

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第23號

上訴人 吳桂紅

訴訟代理人 吳順龍律師

被上訴人 國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場

法定代理人 高國書

訴訟代理人 吳明益律師

孫裕傑律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年4月21日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第276號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實

一、被上訴人主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段000○000○000地號及○○段0地號土地（下合稱系爭土地），為中華民國所有，伊為管理機關。民國100年8月18日與上訴人簽訂「土地委託經營契約書」（下稱系爭契約），將系爭土地及○○段000-0地號等5筆土地提供上訴人經營使用，雙方約定委託經營期間自同年月24日至104年8月23日止，為期4年，系爭契約期滿後，上訴人並未騰空返還系爭土地，且於其占有使用之際，擅自興建如花蓮地政事務所000年○○字000000號土地複丈成果圖A之房屋（門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○路000巷00號）、B之水泥路（地）面、C之貨櫃屋、D之地上物等工作物（下稱系爭地上物）。經被上訴人通知拆除系爭地上物返還系爭土地及給付使用補償金，上訴人除給付104年8月24日至110年8月31日之土地使用補償金外，拒絕拆屋還地，致伊受有損害等情，爰依系爭契約第18條第2項、第20條、民法第767

條第1項前段及中段、第179條規定起訴，求為命上訴人(一)拆除系爭地上物並返還占用土地；(二)自110年9月1日起至返還系爭土地之日止按月給付新臺幣(下同)1,828元；(三)給付6,000元及自110年11月10日起至清償日止之法定遲延利息；願供擔保請准宣告假執行之判決。原審除(二)判命上訴人按月給付1,490元至返還系爭土地之日止，駁回被上訴人其餘請求外，餘為被上訴人勝訴之判決，並宣告假執行。上訴人不服，提起上訴，被上訴人答辯聲明：駁回上訴。

二、上訴人則以：系爭土地中之000、000地號土地及其上門牌號碼為花蓮縣○○鄉○○村○○路000巷00號之未辦保存登記建物(下稱原建物)為伊父親於80年買受，原建物於78年5月12日即存在，伊於100年間受贈與並辦理入籍，再於100年間訂定之系爭契約，系爭契約係經比價招標程序並約定由伊支付使用土地之對價，屬租用基地建築房屋之契約，或應屬公法契約。因原建物老舊，於101年6月以書面申請修繕，至104年8月系爭契約到期時，承辦人員曾承諾不會要求伊拆屋還地，僅會酌收補償金，上開土地符合國有財產法第42條第1項第2款規定，國家得逕予出租與伊，現要求拆除返還，有違誠信原則。又被上訴人默示同意伊設置系爭地上物，且伊應被上訴人要求繳納系爭土地使用補償金135,140元，現被上訴人為本件請求，違反憲法第15條生存權、兩公約居住權保障之規定，有濫用權利之嫌。被上訴人按申報地價5%計收不當得利過高等語置辯。上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；被上訴人於第一審之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、不爭執事項

(一)系爭契約簽約日為100年8月19日，期間自100年8月24日起至104年8月23日止；上訴人於同年月18日簽署依政府採購法施行細則19條第1項規定的決標會議紀錄得標，並書立土地現地勘查切結書附現場照片，該照片日期為100年7月25日。

(二)上訴人占用被上訴人所管理的國有系爭土地，系爭土地遭占

01 用範圍及面積如原判決附圖A、B、C、D所示。

02 (三)上訴人自100年6月27日設籍原建物，該地址於78年5月12日
03 初編門牌；該地址原建物之情形與原審履勘時建物之照片並
04 不相同，原審履勘時該地址之門牌係掛於測量時占用之建物
05 上。

06 (四)上訴人於000年0月間修建房屋。

07 (五)系爭契約第1條第3款約定：「乙方(上訴人)不得辦理非屬本
08 契約約定之工作與業務」、第3條規定：「委託經營項目以
09 各類農漁牧生產為主」、第7條第2款約定：「未經甲方(被
10 上訴人)同意，乙方不得辦理水電申請或設立戶籍」、第11
11 條第2款約定：「乙方因委營管理作業所需，修繕或建設固
12 定設施前應以書面向甲方提出申請，經甲方同意並依相關法
13 規取得主管機關許可後始得辦理，並以甲方名義起造，…，
14 期限屆滿應自行拆遷或無償交由甲方接管使用」、第17條第
15 2款約定：「乙方擅自利用甲方所提供之土地辦理本契約約
16 定事項以外之業務，或申請工商營利事業登記使用，甲方得
17 終止本契約，並沒入履約保證金，已受領之經營權利金則不
18 予返還」。

19 四、本院判斷

20 被上訴人主張上訴人於系爭契約期滿後無權占用系爭土地並
21 於系爭土地設置系爭地上物。上訴人則以被上訴人默示設置
22 系爭地上物，系爭契約為租地建屋契約具公法性質，被上訴
23 人請求拆屋還地違反誠信原則並權利濫用，經查：

24 (一)系爭契約屬私法契約且非租地建屋契約

25 1. 查系爭契約雖以「土地委託經營契約書」為名，並於第1條
26 第3款、第3條分別約定：「乙方不得辦理非屬本契約約定之
27 工作與業務」、「委託經營項目以各類農漁牧生產為主」等
28 語，惟通觀系爭契約之全部內容，主要在約定上訴人依系爭
29 契約所享有之私法權利及應負之私法給付義務，並無何與公
30 法上法律關係有關，且無法認定被上訴人係以系爭契約代替
31 對上訴人之行政處分之意思，與行政程序法第135條本文規

01 定成立行政契約之要件不符，自不得僅以系爭契約使用「委
02 託經營」等文字，認定系爭契約兼有委任性質或應屬公法契
03 約，上訴人執之抗辯，難認有據。

04 2. 上訴人雖以其自100年6月27日設籍原建物，辯稱100年8月簽
05 立系爭契約並於102年公證系爭契約時，依經濟目的及交易
06 習慣，系爭契約應屬租地建屋契約云云，但系爭契約之封
07 面，已蓋有「本契約書不得作為增建、水電申請或設立戶籍
08 之依據。」等語之戳章(原審卷第31頁)；另系爭契約第7條
09 第2款、第11條第2款明定：「未經甲方同意，乙方不得辦理
10 水電申請或設立戶籍」、「乙方因委營管理作業所需，修繕
11 或建設固定設施前應以書面向甲方提出申請，經甲方同意並
12 依相關法規取得主管機關許可後始得辦理，並以甲方名義起
13 造，…，期限屆滿應自行拆遷或無償交由甲方接管使用」，
14 上述約定文字並無何語意不清或矛盾，足認系爭契約已明文
15 排除上訴人在未經被上訴人書面同意之情形下，擅自就原建
16 物修繕、增建或改建之可能。況且上訴人並不爭執原建物與
17 原審履勘時占用建物之照片並不相同，顯見上訴人占用之情
18 形明顯逾越上述明文約定之使用限制，上訴人無視自己違反
19 上述明文約定，擅自設置系爭地上物之情，片面抗辯系爭契
20 約為租地建屋契約，並無可取。

21 (二)上訴人應拆除系爭地上物、返還占用之系爭土地並自110年9
22 月1日起至返還日止按月給付1,490元及給付違約金6,000元

23 1. 查，系爭契約所定之期間自100年8月24日至104年8月23日
24 止，且上訴人並不爭執兩造並未續約，依此足認兩造目前並
25 無何契約關係存在。另因系爭契約第19條明定：「受託經營
26 期間如乙方無積欠經營權利金且無其他違約情事，乙方得於
27 本契約期滿日90日以前以書面方式向甲方申請續約。甲方審
28 查認可乙方之申請後，得按原合約範圍與乙方議價一次，如
29 議價成立，則雙方辦理公證簽約。議價如未成立，則不予續
30 約」等語，已明示排除系爭契約之默示更新，上訴人於契約
31 屆滿後，仍以系爭地上物占用系爭土地，即屬無權占有。

- 01 2. 上訴人雖辯稱於系爭土地設置系爭地上物，在簽約、公證
02 時，被上訴人均為知悉且默示同意，否則即不會於102年通
03 知上訴人公證系爭契約云云。惟上訴人設置系爭地上物過
04 程，並無何上訴人書面申請並經被上訴人同意之客觀證據，
05 明顯與系爭契約之封面及第11條第2款約定不符，實難採
06 認。而上訴人所提照片等證據，並無法確認照片內之人確實
07 同意上訴人設置系爭地上物，另原審及本院依上訴人聲請通
08 知證人陳宗仁、鄔弘盛(原審卷第196-203頁)、楊瀚程(原審
09 卷第250-254頁)、劉育麟(本院卷第232-234頁)到庭結證，
10 均否認上訴人自行製作之單方紀錄及上述主張，自難僅憑被
11 上訴人於102年通知上訴人公證系爭契約及上訴人所提照
12 片、自行製作之單方紀錄，遽認上訴人之抗辯可以採取。
- 13 3. 至上訴人依國有財產法第42條第1項第2款之規定，抗辯其有
14 權承租系爭土地設置系爭地上物云云，但查，國有財產法第
15 42條第1項第2款，應係規定國有財產使用人與國家間原本並
16 無契約存在時之處理方式，與本件兩造間曾簽立系爭契約，
17 且上訴人違約使用如上，應受系爭契約約定拘束之情形不
18 同，上訴人以之抗辯，亦無可採。
- 19 4. 上訴人另以其已應被上訴人要求繳納104年8月24日至110年8
20 月31日之土地使用補償金135,140元，有意續租，抗辯被上
21 訴人逕予要求伊拆屋還地，有違兩公約居住權及憲法第15條
22 生存權之規定，並權利濫用云云。經查，系爭契約屬私法契
23 約已如上述，在契約自由原則及上訴人保有意思決定自主之
24 情形下，上訴人與被上訴人簽立系爭契約，即應受系爭契約
25 約定之拘束，亦不得僅以上訴人曾支付上述費用，遽認被上
26 訴人有權利濫用之情。況上訴人違反系爭契約任意設置系爭
27 地上物已如上述，自難謂上訴人設置系爭地上物係合法行使
28 其權利，並應受兩公約有關居住權規定及憲法第15條規定之
29 保障，上訴人上項抗辯，同難採取。
- 30 5. 按地租不得超過地價百分之8，所稱地價指法定地價，而土
31 地所有權人依土地法所申報之地價即為法定地價，土地法第

110條、第148條規定甚明，此計收租金之規定，於不當得利損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算賠償之標準。又所謂年息百分之8為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之8計算之，且尚須斟酌土地之位置，附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，綜合判斷以為決定。經審酌系爭土地距離○○大學、○○國小不遠，交通方便，學校附近有相當之餐飲店家，生活機能方便，上訴人使用系爭土地可獲得之經濟價值及所受利益，並參酌上訴人前以申報地價5%繳納104年8月24日至110年8月31日之土地使用補償金135,140元，認以申報地價5%計算相當於租金之不當得利，應屬適宜。上訴人抗辯按5%計算仍屬過高，尚無足採。惟因系爭地上物經原審測量後，並未有占用○○段000-0地號土地，占用系爭土地之面積僅為318.87平方公尺，故應以實際占用面積為計算基礎，上訴人應按月給付相當於租金之不當得利應為1,490元（計算式：1,828〈原以占用391.29平方公尺為依據按申報地價5%計算之不當得利〉×【318.87〈實際占用面積〉／391.29】＝1,490，元以下四捨五入）。

6. 上訴人應給付違約金6,000元及遲延利息

(1)按契約期限屆滿，乙方應即交還如契約所載之土地。如不履行時，除依法訴請返還土地外，乙方應即給付甲方懲罰性違約金即每年權利金之三倍，系爭契約第20條定有明文。而系爭契約為期4年，上訴人於此期間應繳交原告之權利金為8,000元等情，亦為系爭契約第2條第1款、第13條第1款所約定，上訴人每年應繳之權利金金額為2,000元（計算式：8,000元÷4年＝2,000元）。上訴人未經被上訴人同意，任意設置系爭地上物，且拒絕依系爭契約返還系爭土地，違約情節非輕，則被上訴人依系爭契約第20條，請求以每年權利金3倍計算之懲罰性違約金6,000元，即屬可採。

(2)另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，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233條第1項及第203條所明定。被上訴人請求此部分自起訴狀繕本送達（原審卷第67頁）翌日即110年11月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦可採取。

五、綜上所述，本件被上訴人請求上訴人拆屋還地、給付相當於租金之不當得利及違約金併遲延利息為可採，上訴人所辯均無可取。從而，被上訴人依民法第767條第1項、第179條、系爭契約第20條，請求判決如原判決主文第1、2、3項所示，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並就得為假執行部分宣告假執行，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核不影響判決結果，故不逐一論述，應附敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

民事第二庭審判長法 官 陳真真

法 官 謝昀璉

法 官 詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
02 書記官 徐錦純

03 附 註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。