

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第418號

原告 簡龍輝

訴訟代理人 黃丁風律師

被告 葵扇湖觀光農場有限公司

法定代理人 陳美玲

訴訟代理人 林金發律師

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國113年6月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○段000地號土地如附圖A、B範圍所示地上物拆除、運棄，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬肆仟元，及自民國一百一十三年三月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一百一十三年一月二十二日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項命返還土地之部分，於原告以新臺幣壹拾參萬伍仟伍佰玖拾參元為被告供擔保後；第二項命給付金錢之部分就已到期之金額，於原告以到期金額三分之一為被告供擔保後，得為假執行。但被告如就本判決第一項命返還土地之部分，以新臺幣肆拾萬陸仟柒佰捌拾元為原告供擔保後；第二項命給付金錢之部分就已到期之金額，以到期金額之全額為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查原告主張兩造土地租約業已屆期，乃起訴請求被告拆除地上物俾回復土地原狀，惟因所涉「地上物占用土地之位置、

面積」未臻精確，連帶影響原告請求回復土地原狀之範圍，原告遂俟新北市汐止地政事務所依本院囑託丈量測繪土地複丈成果圖（即本判決附圖；下稱附圖）以後，於民國113年5月20日提出民事辯論意旨狀，當庭更正本件應受判決事項之聲明如後開原告主張（參看本院卷第133頁、第147頁）。核其所為更異，尚屬不變更訴訟標的，僅止補充、更正事實上或法律上之陳述，合於上開規定，而無不可。

二、原告主張：

坐落新北市○○區○○段○○○○段000地號土地（下稱系爭土地），乃原告與第三人共有；而兩造則曾於100年6月22日，就系爭土地由原告分管使用之範圍，訂立土地租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間至110年6月21日為止，租金每月新臺幣（下同）8,000元，嗣後又經兩造合意減為每月4,000元。而被告承租土地原係為供「露營園區」經營使用，故被告遂於兩造租賃關係存續期間，在系爭土地如附圖A、B所示範圍，建造鐵製棚架、男女衛浴間、化糞池、水泥地板、級配地板等地上物（以下合稱系爭地上物）；然兩造約定之租賃期間屆至以後，被告僅止搬遷其營業設備，卻未拆除系爭地上物以回復農牧用地之土地原狀，是原告自得本於系爭租約之法律關係，請求被告拆除坐落系爭土地如附圖A、B範圍所示地上物，俾將上開土地返還原告與全體共有人；又系爭租約屆期以後，被告仍以系爭地上物占用系爭土地，乃無法律上之原因而受利益，並致原告受有相當於兩造約定租金數額之損害，是原告併得依民法第179條之規定，請求被告自110年6月22日起至返還系爭土地之日止，給付原告相當於土地租金之不當得利。基上，爰聲明：

- (一)被告應將坐落系爭土地如附圖A、B範圍所示地上物拆除、運棄，並將上開土地返還原告及其他全體共有人。
- (二)被告應給付原告124,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年1月22日起至返還前項土地之日止，按月給付原告4,000元。

01 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 三、被告答辯：

03 兩造締結系爭租約以前，系爭土地原即存在「原告飼養牛隻
04 之畜舍、曬場與倉儲設備」（下稱舊畜舍），後被告向原告
05 承租系爭土地，原告乃一併交付「舊畜舍」俾被告改作利
06 用，故系爭地上物實乃原告所有（沿用原「舊畜舍」改作而
07 成），被告並非所有權人而無處分權限；況租賃期間屆至當
08 時，被告即已依約返還土地暨其上所坐落之系爭地上物（包
09 括交付鑰匙），原告斯時既無異議，復曾要求被告勿予拆
10 除，因系爭租約第11條明訂：「租賃期滿遷出時，乙方（意
11 指被告）所有任何雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物
12 論，任憑甲方（意指原告）處理，若產生搬運費，費用由乙
13 方支付，乙方決無異議。」故被告至多僅須負擔「雜物」之
14 搬運費。此外，原告就系爭土地應有部分僅止5/24，故原
15 告請求不當得利亦應按5/24之比例計算。基上，爰聲明：原
16 告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 四、兩造不爭執之事實：（本院卷第56頁至第57頁、第147頁至
18 第148頁）

19 (一)系爭土地乃原告與第三人共有。

20 (二)兩造曾於100年6月22日，就系爭土地由原告分管使用之範
21 圍，訂立系爭租約，租賃期間至110年6月21日為止，租金每
22 月8,000元，嗣後又經兩造合意減為每月4,000元。

23 (三)系爭土地如附圖A、B所示範圍，現尚遺有鐵製棚架、男女衛
24 浴間、化糞池、水泥地板、級配地板等系爭地上物坐落其
25 上。

26 五、本院判斷

27 (一)原告承前兩造不爭執之客觀事實，主張現仍坐落於系爭土地
28 上之系爭地上物，乃被告於承租期間所加蓋之露營設施，因
29 被告雖已屆期搬遷，卻未拆除系爭地上物以回復農牧用地之
30 土地原狀，故原告自得依系爭租約之法律關係，請求被告拆
31 除系爭地上物以回復土地原狀；而被告則抗辯系爭地上物乃

原告所有（沿用原「舊畜舍」改作而成），被告並非所有權人而無處分權限，且被告至多僅須負擔雜物之搬運費云云。經查：

1. 被告固提出「證明書」1紙（本院卷第73頁至第74頁），抗辯系爭土地原即存在「原告興建之『舊畜舍』」，後被告向原告承租系爭土地，原告乃一併交付「舊畜舍」以供被告改作利用，故系爭地上物實乃原告所有（沿用原「舊畜舍」改作而成），被告並非所有權人而無處分權限云云。惟參看原告提出之林業及自然保育署航測及遙測分署99年7月4日、100年7月28日、101年7月4日、103年7月20日航照圖資（本院卷第61頁至第67頁），客觀上明確可察「兩造締約以前（99年7月4日），系爭土地僅有『植被』覆蓋而無任何『人工設施』遺存」，後兩造於100年6月22日締結系爭租約，系爭土地方於100年7月28日、101年7月4日、103年7月20日，陸續新添「夯壓鋪攤（整地）」、「人工設施」以及「鐵製棚架」等人為施工之痕跡！是不僅兩造締約以前，系爭土地洵無被告所稱「舊畜舍」之遺跡可循，即令「夯壓鋪攤（整地）」、「人工設施」以及「鐵製棚架」等系爭地上物之陸續新建，亦均發生在「被告承租系爭土地以後」，故被告所援「證明書」之記載內容，顯與本件客觀事實不符，縱其確係原告開立交付（惟原告否認），被告援此「登載內容反於真實」之「證明書」，抗辯系爭地上物乃「沿用既有『舊畜舍』改作利用」云云，同樣昧於事實而不可採。
2. 按出租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。且承租人返還租賃物於出租人時，尚應使該租賃物保持其本來之狀態，此乃當然之結果。因系爭土地本為「農牧用地」（參看本院卷第17頁土地登記第一類謄本所載之「使用地類別」），系爭租約第6條：「乙方（意指被告）於租期屆滿時，應即日將租賃土地誠心按照原狀遷空交還甲方（意指原告）。」第8條：「合約期滿承租方須將土地清理乾淨交還甲方。」第9條：「土地有加裝固定設施之

01 必要時，乙方取得甲方同意後得自行裝設，乙方於交還土地
02 時自應負責回復原狀。」（參看本院卷第21頁）亦在在明揭
03 被告於租賃期限屆滿以後，負有「回復土地原狀」以及「返
04 還『業已回復原狀』之土地」之義務，尤以原告所執航照圖
05 資明確可見兩造締約以前（99年7月4日），系爭土地僅有
06 「植被」覆蓋而與「農牧用地」之使用概況互核相符，是原
07 告因「系爭地上物陸續新建於租賃期間」，乃於租期屆至以
08 後，援系爭租約之法律關係，請求被告拆除系爭地上物俾回
09 復「農牧用地」之土地原狀，自屬適法有據且無不當。

10 3.被告固又辯稱其已於租賃期間屆至當時，依約返還土地暨其
11 上所坐落之系爭地上物（包括交付鑰匙），原告斯時既無異
12 議，復曾要求被告勿予拆除，因系爭租約第11條明訂：「租
13 賃期滿遷出時，乙方（意指被告）所有任何雜物等，若有留
14 置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方（意指原告）處理，若
15 產生搬運費，費用由乙方支付，乙方決無異議。」故被告現
16 今至多僅須負擔雜物搬運費云云。惟被告首即不能就其所
17 稱「原告要求勿予拆除」之利己主張舉證其實；其次，承租
18 人返還租賃物於出租人時，除已約由出租人留用「承租人於
19 租賃物所搭設之地上物、工作物或其他任何設施」以外，承
20 租人悉有拆除、取除並回復租賃物原狀之義務，且此項義務
21 原屬「承租人返還租賃物」之實質蘊含，乃毋待契約明文之
22 當然結果，至於系爭租約第11條所訂費用負擔，並非意在解
23 免被告即承租人回復土地原狀之義務，而係為明確規範「被
24 告違反義務所衍生之費負擔」，亦即「被告倘若違反回復
25 原狀之承租人義務，導致原告即出租人別有清運費等額外
26 支出，因拆除地上物乃至其廢棄物之清運，俱屬被告履行義
27 務（返還租賃標的物）所不可或缺，故被告理應自行承擔關
28 此拆除清運之成本」，是系爭租約第11條乃特予明文「廢物
29 運費應由被告吸收（應由被告負擔）」之旨。從而，被告空
30 言推稱「原告要求勿予拆除」云云，復攀扯系爭租約第11條
31 抗辯其毋庸回復原狀云云，俱係一無可取。

01 4.綜上，系爭土地原先祇有「植被」覆蓋，系爭地上物均為被
02 告承租期間陸續新建，是原告承前兩造不爭執之客觀事實，
03 請求被告拆除系爭地上物以回復農牧用地之土地原狀，俾將
04 土地返還原告及其他全體共有人，俱屬適法有據，為有理由，
05 應予准許。爰判決如主文第一項所示。

06 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
08 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條後段定有明文。
09 且參酌最高法院61年台上字第1695號判例意旨，無權占用
10 他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常
11 之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依
12 民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得利。承
13 前所述，系爭租約所訂期間已於110年6月21日屆至，然而被
14 告卻未拆除系爭地上物以回復農牧用地之土地原狀，是原告
15 現今本於系爭租約以及不當得利之法律關係，請求被告給付
16 相當於兩造約定租金數額之不當得利，自屬適法有據；又被
17 告承租之土地範圍，實乃「原告分管使用之部分」，是兩造
18 約定租金「每月4,000元」，可認乃原告因其「分管範圍」
19 所得受之利益，故原告主張「其受有相當於兩造約定租金數
20 額之損害」，亦稱合理，被告抗辯「原告請求應按5/24之比
21 例折算」云云，尚乏根據。因被告無權占用系爭土地之期
22 間，為「110年6月22日起至系爭地上物拆除並回復土地原狀
23 時止」，是依「每月4,000元」之標準核算，原告請求「110
24 年6月22日迄113年1月21日（共31個月）」所受相當於租金
25 之損害共124,000元（計算式：4,000元×31個月＝124,000
26 元），及自113年1月22日起至回復土地原狀之日止，按月給
27 付4,000元，俱有所本而應准許。爰判決如主文第二項所
28 示。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
30 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，
31 毋庸再予一一論述。

01 七、訴訟費用由敗訴之被告負擔。

02 八、原告勝訴部分，係因訴訟標的價額未逾500,000元，適用簡
03 易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
04 3款，應依職權宣告假執行，併酌情宣告被告預供相當之擔
05 保金額後，得免為假執行。

06 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
07 基隆簡易庭法 官 王慧惠

08 以上正本係照原本作成。

09 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
10 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
13 書記官 余筑祐