臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第86號

原　　告
即反訴被告　教育部
法定代理人　潘文忠
訴訟代理人　葉建偉律師
被　　告
即反訴原告　明禧土地開發有限公司
法定代理人　許景然
訴訟代理人　林彥廷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於中華民國109 年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地上如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I（面積合計五四四三點一六平方公尺）部分拆除，及移除該土地鋪設之水泥地，並將該土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣參拾參萬捌仟貳佰捌拾元，及自民國一百零八年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應自民國一百零八年五月二十日起至履行完畢本判決第一項所命給付之日止，按月給付原告新臺幣柒萬參仟參佰參拾參元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣壹億柒仟柒佰玖拾貳萬為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍億參仟參佰柒拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣參拾參萬捌仟貳佰捌拾元為原告供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項所命各期已到期部分之給付，於原告以每期新臺幣貳萬肆仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以每期新臺幣柒萬參仟參佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執

行。

八、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

甲、程序方面

一、原告起訴後，其法定代理人由葉俊榮變更為潘文忠，並於民國108 年1 月21日具狀聲明承受訴訟，有承受訴訟聲明狀、總統府秘書長錄令通知、任命令足稽（臺灣臺北地方法院108 年度重訴字第32號卷【下稱北院卷】第133 至139 頁），經核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條規定相合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255 條第1 項第3 款、第256 條各有明定。經查，原告起訴時聲明第1 項為：被告應將臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（下稱系爭土地）上之地上物拆除後，將上開土地返還予原告；第2 項為被告應自107 年5 月1 日起至將上開土地返還原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）7 萬3,333 元（臺灣臺北地方法院108 年度重訴字第32號卷第11頁）。嗣經本院囑託臺北市士林地政事務所（下稱士林地政）於測量系爭土地地上物範圍及面積後，經士林地政於109 年9 月15日以北市士地測字第1097017353號函覆本院，並檢附系爭土地地上物範圍及面積之複丈成果圖（本院卷二第119 至121 頁），原告即更正聲明第1 項如主文第1 項所示（本院卷二第131 頁），核屬不變更訴訟標的而補充其事實上之陳述；另原告以租賃期間屆至為由，減縮原聲明第2 項請求金額如主文第2 、3 項所示，乃減縮應受判決事項之聲明，揆上規定，應准許之。

乙、實體方面

一、原告主張：被告於103年5月20日與伊就系爭土地簽訂學產土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自103年5月20日至108年5月19日，每年租金88萬元，如被告於租賃期間屆期未返還系爭土地，應逕受強制執行，並作成公證書。詎被告於上開租賃期間違反系爭土地農地農用規定，經臺北市政府產業發展局（下稱北市產發局）及都市發展局（下稱北市都發局）分別查處在案，因其已違反系爭租約第10條「經營及建築房屋之限制」，伊遂於107年1月10日函知被告於同年月31日前改善及如未改善伊將終止系爭租約（下稱0110通知函），詎被告逾期仍未改善，伊即於同年4月13日函知被告依系爭租約第10條㈢、第11條㈠5.規定終止系爭租約（下稱0413通知函），該函由被告於同年月17日收受，並再於同年5月29日函請被告拆除如附圖編號A至I所示地上物（下合稱系爭地上物，單指其一逕稱各編號代號），惟被告仍置若罔聞，迄未拆除。為此，爰依系爭租約第12條、民法第455條、第767條第1項、第179條規定，擇一求為命被告移除系爭地上物及鋪設於系爭土地上之水泥地後，將系爭土地返還予伊之判決。又系爭租約既經伊以0413通知函提前終止，被告自伊終止契約後無權占用系爭土地而獲有使用土地之利益，伊得扣除被告已給付107年租金後，依民法第179條規定，請求被告給付108年1月1日至5月19日止（下稱系爭期間）相當租金之不當得利計33萬8,280元，及自108年5月20日起每月相當租金之不當得利7萬3,333元；縱認伊提前終止系爭租約不合法，因系爭租約已於108年5月19日屆期終止，伊亦得依系爭租約第2條規定，請求被告繳付108年1月1日至5月19日租金計33萬8,280元，並依民法第179條規定，請求被告自系爭租約屆期之同年月20日起至被告返還系爭土地之日止，按月給付相當租金之不當得利7萬3,333元。並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡如主文第2、3項所示。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約並未約定伊不得於系爭土地上搭建貨櫃

屋，且伊已於108 年11月26日將上開貨櫃屋拆除，伊於系爭租約屆至前自無違約情事，原告不得提前終止系爭租約及請求伊返還系爭土地；又伊承租系爭土地原本計畫作為農業開發使用，惟於整地時發現其上堆置大量營建廢棄物高達4 公尺，致伊申請系爭土地搭建農業資材室時，遭北市產發局以此為由駁回，並表示應先檢測確認土壤無毒害始可為農業行為，原告顯未交付合宜用益狀態之土地予伊，伊自得行使同時履行抗辯權而拒絕給付系爭期間之租金；縱認原告提前終止系爭租約合法，依該租約第12條㈠1.規定，因如附圖編號C 、H 及水泥地部分均仍有使用價值，伊只須將上開地上物點交予原告即可，無庸拆移等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷二第157 至159 頁，並依判決格式修正、補充或刪減文句）

㈠兩造於103 年5 月20日就系爭土地（面積26,688平方公尺）簽訂系爭租約，約定每年租金88萬元，並經民間公證人丁惠貞以103 年北院民公丁字第300343號公證書（下稱第300343號公證書）公證，該公證書載明約定逕受強制執行之意旨。

㈡北市產發局於107 年1 月3 日以北市產業農字第10730000900 號函（下稱北市產發局0103號函）通知原告：系爭土地所示農業用地違規使用，移請依權責辦理違反都市計畫法及稅賦課徵事宜。

㈢原告於107 年1 月10日以臺教秘（五）字第1070001570號函（即0110通知函）通知被告：系爭土地違反農業用地違規情形仍未排除，若未於同年月31日前改善，則以系爭土地租賃契約第10點第3 項、第11點第1 項第5 款約定，以被告違反法令經催告而逾期未改善，終止系爭土地租賃契約。

㈣原告於107 年4 月13日以臺教秘（五）字第1070047166號函（即0413通知函）通知被告：系爭土地違規情形逾期未改善，依系爭土地租賃契約第11點第1 項第5 款約定，屬違反法

令經相當期限催告改善逾期未改善，自本文發文日起終止系爭土地租賃契約。並訂於107年5月1日於現場辦理土地點交收回，請被告於點交前全數清空地上物並恢復至103年5月20日點交當時狀態（包含所鋪設水泥地坪全部刨除至表土層）。

㈤ 被告於107年4月27日以林律字第1070427001號律師函（下稱0427律師函）通知原告：0413通知函之點交收回事宜，被告礙難照辦，依系爭土地租賃契約第11點第1項第5款，可知必須在原告之聲譽因被告之行為而受到嚴重影響時，原告方能以上開約定作為單方面終止系爭土地租賃契約之依據。

㈥ 原告於107年5月29日以臺教秘㈤字第1070064247號函（下稱0529通知函）通知被告：系爭土地終止租約點交收回未果，被告未派員會同辦理土地點交收回，且亦未騰空違規地上物，爰自租約終止翌日即107年4月14日起以占用列管，期間收取使用補償金至實際騰空返還土地止；另將併行強制執行程序，及早取回土地，相關執行費用426萬餘元則由被告負擔。

㈦ 被告未給付系爭土地自108年1月至5月租金計33萬8,280元。

㈧ 被告自承租系爭土地起，已支付租金434萬2,927元及保證金44萬元。

㈨ 系爭土地由原告交付被告時未鋪設水泥，於本院履勘時所見其上之水泥地，均為被告承租後所鋪設。

㈩ 上開事實，有土地登記第2類謄本、地籍圖謄本系爭租約、第300343號公證書、北市產發局0103號函、0110通知函、0413通知函、0529通知函、0427律師函可稽（北院卷第19至41頁、第95頁、第99至101頁、第105至106頁、本院卷一第29至30頁），且為兩造所不爭執，堪予信實。

四、本件應審究者厥為：

㈠ 原告得否依系爭租約第10條㈢、第11條㈠5.規定，以0413通知函提前終止系爭租約？

㈡ 原告得否請求被告拆除系爭地上物及移除鋪設於系爭土地之水泥地？

㈢ 原告得否請求被告給付系爭期間租金或相當租金之不當得利，及108年5月20日起按月給付相當系爭租約約定租金之不當得利？

五、本院之判斷

㈠ 原告依系爭租約第10條㈢、第11條㈠5.規定提前終止系爭租約，為有理由：

1.查臺北市政府農地違規使用稽查小組（下稱農地稽查小組）於106年10月26日依通報前往稽查系爭土地鄰地之使用情況時，發現系爭土地上置放4個貨櫃屋、2個棚架及1棟建築物，部分地面鋪設水泥停放數輛計程車及轎車，部分為荒置草地停放有挖土機1台，因認現場係作為計程車調度站或停車場使用（下稱系爭使用狀況），並作成會勘結論（下稱系爭會勘結論）後，北市產發局於同年11月3日以北市產業農字第10603373500號函檢送上開稽查紀錄表及現場照片15幀予原告，通知系爭土地有違規使用情形；又北市都發局依系爭會勘結論，於106年11月9日以北市都築字第10639784600號函知原告，因系爭土地使用分區屬「農業區」，相關使用應符合該地區都市計畫與土地使用分區管制自治條例規定，系爭土地涉及違建查報與拆除事宜，將由臺北市政府建築管理工程處依法處理等語；嗣因北市產發局曾於106年12月5日以北市產業農字第10634103500號函限原告於同年月20日前排除系爭使用狀況，因屆期仍未排除，乃於107年1月3日以北市產業農字第10730000900號函，移請北市都發局及臺北市稅捐稽徵處北投分處依農業發展條例第40條、第69條第1項及同法施行細則第15條第3項第3款規定，辦理違反都市計畫法及稅賦課徵事宜等情，有上揭稽查記錄及各該函文於卷可參（北院卷第89至95頁）。佐以皇冠大車隊企業股份有限公司（下稱皇冠大車隊公司）自106年8月1日起，以每月8萬元費用之代價，於系爭土地上使用怡賢電業工

程有限公司（下稱怡賢公司）提供之設備停放清潔車輛乙情，有皇冠大車隊109 年8 月3 日陳報狀附件合約書可按，觀諸該合約書第1 條約定使用標的物為系爭土地，用途為「怡賢公司提供設備予皇冠大車隊公司車輛留置清潔」，足見系爭土地乃經有償方式提供皇冠大車隊公司停放或清洗車輛使用。基上堪認，農地稽查小組於106 年10月間進行稽查時，系爭土地已由皇冠大車隊公司為非農業目的之使用，其上並搭蓋若干違建物，屬違反都市計畫法及土地使用分區登記，至原告寄發0110通知函後予被告至0413通知函寄出前，系爭使用狀況仍未排除。

2.按系爭租約第10條「經營及建築房屋之限制」㈢規定：甲方同意乙方得在『租賃土地』上依乙方之設計及規劃興建建築物，但不得違反都市計畫及營建相關法令之規定，而『租賃土地』中未供建築使用之合法空地，仍屬租賃之一部份，依建築法規及都市計畫法規定使用。租賃期間有關建築物安全維護、出租管理及公共安全意外之防護均由乙方負責；第11點「其他終止契約事由與履約保證金沒收」㈠乙方有下列情事之一時，甲方得終止契約：5.規定：「乙方違反本契約規定或違反法令致嚴重影響其經營能力或甲方聲譽者，經甲方定相當期限，催告乙方改善，而逾期未改善時者。」。系爭土地於106 年10月間經農地稽查小組稽查發現違反農業用地分區而為使用及搭蓋違建物，違反都市計畫法及稅賦課徵事宜，於前已析，被告斯時使用系爭土地自有違反上開系爭租約第10條約定情事。又因使用農業用地收益不若商業土地之利益，為鼓勵農地農用之政策發展，依法使用農地者得減徵相關稅賦，原告為系爭土地之管理者，亦為國內最高教育主管機關，自當以身作則，依法使用土地與公平納稅，而系爭土地由被告承租後，竟作為非農業使用且或以該地收取商業利益之虞，迭經北市產發局、都發局以函指正違法並要求改善與依法納稅，自對其機關聲譽生有重大影響，是原告主張其因被告違法使用系爭土地致其機關聲譽受損等語，即值採

信。

3.被告固辯稱系爭土地因堆放高達4公尺建築廢棄物，不堪為農業使用，原告未交付合於租賃目的使用之土地云云（本院卷二第146至147頁）。惟查，系爭土地於103年間依「學產不動產標租作業要點」辦理公開標租，投標須知第壹點「標租清冊」詳載土地面積、使用分區、租期、底價、押標金，第陸點載明「投標人應於投標前，詳細審慎研閱招標文件，並自行赴標租現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，倘有疑問或不明之處，得於期限內向本部提出釋疑……投標後不得提出異議。」等語，有原告103年3月14日公告暨公告文件（包含上開投標須知及租賃契約）足稽（北院卷第43至65頁），則被告於投標承租系爭土地前，應業依上開投標須知所載，前赴系爭土地勘查現場實況評估日後損益情形，作為投標依據，何況如系爭土地上堆置4公尺高營建廢棄物，衡情應屬一望可知，被告當無於承租後開始整地時始知系爭土地堆置廢棄物而不堪農用之理；又被告得標後，兩造依系爭租約第1條㈢規定，各委派人員至系爭土地現場進行現況點交，亦有點交記錄、點交現場照片及授權書可查（本院卷一第151至153頁），可見被告受領原告所交付系爭土地時，並未提出該地不合於租賃目的而不堪使用之異議，益徵被告辯稱原告交付其上存有4公尺廢棄物之系爭土地予己云云，誠屬可疑，難以逕信。

4.被告雖又抗辯系爭土地上之廢棄物含有毒物成分致系爭土地不堪農用云云。然被告於參加公開標租前應已知悉系爭土地現況，且依上開投標須知及點交記錄所載，難認於告於交付系爭土地時存有如其所辯之廢棄物，如前已述，縱被告於受領系爭土地後始知上述廢棄物存在且有毒物成分，依系爭租約第1條㈢規定現況點交，被告自應自行排除後仍將系爭土地使用於農業，不應以此抗辯原告未依契約本旨交付租賃物。況觀諸原告委託財團法人工業技術研究院綠能與環境研究所所為之「系爭土地不明廢棄物取樣及檢（試）驗、廢棄物

判定第2期（期末）報告」（本院卷一第122至133頁），就系爭土地土壤調查分析認為，非無機性廢棄物即適燃性廢棄物低於3.4％，報告中表6溶出試驗檢測結果，所有測項亦均遠低於法規管制值，初步判定系爭土地填埋土石方未受法規管制重金屬污染；有機污染物方面，所有檢測物以土壤檢測方法（NIEA M711.03C及NIEA M731.01C）進行分析，所有土壤管制測項均遠低於法規管制值等情，有上開報告「第三章場址廢棄物類別及數量估算3.1廢棄物類別判定」可參（本院卷一第130頁），亦堪認系爭土地並無受法規管制之污染情形，則被告辯稱原告交付之系爭土地含毒物成分不堪農用云云，委不足取。

5.循前所認，系爭土地因系爭使用狀況違反土地使用分區登記及都市計畫法，原告經以0110通知函要求被告改善排除未果後，據此主張被告違反系爭土地農地農用之約定，並以0413通知函作為終止系爭租約之意思表示，該函並於同年月17日送達被告，亦有送達證書可據（北院卷第103頁），自符系爭租約第10條㈡、第11條㈠5.規定，足生終止系爭租約之效力。

㈡被告應將系爭地上物及鋪設於系爭土地之水泥地移除：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。準此，兩造間之系爭租約，既經原告合法終止，且迄至本院言詞辯論終結前，兩造並無再就系爭土地重新訂立新租約。而系爭地上物及水泥地鋪設，乃被告承租系爭土地後所建，為被告所不爭執（上三、㈣），是原告主張被告搭建之系爭地上物係無權占用系爭土地乙節，洵堪認定。其依民法第767條第1項規定訴請被告拆除系爭地上物並返還所占有土地，自應准許。

2.至被告辯稱其固應拆除如附圖編號A、B、D、E、F、G等地上物，但依系爭租約第12條㈠1.規定，如附圖編號C之

自動洗車設備及H水泥地部分尚有使用價值，應以點交予原告之方式辦理即可云云（本院卷二第147至149頁）。查「地上物尚有使用價值者，乙方應於租期屆滿前3個月內，會同甲方完成所有權移轉登記手續，將其所有權無償移轉為國有，管理者登記為甲方……」等語，固為系爭租約第12條㈠1.前段所規定，洗車設備與水泥地固亦各有其足供利用之價值，然，系爭土地屬農用使用分區，本應作為農業用途利用，自動洗車設備及水泥地之使用方式均與農用無關，甚或反有阻礙農地利用之虞，對主張系爭土地應作農用之原告而言，難謂為有使用價值之物，是被告執此之辯，無足為其有利之認定。

㈢ 原告得請求被告給付系爭期間及108年5月20日起按月給付相當系爭租約約定租金之不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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、92年度台上字第324號裁判意旨參照）。

2.經查，兩造所訂系爭租約既已於0413通知函送達被告後終止而消滅，被告於租賃關係消滅後繼續以系爭地上物占有系爭土地亦如前㈡已敘，自屬無法律上原因，且因此受有利益，致原告受有損害，則原告基於不當得利之法律關係，請求被告返還所受之利益，自屬有據。查系爭土地為國有學產農用土地，距主要馬路幹道車行僅5分鐘內距離，離北投市區及捷運站亦非遙遠等情，為本院現場勘驗所知（本院卷二第98至99頁），並有GOOGLE網頁地圖足參（本院卷二第163頁）

；又原告依系爭租約所得獲取之租金為每年88萬元，因被告於系爭租約終止後繼續占有系爭土地，致其無法使用而受有前揭每年88萬元之損害；並參酌系爭土地坐落位置、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及皇冠大車隊以每月8 萬元費用作為使用系爭土地之代價（本院卷二第113 頁）各情，認原告請求以兩造原訂租金每年88萬元作為計算其所受損害及被告所受利益之計算標準，尚屬適當。

3.依此，原告主張系爭租約終止後，其以被告已支付107 年租金抵扣該年被告之不當得利，尚得自108 年1 月起請求系爭期間之相當租金之不當得利為33萬8,280 元（計算式：【880000元÷ 12× 4 】＋【880000÷ 12× 1 × 19/31 】＝338280元，元以下四捨五入，下同），及自108 年5 月20日起每月相當租金之不當得利7 萬3,333 元（計算式：880000元÷ 12＝73333 ），均為有據。至被告雖以原告未交付合於使用收益之土地為由，抗辯無須支付系爭期間租金云云（本院卷二第146 至147 頁），但系爭租約自被告收受0413通知函已終止，依上所論，原告前揭請求被告給付者乃系爭期間相當租金之不當得利，而非系爭租約之租金，被告上開抗辯即無可採。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。原告本件請求相當租金之不當得利債務，其依法應為催告，被告始負遲延責任，而應給付法定遲延利息。查原告以起訴請求被告給付系爭期間相當租金之不當得利而送達訴狀，與催告有同一之效力，而上開起訴狀繕

本已於108 年2 月27日前送達被告，兩造均同意以該日為利息起算日（本院卷二第156 頁），依前開規定，原告併請求自該日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

五、從而，原告依民法第767 條第1 項、第179 條規定，請求被告應將如附圖A 、B 、C 、D 、E 、F 、G 、H 、I （面積合計5443.16 平方公尺）所示之系爭地上物拆除及系爭土地鋪設之水泥地移除，並將系爭土地返還原告；並應給付原告33萬8,280 元及自108 年2 月27日起至清償日止按週年利率5 %計算之利息，暨自108 年5 月21日起，至移除系爭地上物及水泥地而返還系爭土地之日止，按月給付7 萬3,333 元，為有理由，應予准許。

六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，准許之。

貳、反訴部分

一、按反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第260 條第1 項定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440 號裁判參照）。查本件反訴被告即本訴原告以系爭租約業已終止為由，訴請反訴原告即本訴被告返還系爭土地、拆除系爭地上物及給付無權占有相當租金之不當得利，反訴原告即本訴被告則以反訴被告交付之系爭土地與系爭租約租賃目的不合無法使用為由，主張解除系爭租約，請求反訴被告返還已繳付之租金計434 萬2,927

元（下稱系爭租金）及履約保證金44萬元（下稱系爭保證金），則反訴原告於本訴作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係發生原因之主要部分相同，依上說明，反訴原告提起反訴，應予准許。

二、反訴原告主張除與本訴所為答辯相同外，另陳稱：如認系爭租約業已終止，則反訴被告應伊系爭租約第5條約定，返還伊於103年3月28日及同年4月30日繳付之系爭保證金；又反訴被告所交付之系爭土地存有高達4公尺之營建廢棄物，根本無法供作農用，致伊未能依預定計畫進行農業開發申請搭建農業資材室，反訴被告所為屬不完全給付，伊自得依民法第256條規定主張解除系爭租約，並依同法第259條第1款規定請求反訴被告返還已收取之系爭租金等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告478萬2,927元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告答辯除與本訴主張相同外，另陳稱：系爭租約第5條規定，系爭保證金應於契約終止時，抵付欠租、拆除地上物、騰空租賃物或損害賠償後，如有剩餘始能返還，且系爭租約乃因可歸責於反訴原告事由而終止，依系爭租約第11條㈡規定，伊可沒收系爭保證金；又系爭租約業經伊以0413號函為終止契約意思表示，該函經反訴原告於同年月17日收受，系爭租約自已終止，反訴原告自無可能再以提起本件反訴主張解除系爭租約，縱認伊提前解除契約不合約定，系爭租約亦於108年5月19日屆期，反訴原告亦無法於契約屆期後主張解除契約，自為當然之理等語，資為抗辯。並聲明：㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷

查反訴原告向反訴被告承租系爭土地，已繳付系爭租金及保證金一節，為兩造所不爭執（上三、㈣）。反訴原告雖主張反訴被告應返還系爭租金及保證金云云，惟：

1.按系爭租約第5條規定：乙方應繳交之履約保證金……除本契約另有約定外，於租期屆滿或契約終止時，抵付欠繳租金、拆除地上物、騰空租賃物或損害賠償等費用後，如有剩餘，由甲方1次無息退還（北院卷第28頁）。循上以觀，兩造約定系爭保證金於系爭租約權利義務結算完畢後，如有剩餘，始由反訴被告將餘額無息返還反訴原告，核此始為契約保證金係為確保兩造履行契約權利義務完畢之目的，而兩造就系爭租約權利義務之履行既尚於訟爭中各執一詞，系爭土地亦仍未騰空返還，難認反訴原告即得請求返還系爭保證金，則反訴被告依上開條款抗辯反訴原告不得請求返還系爭保證金等語，應屬可採。

2.另查，反訴原告固於109年6月1日提起本件反訴主張解除系爭租約，反訴起訴狀繕本固亦於同年月2日送達反訴被告，惟系爭租約既經反訴被告以0413通知函作為終止契約意思表示，該函亦於同年月17日由被告收受，且反訴被告主張終止契約合於系爭租約第10條㈢、第11條㈠5.規定，業如前論，則系爭租約已於0413通知函送達被告之107年4月17日終止，堪可認定，反訴原告自無從於109年6月間以反訴起訴狀繕本通知反訴被告解除系爭租約，其依民法第259條第1款規定請求返還系爭租金，亦乏其據。

五、從而，反訴原告依系爭租約第5條、民法第256條及第259條第1款規定，請求反訴被告給付478萬2,927元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，均無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請自失所依附，應併予駁回。

參、本件本訴及反訴事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

肆、據上論結，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　李嘉慧

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　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　書記官　林瀚章