

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第55號

原告 農業部農田水利署彰化管理處

法定代理人 徐瑞旻

訴訟代理人 吳莉鶯律師

被告 張芫琿

林湘甯

劉炎澄(原告劉佳俊)

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張芫琿應將坐落於彰化縣○○市○○○段0000地號土地上如附圖所示編號A部分、面積1331.59平方公尺之水泥地、編號B部分、面積65.09平方公尺之碎石地面刨除及同段1209地號土地上如附圖編號C部分、面積115.11平方公尺之碎石地面刨除，並將土地交還原告。

被告應自民國111年8月16日起至將彰化縣○○市○○○段0000地號土地交還原告之日止，按月連帶給付原告新台幣6,067元，及自民國112年11月14日起至將彰化縣○○市○○○段0000地號土地交還原告之日止，按月連帶給付原告新台幣8,333元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被告張芫琿、林湘甯經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告劉炎澄經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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。

01 貳、原告起訴主張：

02 一、緣坐落彰化縣○○市○○○段0000○0000地號土地為特定
03 農業區之農牧用地，原為改制前之台灣彰化農田水利會所
04 有，於民國109年10月1日改制後，由中華民國接管，管理
05 者為農業部農田水利署。

06 二、原告於改制前，即將系爭1204、1209地號土地分別出租予
07 被告張芫瑋，其中：

08 (一)原告與被告張芫瑋於民國107年7月13日簽訂1204地號土地
09 之租賃契約，租賃期間自107年7月16日起至116年7月15日
10 止，租賃期間屆滿期前，非經原告同意，被告張芫瑋不得
11 要求退租(契約第2條)，並約定每年租金新台幣(下同)10
12 0,000元，履約保證金20,000元(契約第3條)。

13 (二)原告與被告張芫瑋於108年8月9日簽訂1209地號土地之租
14 賃契約，租賃契約自108年8月16日起至111年8月15日止，
15 租賃期間屆滿期前，非經原告同意，被告張芫瑋不得要求
16 退租(契約第2條)，並約定每年租金72,800元，履約保證
17 金13,000元(契約第3條)。

18 (三)上開二筆土地被告張芫瑋未經原告同意，不得在租賃土地
19 興建任何建物(契約第6條)；被告張芫瑋應按法令許可範
20 圍內加以開發使用。作為合法用途使用，於租約存續期間
21 內，非經原告同意，不得變更為其他用途使用，如被告張
22 芫瑋違反經營標的使用，原告得終止租約，被告張芫瑋不
23 得請求任何賠償或補償(契約第8條)；並約定被告張芫瑋
24 對租賃土地、附屬設施供違反法令之使用者，原告得終止
25 租約，被告張芫瑋不得請求任何賠償(契約第9條第2款)；
26 被告張芫瑋如違約不於終止租約或租賃期滿時交還土地，
27 經原告催告仍不履行，除同意由原告沒收全部保證金作為
28 懲罰性違約金外，如有損害並應賠償(契約第10條)；被告
29 張芫瑋應覓妥經原告認可之連帶保證人二人即被告林湘
30 甯、劉炎澄，保證被告張芫瑋於本契約存續期間內忠實履
31 行本契約各項規定，如被告張芫瑋違約，連帶保證人願依

01 本契約對出租人連帶負責一切賠償，連帶保證人並願放棄
02 先訴抗辯權，絕無異議(契約第11條)。

03 三、系爭1204、1209地號於出租與被告張芫琿時，土地上係長
04 滿雜草，並無鋪設柏油鋪面，地上亦無建物、堆高機或廢
05 棄輪胎等物。被告張芫琿於111年7月29日以「土地終止租
06 約請書」向原告表示因新冠疫情影響及種種原因，不再續
07 租1209地號之第四期租約。且因1209地號土地於同年8月1
08 5日即屆滿，因此1209地號土地於屆滿後，兩造未續訂新
09 約，1209地號土地之租約於屆滿即消滅，然被告張芫琿並
10 未將1209地號土地恢復原狀交付予原告。又系爭1204、12
11 09地號土地均為特定農業區之農牧用地，然被告張芫琿竟
12 違規作為預拌混凝土廠及允成汽車配修廠使用，有違反區
13 域計畫法之規定，經彰化縣政府於111年12月19日以府地
14 用字第1110491675號函轉內政部函文要求原告查處，原告
15 接獲縣政府函文後，即向地政機關申請鑑界並現場會勘確
16 認使用狀況，再以112年2月7日農水彰化字第1126562050
17 號函告被告張芫琿，其違規使用系爭1204、1209地號土
18 地，堆疊砂石、鋪設砂石地面、並於1204地號土地上蓋有
19 鐵皮建物，以違反區域計畫法及土地租賃契約第8條約
20 定，限期於112年3月15日前拆除鐵皮屋，並恢復農用。但
21 屆期，被告張芫琿仍未恢復原狀，經原告再以同年5月25
22 日農水彰化字第1126533053號函限期同年6月20日前恢復
23 農用。被告張芫琿仍置之不理，嗣於同年7月13日由原告
24 會同彰化縣政府水利資源處會勘，會勘結果，系爭1204、
25 1209地號土地仍留有臨時廁所、貨櫃屋、閘門、狗籠、鐵
26 皮構造物、鋼件、水管及輪胎等廢棄物，經原告以同年7
27 月26日農水彰化字第1126534746號函請被告張芫琿限期於
28 同年8月31日前清除地上物，恢復農業用地，逾期將終止
29 租約，並依契約書規定求償。但經原告於112年10月19日
30 前往系爭土地勘查，被告張芫琿仍未清除地上廢棄物恢復
31 農業用地使用，原告隨即於112年11月10日以農水彰化字0

01 000000000號函終止與被告張芫瑋間之1204地號土地之租
02 賃契約，並依租約第10條約定，沒收保證金。茲因1209地
03 號土地租約已屆滿，租賃關係消滅，而1204地號土地因被
04 告張芫瑋未合法使用，經原告終止租約，然被告張芫瑋並
05 未恢復原狀，將1204、1209地號土地交還給原告。訴訟中
06 被告雖抗辯已將土地恢復原狀，然查，經原告派員前往查
07 看，系爭土地土壤佈滿石頭及磚塊，似以營建廢棄物填平
08 系爭土地，顯未恢復成農用狀態，且原告要在土地上釘界
09 樁，發現無法釘入土壤內，仍未刨除地上水泥，爰依契約
10 之法律關係、民法第455條及第767條第1項中段，請求被
11 告張芫瑋應將坐落系爭1204地號土地上如附圖所示編號A
12 部分、面積1331.59平方公尺之水泥地、編號B部分、面積
13 65.09平方公尺之碎石地面刨除及同段1209地號土地上如
14 附圖編號C部分、面積115.11平方公尺之碎石地面刨除，
15 並將土地交還原告。

16 四、被告張芫瑋與原告間就1209地號土地之租賃關係於111年8
17 月15日屆滿即消滅，1204地號土地之租約則於112年11月1
18 0日經原告聲明終止而消滅，該函於112年11月13日送達被
19 告張芫瑋，但被告張芫瑋仍繼續占有系爭土地，無合法占
20 有權源，即屬無法律上原因而受有利益，同時侵害原告之
21 所有權，使原告受有無法出租或利用系爭土地之損失，原
22 告自得依民法第179條、第184條第1項前段規定請求被告
23 張芫瑋返還不當得利及損害賠償，並以相當於1209、1204
24 地號土地之租金額計算，被告張芫瑋應自111年8月16日起
25 至其將1209地號土地回復農業使用並交還土地之日止，按
26 月給付原告6,067元(計算式：72,800元÷12)，及應自112
27 年11月14日起至其將1204地號土地恢復農業使用並交還土
28 地之日止，按月給付原告8,333元(計算式：100,000元÷1
29 2)。

30 五、又被告張芫瑋依二份租約第10條及民法第455條規定，於
31 租賃關係消滅後，負有返還租賃物之義務，其因未履行返

01 還租賃物所生之損害，亦屬連帶保證人林湘甯、劉炎澄保
02 證之範圍，而原告因被告張芫琿未履行返還系爭租賃物之
03 義務，致原告無法為其他使用，原告主張受有相當於租金
04 之損失，林湘甯、劉炎澄依契約第11條約定應負有連帶賠
05 償責任，原告自得依民法第740條及系爭租約之法律關
06 係，請求林湘甯、劉炎澄應與被告張芫琿連帶負未履行返
07 還系爭租賃物義務之損害賠償責任。

08 六、並聲明：如主文所示。

09 參、被告方面：

10 一、被告劉炎澄未於最後言詞辯論期日到場，惟據其之前到庭
11 之聲明陳述略以：被告劉炎澄為連帶保證人，系爭土地已
12 經回復原狀，還有一部分錢未支付，何時要支付，會再跟
13 被告張芫琿談。

14 二、被告張芫琿、林湘甯未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
15 狀作何聲明或陳述。

16 肆、得心證之理由：

17 一、原告主張之前開事實，業據原告提出地籍圖、土地登記謄
18 本、公證書、土地租賃契約書、現場照片、土地終止租約
19 申請書、彰化縣政府函、內政部函、行政院農業委員會農
20 田水利署彰化管理處112年2月7日、112年5月25日、112年
21 7月26日、112年11月10日函、彰化縣政府水利資源處會勘
22 紀錄等為證，且經本院會同彰化縣員林地政事務所測量員
23 到場勘測屬實，並製有勘驗筆錄、現場圖及如附圖所示測
24 量圖可稽，被告張芫琿、林湘甯經合法通知未於言詞辯論
25 期日到場，亦未提出書狀爭執；被告劉炎澄則自承為連帶
26 保證人，對原告主張之事實不爭執，僅抗辯系爭土地已經
27 回復原狀，還有一部分錢未支付等語，然系爭土地為農牧
28 用地，被告若要恢復原狀，應恢復成可耕種狀態，惟依原
29 告113年9月30日陳報之現場照片，系爭土地上於本院勘驗
30 後，雖有再覆蓋泥土，然同時夾雜大量之石頭、磚塊，疑
31 似建築廢棄物，並未恢復成農用狀態。且原告要釘界樁亦

01 無法釘入土壤內，故底下之水泥地、碎石地究竟有無清
02 除，顯非無疑，被告劉炎澄對其此部分抗辯未進一步舉證
03 以實其說，即不足採信，堪認原告之主張為真實。

04 二、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
05 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。又按所有人
06 對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨
07 害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，
08 得請求防止之，民法第455條、第767條第1項分別定有明
09 文。經查，系爭1209地號土地租約已於111年8月15日屆
10 滿，系爭1204地號租約，因被告張芫琿違規作為預拌混凝
11 土廠及允成汽車配修廠使用，違反兩造租所訂立之土地租
12 賃契約書第9條第2款規定，原告已於112年11月10日以農
13 水彰化字0000000000號函終止，上開函文已於112年11月1
14 3日送達被告，此有原告提出之郵件回執可稽。而依兩造
15 所訂之租約第6條約定：「... 乙方(即被告張芫琿)所興建
16 之建物，於租約屆滿或終止時，依甲方指示處理，甲方如
17 要求乙方拆除，乙方應無條件拆除、回復原狀，並不得請
18 求任何補償；」。又兩造間之租賃契約既已終止，被告張
19 芫琿仍未將位於系爭2筆土地上鋪設之水泥地、碎石地刨
20 除，顯係無權占用原告系爭2筆土地，從而原告依租賃契
21 約關係、民法第455條及第767條第1項等規定，請求被告
22 張芫琿應將系爭1204、1209地號土地上如附圖所示編號
23 A、B、C部分之水泥地、碎石地刨除，並將土地交還原
24 告，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

25 三、又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
26 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之
27 土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念
28 (最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照)。又按稱保
29 證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務
30 時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂
31 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬

01 於主債務之負擔，民法第740條、第741條另分別定有明
02 文。而保證債務之所謂連帶，係指保證人與主債務人負同
03 一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言，此就民
04 法第272條第1項規定連帶債務之文義參照觀之甚明(最高
05 法院45年台上字第1426號判決意旨參照)。查兩造間之租
06 賃關係終止後，被告張芫琿目前仍未將如附圖編號A、B、
07 C部分土地上之水泥地、碎石地刨除，將土地恢復成農用
08 狀態交還原告，等同仍繼續無權占用系爭2筆土地全部，
09 被告張芫琿係無法律上之原因而受利益，致原告受有不能
10 使用該部分土地之損害，依前揭說明，原告自得請求被告
11 張芫琿返還相當於租金之不當利益。又被告林湘甯、劉炎
12 澄為被告張芫琿之連帶保證人，自應就被告張芫琿所負之
13 前開債務負連帶保證責任。再系爭1204地號土地，租約於
14 112年11月13日終止，因之前每年之租金為100,000元，每
15 月為8,333元。系爭1209地號租期於111年8月15日到期，
16 土地之前之租金為每年72,800元，每月為6,067元(元以下
17 四捨五入)。從而，原告請求被告等應自111年8月16日起
18 至將1209地號土地交還原告之日止，按月連帶給付原告6,
19 067元，及自112年11月14日起至將1204地號土地交還原告
20 之日止，按月連帶給付原告8,333元，為有理由，亦應准
21 許，爰判決如主文第2項所示。

22 四、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，
23 均毋庸再予審酌，附此敘明。

24 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
26 民事第一庭 法官 詹秀錦

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
31 書記官 蘇湘凌