登記卷宗（見本件外放證物卷）查閱在案。又依
19 被告所提出之千慶公司之網路廣告宣傳資料，顯示該公司對
20 外所留之地址為「臺北市○○區○○路○○○巷○○弄○○號」，
21 且所營之業務項目，包括園藝景觀工程，及與農業耕作無關
22 之保溫（冷）工程、其他一般平面工程的承包等情（見原一
23 審卷六第41至44、56至61頁）；足見原告亦有將系爭地上物
24 提供其子何文成開設之千慶公司營業使用，確非供便利耕作
25 目的之「農舍」亦明。

26 (三)、兩造間並無另行成立新的租賃契約：

27 臺北市耕地租約登記自治條例第3條規定「耕地租約登記，
28 有下列情形之一者，得由出租人或承租人單獨申請之：．．
29 ．五、出租人或承租人不會同申請登記，經一方陳明理由，
30 並檢附相關證明文件。出租人或承租人依前項第五款申請登
31

01 (續上頁)

02
03 記，除係檢附區公所准否收回自耕案件之核定或調處之證明
04 文件辦理者外，區公所應以書面通知他方得於接到通知之日
05 起十日內提出書面異議，逾期未提出者，視為同意。前項情
06 形經他方提出異議者，依本條例第26條規定辦理」。原告以
07 84年3月1日起至90年2月28日止，為期6年之租約登記後
08 ，陸續再續訂2次租約，期間分別為90年3月1日起至96年
09 2月28日止、96年3月1日起至102年2月28日止，原告稱
10 此為另行成立租賃契約云云。然查，90年3月1日起至96年
11 2月28日止、96年3月1日起至102年2月28日止之續約登
12 記，是何明聰以租約期滿，單獨聲請辦理續約登記，出租人
13 均未會同辦理，由何明聰提出租約登記申請書、租約書、自
14 任耕作切結書後，臺北市士林區公所依耕地三七五租約清理
15 要點第3點規定，行文出租人於文到20日內提出書面意見，
16 出租人逾期未提出異議，故准予續約6年，此有臺北市士林
17 區公所90年4月3日北市士建字第9020896200號函、96年4月3
18 日北市建字第09630609100號函（高院卷三第46頁以下、第
19 237頁以下）函及所附資料在卷。何明聰之登記申請書之原
20 因即為「續訂租約」，顯然前開二次續約登記，並非承租人
21 、出租人就系爭土地就租賃標的、租金意思表示達成一致而
22 成立新的耕地租約，所有承租條件、標的、租金均承襲舊的
23 耕地租約，僅是形式上續約，而臺北市士林區公所所寄發給
24 出租人之通知，其中施世在早於80年間即死亡，其繼承人遲
25 未辦理繼承登記，且多位繼承人早已旅居海外，然臺北市士
26 林區公所仍以施世在為出租人送達，而未向其繼承人送達，
27 何能稱出租人有與原告成立新的租約，何明聰於訴訟中改稱
28 於租約無效後有成立新的租約，不足採信。

29 (四)、出租人收回系爭土地並無違反誠信原則、權利濫用原則：

30 1.按權利固得自由行使，義務本應隨時履行，惟權利人於相當
31

(續 上 頁)

期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此源於「誠信原則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」，究與消滅時效之規定未盡相同，審判法院當不得因已有消滅時效之規定即逕予拒斥其適用，且應依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用。最高法院97年台上字第950號判決要旨參照。

2. 原告以辦理前2次續約登記後，被告未提出異議，且繼續向原告收取租金，足以讓原告相信被告等人不行使權利云云。然查，被告等人均未會同辦理前開2次耕地租約登記，是臺北市士林區公所依據臺北市耕地租約登記自治條例第2條第1項、第3條第1項第5款規定，依何明聰單方聲請而單獨辦理，然何明聰及其家人違反耕地三七五減租條例應自任耕作之規定，不但作為住宅使用，持續違法增建、擴建成為其祖孫三代住家，甚至開設千慶公司作為營利使用，未全部自任耕作，並以不實切結書表示自任耕作以辦理申請續約登記，反觀出租人即真正土地之所有權人，因受限耕地三七五減租條例之拘束，多達數十年無法使用收益其所有之系爭土地，信任承租人自任耕作而未時時至現場查看，且原出租人死亡後，並輾轉發生繼承，繼承人散居各處，亦有居住在國外者，有人甚至有繼承土地位於何處均不知，更遑論知悉有耕

01 (續上頁)

02
03 地租約存在，因此未能完全知悉承租人有非自任耕作情形，
04 難謂違背常理，是以出租人單純沉默不能表示放棄權利之行
05 使，並無讓原告認為權利人已經放棄行使權利。原告依系爭
06 耕地租約使用收益達1萬8,752.59平方公尺之耕地，每年僅
07 繳交金額約數千元，當應恪遵耕地租約之約定自任耕作而非
08 以所有權人自居，不但興建住家居住，經營公司行號，其耕
09 地租約於非自任耕作後無效，被告依法行使權利並無任何權
10 利濫用、違反誠信原則之情形。

11 3.至於原告提出之前案判決是因上訴人逾期提起上訴所致，且
12 上開判決內容均未提到當時被告等人已知悉興建房屋等事由
13 (原一審卷一第299頁以下)，是以原告主張被告等均知悉
14 其未自任耕作，顯非真實。

15 (五)、綜上，原告何明聰以及原告之子何文成及何文榕在系爭土地
16 上陸續違法建築，附圖所示之A建物橫跨系爭菁頭字第2號
17 (系爭299地號)、3號租約(系爭306地號)，供原告及
18 家人居住使用，及供原告之子何文成開設之千慶公司營業使
19 用，按首揭法條及最高法院裁判意旨，原告有耕地三七五減
20 租條例第16條第1項規定之未自任耕作之情事，依同條第2
21 項規定，原定耕地租約至遲於原告等88年間違法增建完成現
22 況地上物而不自任耕作時，即當然無效，不因出租人嗣後有
23 無繼續收租，或是否曾於原訂租約租期屆滿後依耕地三七五
24 減租條例第6條第1項、第20條規定為形式上續約，而使已
25 無效之租約恢復效力，自無租約效力延續與否之問題。耕地
26 三七五減租條例，在保護實際耕作之農民，故限制出租人收
27 回之權限，保障承租人長期租賃，出租人固為法律上所有權
28 人，然其使用權利及租金收取權受法令限制，是承租人一方
29 必須確實自任耕作，亦不得將全部、一部轉租，此為承租人
30 受該法保障之一體二面，不得違反之。何明聰一家人在系爭
31

(續 上 頁)

土地上興建地上物居住，不斷違法增建、擴建，經陽明山管理處多次拆除後仍繼續違法增建、擴建，甚至經營公司作為商業用途使用，其未自任耕作，昭昭彰顯，依耕地三七五減租條例第16條規定為無效，且一部分無效，全部無效，是以菁頭字2號、第3號租約均為無效，縱使有形式上6年續租，亦無法使無效之契約復活。原告請求就無效之租約續約即請求附表一、附表二之被告偕同辦理登記，均屬無據。

貳、反訴原告施光宇、施百合、施光彥、施光知（施拱星承受訴訟人）、陳宗元、施光六、施光茂、施光前、施光時、施光仲、施介崑、施孟廷、施力仁、施力文（施拱慶承受訴訟人）反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：系爭租約為耕地三七五定期租約，反訴被告在系爭土地上興建無建築許可或取得建築執照之供居住之房屋，違反耕地三七五減租條例及民法第438條規定，系爭租約已屬無效。又反訴被告於系爭土地上興建違章建築，為陽明山國家公園管理處認定之違章行為人，其等侵害伊之所有權，應拆除如附圖所示之A、B、C、D1、D2、D3、E1、E2、F部分之地上物；另反訴被告自承在系爭土地上耕作，其無正當理由而享有耕作之利益，應返還相當於每年地租即660台斤、每台斤以12元計算之不當得利。爰依民法第767條、第821條前段、第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：1.反訴被告應拆除附圖所示之A、B、C、D1、D2、D3、E1、E2、F部分之地上物。(二)反訴被告應自103年度起至清償日止，每年給付2,640元予反訴原告施光彥、施百合、施光知、施光宇。(三)反訴被告應自103年度起至清償日止，每年給付各2,640元予反訴原告陳宗元、施光六。(四)反訴費用由反訴被告負擔。(五)上開第二項聲明，反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

01 (續上頁)

02
03 二、反訴被告則以：反訴被告無未自任耕作之情，系爭地上物係
04 為便利耕作之農舍，反訴原告依法應與反訴被告續訂耕地租
05 約，是反訴被告非無權占用系爭土地，無須拆屋還地及返還
06 不當得利。又系爭土地之地上物除C部分鐵皮屋為反訴被告
07 所興建外，其他各地上物之所有權或事實上處分權均非反訴
08 被告所有等語置辯。並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.反訴
09 部分若為不利判決，反訴被告願供擔保，請准免為假執行之
10 宣告。

11 三、程序事項：

12 (一)、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
13 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
14 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者
15 ，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
16 文。又此所稱之相牽連，乃指為反訴標的之法律關係與本訴
17 標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防
18 禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密
19 切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度
20 台抗字第1005號裁定意旨參照）。查原告提起本訴之訴訟標
21 的，係主張依耕地三七五減租條例第20條規定，請求被告就
22 耕地租約為續約，而被告反訴之標的為民法第767條關於所
23 有權人之物上請求權規定，及民法第179條之不當得利規定
24 ，兩者訴訟標的雖不相同，惟本訴中被告主張之防禦方法，
25 係原告有耕地三七五減租條例第16條第1項規定之未自任耕
26 作，致耕地租約無效之情事，與反訴原告之訴訟標的所主張
27 之基礎事實即兩造間已無耕地租約關係，故反訴被告構成無
28 權占有及不當得利，兩者在法律上及事實上之關係密切，而
29 與本訴有牽連關係，程序上應予准許。

30 (二)、反訴原告施拱星、施拱慶分別於訴訟繫屬中死亡，分別具狀
31

01 (續上頁)

02
03 聲明承受訴訟，業如前述，但因系爭土地協議僅由施光宇、
04 施光六繼承施拱星、施拱慶之應有部分，故何明聰撤回對其
05 餘繼承人之起訴。然因施拱星、施拱慶請求103年起之不當
06 得利，在協議分割繼承完成登記前因系爭土地所生之債權仍
07 為遺產一部份，因遺產協議分割並無溯及效力，仍屬共同共
08 有債權，仍需共同行使權利，是施拱星之繼承人施百合、施
09 光彥、施光知；施拱慶之繼承人施光茂、施光前、施光時、
10 施光仲、施光六、施介崑、施孟廷、施力仁、施力文等人雖
11 已非本訴之被告，仍為反訴原告，有當事人適格，反訴被告
12 請求駁回，即無必要。

13 四、拆除地上物是否有理由：

14 (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
17 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
18 人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定
19 有明文。

20 (二)、系爭地上物之事實上處分權屬於何人，何明聰於高院時陳稱
21 地上物為其一人興建，參見原二審106年6月14日言詞辯論
22 筆錄（高院卷四第281頁），於本院詢問時又變更陳述，其
23 先後陳述不一，先予敘明。

24 1.所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性
25 之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構
26 造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或
27 僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築
28 之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法
29 第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有
30 權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具
31

(續 上 頁)

獨立性而依附於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷，最高法院100年度臺上字第4號判決要旨參照。增建房屋附屬於原有房屋，使用上既與原有房屋成為一體，其所有權應歸於消滅，原有房屋之所有權範圍因而擴張，惟仍僅有單一所有權，依物權法上「一物一權」主義，自不得就此單一所有權之其中增建部分，另主張有獨立之所有權而得處分。

2. 經查，附圖所示A部分為一L型建物為2相連接二棟建物，均為2層樓，右方建物一樓有2房、1廚房、1浴室，房內有床鋪，二樓為3房，二樓外有B部分棚架平台，作陽台使用，陽台上有吊掛衣物，左方建物一樓有1房、1廚房，1小客廳，二樓有1房、1廁所、1小客廳，是以二棟建物相連接，已無法區隔。從68年至76年之衛星空照圖可知，原本僅有一建物存在，直到77年12月6日之空照圖（原一審卷四第110頁以下），方增加相連建物而成一L型，是以原建物為何明聰所有，之後雖陸續擴建、增建，縱使何文成曾出資擴建部分屋頂、平台、鐵架，但其一附於原建物上增建部分，缺乏使用、構造上獨立性，已有物理上依附性，目前倘若要分離費用過鉅，68年間已存在之建物為何明聰所興建，此觀陽明山國家公園計畫建物調查表（原一審卷二第66頁）可知，是以其子何文成或其媳郭綢幼之後增建之屋頂、平台，均附合成為原建物之一部分，所有權為反訴被告所取得。另附圖所示C部分之鐵皮屋、F之水泥灌溉用水塔為原告所建，參見郭綢幼之筆錄以及反訴被告自認在卷（高院卷四第

01 (續上頁)

02
03 282 頁、本院卷四第 84 頁)。至於附圖所示 D1、D2、D3、E1
04 、E2 部分是何文榕出資修建之水泥地面及牆面(高院卷四第
05 282 頁)，且反訴原告於高院時亦未爭執，復對照陽管處之
06 違章建築拆除資料(原一審二第 47 頁)，堪信為真實。

07 3. 查施光宇等施拱星之繼承人、陳宗元、施光六等施拱慶之繼
08 承人為系爭土地之共有人之一，反訴被告違反前項所定不自
09 任耕作，原訂租約無待於另為終止表示，當然向後失其效力
10 ，租賃關係因而歸於消滅(最高法院 80 年台再字第 15 號判例
11 參照)，反訴被告亦未能提出有另外成立租賃、使用借貸等
12 其他占用之法律權源，反訴被告所有如附表所示 A、B、C
13 、F 等地上物占用反訴原告等人所有之土地，無正當權利，
14 當屬無權占有，則其依民法第 767 條第 1 項、第 821 條規定
15 ，請求反訴被告拆除附圖所示 A、B、C、F 等地上物，自
16 有理由，應予准許。至於請求反訴被告拆除附圖所示 D1、D2
17 、D3、E1、E2 部分即屬無據，應予駁回。

18 五、不當得利有無理由：

19 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
20 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
21 179 條定有明文；又無權占有他人之土地，可能獲得相當於
22 租金之利益為社會之通常觀念(最高法院 61 年台上字第 1695
23 號判例參照)。

24 2. 查附圖所示之 A、B、C 部分之磚造建物、鐵皮建物，非為
25 耕作之目的所設置，且自 68 年起陸續起擴建、增建，不自任
26 耕作而無效，雖 84 年前案判決未曾審酌上開事項而經判決租
27 約有效，但系爭租約至少自 90 年 3 月 1 日後起為無效，但反
28 訴被告仍占系爭土地使用收益，自屬無法律上原因而受有相
29 當於租金之利益，並致反訴原告受有損害，反訴原告依不當
30 得利法律關係請求反訴被告返還相當於租金之利益，應屬有
31

(續 上 頁)

據。再依土地法第97條、第105條規定，租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。上開計收租金限制之規定，非不得據為計算本件相當租金利益之標準。

3.查，系爭299、300、301、306、364地號土地施拱星應有部分10分之1；系爭299、300、301、364地號土地陳宗元應有部分10分之1；系爭306地號施拱慶應有部分10分之1。施拱星於107年2月4日死亡，系爭土地協議由施光宇繼承，於107年7月31日完成登記（本院卷一第203頁以下），但對於施拱星死亡前之因系爭土地所生之不當得利債權並未提出協議由施光宇一人繼承，是以103年起至107年7月30日，反訴原告施百合、施光彥、施光知、施光宇請求每年給付2,640元（約略申報地價之年息千分之一而已），為有理由，金額如附表三所示。惟107年7月31日由施光宇一人繼承系爭土地，是以107年7月31日後僅有施光宇有不當得利請求權，其請求按年給付660元（ $2,640 \div 4 = 660$ ，依土地申報地價計算不到千分之一），應予准許。施拱慶於105年8月17日死亡，其權利義務由全體繼承人繼承，系爭306地號土地協議由施光六一人繼承，但訴之聲明全體繼承人同意由反訴被告向施光六給付，當無不可。是以陳宗元、施光六請求反訴被告按年給付不當得利2,640元，本院認為亦屬相當。

參、反訴原告施翠華、施文賢、施嘉全反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：系爭土地因反訴被告違法擴建、增建房舍供其舉家生活使用，並鋪設水泥地停放自用車輛等，經主管機關認定非作農業使用而無法核發農業使用證明，致反訴

(續 上 頁)

原告施翠華、施文賢（下逕稱其姓名）於102年間取得系爭土地時，無法依土地法第39條之2第1、2項規定享有免徵土地增值稅之優惠，遭稅捐機關課以總計45萬9,283元之土地增值稅。爰依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定，請求反訴被告分別賠償施翠華22萬9,642元、施文賢22萬9,641元。系爭租約既為無效，則反訴被告於占有之系爭土地上建築違法建物、作為停車場利用、種植松柏及茶樹等高經濟價值地上物等即屬無權占有，致反訴原告受有損害，得主張依據不當得利之法律關係請求反訴被告返還自102年1月1日起無權占有系爭土地相當於租金之利益。反訴原告施嘉全（下逕稱其姓名）爰依土地法第110條、施翠華、施文賢則依土地法第97條、第105條、第148條、第179條及土地法施行法第25條規定，衡酌系爭土地周遭環境便利性及使用人利用土地之經濟價值，分別按系爭土地申報地價之年息8%及10%計算相當於租金之不當得利，是自102年1月起至108年12月止反訴被告應給付施嘉全28萬4,266元、施翠華、施文賢各14萬8,117元，及自109年起至返還系爭土地與全體共有人止，按年給付施嘉全、施翠華、施文賢3萬9,715元、2萬2,329元、2萬2,329元等語。聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告施嘉全、施翠華、施文賢284,264、148,118、148,118元，及自109年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)反訴被告應給付反訴原告施嘉全、施翠華、施文賢自109年1月1日起至返還系爭300、301、364、299、306地號土地予全體共有人之日止，按月給付施嘉全、施翠華、施文賢4,840、2,698、2,698元。(三)反訴被告應給付反訴原告施翠華22萬9,642元，及自104年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)反訴被告何明聰應給付反訴原告施文賢22萬9,641元

01 (續上頁)

02
03 , 及自104年2月4日起至清償日止, 按週年利率5%計算
04 之利息。(五)反訴原告就第一項至第五項聲明願供擔保, 請准
05 宣告假執行。

06 二、反訴被告則以: 反訴被告無未自任耕作之情, 系爭地上物係
07 為便利耕作之用之農舍, 反訴原告依法應與反訴被告續訂耕
08 地租約, 是反訴被告非無權占用系爭土地, 無須拆屋還地及
09 返還不當得利。又系爭土地之地上物除C部分鐵皮屋為反訴
10 被告所興建外, 其他各地上物之所有權或事實上處分權均非
11 其所有。而兩造間耕地租約縱有無法續約之事由, 亦應以原
12 租約約定之租金數額或實物換價作為使用系爭土地之代價,
13 施翠華、施文賢及施嘉全以土地申報地價以及距離系爭土地
14 10分鐘車程之商業環境評估計算相當於租金之不當得利, 顯
15 屬過高, 且請求期間為自102年1月1日起, 亦逾民法第12
16 6條之消滅時效期間。另納稅係國民應盡義務, 施翠華等2
17 人不應把無法取得節稅證明怪罪承租之佃農等語置辯。並聲
18 明: 1.反訴原告之訴駁回。2.反訴部分若為不利判決, 反訴
19 被告願供擔保, 請准免為假執行之宣告。

20 三、按民事訴訟法第259條、第260條第1項規定及最高法院98年
21 度台抗字第1005號裁定意旨參照, 為反訴標的之法律關係與
22 作為本訴防禦方法所主張之法律關係間, 兩者在法律上或事
23 實上關係密切, 審判資料有其共通性或牽連性時, 得提起反
24 訴, 業如前述。查原告提起本訴之訴訟標的, 係主張依耕地
25 三七五減租條例第20條規定, 請求被告就耕地租約為續約,
26 而被告反訴之標的為民法第184條之侵權行為損害賠償請求
27 權及民法第179條之不當得利, 兩者訴訟標的雖不相同, 惟
28 本訴中被告主張之防禦方法, 係原告有耕地三七五減租條例
29 第16條第1項規定之未自任耕作致耕地租約無效之情事, 與
30 反訴原告之訴訟標的所主張之基礎事實即因原告非將農地供
31

01 (續上頁)

02
03 作農業使用，而致主管機關拒絕核發農業使用證明，及兩造
04 間無耕地租約關係，兩者在法律上及事實上之關係密切，而
05 與本訴有牽連關係，程序上應予准許。

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)、施翠華、施文賢得請求損害賠償：

- 08 1.按民法第184條規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權
09 利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損
10 害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者
11 ，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」土
12 地稅法第39條之2第1項、第2項規定「作農業使用之農業
13 用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」「前
14 項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期
15 間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機
16 關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內
17 已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時
18 應課徵土地增值稅。」
- 19 2.反訴被告於系爭土地上興建地上物，經主管機關認為農地未
20 農用，致施翠華、施文賢需繳納請求土地增值稅共45萬9,28
21 3元，有臺北市稅捐處土地增值稅繳款書二份在卷（原一審
22 卷四第134頁至第135頁），是當屬故意以悖於善良風俗之
23 方法加損害於他人，造成施翠華、施文賢於受贈取得系爭29
24 9、306地號土地時，無法依土地法第39條之2第1、2項
25 規定享有免徵土地增值稅之優惠，而遭課以合計45萬9,283
26 元之土地增值稅，是請求反訴被告賠償損害，施翠華、施文
27 賢各請求反訴被告給付22萬9642元、22萬9,641元，即屬有
28 據。
- 29 3.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31

01 (續上頁)

02
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
08 段及第203條分別定有明文。本件施翠華、施文賢依侵權行
09 為之法律關係，請求反訴被告負損害賠償責任，為無確定期
10 限、以支付金錢為標的，揆諸上開說明，則渠等請求反訴被
11 告給付自反訴起訴狀送達之翌日即104年2月5日起至清償
12 日止（原一審卷四第136之1頁），按法定年息5%計算之利
13 息，當屬有據，逾此範圍，即無理由。

14 (二)、不當得利請求：

- 15 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
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；利息、
17 紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期
18 給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民
19 法第179條、第126條定有明文。次按租金之請求權因五年
20 間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，至於終止租約
21 後之賠償與其他無租賃契約關係之賠償，名稱雖與租金異，
22 然實質上仍為使用土地之代價，債權人應同樣按時收取，不
23 因其契約終止或未成立而謂其時效之計算應有不同，最高法
24 院49年台上字第1730號判決意旨參照。
- 25 2.施翠華、施文賢、施嘉全（下稱施翠華等3人）於起訴主張
26 請求自102年1月1日起之不當得利按申報地價年息百分之
27 8、10計算之不當得利云云。何明聰提出時效抗辯，施翠華
28 等3人於108年12月10日始追加起訴不當得利之請求，是以
29 103年12月10日前相當於租金之不當得利已經罹於5年時效
30 ，反訴被告得拒絕給付。施翠華等3人雖稱於調解時經主張
31

01 (續上頁)

02
03 不當得利，尚未罹於時效云云。然依民法第133條規定，調
04 解不成立時，時效視為不中斷，是縱使曾於103年調解時主
05 張，但調解不成立時，時效即視為不中斷。

06 3.經查，系爭299地號（面積3865.27平方公尺）、300地號
07 （面積4568.76平方公尺）、301地號（面積407.97平方公
08 尺）、306地號（面積2089.2平方公尺）土地之申報地價從
09 102年1月起為每平方公尺2,160元、105年1月為每平方
10 公尺2,320元、107年1月每平方公尺2,400元、109年1
11 月為每平方公尺3,480元，系爭364地號（面積7821.39平
12 方公尺），申報地價依序為680元、680元、504元、756
13 元，有地價謄本及土地登記第二類謄本在卷可佐。因租約全
14 部無效，反訴被告使用收益租約內全部土地，均屬無權占有
15 全部土地。施翠華、施文賢為299、306地號土地共有人，
16 應有部分各為64分之1，施嘉全為系爭300、301、364土
17 地共有人，應有部分各為32分之1，有土地登記謄本在卷（
18 本院卷四第261頁以下）。系爭土地之地目為田或旱，有勘
19 驗程序筆錄及照片可查（見原一審卷五第23頁至第52頁、卷
20 六第16頁至第33頁），非屬商業活動繁華區域，再審酌占用
21 附圖所示土地之地上物狀況等基地之位置、工商業繁榮程度
22 、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，按申報地價
23 年息百分之五為合理，103年12月10日至108年12月31日止
24 之不當得利（其計算式：申報地價×面積×占用年數×年息
25 %，小數點以下四捨五入）詳如附表四所示，及自109年1月1
26 日起至返還系爭土地之日按月給付之不當得利，為屬可採。
27 反訴被告應給付之不當得利，詳如附表五、六、七編號所示
28 ，逾此範圍，即屬無據。

29 肆、從而，一、本訴原告請求確認附表一所示之被告，應就其所
30 有系爭299、300、301及364地號土地與原告訂立書面耕
31

(續 上 頁)

地租約，並協同原告辦理登記。附表二所示之被告，應就其所有系爭306地號土地與原告訂立書面耕地租約，並協同原告辦理登記，均為無理由，應予駁回。二、反訴原告施拱星之繼承人施光宇等人、陳宗元、施拱慶之繼承人施光六等人請求反訴被告拆除如附圖所示之A、B、C、F之地上物為有理由；施光宇等人、陳宗元、施光六請求反訴被告給付之不當得利金額如附表三所示，逾此範圍請求，即屬無據，應予駁回。三、反訴原告施翠華、施文賢、施嘉全請求反訴被告給付如附表五至七之金額及遲延利息，為有理由，應予准許，反訴原告逾上開範圍請求即屬無據，應予駁回。

伍、本判決命反訴被告給付部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，分別酌定相當金額，如附表三、五至七所示。

陸、本件判決基礎已臻明確，其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述。

柒、依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 11 日

民事第四庭法官 絲鈺雲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 9 月 21 日

書記官 蘇俊憲

附表一：菁頭字第2號私有耕地租約出租人即系爭299、300、301及364地號土地所有權人名單

編號	系爭299 地號土地	系爭300 地號土地	系爭301 地號土地	系爭364 地號土地	備註
----	---------------	---------------	---------------	---------------	----

(續上頁)

1	陳恒烈	陳恒烈	陳恒烈	陳恒烈	兼陳林蕙芳之承受訴訟人
2	陳志平	陳志平	陳志平	陳志平	兼陳林蕙芳之承受訴訟人
3	陳騰義	陳騰義	陳騰義	陳騰義	兼陳林蕙芳之承受訴訟人
4	施邱文貞				施朝和之承受訴訟人
5	施敬賢				施朝和之承受訴訟人
6	施相隨				施朝和之承受訴訟人
7	施莉麗				施朝和之承受訴訟人
8	施美圓				施朝和之承受訴訟人
9	施光宇	施光宇	施光宇	施光宇	施拱星之承受訴訟人
10	陳宗元	陳宗元	陳宗元	陳宗元	
11	施翠華				
12	施文賢				
13		施嘉全	施嘉全	施嘉全	
14	李政忠	李政忠	李政忠	李政忠	施朝暉之承受訴訟人
15	黃敏紅	黃敏紅	黃敏紅	黃敏紅	施朝暉之承受訴訟人
16	施長庚	施長庚	施長庚	施長庚	
17	施君錠	施君錠	施君錠	施君錠	
18	江佩蓉	江佩蓉	江佩蓉	江佩蓉	江施簞治之承受訴訟人
19	黃碩宏	黃碩宏	黃碩宏	黃碩宏	
20	黃珮芬	黃珮芬	黃珮芬	黃珮芬	
21	李謀雄	李謀雄	李謀雄	李謀雄	

(續上頁)

22	施中民	施中民	施中民	施中民	兼施立民之承受訴訟人
23	羅雙文	羅雙文	羅雙文	羅雙文	施立民之承受訴訟人
24	施紫玲	施紫玲	施紫玲	施紫玲	兼施宇民.施立民之承受訴訟人
25	施文穗	施文穗	施文穗	施文穗	兼施宇民.施立民之承受訴訟人
26				郭寶珠	
27				施勝雄	
28				施宇柔	
29				梁采韻	
30				梁秉鈞	
31	施淑菁	施淑菁	施淑菁	施淑菁	
32	廖文嘉	廖文嘉	廖文嘉	廖文嘉	廖春棠之承受訴訟人
33		廖英成			廖春凱之承受訴訟人
34	廖英博		廖英博	廖英博	廖春凱之承受訴訟人
35	廖春堯	廖春堯	廖春堯	廖春堯	
36	廖儷珍	廖儷珍	廖儷珍	廖儷珍	
37		施奕廷	施奕廷	施奕廷	
38	李雅堽	李雅堽	李雅堽	李雅堽	
39	張國勳	張國勳	張國勳	張國勳	施世在之繼承人
40	張國賓	張國賓	張國賓	張國賓	施世在之繼承人
41	張國徽	張國徽	張國徽	張國徽	施世在之繼承人
42	張慧珠	張慧珠	張慧珠	張慧珠	施世在之繼承人

(續上頁)

43	張明珠	張明珠	張明珠	張明珠	施世在之繼承人
44	張璧珠	張璧珠	張璧珠	張璧珠	施世在之繼承人
45	施恭平	施恭平	施恭平	施恭平	施世在之繼承人
46	施朝聘	施朝聘	施朝聘	施朝聘	施世在之繼承人
47	林勝雄	林勝雄	林勝雄	林勝雄	施世在之繼承人
48	林慶昀	林慶昀	林慶昀	林慶昀	施世在之繼承人
49	林施惠卿	林施惠卿	林施惠卿	林施惠卿	施世在之繼承人
50	許傳捷	許傳捷	許傳捷	許傳捷	施世在之繼承人
51	許傳哲	許傳哲	許傳哲	許傳哲	施世在之繼承人
52	許傳偉	許傳偉	許傳偉	許傳偉	施世在之繼承人
53	許傳正	許傳正	許傳正	許傳正	施世在之繼承人
54	許寶華	許寶華	許寶華	許寶華	施世在之繼承人
55	施公展	施公展	施公展	施公展	施世在之繼承人
56	吳岳書	吳岳書	吳岳書	吳岳書	吳施金治之繼承人
57	謝君宏	謝君宏	謝君宏	謝君宏	施炳綸之繼承人楊瓊雲之承受訴訟人
58	謝靜文	謝靜文	謝靜文	謝靜文	施炳綸之繼承人楊瓊雲之承受訴訟人
59	施俊彥	施俊彥	施俊彥	施俊彥	施炳綸之繼承人
60				財政部國 有財產署	兼施宇民之承受訴訟人

附表二：菁頭字第3號私有耕地租約出租人即系爭306地號土地所有權人名單

編號	姓名	備註
----	----	----

(續 上 頁)

1	陳 恒 烈	兼 陳 林 蕙 芳 之 承 受 訴 訟 人
2	陳 志 平	兼 陳 林 蕙 芳 之 承 受 訴 訟 人
3	陳 騰 義	兼 陳 林 蕙 芳 之 承 受 訴 訟 人
4	施 光 宇	施 拱 星 之 承 受 訴 訟 人
5	施 翠 華	
6	施 文 賢	
7	施 光 六	施 拱 慶 之 承 受 訴 訟 人
8	李 政 忠	施 朝 暉 之 承 受 訴 訟 人
9	黃 敏 紅	施 朝 暉 之 承 受 訴 訟 人
10	施 長 庚	
11	施 君 銳	
12	江 佩 蓉	江 施 簞 治 之 承 受 訴 訟 人
13	黃 碩 宏	
14	黃 珮 芬	

(續 上 頁)

15	李 謀 雄	
16	施 中 民	兼 施 立 民 之 承 受 訴 訟 人
17	羅 雙 文	施 立 民 之 承 受 訴 訟 人
18	施 紫 玲	兼 施 宇 民 . 施 立 民 之 承 受 訴 訟 人
19	施 文 穗	兼 施 宇 民 . 施 立 民 之 承 受 訴 訟 人
20	施 淑 菁	
21	廖 文 嘉	廖 春 棠 之 承 受 訴 訟 人
22	廖 英 成	廖 春 凱 之 承 受 訴 訟 人
23	廖 春 堯	
24	廖 儷 珍	
25	施 奕 廷	
26	李 雅 堉	
27	張 國 勳	施 世 在 之 繼 承 人
28	張 國 賓	施 世 在 之 繼 承 人

(續 上 頁)

29	張 國 徽	施 世 在 之 繼 承 人
30	張 慧 珠	施 世 在 之 繼 承 人
31	張 明 珠	施 世 在 之 繼 承 人
32	張 璧 珠	施 世 在 之 繼 承 人
33	施 恭 平	施 世 在 之 繼 承 人
34	施 朝 聘	施 世 在 之 繼 承 人
35	林 勝 雄	施 世 在 之 繼 承 人
36	林 慶 昀	施 世 在 之 繼 承 人
37	林 施 惠 卿	施 世 在 之 繼 承 人
38	許 傳 捷	施 世 在 之 繼 承 人
39	許 傳 哲	施 世 在 之 繼 承 人
40	許 傳 偉	施 世 在 之 繼 承 人
41	許 傳 正	施 世 在 之 繼 承 人
42	許 寶 華	施 世 在 之 繼 承 人

(續 上 頁)

43	施公展	施世在之繼承人
44	吳岳書	吳施金治之繼承人
45	謝君宏	施炳綸之繼承人楊瓊雲之承受訴訟人
46	謝靜文	施炳綸之繼承人楊瓊雲之承受訴訟人
47	施俊彥	施炳綸之繼承人

附表三

給付對象	金額 新臺幣	假執行 擔保金	免為假執行 擔保金
施百合、施光彥、施光知、施光宇	12,093 (2,640 × 1672 ÷ 365 = 12,093)	4,031元	12,093元
施光宇	自107年7月31 日起至何明聰返 還系爭土地之日 止按年給付660 元 (聲明雖誤寫	220元	660元

(續 上 頁)

	為清償日但應為返還系爭土地之日)。		
陳宗元	自103年起至何明聰返還系爭土地為止按年給付2,640元。	當事人未聲請	同左
施光六	自103年起至何明聰返還系爭土地為止按年給付2,640元。	當事人未聲請	同左

附 表 四：不 當 得 利 計 算 表

地號	土地面積		申報地價		計算期間 占全年比 例	應給付施 翠華不當 得利金額	應給付施 文賢不當 得利金額	應給付施 嘉全不當 得利金額
						計算式：申報地價×土地面積× 年息×計算期間占全年比例×應 有部分		
						單位：新臺幣元，四捨五入至整 數		
299	3,865.27	施翠華應有部分	102年	2,160	0	0	0	0
		1/64	103年	2,160	22/365	393	393	0
		施文賢應有部分	104年	2,160	1	6,523	6,523	0
		1/64	105年	2,320	1	7,006	7,006	0

(續上頁)

		施嘉全應有部分	106年	2,320	1	7,006	7,006	0
		0	107年	2,400	1	7,247	7,247	0
		年息	108年	2,400	1	7,247	7,247	0
		5%	109年	3,480	1	10,509	10,509	0
300	4,568.76	施翠華應有部分	102年	2,160	0	0	0	0
		0	103年	2,160	22/365	0	0	929
		施文賢應有部分	104年	2,160	1	0	0	15,420
		0	105年	2,320	1	0	0	16,562
		施嘉全應有部分	106年	2,320	1	0	0	16,562
		1/32	107年	2,400	1	0	0	17,133
		年息	108年	2,400	1	0	0	17,133
		5%	109年	3,480	1	0	0	24,843
301	407.97	施翠華應有部分	102年	2,160	0	0	0	0
		0	103年	2,160	22/365	0	0	83
		施文賢應有部分	104年	2,160	1	0	0	1,377
		0	105年	2,320	1	0	0	1,479
		施嘉全應有部分	106年	2,320	1	0	0	1,479
		1/32	107年	2,400	1	0	0	1,530
		年息	108年	2,400	1	0	0	1,530
		5%	109年	3,480	1	0	0	2,218
306	2,089.20	施翠華應有部分	102年	2,160	0	0	0	0
		1/64	103年	2,160	22/365	212	212	0
		施文賢應有部分	104年	2,160	1	3,526	3,526	0
		1/64	105年	2,320	1	3,787	3,787	0
		施嘉全應有部分	106年	2,320	1	3,787	3,787	0

(續上頁)

		0	107年	2,400	1	3,917	3,917	0
		年息	108年	2,400	1	3,917	3,917	0
		5%	109年	3,480	1	5,680	5,680	0
364	7,821.39	施翠華應有部分	102年	680	0	0	0	0
		0	103年	680	22/365	0	0	501
		施文賢應有部分	104年	680	1	0	0	8,310
		0	105年	680	1	0	0	8,310
		施嘉全應有部分	106年	680	1	0	0	8,310
		1/32	107年	504	1	0	0	6,159
		年息	108年	504	1	0	0	6,159
		5%	109年	756	1	0	0	9,239
施翠華、施文賢、施嘉全108年12月31日前之不當得利合計為						54,568	54,568	128,966
109年1月1日按月給付之不當得利						1,349	1,349	3,025
						(10,509 +5,680) ÷ 12 = 1,349	同左	(24,843 +2,218 +9,239) ÷ 12 = 3,025

附表五（反訴被告何明聰應給付反訴原告施翠華）

給付內容 臺幣	利息	假執行 擔保金	免為假執行 擔保金
54,568元	109年1月1日	19,000元	54,568元

(續 上 頁)

	起至清償日止按 週年利率分之五 計算之利息		
自 109 年 1 月 1 日 起按月給 付 1,349 元至何明 聰返還系 爭土地之 日止	無	450 元	1,349 元
229,642 元	104 年 2 月 5 日 起至清償日止按 週年利率百分之 五計算之利息	77,000 元	229,642 元

附表六 (反訴被告何明聰應給付反訴原告施文賢)

給付內容 (新臺幣)	利息	假執行 擔保金	免為假執行 擔保金
54,568 元	109 年 1 月 1 日 起至清償日止按 週年利率百分之 五計算之利息	19,000 元	54,568 元

(續 上 頁)

自 109 年 1 月 1 日 起 按 月 給 付 1,349 元 至 何 明 聰 返 還 系 爭 土 地 之 日 止	無	450 元	1,349 元
229,641 元	104 年 2 月 5 日 起 至 清 償 日 止 按 週 年 利 率 百 分 之 五 計 算 之 利 息	77,000 元	229,641 元

附表七 (反 訴 被 告 何 明 聰 應 給 付 反 訴 原 告 施 嘉 全)

給 付 內 容 (新 臺 幣)	利 息	假 執 行 擔 保 金	免 為 假 執 行 擔 保 金
128,966 元	109 年 1 月 1 日 起 至 清 償 日 止 按 週 年 利 率 百 分 之 五 計 算 之 利 息	43,000 元	128,966 元
自 109 年 1 月 1 日	無	1,008 元	3,025 元

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

07

08

09

起按月給 付3,025 元至何明 聰返還系 爭土地之 日止			
--	--	--	--