臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第274號

上　　訴　　人　溪洲朝天宮

000000000000000000

兼法定代理人　方正生

000000000000000000

共　　同

訴訟　代理人　陳清朗律師

被　上訴　人　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定　代理人　黃莉莉

訴訟　代理人　蔡文健律師

　　楊家瑋律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國114年6月30日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第445號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27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。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○○段0000○0000地號土地（下逕稱地號，並合稱系爭土地）為國有土地，被上訴人為管理機關。上訴人方正生前向被上訴人承租系爭土地，約定租期自民國96年9月1日起至105年12月31日止，雙方並於97年1月4日簽訂國有耕地放租租賃契約書（下稱第一次租約），其後再於105年10月19日續約（下稱第二次租約），約定租期自106年1月1日起至115年12月31日止。詎方正生於前揭租期內將系爭土地提供上訴人溪洲朝天宮蓋建如原判決附表一（下稱附表一）所示香客大樓等地上物（下稱系爭香客大樓，蓋建範圍如原判決附圖《下稱附圖》A、C、D所示）；方正生亦鋪設如原判決附表二（下稱附表二）所示花

圃暨種植樹木（下合稱系爭花圃，範圍如附圖B所示，並與系爭香客大樓合稱系爭地上物），違反租約關於承租人應自任耕作之約定。被上訴人已於112年2月2日通知方正生終止第二次租約（下稱系爭112年2月2日通知），該通知於翌日送達方正生而生合法終止之效力，上訴人續就系爭地上物無權占用1206、1207地號土地之事實，各繳納使用補償金至112年10月30日、同年12月31日，爰依民法第767條、第179條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將系爭土地騰空返還被上訴人，暨給付自112年11月1日、113年1月1日起占用1206、1207地號土地相當於租金之不當得利，並聲明：㈠溪洲朝天宮應將系爭土地如附圖及附表一所示系爭香客大樓拆除，並於騰空後返還上開土地予被上訴人。㈡方正生應將系爭土地如附圖及附表二所示系爭花圃拆除，並於騰空後返還上開土地予被上訴人。㈢方正生應給付被上訴人新台幣（下同）62元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；溪洲朝天宮應給付被上訴人180元，及自民事變更訴之聲明暨調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣溪洲朝天宮應自113年1月1日起至返還㈠項所示土地之日止，按月給付被上訴人按㈠項土地占用面積乘以當年度申報地價乘以年息5%除以12之金額。（原審判決命上訴人騰空返還同段1117地號土地暨給付相當於租金不當得利部分，未據上訴人提起上訴，不在本院審理範圍，茲不贅述）。

二、上訴人則以：依第二次租約第5條第2項約定「本租約依農業發展條例第二十條規定，不適用耕地三七五減租條例之規定」，可知前揭租約非屬耕地租賃契約關係，基此，被上訴人不得以方正生未自任耕作為由終止租約。再者，被上訴人在獲悉系爭地上物占用系爭土地之事實後，非但未通知方正生終止第一次租約，反持續向方正生收取租金，甚至續簽第二次租約，顯見被上訴人已默示同意方正生將系爭土地供溪洲朝天宮使用，堪認方正生並無違反租約情事，被上訴人以

系爭112年2月2日通知方正生終止第二次租約應非適法，方正生與被上訴人間就系爭土地之租賃關係既仍存續，被上訴人即不得要求上訴人返還土地。另被上訴人已默示同意上訴人占用系爭土地，嗣卻以方正生違約提供土地予溪洲朝天宮使用為由終止第二次租約，係權利之濫用，有違誠信原則，況系爭地上物亦提供政府機關、里民、國軍操演使用，具公益性質，若逕予拆除，將損及公共利益，被上訴人應不得請求拆除系爭地上物等語置辯。

三、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起一部上訴，上訴聲明：㈠原判決命上訴人騰空返還系爭土地暨給付相當於租金不當得利部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、協商整理兩造不爭執事項：

㈠系爭土地為國有土地，被上訴人為管理機關。

㈡方正生與被上訴人於97年1月4日簽訂第一次租約，承租系爭土地全部範圍，約定租期自96年9月1日起至105年12月31日止；被上訴人在第一次租約屆滿前，於105年10月19日與方正生續簽第二次租約，約定租期自106年1月1日起至115年12月31日止。

㈢方正生於前揭租期內同意溪洲朝天宮在系爭土地蓋建系爭香客大樓；方正生並自行於系爭土地上鋪設系爭花圃。

㈣被上訴人於101年6月6日會同方正生至系爭土地勘查時發現附圖C地上物（上訴人辯稱該次會勘被上訴人係發現系爭地上物），故於同年7月12日、同年8月6日、同年9月7日通知（下稱系爭101年7月12日、同年8月6日、同年9月7日通知）方正生拆除並恢復耕作使用，或檢附已進行排除占用之證明文件，以續處展延排除日期，否則將依約終止租賃關係。

㈤被上訴人復於108年6月26日、110年10月27日通知（下稱系爭108年6月26日、110年10月27日通知）方正生限期排除占用恢復耕作，逾期逕認違反自任耕作規定辦理終止租約。其後，再以系爭112年2月2日通知方正生終止第二次租約，前

揭通知於同年月3日送達方正生。

㈥方正生就系爭土地已向被上訴人繳納至112年1月31日止之租金；被上訴人於通知方正生終止第二次租約後，並向方正生收取1206地號土地自112年2月1日起至同年10月31日止之使用補償金576元、1207地號土地自112年2月1日起至同年12月31日止之使用補償金3,751元。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人依民法第767條規定請求上訴人拆除系爭地上物，騰空返還系爭土地部分：

1.所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。經查，系爭土地為國有土地，被上訴人為管理機關，此為兩造所不爭執，並有土地登記謄本在卷可憑（見原審審訴卷第30頁至第31頁）；又方正生向被上訴人承租系爭土地，並先後簽訂第一、二次租約，復於前揭租期內同意溪洲朝天宮在系爭土地蓋建系爭香客大樓，方正生亦自行鋪設系爭花圃，被上訴人於101年6月6日至系爭土地勘查後，已以系爭101年7月12日、同年8月6日、同年9月7日、108年6月26日、110年10月27日通知催告方正生拆除地上物並恢復耕作使用，否則將依約終止租賃關係，惟方正生未依限排除，被上訴人乃依第二次租約第5條第3項「承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事...」、第4條第21項第8款「...有下列情形之一者，放租機關得終止租約，承租人不得向放租機關要求任何補償：8.承租人違背本租約之約定」，以系爭112年2月2日通知方正生終止第二次租約，前揭通知於同年月3日送達方正生，此亦為兩造所不爭執，並有第一、二次租約、系爭101年7月12日、同年8月6日、同年9月7日、108年6月26日、110年10月27日、112年2月2日通知、土地勘查表、送達回證、複丈成果圖等件在卷可參（見原審審訴卷第41頁至第48頁、第53頁至第61頁；原審卷第303頁；本院卷第125頁至第126頁），依

此，堪認上訴人於第一、二次租期內，在系爭土地上蓋建系爭地上物，有違反租約未自任耕作之情事，被上訴人以系爭112年2月2日通知方正生終止第二次租約，符合第二次租約之約定終止事由，則被上訴人於合法終止租約後，上訴人所有系爭地上物占用系爭土地即屬無權占有，被上訴人依民法第767條規定請求上訴人拆除系爭地上物，騰空返還系爭土地，堪認有據。

2.次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。惟民法第148條規定權利之行使不得以損害他人為主要目的，其真意係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的，苟權利人行使權利非專以損害他人為目的，縱使他人因之喪失利益，亦無該條之適用（最高法院95年度台上字第2166號判決參照）。另按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。上訴人雖抗辯第二次租約非屬耕地租賃契約，且被上訴人已默示同意方正生將系爭土地供溪洲朝天宮使用，當不得再以方正生違反租約應自任耕作之約定為由終止租約，是被上訴人終止租約並不合法，且有權利濫用、違反誠信原則之虞云云，經查：

⑴系爭土地為一般農業區之農牧用地，有土地登記謄本在卷可憑（見原審審訴卷第30頁至第31頁），被上訴人與方正生簽訂第一、二次租約並均有「承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事」之約定（見原審審訴卷第41頁、第43頁），足見前揭租約俱為農業用地租賃契約無訛。又89年1月26日修正公布農業發展條例（下稱農發條例）第20條第1項前段規定：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，應依本條例之規定，不適用耕地三七五減租條

例之規定」，被上訴人與方正生簽訂前揭租約之時間均在農發條例89年1月4日修正施行後，契約特約事項載有「本租約依農業發展條例第二十條規定，不適用耕地三七五減租條例之規定」，堪認僅涉及農發條例89年1月4日修正施行後與三七五減租條例之適用，無礙於前揭租約為農業用地租賃契約之認定，是上訴人抗辯第二次租約明文約定排除耕地三七五減租條例之適用，可見為一般土地租賃契約，被上訴人不得以方正生違反自任耕作之約定為由終止租約云云，要非可採。

⑵又被上訴人與方正生簽訂之第一、二次租約均有承租人應自任耕作，無擅自變更使用情事之約定，已如前述，可見方正生依租約始終負有承租系爭土地應自任耕作之義務，參以被上訴人於101年6月6日現場勘查後，先後以系爭101年7月12日、同年8月6日、同年9月7日、108年6月26日、110年10月27日通知方正生拆除地上物暨恢復耕作使用，益可知被上訴人在105年10月19日與方正生續約前、後，均一再表明方正生將系爭土地提供溪洲朝天宮蓋建系爭香客大樓之舉，已屬違約行為，是不論依租約之約定或表意人之舉動，俱難認被上訴人已同意上訴人蓋建系爭地上物，依此，上訴人抗辯被上訴人已默示同意方正生將系爭土地供溪洲朝天宮使用，方正生並無違約情事，被上訴人終止第二次租約為不合法云云，亦無足採。

⑶再者，被上訴人並無默示同意方正生將系爭土地供溪洲朝天宮使用，且系爭土地為一般農業區之農牧用地，被上訴人與方正生簽訂之契約亦有承租人須自任耕作之明文要求，被上訴人在方正生違反約定使用且經催告遲未改善後，終止與方正生之租約，係為維護農牧用地之使用目的，當非專以損害上訴人為主要目的，所為亦無違反誠信原則之虞，上訴人以被上訴人終止租約係權利之濫用，有違誠信原則，且將侵害政府機關、里民、國軍對系爭香客大樓使用權益之公共利益云云，均非可採。

㈡被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是土地所有人自得請求無權占有人返還相當於租金之利益。

2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言；且法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價；另依國有非公用不動產被占用處理要點第7點規定，占用期間使用補償金，按占用情形依使用補償金計收基準表向實際占用人追收。前開基準表就占用國有非公用不動產屬「農作、畜牧、養殖及造林」者，以每年按當地地方政府公告當期正產物單價乘以正產物收穫量乘以250/1,000計收，正產物單價及收穫總量之計算基準，當地地方政府有評定該地目等則正產物收穫總量及折收代金基準者，依其基準計收、無等則者，以該地目中間等則計算，其餘均比照旱地目中間等則，以甘藷價格計算，佐以國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第3款亦規定：「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：農作物（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以1000分之250 」，是被上訴人以方正生系爭花圃乃作物占用、溪洲朝天宮系爭香客大樓為非作物占用，主張溪洲朝天宮占用土地之對價按當年度申報地價之年息5%計算、方正生占用土地之對價則依前揭國有耕地之租金計算價額等語，參酌此計算方式復為上訴人所不爭執（見本院卷第107頁），堪可採取。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條、第179條規定，請求上

訴人拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還被上訴人；方正生應給付被上訴人62元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月19日（見原審審訴卷第105頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人以土地占用面積，乘以當期正產物甘薯之單價，乘以單位面積正產物收穫量，乘以250/1000，再除以12個月計算之金額；溪洲朝天宮應給付被上訴人180元，及自民事變更訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本送達翌日即114年4月8日（見原審卷第329頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自113年1月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人以土地占用面積乘以當年度申報地價，乘以年息5%，再除以12個月計算之金額，為有理由，應予准許。從而，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　3　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　高瑞聰

法　官　王　琁

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　吳璧娟