臺灣臺北地方法院民事判決

103年度訴字第3012號

原　　告　國立臺灣大學
法定代理人　管中閔
訴訟代理人　謝佳伯律師
複 代 理人　林詩涵律師
　　楊哲瑋律師
訴訟代理人　林繼恆律師
　　陳珮瑜律師
上　一　人
複 代 理人　張庭維律師
被　　告　台大后花園股份有限公司
法定代理人　張惠君
訴訟代理人　王東山律師
複 代 理人　李美寬律師
訴訟代理人　陳怡均律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾貳萬陸仟參佰捌拾伍元，暨其中新臺幣壹拾壹萬貳仟肆佰肆拾貳元自民國一百零三年七月四日起、其中新臺幣壹拾貳萬壹仟捌佰貳拾伍元自民國一百零五年三月二十五日起、其中新臺幣參拾玖萬貳仟壹佰壹拾捌元自民國一百零六年五月六日起，均按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決於原告新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後得假執行，但被告以新臺幣陸拾貳萬陸仟參佰捌拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告之法定代理人原為楊泮池，嗣於民國106年6月22日變更為張慶瑞，復於同年10月2日變更為郭大維，又於108年1月17日變更為管中閔。被告之法定代理人原為林奎璋，嗣於103年10月20日變更為張惠君等情，業據原告及被告各新任法定代理人具狀聲明承受訴訟及教育部函文、公司變更登記表等可參（分見本院卷㈠第116頁至第120頁；本院卷㈣第117頁、第128至第129頁、第277至278頁），核無不合，應予准許，合先敘明。

二、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項第2款、第3款分別定有明文。查，原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,322,223元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院103年度司促字第14439號卷，下稱司促卷，第1頁）。嗣於訴狀送達被告後，原告於105年3月23日追加請求100年度土地租金12,695,692元，及100年度土地租金自追加訴狀送達送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並聲明願供擔保請准宣告假執行。復於106年5月5日追加請求101年度土地租金9,695,692元及遲延利息。原告因而變更上開聲明㈠項為：被告應給付原告23,713,607元，暨其中1,322,223元自支付命令送達翌日起、其中12,695,692元自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起、其中9,695,692元自民事追加訴之聲明㈡狀繕本送達翌日起，均按年息5%計算之利息（分見本院卷㈡第156頁、第202頁、第206頁、第248頁）。原告上開所為，核屬追加兩造間關於同一法律關係之100年度及101年度請求租金之訴。被告雖辯稱原告上開追加100年度及101年度土地租金係延滯訴訟云云。然則，

原告上開追加關於100年度、101年度之租金請求，與兩造間原本涉訟98年度請求租金核屬同一契約法律關係，且兩造間就本件標的即契約約定用地交付等事實於原告追加之100年度、101年度間，均與原本涉訟98年度相同之交付土地及使用情形相同（見本院卷㈡第174、203、244頁），故應認原告追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，而就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性、一體性而得於審理時予以利用。故被告上開所辯，自不可採。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠、原告為成立休閒農業教育推廣中心，依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第8條第1項第1款、第5款規定辦理國立臺灣大學安康分場休閒農業教育推廣中心投資案（下稱系爭投資案），並由被告得標。兩造於95年8月14日簽訂國立臺灣大學生物資源暨農學院附設農業試驗場安康分場休閒農業教育推廣中心民間參與投資案投資契約（下稱系爭投資契約），約定依促參法由被告投資興建及經營國立臺灣大學安康分場休閒農業教育推廣中心（下稱安康休閒農場）。依系爭投資契約第6.2.1條約定：「甲方（即原告）依促參法第15條第1項規定，於本案用地中之農業經營體驗分區及遊客休憩分區部分以設定地上權之方式提供本案用地，應自乙方（即被告）取得休閒農場籌設許可、簽訂設地上權契約並完成轄區地政事務所地上權設定登記之日起1個月內交付乙方。」，兩造爰依該約定再於96年12月25日簽訂國立臺灣大學生物資源暨農學院附設農業試驗場安康分場休閒農業教育推廣中心民間參與投資案設定地上權契約（下稱系爭地上權契約）。原告遂於97年1月17日依促參法第15條第1項規定以設定地上權之方式提供國立臺灣大學生物資源暨農學院附設農業試驗場安康分場之土地（下稱系爭土地）予被告使用，被告

即應依系爭投資契約及地上權契約等相關約定以一年一期方式給付租金與原告。

㈡、關於98年之租金，依系爭投資契約第10.1.1條及系爭地上權契約第3.1條第1項等約定，被告於原告設定地上權登記1個月內起，應分別依系爭投資案之興建期及營運期，適用促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權優惠辦法（下稱優惠辦法）第2條規定，興建期間以系爭土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金，營運期間則依國有出租基地租金計收標準六折計收租金，以此作為本件租金計算之基礎。復依系爭投資契約第2.3.1條興建期第1款約定，被告自取得休閒農場籌設許可同意文件之日即96年11月27日起，至被告取得營運所需之各項核准或證照之日止，除本契約另有約定或經原告許可外，不得超過2年。同條第2款復約定，被告興建期程逾2年者，其超過期間之租金，即改適用優惠辦法第2條第1項第2款規定計算之。被告於96年11月27日取得休閒農場籌設許可同意文件，則依前開興建期之規定，安康休閒農場興建期應自96年11月27日起至98年11月26日止，自98年11月27日起，則為營運期，且自98年11月27日起按照營運期利率繳交租金。關於租金計算，因系爭土地於98年1月1日始徵收地價稅，故興建期之租金，被告應繳納自98年1月1日起至98年11月26日止，共計330天，租金104,828元（計算式：98年地價稅115,947元x 330/365＝104,828元，元以下四捨五入，下同）。而營運期則按國有出租基地租金計收標準六折計收租金，係依每筆土地面積x公告地價加總後x 5%x 60%，系爭土地每年租金為12,695,692元。則98年11月27日至98年12月31日，共計35天之營運期租金為1,217,395元（計算式：12,695,692元/365x 35＝1,217,395元）。故98年間原告所得請求之租金，合計為1,322,223元（計算式：104,828元＋1,217,395元＝1,322,223元）。

㈢、關於100年、101年之租金，原告分別以104年12月15日校生農字第1040095951號函、105年11月30日校生農字第1050096

262號函請求被告繳交，並依民法第130條規定於請求後6個月內，追加100年度、101年度租金之請求為起訴，以中斷請求權時效。依系爭投資契約第2.3.1條計算100年度及101年度之租金均為12,695,692元，然101年租金原告就其使用之教學保留區，依系爭投資契約第10.1.1條得扣除所使用土地面積部分之租金後，被告就101年度應給付之租金計為9,695,692元。故本件原告所得請求之98年、100年、101年租金，合計為23,713,607元（計算式：1,322,223元＋12,695,692元＋9,695,692元＝23,713,607元）。

㈣、然自原告交付系爭土地後，被告均未依系爭投資契約及地上權契約定繳納租金，經原告發函催告，被告亦置之不理。為此，爰依系爭投資契約第2.3.1條第2款、地上權契約第3.1條第1項及優惠辦法第2條第1項規定，請求被告給付98年租金1,322,223元、100年度12,695,692元、101年度9,695,692元等語。並聲明：1.被告應給付原告23,713,607元，暨其中1,322,223元自支付命令送達翌日起、其中12,695,692元自自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起、其中9,695,692元自民事追加訴之聲明㈡狀繕本送達翌日起，均按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、依系爭投資契約第4.1.2條、第19.1.1條約定，兩造已針對履約爭議事項定有協調委員會之解決機制，復依促參法施行細則第22條第2項訂定協調委員會成立及協調辦法作為系爭投資契約之附件，協調辦法第2.1條約定：「就本契約或因本契約而生之爭議事項，如無法以協商方式解決，任一方『應』以書面載明待協調事項提送委員會請求召開協調會議決議並同時副知他方。」此由兩造自96年4月4日至103年6月16日分別就籌設許可取得時間遞延、許可年限修正、請求認定除外情事等事項分別提送協調委員會召開協調會達6次可證，然原告就兩造間給付98年興建期及營運期租金爭議未依約提起協調委員會協調，逕提起本件訴訟，顯已違反系爭投資

契約第19.1.1條、協調辦法第2.1條，欠缺權利保護必要，應依民事訴訟法第249條第2項規定予以判決駁回。原告雖稱兩造於97年5月22日召開第二次協調會並決議：「現租用土地為農業用地無須繳納地價稅，本委員會同意目前興建期間之土地租金費用為零元，後續之租金問題，應依法辦理。」兩造間租金爭議業經協調委員協議租金爭議云云，惟原告請求被告給付98年1月1日至98年11月26日興建期租金104,828元顯與該決議互為矛盾，甚且該次會議決議內容並未涉及98年11月27日至98年12月31日營運期租金，故原告此部主張要與事實不符。

㈡、原告雖於97年1月17日將96筆合計18.6公頃之土地設定地上權與被告，然原告未將系爭投資案完整用地交付原告，除鄰近房屋仍占用系爭用地達38筆而原告未積極排除外，原告甚於簽約前即持續於系爭土地耕作、種植農作物或進行研究等使用收益之行為，使用面積約12公頃，占系爭土地5分之3以上，致被告無法依系爭投資契約及地上權契約就系爭土地使用、收益，僅得於系爭土地甚小範圍內，設立辦公室做為安康休閒農場籌備處所使用，其餘土地均無法使用。依民法第421條第1項、第423條規定，原告未盡系爭投資契約之主給付義務，提供合於使用之租賃物予被告，被告自得主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金。

㈢、被告並未曾同意原告使用系爭土地及其依系爭投資契約就教學保留區具有優先使用權，且依投資執行計畫書所示，教學保留區僅為本案原始教學保留區預定用地，原告公共設施OT部分與被告BOT部分未興建完成，被告實無從規劃教學保留區供原告優先使用，遑論原告係於被告於103年6月25日就其租金請求為異議之後，即同年7月31日、同年8月13日、同年9月16日及同年10月3日向被告請求教學保留區，然顯與系爭投資契約第3.2.2條第2款及申請須知第2.1.4條約定，應於3個月前請求之規定不符。實則，兩造既未依系爭投資契約第6.1.2條、第6.3.1條約定辦理土地交付現場會勘或界址確認

程序，要難認原告已有交付系爭土地予被告占有之事實。原告既未履行交付系爭土地予被告之義務，依民法第421條之反面解釋，被告自無負支付土地租金予原告之義務，亦無從同意原告使用系爭土地或達成共同管理之合意，甚原告亦非基於系爭投資契約教學保留區之優先使用權而使用系爭土地，而兩造雖於營運期約定回饋承諾，然被告尚未進入營運期，原告亦未交付土地，原告不得謂其使用系爭土地為被告之回饋承諾而使用之。系爭土地既有不能依原定土地使用計劃使用之情，應符合優惠辦法第4條減免租金之要件約定。如原告主張被告就系爭土地已取得事實上管領力，原告應負舉證責任。

㈣、另原告於系爭投資案可行性評估及先期規劃之階段，並未將山坡地、環境影響評估、水土保持等問題及其行政程序之時程列入考量，此由原告於系爭投資契約第2.3.1條第1項所規劃顯不可能達成之2年興建期，及其於先期計劃書明確記載無需進行環境影響評估審查作業等語可證。然被告依系爭投資契約第2.1條約定於96年11月27日取得安康休閒農場設立許可後，系爭土地隨即衍生環境影響評估、水土保持計劃、加強山坡地審查及安康休閒農場許可變更等程序，顯非被告於簽約時可得預料，且原告亦未事先告知，足證系爭投資案可行性評估及先期規劃內容，非但不符合實際且未周全規劃，凡此均屬造成被告無法按預定計劃興建之可歸責之事由；亦且，新北市政府於101年5月16日就系爭投資案核定水土保持計劃後，被告於101年5月17日、同年6月14日及8月24日分別函請原告儘速就籌設許可變更等相關文件出具同意書及用印，且依系爭投資契約第3.1.1條約定，原告應就系爭投資案申請籌設許可程序提供必要之行政協助，惟原告除逕擱置1年不予辦理外，甚於102年6月21日要求被告提出差異對照表及原因說明，而被告於同年7月1日依原告要求提出後，原告迄今仍未出具同意書及用印，致使系爭投資案籌設許可變更之相關程序無法進行，被告自無從據以進行後續規劃及興

建工作。此外，依系爭投資契約第2.3.3條約定，本計劃案許可年限係自被告取得休閒農場籌設許可同意文件之日起30年，然被告自96年11月27日取得籌設許可後，即因前開情事嚴重影響系爭投資案興建營運之履行，非締約當時所能預料，並因原告遲未將籌設許可變更之文件用印並交付被告，致使被告無法興建，業構成系爭投資契約第17.2.1條之除外情事外，依該契約第17.4.1條及第17.5條約定，被告除不負遲延責任外，甚得展延履行期限，並有民法第227條之2情事變更原則之適用；遑論，本案因原告未善盡系爭投資契約第3.1.1條之行政協助義務，被告實無從就系爭投資案開始興建。依上開所述，系爭投資案因不可歸責於被告之事由致無法開始興建營運，且原告未盡其行政協助之義務，興建期及許可年限均依停止計算，原告不得向被告請求租金。

㈤、並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，兩造於95年8月14日簽訂系爭投資契約，約定依促參法由被告投資興建及經營安康休閒農場，兩造依系爭投資契約第6.2.1條約定，於96年12月25日簽訂系爭地上權契約。原告於97年1月17日依地上權契約第2.1條第1項約定，將土地96筆、合計18.6公頃之系爭土地設定地上權予被告，並於97年2月15日依促參法第15條第1項規定及系爭投資契約第6.2.1條約定提供系爭土地予被告使用，並交付系爭土地及建物移交清冊。臺北縣政府（已改制為新北市政府）以96年11月27日北府農輔字第09607769051號函表示，貴公司（即被告）於本縣○○市○○段○○○○段00○00地號等96筆土地，申請「臺大后花園安康休閒農場」籌設一案，業經行政院農業委員會原則同意籌設。系爭土地於98年1月1日始開始徵收地價稅等情。為兩造所不爭執，是上情堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張其已將系爭土地設定地上權並交付被告占有使用，被告應依約給付原告前揭租金一節，為被告所否認，並以前

詞置辯。是本院應審究者厥為：㈠原告逕行起訴是否有訴不合法或欠缺權利保護事由？㈡原告是否已依系爭投資契約交付系爭土地與被告？㈢原告得請求被告給付之租金為何？茲一一析述如下：

㈠、原告逕行起訴是否有訴不合法或欠缺權利保護事由？

按「投資契約應明定組成協調委員會，以協調履約爭議；並『得』明定協調成時，提付仲裁。」，促參法第48條之1定有明文，是促參法並無如仲裁法第4條規定起訴前「應」先提付仲裁等相類似之規定，則促參法規定投資契約之履約爭議，得由雙方以組成協調委員會方式進協調，其應屬雙方「試行和解」或「第三人調解」之性質，其設置目的無非在仲裁、訴訟程序以外，另設一更迅速解決糾紛之方法，期能加快速排解爭議，而非為仲裁或訴訟程序設定停止條件或額外之程序障礙，以增加投資契約雙方進入仲裁或訴訟程序解決爭議之困難，如當事人之一方或雙方認為已無經由協調程序達成協議之可能，即得將投資契約爭議逕付仲裁或提起訴訟。查，兩造簽訂之系爭投資契約第19.1.1條約定：「雙方就本契約相關事項發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，『得』提送協調委員會決議之。」、第19.2.1條第1項約定：「1.甲乙雙方因本契約履行及相關事項所生爭議，應以提起訴訟之方式解決。」、第19.2.2條約定：「就本契約所生爭議，甲乙雙方得另行書面合意以中華民國仲裁法之仲裁程序解決之，仲裁地點為北市。」，並無約定兩造就系爭投資契約相關事項所生爭議，於提起訴訟前，應先提交協調委員會處理，足認系爭投資契約第19.1.1條約定由協調協員會處理之協調程序，僅係提供兩造系爭投資契約履約爭議之另一解決爭議管道，而非將協商程序作為提起訴訟之前置程序。則原告未經協調程序逕行提本件訴訟，尚核與系爭投資契約第19.1.1條之約定無違。故被告抗辯原告未經協調提起訴訟，欠缺權利保護之必要云云，並不足取。

㈡、原告是否已依系爭投資契約交付系爭土地與被告？

1.按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，民法第832條定有明文，是地上權人對他人土地得為使用之支配，目的係使用土地之權利。又地上權之設定可為無償或有償，於有償之情形，一般係支付地租。而地上權為物權關係，於有支付地租約定之有償地上權，如未經登記，關於地租之支付義務乃為債之關係，地租金額多寡、增減、免除、支付方法等，由當事人約定。

2.查，原告於97年1月17日將系爭土地設定系爭地上權予被告，關於地租部分則登記為「地租：空白」乙情，有土地登記謄本可稽（見司促卷第62至85頁），是兩造關於地租之相關約定，未經登記，故僅有債之效力，而無物權之效力。復查，依系爭投資契約第10.1.1條約定：「土地租金之相關事項依設定地上權契約之規定辦理」；第10.1.2條約定：「甲方（即原告）使用教學保留區期間，就該使用土地面積部分，租金應予扣除。」；第2.3.1條「興建期」第1款約定：「乙方（即被告）自取得休閒農場籌設許可同意文件之日起，至乙方取得營運所需之各項核准或證照之日止，除本契約另有約定或經甲方許可外，不得超過2年。乙方未於上述期限內完成工作時，甲方得逕依本契約第十八章違約責任之規定辦理。」及第2款約定：「乙方興建期程逾2年者，其超過期間之租金，即改適用『促進民間參與公共建設公有土地出租辦法及設定地上權契約優惠辦法』第2條第1項第2款之計算標準。」；第2.3.2條「營運期」約定：「本案之營運期自乙方取得營運所需之各項核准或證照之日，至本契約許可年限屆滿之日止。」（見司促卷第19頁反面、第8頁反面、第9頁）。

3.又系爭地上權契約第3.1條「租金標準」約定：「乙方於甲方依投資契約第6.2.1條交付本標的之日（即設定地上權登記後一個月內）起，應分別依本標的之興建期及營運期，適

用『促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權優惠辦法』第2條規定，以一年為一期繳交土地租金予甲方；土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。甲方於前項實際交付之面積，倘有不足（以土地清冊為準），依比例扣除應繳納之租金。另甲方使用教學保留區期間，就該使用土地面積之部分，亦應依比例扣除應繳納之租金。」（見司促卷第37頁）。而優惠辦法第2條第1項第1、2款規定：「公有土地之租金依下列規定計算之：一興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。」。是兩造約定被告應自原告交付系爭土地之時起按實際交付土地面積計算給付地租，地租之金額應區分為興建期及營運期而有所不同，且自被告取得休閒農場籌設許可同意文件之日起，超過2年期間之地租，除契約另有約定或經原告許可外，均按營運期標準計付，無論被告是否已取得營運所需之各項核准或證照。而被告於96年11月27日取得前述籌設許可，此有臺北縣政府（於99年改制為新北市政府，改制前以下逕稱臺北縣政府）96年11月27日北府農輔字第09607769051號函可考（見司促卷第53至55頁），是自96年11月27日起至98年11月26日止，係按興建期之標準計算地租；自98年11月26日起，無論實際上是否已進入營運期，除契約另有約定或經原告許可外，均依營運期之標準計收地租。

4.原告已於97年間將除教學保留區及遭他人無權占有部分外之系爭土地交付被告：

①依系爭投資契約第6.1.4條約定：「甲方（即原告）依本案用地之現況交付予乙方（即被告）。…」；第6.1.2條約定：「甲方交付之本案用地面積以土地登記簿記載之內容為準。使用範圍以雙方確認之界址為準。」；第6.3.1條約定：「甲方交付本案用地予乙方使用時，應事先以書面通知乙方，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地

產籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收。」；第6.3.2條約定：「乙方應自甲方通知交付之日起10日內會同甲方完成用地交付。…」（見司促卷第13頁反面至第14頁），是依上開約定可知，系爭用地之交付以現況交付即可，並以土地清冊資料為點交證明。

②且兩造於97年1月28日之工作會議決議「預定97年2月15日進行土地交付之點交，土地部分依契約之地籍清冊為點交依據；地上物依現場點交；動產部分不予交付，…」（見本院卷㈠第173頁；卷㈡第274頁）。又兩造於97年2月15日會同至系爭土地現場會勘，原告出具「新店安康分場土地及地上建物移交清冊」，並於清冊中檢附用地現場照片數張，用以標示現地狀況，該清冊內容經雙方確認無誤後，被告乃於97年2月15日於該清冊用印簽收，並以現況點交等情，此有本案用地及地上建物移交清冊可證（見司促卷第42至52頁；本院卷㈠第178至188頁），而該移交清冊之內容除詳列本案各筆用地重測前合計96筆土地地號、面積等情外，尚記載「地上建物內附屬設備財產資料」，包括「禾聯一對一冷氣」2台、「分離式冷氣」1台、「電動螢幕」1台、「一對一冷氣機」1台、「電動螢幕」1台，益證被告有與原告現場會勘，並清點現場財產及數量，進而在該移交清冊上簽名確認。再者，兩造於97年2月15日定期會議並討論決議：「三討論決議事項：…（二）有關土地交付作業，依下列修正，交付日期為97年2月15日。…2.基地內擬為教學保留區者，地租計算將扣除所佔面積請台大后花園公司依實際規劃情形提出正確之計算面積。另外，有冷藏庫及地號0914之網室（約佔3/1）面積位於規劃基地範圍內，訂為教學保留區，扣除地租辦理。3.牛舍建物、生態整治工程區域不拆除外，如需拆除之區域，請台大后花園函知本場辦理報廢處理。5.機具等動產不辦理移交（冷氣機除外），仍由本場使用管理。」等內容，有該次之工作會議紀錄在卷可參（見本院卷㈡第274頁反面）。兩造並於97年3月14日定期會議中，確認原告已於土

地交付清冊用印，並提送交予被告確認一節（見本院卷㈠第174頁）。嗣兩造於97年4月11日定期會議中，並再次請被告確認是否有未設定地上權之土地等情（見本院卷㈠第175頁）。足認兩造業已依前述移交清冊完成現場會勘及系爭用地與地上建物之交付作業。

③嗣於97年下旬，原告為確認系爭土地界址及遭無權占有之範圍，乃向地政機關申請鑑界，並會同被告參與鑑界，並依鑑界之結果將系爭用地受侵占部分作成「安康農場爭議土地附註表」，且兩造皆同意將該爭議土地附註表列為土地移交清冊附件等情，亦有前述附註表（見本院卷㈠第189、190頁）、兩造於97年9月30日第45次會議紀錄：「討論決議事項：㈠鑑界程序完成後，依地政事務所提供之地界樁位圖進行實地點交，與鄰地有爭議部分之面積列入點交清冊，以利日後返還作業」（見本院卷㈠第176頁）、兩造於97年10月30日第47次定期會議紀錄：「討論決議事項：…㈡土地範圍地界之點交，有爭議部分已確認，於此做成書面資料附加於土地移交清冊」（見本院卷㈠第177頁）、兩造於97年11月13日第48次定期會議紀錄：「討論決議事項：㈠鄰房侵占農場土地部分；加註於土地移交清冊或附註書面資料，並簽請校方協助處理。」（見本院卷㈡第290頁）、兩造於97年11月28日第49次定期會議紀錄：「臺大農場報告：1.鄰房侵占農場土地部分待12月11日鑑界完成後，確定侵占部分即可加註於土地移交清冊或附錄書面資料。」（見本院卷㈡第290頁反面）等可證，由上開各次定期會議可知，上開鑑界行為僅係在交付土地予被告後確認系爭用地遭侵占狀況。另原告雖於99年7月30日檢送本案用地移交清冊予被告，然該清冊相較於前述97年2月15日移交清冊，僅增加本案用地合併後地號及面積、以及前述「安康農場爭議土地附註表」與遭無權占用土地照片，亦即僅增加前述鑑界行為之資料，因此，尚難謂被告遲至99年7月30日始交付系爭土地。

④被告辯稱其僅使用系爭土地上之辦公室，並未使用其他部分

，而原告使用之範圍，幾乎遍及系爭用地全部等語，並提出現場照片及空照圖為證。然查，依系爭投資契約第10.1.1條約定及被告所提出之投資執行計畫書所載，被告保留4.2公頃之教學保留區供原告優先使用（見本院卷㈠第101至103頁）。且原告在系爭土地舉辦活動前，需經過被告同意，並業將系爭土地之門禁管制交由被告負責，由被告主導系爭土地內用戶進出道路之管制等情，此亦有97年7月29日、98年3月16日、98年4月10日、101年7月17日及31日、102年9月3日工作會議記錄可稽（見本院卷㈡第292至298頁）。故原告確實已有交付系爭土地予被告，且原告依約得使用教學保留區及機具等情，至原告使用範圍及遭他人無權占有之範圍為何，僅涉及地租金額如何計算之問題，並非原告未交付系爭土地予被告。因此，被告前開所辯，不足為採。

5.綜上，原告業已依約交付系爭土地與被告，依系爭投資契約等約定，原告以上開方式交付被告，即屬依約完成交付。故被告辯稱原告尚未完成給付，被告得行使同時履行抗辯云云，自屬無據。

㈢、原告得請求被告給付之租金為何？

1.因水保程式延宕致無法實質進入營運期，乃不可歸責於被告，故本件原告請求之98年度、100年度及101年度其中部分期間地租應依興建期地租標準計付：

①按「地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金。」，民法第837條定有明文，其立法理由：「地上權存續期間，類皆長久，雖因一時之不可抗力，妨及土地之使用，然他日仍得回復之，應不許其請求免除地租或請求減少租額。若許請求，則不足保護土地所有人之利益，且有啟人健訟之弊也。」，是該條規定係指「一時」即短暫時間因不可抗力亦即不可歸責於兩造之事由致無法使用土地之情形，且民法第837條並未排除兩造另行約定之情形，亦即該條非強制規定，而本件關於地租之支付義務乃為債之關係，地租金額多寡、增減、免除等，由當事人約定，亦

即於因不可抗力或有不可歸責於被告之事由致影響系爭休閒農場興建或營運時，關於被告之地租給付義務是否減免應視系爭投資及地上權契約之約定而定。

②依系爭投資契約第17.2條「除外情事」約定：「本契約所稱除外情事，係指因下列事件之發生，且其發生足以影響到乙方（即被告）興建或營運之執行，或財務狀況發生重大不利影響嚴重影響本契約之履行者：17.2.1法令或政策變更及其他性質上非屬不可抗力，或其他不可歸責於乙方之事由，致對本契約一部或全部之履行有重大影響，而經協調委員會認為係除外情事者。17.2.2其他性質上不屬不可抗力而經協調委員會認定係除外情事者。」；第17.4條「不可抗力或除外情事認定後之效果」約定：「於不可抗力或除外情事經雙方或協調委員會認定後，雙方應即依下列原則協商解決。如雙方無法於3個月內就補救措施達成協定時，應依第十九章爭議解決之規定辦理。17.4.1在不可抗力或除外情事所生障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限。」等（見司促卷第27頁反面至第28頁）。是依約於有不可歸責於被告之事由發生，足以影響被告之興建或營運之執行者，被告不負遲延責任，並得展延興建期之履行期間。再者，優惠辦法第4條規定：「出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由，致不能依原定土地使用計畫使用者，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。」，而優惠辦法係依促參法第15條第2項授權所訂立，依據系爭投資契約之前言「茲雙方同意依『促進民間參與公共建設法』，由乙方投資興建及經營『國立臺灣大學安康分場休閒農業教育推廣中心』，為明雙方權利義務，爰議定…投資契約…如後，以資遵守。」，是兩造同意依促參法規定訂立系爭投資契約，即可認兩造同意受促參法及相關規定包括前揭優惠辦法第4條在內之拘束。而依前述系爭投資契約第2.3.1條「興建期」第1款約定，興建期原則上不得超過2年，但經兩造另行約定或經原告許可，興建期得超

過2年，是在因不可歸責於被告之事由，致不能依原定計畫使用系爭用地時，得將興建期延長超過2年，且就超過之期間，得按優惠辦法第4條規定，給予減免租金優惠。

③按休閒農業輔導管理辦法第15條規定：「申請人於取得主管機關所核發之休閒農場籌設同意文件後，得向直轄市或縣（市）主管機關申請休閒農業設施容許使用，涉及非都市土地變更編定者，應以休閒農場土地範圍擬具興辦事業計畫，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准。」；及第11條規定：「休閒農場之開發利用，涉及都市計畫法、區域計畫法、水土保持法、山坡地保育利用條例、建築法、環境影響評估法、發展觀光條例、國家公園法及其他相關法令應辦理之事項，應依各該法令之規定辦理。」，故被告應依前述規定取得籌設許可、環評及水保審查核定、建造執照及雜項執照等後，始得開始興建相關休閒農業經營所需之設施。惟被告辯稱原告於招商及議約階段所揭露之公開資訊有重大錯誤或故意隱匿該重大訊息，致增加環評及水保程式，及原告於履約過程中之延宕行為，致前後延宕共4年5個月又14日，均屬不可歸責於伊之事由，於此延宕期間，其不負給付地租之義務等語。經查：

⑴原告於先期計畫暨辦理招商相關作業先期計畫書第1-11至1-12頁載明：「依據農委會水土保持局最新資料顯示，安康分場並非山坡地（需以正式公文函定），依據『開發行為應實施環境影響評估細目範圍認定標準』第15條…而本案基地亦未大於30公頃，故毋需進行環境影響評估審查作業」等語（見本院卷㈠第102至103頁；卷㈢第87至88頁）。且訴外人永豐盛公司於原告之95年2月28日系爭投資案招商公聽會討論過程即已提出「本案基地是否有禁限建及山坡地水保及環評之問題？」，原告委任之中泱工程顧問公司回答「無禁限建及山坡地環評等問題」（見臺灣高等法院105年度重上字第1050號卷，下稱另案高院卷，卷㈢第82頁反面）。因此，被告稱其於95年6月20日獲選為最優申請人後，基於信賴原

告所揭露毋庸實施環評、水保之公開資訊，乃與原告進行議約程式，就契約條文之字句與原告討論修正，並於95年7月27日議約完成乙情，亦有95年7月27日甄審委員會會議紀錄為憑（見另案高院卷㈠第344頁），應可採認。從而，堪認兩造所議定之系爭投資契約、系爭地上權契約等內容並未考慮環評及水保等問題。

⑵另臺北縣政府95年7月28日函覆原告關於本案用地97筆土地（尚未整併重測前之筆數），其中有52筆屬山坡地範圍，其餘45筆非屬山坡地範圍一節，有95年7月28日北府農山字第0950553595號函文可參（見本院卷㈣第331頁）；嗣被告以95年8月11日台專企字第0950002號函通知原告：「…本公司頃『知悉臺北縣政府來文』，告知本案基地環境條件竟存在如位於山坡地範圍、軍事禁、限建規範等問題，與最初招標公告及申請須知所載條件諸多不符，且本公司事先亦曾於公開說明會詢問貴單位委任之顧問公司，當時亦答覆並無此等問題，惟今驟然知悉，實令人詫異並已造成本公司開發延宕、開發量體不足及增加環評、水保等審查程式之重大損失，為此特請貴單位於簽約前儘速與本公司會商及提出處理方案，俾維本公司權益並符公平與法制。」等語（見本院卷㈢第17、90頁），足認兩造於95年7月27日議約完成後至95年8月14日簽訂系爭投資契約前之此段期間，均已知悉本案用地有部分屬於山坡地，進行開發前，須先經環評、水保等審查程式。嗣兩造仍於95年8月14日按95年7月27日所議約之內容簽立系爭投資契約，而被告雖在簽約後隨即分別於95年8月17日、95年9月27日函詢臺北縣政府環境保護局、行政院環境保護署，經臺北縣政府環境保護局以95年9月4日北環一字第0950056101號函、行政院環境保護署以95年9月27日環署綜字第0950072354號函均回覆略以：本案用地位屬新店都市計畫農業區內，基地面積18.6公頃，其中山坡地面積約5.5公頃，挖填土方量約3.5萬立方公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第33條，開發行為之開發

基地同時位於本標準所列各種開發區位時，應以較嚴格之細目及範圍認定之，並應以申請開發之整體面積實施環境影響評估等語，有前揭函文在卷可考（見本院卷㈢第91、92頁）。然上開函文僅屬再確認本案用地開發前須經環評審查程式，仍不影響被告於前述95年8月11日時即知悉前開臺北縣政府95年7月28日函示本案用地屬山坡地之情。因此，被告於簽約前知悉本案用地有部分屬於山坡地，被告即得以此為由不與原告簽訂系爭投資契約，惟被告既已與原告簽訂系爭投資契約，即應依約履行，除因不可歸責於己之延宕外，不得再以本案須經環評及水保審查程式為由，請求減免本案地租之給付義務。

⑶被告即於96年12月3日檢送環境影響說明書供新北市政府環保局審查，至98年6月3日環評正式審查通過；100年3月14日取得山坡地雜項執照；及被告於97年1月2日將水保計畫送件，新北市政府農業局依一般水保計畫標準審查，至101年5月16日水保計畫經新北市政府核定等情，有被告96年12月3日台專企字第0960017號函及訴外人都會工程技術顧問有限公司97年1月2日九七都會字第001號函（見本院卷㈢第21頁、第21頁反面）、臺北縣政府98年6月3日北環規字第0980052618號函（見本院卷㈢第198頁）、新北市政府工務局100年3月14日北工建字第1000227195號函（見本院卷㈢第199頁）、新北市政府101年5月16日北府農山字第1011737937號函（見本院卷㈢第200頁）為證。

⑷被告辯稱：因原告於招商及議約階段所揭露之公開資訊有重大錯誤，致本案增加環評之前置作業，該期間性質應屬「興建期前置作業期間」，故被告並無給付租金之義務。亦即，水保計畫審查過程中，其中自97年1月2日起至98年5月1日止，因本案用地中部分屬於都市計畫中之丙種風景區，受土地使用開發之限制，需俟都市計畫完成變更後，新北市政府始受理審查，而丙種風景區使用限制，原告於可行性評估及先期規畫中疏於調查而從未提及，更未提出應行規劃之道或相

關對策，導致水保計畫審查因而延誤1年4月，乃不可歸責於伊等語。經查，安康休閒農場之水土保持計畫於97年1月2日送件後，臺北縣政府農業局於97年3月25日以北農輔字第0970198374號函以：上開水土保持計畫經查與原96年11月27日北府農輔字第0960776905號函核定內容不符，相關休閒農場平面配置規劃及本案申請基地坐落風景區土地部分，應符合上開函示核定內容為由要求修正水保計畫（見另案高院卷㈡第84、85頁）。原告雖以97年4月11日校生農字第0970013303號函說明並未違反新店都市計畫碧潭風景區細部計畫土地使用分區管制要點規定等情（見另案高院卷㈡第86頁）。然則，臺北縣政府農業局仍以97年5月9日北農輔字第0970250778號函覆水保計畫中丙○○○區○道路有整地行為，須修正水保計畫後始得辦理等語（見另案高院卷㈡第86頁反面）。從而，臺北縣政府經濟發展局遂以本案係重大投資案，而召開輔導協商會議，以協助辦理變更，經97年7月24日會議、97年8月29日會議協商後，於97年10月31日「臺北縣政府重大投資輔導案障礙排除會議」達成本案「1.有關水保審查部分，涉及丙種風景區管制事項業經縣都委會審查變更通過，因尚未公告實施，請城鄉局簽辦核准後由農業局進行審查。2.有關環境影響評估審查部分，環保局刻正就法令面洽詢水利局意見，俟完成後請台大后花園公司提交報告書後由環保局分送環評委員針對設置溫泉部分進行確認」等結論。臺北縣政府隨即於97年12月16日公告：「核定『變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫（第一次通盤檢討）案』，並自97年12月18日起發佈實施。」。嗣於98年2月27日「臺北縣政府重大投資輔導案障礙排除會議」達成「有關丙種風景區部分因都市計畫變更為乙種風景區已發佈實施，後續由農業局依審查流程會辦城鄉局辦理」等結論，臺北縣政府經濟發展局乃以98年3月9日北經招字第0980162392號函通知城鄉局、農業局等單位按前述98年2月27日會議結論協助續處本案等情，此有臺北縣政府經濟發展局97年7月25日北經招字第09705

57599號函、97年9月9日北經招字第0970660729號函、97年10月24日北經招字第0970791964號函、97年11月5日北經招字第0970824472號函、97年12月31日北經招字第0970988057號函、臺北縣政府97年12月16日北府城規字第00000000000號公告及檢附相關會議紀錄等附卷可稽（見另案高院卷㈢第87至102頁）。承上，自被告97年1月2日水保計畫送件起至前述98年3月9日通知使用分區變更並協助繼續處理本案止，共1年2月8日，本案水保計畫因本案土地當時即有部分使用分區屬丙種風景區，致無法核定，在變更都市計畫細部計畫使用分區前，前開水保計畫審查因此延誤1年2月8日期間，即不可歸責於被告，屬除外情事，依系爭投資契約第17.4.1條約定及優惠辦法第4條規定，得展延興建期1年2月8日，並繼續按興建期之地租費率計算，亦即原興建期至98年11月26日止，延長1年2月8日後，興建期延長至100年2月3日。

⑸被告又辯稱：嗣因新北市政府農業局須釐清水保義務人應由被告或原告擔任而茲生時程上之耗費，亦不可歸責於伊等語。第查，臺北縣政府農業局於99年6月29日函文表示：關於被告申請「台大后花園安康休閒農場」籌設案，前經被告於96年間向本府申請籌設許可，嗣經轉呈行政院農業委員會專案審查，經該會於96年11月22日函覆同意籌設許可。現被告公司申請籌設許可變更，全案均係以被告公司名義申請，惟查本案申請水土保持計畫及環境影響評估時係以原告為義務人申請，本案上開申請籌設許可及申請籌設許可變更申請人與申請水土保持計畫及環境影響評估義務人，二者何以不同為由，要求被告查明辦理一節，有臺北縣政府農業局於99年6月29日北農輔字第0990600944號函文可考（見另案高院卷㈡第385頁）。又，而系爭休閒農場涉及非自償性興建公共建設部分由政府補助（採用OT）方式辦理，並由原告負責發包興建；自償部分為民間廠商即被告自行投資興建（採用BOT），亦即由原告完成排水、道路、開挖整地等公共工程發包，施作完成後，再交由被告進行後續建築工程，是本案

因採OT及BOT方式共同辦理，致籌設過程義務人不一致。就此原告與臺北縣政府、行政院農業委員會及公共工程委員會等相關單位於99年9月24日召開協調會達成結論：「公共設施政府興建部分（水土保持計畫、環評及雜項執照）由臺灣大學負責，其申請人為臺灣大學，水土保持計畫興辦者為臺灣大學。」、「至於BOT契約中民間廠商興建部分，休閒農場籌設許可、建築執照休閒農場登記許可證等程式之申請由台大後花園公司負責。」（見本院卷㈢第203頁、卷㈣第31至32頁、第190至191頁）。然則，因臺北縣政府農業局仍以「水保名義人須與休閒農場籌設申請人同一」之法律見解，而未通過本案之水保計畫申請，有臺北縣政府農業局99年11月4日北農林字第0990972420號函、99年8月6日農輔字第0990148303號函等可參（見另案高院卷㈡第312頁反面至第316頁）。嗣至農委會100年12月19日農輔字第1000179458號函釋「本案符合水保計畫『水土保持義務人』不同於目的事業開發或利用許可申請文件『申請人』之客觀因素」一節（見另案高院卷㈢第105頁、第106頁反面），亦即宜由原告擔任水保義務人（見另案高院卷㈡第386頁反面）。農委會並以101年3月15日農輔字第1010101272號函予新北市政府，請新北市政府儘速依前述結論辦理等情明確（見另案高院卷㈢第106頁），新北市政府方據以於101年5月16日核定水保計畫一節，亦有新北市政府101年5月16日北府農山字第1011737937號函文可證（見另案高院卷㈡第177至179頁）。是據上可知，自臺北縣政府農業局99年6月29日以本案申請義務人不一致要求原告查明，至新北市政府於101年5月16日核定本案水保計畫止，共延誤1年10月18日期間，係因新北市政府誤解法律所致，故不可歸責於被告，亦屬除外情事，依前揭系爭投資契約第17.4.1條約定及優惠辦法第4條規定，得展延興建期合計1年10月18日，並繼續按興建期之地租費率計算地租，則承前所述興建期已因使用分區變更問題延長至100年2月3日後，則再延長1年10月18日期間，亦即本案興建期

應延長至101年12月21日，即在101年12月21日以前，仍繼續按興建期之地租費率計算地租。

⑹至被告辯稱其於101年5月16日新北市政府核定水土保持計畫後，被告雖於101年5月17日、於101年6月14日、於101年8月24日等函文原告就籌設許可變更等相關文件出具同意書及用印，原告於102年6月21日要求被告提出差異對照表及原因說明云云，固有相關函文可查（見本院卷㈠第104至111頁、卷㈣第334至343頁）。然則，因被告於此將道路用地併為農場面積範圍，新北市政府就此旋於101年6月14日要求原告提出計畫內容說明計畫道路用地及沈砂池位等規劃使用，可否納入休閒農場基地，應於該申請計畫中予以說明一節，有新北市政府101年6月14日北府農輔字第1011959637號函文可參（見本院卷㈣第147至150頁）。嗣於101年12月17日，新北市政府即函文告以道路用地不宜併為休閒農場之面積範圍等情，有新北市政府101年12月17日北農輔字第1013130551號函文可參（見本院卷㈣第151頁）。被告遂於102年1月10日提出陳情（見本院卷㈣第152頁）。由上可見，前開籌設許可變更係於上揭環評、水保等審查結果後併予調整原籌設許可申請之內容，然因被告提出上開變更內容另又涉及前開道路用地等因素，故被告此部分所辯，即無理由，不予憑採。

2.關於本件應予計算租金之土地範圍部分：

①關於鄰近房屋占用系爭土地之部分，原告業已提出其因而向法院起訴請求排除，並經現場履勘、指界，且由新北市新店地政事務所測量侵占面積，此有各複丈成果圖可參（見本院卷㈢第15至16頁），並兩造於移交清冊中以載明地號等方式註明「安康農場爭議土地附註表」（見本院卷㈠第189頁），故應以如附表所示被第三人侵占之面積，為鄰近房屋占用系爭土地之應予扣除面積範圍。被告雖辯稱鄰近房屋占用系爭用地高達38筆云云，並提出原告函文（見本院卷㈠第95至99頁）、被告自行以軟體繪製之鄰近第三人占用本案用地示意圖為佐（見本院卷㈢第84頁）。然則，原告上開函文係以

訴外人高嘉俊先生為發函對象，且被告所提出之38筆土地附表僅其中四筆係與高嘉俊相關，並觀之該附表亦未載明係兩造所合意確認，亦無各第三人占用面積、占用情形等內容，自無從逕以之為認定係屬應予扣除之第三人占用面積。

②復查，原告於本院審理中自認其使用系爭土地之面積，合計為40,732平方公尺，包括997平方公尺係供古農具及農機具等現有資材存放、旱田及水田合計33,001平方公尺、育苗計畫為6,734平方公尺等（見本院卷㈡第162頁以下），並提出其細部使用區位及面積彙整表、地形圖之說明等為佐（見本院卷㈡第171至178頁）。故應以原告於106年8月29日上開自認為依據。至被告雖提出其以軟體計算約略面積自行繪製之原告使用土地面積示意圖（見本院卷㈡第81至82頁、第141頁）；且主張原告已自認被告所提出之原告占用土地示意圖（見本院卷㈠第100頁、卷㈡第107頁）；並提出自95年起至105年止本案用地之空拍圖（見本院卷㈡第125至136頁）云云。然依被告所提資料，僅能由空照方式辨識系爭土地之植貌消長、變化等情，未能據以認定原告使用之範圍及面積、及以之確認侵占之土地、面積等情，故被告上開所辯，不足為採。

③另，原告交付系爭用地後，被告業已為提送公共設施細部設計書圖，且設有辦公籌備處所，以之為臨時工務所、兩造會議場所之用一節，為兩造所不爭執（見本院卷㈡第6、63、92、106頁）。而被告使用辦公室之過程，於98年間，係使用安康段500地號（即重測前安坑段大湖底小段314地號）土地上之辦公室，自100年起，被告係使用安康段1280地號之辦公室等情，亦為兩造所不爭執，並有電費通知及收據可參（見本院卷㈣第112頁、第226頁、第224頁、第225頁）。故參諸98年度、100年度及101年度地價稅課稅明細表（見本院卷㈣第368頁、第302頁、第303頁）等，上開辦公室坐落之地號土地，並非地價稅之課徵標的，故原告不得請求被告另給付辦公室之租金，併此敘明。

3.關於98年度興建期租金計算：該年度地價稅總金額為115,947元，此有98年地價稅繳款書可證（見本院卷㈣第114頁、第301頁），又依附表所示，其中地號安坑段大湖底小段115-3地號即重測後之安康段1289號，原告自承占用其中面積145平方公尺、第三人占用之74.04平方公尺均應予扣除，故原告得向被告請求98年度金額應予扣除該面積之地價稅3,505元【（計算式：（145＋74.04）x申報地價 1600元x公有土地稅率千分之十＝3,504.64元，元以下四捨五入，下同】，故98年度得向被告請求金額為112,442元（計算式：115,947元－3,505＝112,442元）。

4.關於100年度興建期租金計算：該年度地價稅總金額為125,768元，此有100年地價稅繳款書可證（見本院卷㈣第115頁、第302頁），又依附表所示，其中安康段1289號，原告自承占用其中面積145平方公尺、第三人占用之74.04平方公尺應予扣除，故得向被告請求100年度金額應予扣除該面積之地價稅3,943元【（計算式：（145＋74.04）x申報地價 1800元x公有土地稅率千分之十＝ 3,942.72元】，故100年度得向被告請求金額為121,825元（計算式：125,768元－3,943元＝121,825元）。

5.關於101年度興建期租金計算：該年度地價稅總金額為125,768元，此有101年地價稅繳款書可證（見本院卷㈣第116頁、第303頁），又依附表所示，其中安康段1289號，原告自承占用其中面積145平方公尺、第三人占用之74.04平方公尺應予扣除，故得向被告請求101年度金額應予扣除該面積之地價稅3,943元【（計算式：（145＋74.04）x申報地價 1800元x公有土地稅率千分之十＝ 3,942.72元】，故101年度得向被告請求興建期金額為121,825元（計算式：125,768元－3,943元＝121,825），按興建期比例計算為118,496元（計算式：121,825÷ 366日x 356日＝118,496.44元）。另，營運期經扣除附表所示占用面積予以計算後，租金應為273,622元（計算式：10,014,573元÷ 366日x 10日＝273,622.21元

）。故原告得請求101年度金額合計為392,118元（計算式：118,496元＋273,622元＝392,118元）。

五、綜上所述，原告依系爭投資契約第2.3.1條第2款、地上權契約第3.1條第1項及優惠辦法第2條第1項等請求被告給付98年租金112,442元，及自支付命令繕本送達之翌日即自103年7月4日起至清償日止（見司促卷第91頁）；請求被告給付100年度租金121,825元，及追加訴之聲明部分自送達被告翌日即自105年3月25日起至清償日止（見本院卷㈡第155至156頁；卷㈣第285至286頁）；請求被告給付101年度租金392,118元，及追加訴之聲明部分自送達被告翌日即自106年5月6日起至清償日止（見本院卷㈡第248頁），均按年息5%計算之利息，為有理由。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請求宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額併予准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

民事第一庭　　法　官　陳智暉

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　陳嬿舒

附表：