

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第75號

原告 許秀英
訴訟代理人 李易哲律師
被告 林家慶
訴訟代理人 陳水聰律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示編號1至4土地上之樹木移除，並將如附表所示編號1至4土地騰空返還原告。

被告應將如附圖所示編號A部分土地上之樹木移除，並將如附圖所示編號A部分土地騰空返還原告。

被告應自民國111年12月31日起至騰空返還前兩項土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）7,873元。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1、第2項於原告各以367萬元、119萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以10,996,650元、3,568,929元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項於原告以每期2,700元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以7,873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。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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；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條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應將如附表所示之土地騰空返還予原告；(二)被告應自111年12月31日起迄騰空返

01 還前項土地之日止，按月給付原告11,667元，嗣於審理時，
02 更正聲明(一)被告應將如附表所示編號1至4土地上之樹木移
03 除，並將如附表所示編號1至4土地騰空返還原告。(二)被告應
04 將如附圖所示編號A部分土地上之樹木移除，並將如附圖所
05 示編號A部分土地騰空返還原告。(三)被告應自111年12月31日
06 起至騰空返還前兩項土地之日止，按月給付原告9,246元
07 (本院卷第238頁)，核屬補充、減縮應受判決事項之聲
08 明，與上開規定相符，自應准許。

09 二、被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，
10 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
11 由其一造辯論而為判決。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：原告於民國106年11月25日將附表所示編號1至5
14 土地（下合稱系爭土地）出租與被告並簽訂土地租用契約書
15 （下稱系爭租約），期間自107年1月1日起至111年12月30日
16 止，並約定於每年12月30日前給付年租金14萬元，現租約到
17 期，被告應將附表所示編號1至4土地及編號5中如附圖所示A
18 部分土地（2099.37平方公尺，下稱系爭A部分土地）返還予
19 原告。又被告於租期屆滿後繼續占用編號1至4土地及系爭A
20 部分土地，無法律上原因而受有每月9,246元利益，致原告
21 受有不能使用土地之損害，被告自應償還相當於租金之不當
22 得利，爰依民法第455條、系爭租約第11條、民法第179條規
23 定，提起本訴，並聲明如更正後之聲明。

24 二、被告則以：系爭租約第2條記載租賃之土地面積為1.19公
25 頃，然原告之土地所有權狀上持分面積僅9180.6平方公尺
26 （0.918公頃），出租面積短少0.272公頃，可見出租範圍尚
27 包含出租國有財產署的土地。系爭租約屆滿後，原告讓其繼
28 續使用系爭土地，已為不定期租賃契約，原告不得請求返還
29 租賃土地。又原告出租面積短少，及出租國有財產署土地致
30 被告非法竊占國有土地等情，為可歸責於原告之給付不能事
31 由，主張解除系爭租約，並以原告應返還系爭租約之5年租

01 金及1,000萬元損害賠償為抵銷等語，並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)系爭租約於111年12月30日已屆期：

- 05 1.原告主張出租系爭土地予被告，租期至111年12月30日止，
06 年租金為14萬元，租約已到期等情，業已提出系爭租約為
07 據，且經被告表示有使用系爭土地等語（本院卷第97頁），
08 則原告主張出租系爭土地及租約到期等情，應屬可採。被告
09 雖抗辯租約範圍尚包括國有財產署的土地等語，並未提出證
10 明，自無足採。
- 11 2.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
12 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法
13 第451條定有明文。被告雖抗辯系爭租約為不定期租約等
14 語，為原告否認，經查，原告於112年1月17日以台北長安郵
15 局107號存證信函（下稱系爭信函）通知被告於租約屆至
16 時，仍未依約將土地返予原告，並要求被告於函到7日內，
17 將系爭土地騰空返還等語，該信函於112年1月18日到達被告
18 （本院卷第25至28頁），可見原告於租約到期後，即以系爭
19 信函請求被告限期返還土地，已表明反對被告使用土地之
20 意，被告抗辯原告並未反對，系爭租約為不定期租約等語，
21 洵屬無據。
- 22 3.依系爭租約第11條約定：租用期間屆滿，乙方（指被告）應
23 無條件拆除土地上建築物將租用土地回復原狀，交還由甲方
24 （即原告）管理，絕不得要求移轉費或土地地上物補償金等
25 任何名目之款項，及系爭租約特別約款：本耕地係承租予乙
26 方種植樹木等語（本院卷第21至23頁），則系爭租約第11條
27 之土地上建築物於本件契約係指被告種植之樹木，故於租約
28 屆期，被告應移除地上種植之樹木，將土地回復原狀，交還
29 予原告。又原告於附表編號5土地之出租範圍，經本院到場
30 勘驗測量為系爭A部分土地，並有被告種植落羽松在該範圍
31 等情，有勘驗測量筆錄、現場照片及彰化縣北斗地政事務所

01 土地複丈成果圖即附圖等可佐（本院卷第177至197頁），且
02 因附表編號1至4土地及系爭A部分土地等土地面積共計9,43
03 0.47平方公尺（計算式： $3837.30 + 1370.63 + 449.46 + 167$
04 $3.71 + 2099.37 = 9,430.47$ ），未逾系爭租約所載之出租面
05 積，係屬出租土地範圍，則原告依系爭租約第11條，請求被
06 告將如附表所示編號1至4土地及系爭A部分土地上之樹木移
07 除，並將該等土地騰空返還原告，係屬有據。

08 (二)被告應按月給付原告7,873元

09 1.原告為附表所示編號1至5土地之所有權人，權利範圍如附表
10 所示，被告於系爭租約屆期後，仍種植樹木占用如附表所示
11 編號1至4土地及系爭A部分土地，被告未爭執，並有系爭土
12 地登記謄本及前揭勘驗測量筆錄在卷可佐（本院卷第37至44
13 頁），堪予採信。則原告依民法第179條規定，主張自111年
14 12月31日起至被告返還占用土地之日止，被告受有相當租金
15 之不當得利，伊受有損害，被告應返還之，自屬有據。又本
16 件被告所受有相當租金之不當得利計算方式，兩造均稱租金
17 比例應依實際面積計算等語（本院卷第99、238頁），並參
18 考系爭租約以出租土地面積1.19公頃收取年租金14萬元，及
19 原告之所有權權利範圍（除附表編號5土地為應有部分3分之
20 1，其餘為全部），被告每月使用附表所示編號1至4土地及
21 系爭A部分土地所受相當租金之不當得利而致原告受有損害
22 為7,873元 { 計算式： $140,000 \div 11900 \times [3837.30 + 1370.63$
23 $+ 449.46 + 1673.71 + (2099.37 \div 3)] \div 12$ ，元以下四捨五
24 入}，則原告請求被告每月給付不當得利之金額於7,873元
25 範圍內，核屬正當，逾此範圍則不應准許。

26 2.被告雖抗辯原告出租面積短少，及致被告非法竊占國有土地
27 等情解除系爭租約，並以原告應返還系爭租約之5年租金及
28 1,000萬元損害賠償為抵銷等語，惟查，原告否認有出租國
29 有土地乙情，且系爭契約並未記載出租附表以外之土地，被
30 告就此部分並未提出證明，其抗辯原告出租國有土地及受有
31 1,000萬元損害等語，不足採信。又原告已提供附表所示編

01 號1至4及系爭A部分等土地之面積供被告種植落羽松，與系
02 爭契約約定出租土地供被告種樹之目的相符，雖有短少出租
03 土地面積，應屬可補正瑕疵之給付遲延，被告以給付不能為
04 由解除租約，及對原告有返還5年租金債權為抵銷等語，亦
05 不足採。

06 四、綜上，原告依系爭租約第11條，請求被告將如附表所示編號
07 1至4土地及系爭A部分土地上之樹木移除，並將該等土地騰
08 空返還原告，及依民法第179條之規定，請求被告自111年12
09 月31日起至騰空返還土地之日止，按月給付7,873元，均有
10 理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。又兩造
11 陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，核無不合，爰酌定相
12 當擔保金額准許之。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附
14 其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸
15 再予論述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
18 民事第二庭 法官 李莉玲

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
23 書記官 謝儀潔

24 附表

25

編號	土地地號（彰化縣）					重測前土地地號 （彰化縣）
	鄉鎮市	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	
1	田尾鄉	海豐	1300	3837.30	全部	田尾鄉海豐崙段849地號
2	田尾鄉	海豐	1301	1370.63	全部	田尾鄉海豐崙段849-1地號
3	田尾鄉	海豐	1309	449.46	全部	田尾鄉海豐崙段848-2地號
4	田尾鄉	海豐	1323	1673.71	全部	田尾鄉海豐崙段845-3地號
5	埤頭鄉	和豐	948	5548.55	1/3	埤頭鄉埤頭段309地號

