臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度重上字第10號

上　訴　人　鄭志平

訴訟代理人　賴淳良律師

　　胡孟郁律師

被上訴人　　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　趙子賢

訴訟代理人　林政雄律師

　　邱敏律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年7月5日臺灣花蓮地方法院112年度重訴字第11號第一審判決提起上訴，本院於114年10月1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

壹、程序：

被上訴人法定代理人於民國114年7月16日變更為趙子賢，經被上訴人聲明承受訴訟，合於民事訴訟法第176條規定。

貳、實體：

一、被上訴人主張：兩造於106年8月11日就花蓮縣○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、000、000地號之土地（以下各以地號稱之，合稱系爭土地）之部分簽有國有土地(造林)租賃契約書（下稱系爭租約），租期為105年1月1日至114年12月31日，約定限以林業經營方式造林使用。上訴人於系爭租約存續期間未依約定使用，將系爭土地部分用以經營民宿。伊於111年7月29日以上訴人違約為由發函通知終止租約，並限其於同年8月31日前騰空地上物及返還系爭土地。然上訴人迄今未清除地上物並返還系爭土地，且另自110年12月起占用系爭租約外如原判決附表中之000地號土地第2

錄、000地號土地第2錄等情，爰依系爭契約七、其他約定事項㈤、民法第767條、第179條，求為命上訴人將原判決附圖(下稱附圖)A、B、C、D部分清除將附圖E所示土地回復原狀後返還，並自111年9月1日起至返還上開土地時止，按月給付新台幣(下同)10,065元；給付3,159元及自起訴狀繕本送達翌日（即111年12月22日）起至清償日止按年息百分之5計算利息之判決。原審全部准許，上訴人不服提起上訴，答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭租約第7條並未約定改植其他樹種即終止合約，且主伐年期為20年，由伊獲得99%的收益，兩造簽約目的在鼓勵伊造林使用，伊亦依約種植樟樹119棵、牛樟樹100棵、黑松60棵、真柏80棵、肖楠75棵、其他雜樹20棵，被上訴人111年7月29日通知終止租約，不符合系爭租約第7條。伊占用之A、B部分，係自然形成之水池，C拱橋為原有之物伊僅加固使用、D農具室亦為原有設施之改善，系爭土地前為垃圾掩埋場，不適合種植系爭租約約定之樟樹，違約金應以申報地價1%計算較合理等語置辯。上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人一審之訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠系爭土地為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署。

㈡系爭租約租期為105年1月1日至114年12月31日，約定造林樹種為樟樹。並於第7條第6項約定「租賃土地，限以林業經營方式造林使用，承租人不得以任何理由擅自變更使用及施行嫁接改良品種情事」及同條第7項第1款約定「承租人不得作違背法令規定或約定用途之使用。」

㈢被上訴人於111年7月29日以台財產北花三字第11142030200號函通知上訴人違反系爭租約第7條第6、7項及第14項第6款（函文錯載契約項款部分應予更正）約定而終止租約，並限於111年8月31日前騰空系爭土地地上物並點交系爭土地。

㈣上訴人占用範圍如原判決附圖E部分。

㈤上訴人於110年12月迄今未繳納000、000地號土地第2錄之使

用補償金。

四、本院判斷：

被上訴人主張系爭租約已經終止，上訴人無權占用附圖E範圍之土地，應清除附圖A、B、C、D部分，將土地回復原狀後返還，且給付占用範圍之不當得利，為上訴人否認，並以被上訴人終止系爭租約不合法，所租用之土地不適合種樟樹，不當得利應以申報地價1%計算較合理等語置辯。經查：

㈠被上訴人得終止系爭租約：

1.系爭租約第3條約定：「造林樹種：樟樹」、第7條第6項約定：「租賃土地，限以林業經營方式造林使用，承租人不得以任何理由擅自變更使用及施行嫁接改良品種情事。」、第7條第7項約定：「承租人應依下列約定使用租賃土地：1.不得作違背法令或約定用途之使用。2.不得擅自將租賃土地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用。...9.承租人應照造林計畫所定期限完成造林作業，善盡保護撫育義務，對於所造林木，如任意損害或擅自砍伐者，應查明責任並負賠償之責。」、第7條第14項第6款約定：「承租人違背本租約約定時，出租機關得終止租約...」，有系爭租約(原審卷第25-27頁)可證，且約定明確，並無上訴人所稱系爭契約未限定只能種樟樹乙情，上訴人既簽立系爭租約，即應受上述約定之拘束，不能擅自違反上述約定使用系爭土地。上訴人抗辯有依系爭租約造林，被上訴人不得終止系爭租約云云，與上訴人所提之現場照片(原審卷第87-93頁)、花蓮縣政府函所附之會勘照片(原審卷第180-183頁)顯示系爭土地為大片草地且有涼亭小橋等景觀設施不符，應不可採。又系爭土地均為農牧用地，其中000、000、000、000地號土地，經花蓮縣認定未作農業使用，違反區域計畫法之違背法令事實，亦有相關函文可稽（原審卷第31頁，本院卷第305-306頁），則被上訴人依系爭租約第7條第7項第1款、第14項第6款約定終止系爭租約，即屬有據。又上訴人違背法令（區域計畫法）或約定用途（造林）之違約事實，至為明

確，其於本院聲請鑑定系爭土地是否適合種植樟樹（本院卷第116頁），不影響判決結果，即無必要。至上訴人抗辯A、B部分，係自然形成之水池，C、D為原有設施之加固及改善，與被上訴人97年8月11日及104年7月16日勘查紀錄表及拍攝存卷之照片（本院卷第107-112頁、第157、159頁）顯示之地上物況未合，應無可採，且與被上訴人得依上述約定終止系爭租約之判斷無關。

2.上訴人雖辯稱系爭土地曾為垃圾掩埋場不適合種植樟樹，被上訴人不得終止系爭租約，但依瑞穗鄉公所113年12月18日瑞鄉民政字第1130019905號函記載：本鄉約於84年前，曾設掩埋場於案址（即系爭土地）附近，惟年代久遠，資料已逾保存期限，查無相關資料(本院卷第175頁)，是系爭土地是否如上訴人所辯曾提供垃圾掩埋場使用，應屬有疑。況依該公所113年12月26日瑞鄉民政字第1130021000號函所示，原垃圾掩埋場所使用之土地已於84年11月復育完成回復原狀（本院卷第283頁），距上訴人承租系爭土地已約20年，上訴人不於承租系爭土地前了解清楚，承租系爭土地後，又有如上述現場照片之未依約或違背法令使用情事，經被上訴人於111年7月29日以台財產北花三字第11142030200號函(原審卷第31-33頁)，通知自111年8月31日終止租約後，才以上述理由抗辯，難認可採，故被上訴人以上述函文終止系爭租約，應無不當。

㈡被上訴人請求之不當得利並無過高之情：

1.查無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。至其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲致相當於租金之利益為社會通常之觀念。系爭租約上訴人承租範圍之土地經被上訴人合法終止，已如前述，另無權占用承租範圍外土地(即原判決附表中之000地號土地第2錄、000地號土地第2錄)，依社會通常觀念上訴人可獲有相當於租金之利益，則被上訴人依不當得利之規

定，就租約承租範圍土地請求自契約終止後之111年9月起，承租範圍外土地自占用日之110年12月起，均至返還土地日止之不當得利，即屬有據。

2. 又相當租金之不當得利之計算標準，依土地法第105條、第97條第1項、第148條、土地法施行法第25條規定，以申報地價為法定地價。而附圖E所示土地，每平方公尺之申報地價為150元，有土地登記第二類謄本(原審卷第35-49頁)在卷。經審酌系爭土地所在位置、交通及其用途有部分作為民宿腹地及景觀使用等情狀，認被上訴人按申報地價總價額年息5%計算請求如原判決附表所示金額，尚稱適當。

3. 上訴人雖抗辯不當得利應以申報地價1%計算，但與系爭土地相鄰之○○○民宿房價(本院卷第85-92頁)，顯不相當，而難採取。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條請求上訴人清除地上物返還土地並給付不當得利，為可採，上訴人所辯均為無可取。原審判命上訴人將附圖A、B、C、D部分清除，將附圖E所示土地回復原狀後返還，並自111年9月1日起至返還上開土地時止，按月給付10,065元；另給付3,159元及自111年12月22日起至清償日止按年息百分之5計算利息，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，應駁回上訴。

六、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認不足影響判決結果，故不逐一論駁。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　29　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　鍾志雄

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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　黃慧中

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。