

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第78號

上訴人 林李伯蓮

訴訟代理人 吳軒宇律師

陳怡融律師

被上訴人 農業部林業及自然保育署屏東分署

法定代理人 楊瑞芬

訴訟代理人 尤挹華律師

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4月24日本院潮州簡易庭113年度潮簡字第160號第一審判決提起上訴，經本院於113年12月4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、被上訴人於原審起訴及本院主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000○000地號土地及同鄉水濁段2、4、4-12地號土地（下合稱系爭土地，分稱則各稱其地號）均為中華民國所有，由被上訴人管理。兩造前於民國91年3月間簽定「國有森林用地暫准使用租賃契約書」（下稱系爭租約），由上訴人向被上訴人租用恆春事業區58林班8小班土地（部分包含系爭土地）建築房屋（即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋，下稱系爭房屋），約定租期自91年1月1日起至99年12月31日止、面積0.0207公頃。詎上訴人在未經被上訴人核准下，擅自於96年間將上開系爭房屋拆除改建，核已違反系爭租約第9條及森林法第9條等規定，被上訴人乃於96年11月7日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）予上訴人等，通知自96年10月15日起終止系爭租約，經上訴人於同年11月9日收受該通知在案。兩造間系爭租約既已終止而消滅，上訴人自系爭租

01 約終止之翌日即96年10月16日起，即無法律上原因占有系爭
02 土地，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
03 拆除系爭房屋，返還所占用之土地，並依民法第179條規
04 定，請求自本件起訴時起回溯5年，以系爭土地歷年申報地
05 價5%計算相當於租金之不當得利計新臺幣（下同）3,141
06 元，及自本件起訴翌日起至返還占用之土地之日止，按年給
07 付628元等語。

08 二、上訴人則以：被上訴人於96年間以系爭存證信函通知兩造間
09 系爭租約自96年10月15日終止，該終止租約之通知是否合法
10 有效，容有疑義。另被上訴人遲至112年6月9日始提起本件
11 訴訟，應有權利濫用，且有違誠信原則等語，資為抗辯。

12 三、原判決為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即：(一)上訴
13 人應將系爭房屋（面積及位置如原判決附圖編號A所示）拆
14 除，並將土地返還被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人
15 2,460元，及自112年6月10日起至返還前項所示土地之日
16 止，按年給付被上訴人537元；(三)被上訴人其餘之訴駁回；
17 另依職權就被上訴人勝訴部分為假執行之諭知。被上訴人就
18 其敗訴部分，未據聲明不服，業已確定，不再贅述。上訴人
19 就其敗訴部分，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部
20 分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行
21 之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷第75至77頁，部分文字依判決編
23 輯略為修改）：

24 (一)被上訴人原名為行政院農業委員會林務局屏東林區管理處，
25 嗣於112年8月1日更名為農業部林業及自然保育署屏東分
26 署。

27 (二)系爭土地為中華民國所有，被上訴人為管理機關。

28 (三)兩造前於91年3月間就恆春事業區58林班8小班土地（部分現
29 為系爭土地）簽定「國有森林用地暫准使用租賃契約書」
30 （編號：0000000000，即系爭租約），由上訴人承租系爭土
31 地之一部，約定租期自91年1月1日起至99年12月31日止、面

01 積0.0207公頃，其中第9條約定：承租人（即上訴人）非經
02 出租機關（即被上訴人）之核准不得將其承租土地內之房屋
03 進行改建增建擴建或其他變動等行為，否則出租機關得終止
04 租約收回林地等語。

05 (四)上訴人於96年間在承租之部分系爭土地上起造一樓層石木磚
06 造、門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號房屋（即系爭房
07 屋），占用系爭土地之位置及面積如原判決附圖編號A所
08 示。

09 (五)被上訴人前以96年10月12日屏政字第0966212252號函知恆春
10 工作站，內容略以：據貴站查報上訴人未經核可擅自動工重
11 建房舍，且不顧屢次函文及現場勸阻仍將舊屋拆除重建，今
12 該租地內新建物主體既已完成，核已違反系爭租約第9條及
13 森林法第9條規定，為顧及經管立場，所送申請重建無法同
14 意辦理，請貴站立即寄發存證信函通知被上訴人終止租約收
15 林地等語。

16 (六)被上訴人於96年11月7日寄發恆春南門郵局存證信函第56號
17 予上訴人等，內容略以：上訴人未經申請擅自動工重建房
18 舍，經恆春工作站以96年6月5日春業字第0966611130號函、
19 96年7月16日春業字第0966611464號函、96年8月30日春業字
20 第0966611788號函通知上訴人立即停止施工並辦理重建事
21 宜，及現場屢次勸阻仍將舊屋拆除重建，今租地內新建物主
22 體已完成，已違反系爭契約第9條及森林法第9條規定，被上
23 訴人自96年10月15日起終止系爭租約收回林地等語（即系爭
24 存證信函），被上訴人於96年11月9日收受該函。

25 (七)671、672地號自107年1月1日起至108年12月31日公告地價為
26 每平方公尺60元、自109年1月1日起至110年12月31日公告地
27 價為每平方公尺65元、自111年1月1日起至今公告地價為每
28 平方公尺75元；2、4地號自107年1月1日起至108年12月31日
29 公告地價為每平方公尺52元；2、4、4-12地號自109年1月1
30 日起至110年12月31日公告地價為每平方公尺55元、自111年
31 1月1日起至今公告地價為每平方公尺50元。

01 五、兩造爭執事項（見本院卷第77頁，部分文字依判決編輯略為
02 修改）：

03 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
04 拆除系爭房屋，將占用如原判決附圖所示之土地返還予被上
05 訴人，有無理由？

06 (二)被上訴人請求上訴人拆除系爭房屋、返還占用之土地，是否
07 違反誠信原則，有無權利濫用？

08 (三)被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付自本件起
09 訴日起回溯5年相當於租金之不當得利金額應為若干？

10 六、本院之判斷：

11 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人
12 拆除系爭房屋，將占用如原判決附圖所示之土地返還予被上
13 訴人，有無理由部分：

14 1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
15 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規
16 定，先期通知；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動
17 產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出
18 租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，
19 並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之；所有人對於無
20 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有
21 權者，得請求除去之，民法第453條、第450條第3項、第767
22 條第1項前段、中段分別定有明文。次按，法律規定須預行
23 通知，其目的在使相對人得從容準備出租與他人，或另行租
24 用替代之租賃物，以免受不測之損害，故終止契約之通知如
25 未附期間，應解為經過上開第450條第3項所定之相當期間後
26 即發生終止之效果（最高法院95年度台上字第1466號判決要
27 旨參照）。又依系爭租約第9條約定：「承租人非經出租機
28 關之核准不得將其承租土地內之房屋進行改建增建擴建或其
29 他變動等行為，否則出租機關得終止租約收回林地」（見原
30 審卷第29頁），依上開約定文義觀之，兩造乃約定系爭租約
31 期限屆至前，被上訴人有提前終止系爭租約之權利。

01 2.經查，上訴人向被上訴人承租系爭土地之一部後，於租期屆
02 滿前之96年間未經被上訴人核准即擅自動工重建系爭房屋，
03 經被上訴人於96年11月7日寄發系爭存證信函予上訴人等，
04 通知上訴人依系爭租約第9條約定及森林法第9條規定，自96
05 年10月15日起終止系爭租約收回林地等語，被上訴人於96年
06 11月9日收該函，為兩造所不爭（見不爭執事項(六)）。揆諸
07 森林法第9條規定：「於森林內為左列行為之一者，應報經
08 主管機關會同有關機關實地勘查同意後，依指定施工界限施
09 工：一、興修水庫、道路、輸電系統或開發電源者。二、探
10 採礦或採取土、石者。三、興修其他工程者。前項行為以地
11 質穩定、無礙國土保安及林業經營者為限。第一項行為有破
12 壞森林之虞者，由主管機關督促行為人實施水土保持處理或
13 其他必要之措施，行為人不得拒絕。」，671、672地號之使
14 用分區為山坡保育地，2、4、4-12地號之使用分區則為森林
15 區，有土地建物查詢資料在卷可考（見原審卷第13至19、
16 153頁），上訴人在未事先報請被上訴人核准及會同有關機
17 關實地勘查同意後，即逕自進行系爭房屋之重建施工，則被
18 上訴人依系爭租約第9條約定等終止系爭租約、收回承租之
19 系爭房屋基地，洵屬有據。

20 3.另系爭租約為定有期限之租賃契約，依系爭租約第4條約定
21 租金係按年給付（見原審卷第27頁），被上訴人為出租人，
22 依系爭租約第9條約定固得於系爭租約期限屆滿前終止契
23 約，但仍應依民法第453條、第450條第3項規定，應解為以
24 曆定1個月之末日為終止期，並應至少於1個月前通知上訴
25 人，始足以保護承租人。而被上訴人於96年11月7日寄發系
26 爭存證信函，通知上訴人依系爭租約第9條約定於期前之96
27 年10月15日終止系爭租約，該函於96年11月9日送達上訴
28 人，有系爭存證信函及郵件回執在卷可考（見本院卷第79至
29 83頁），則依上開規定，系爭租約於被上訴人終止函送達後
30 1個月之96年12月9日當月末日，即96年12月31日始發生終止
31 之效力，兩造間就系爭土地之租賃關係，自斯時起不復存

在。

4.準此，兩造間系爭租約業於96年12月31日因終止而消滅，俱如前述，上訴人自97年1月1日起已無合法占有系爭房屋基地之權源，是被上訴人為系爭土地管理人，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭房屋，並將占用之土地騰空返還，即屬有據。

(二)被上訴人請求上訴人拆除系爭房屋、返還占用之土地，是否違反誠信原則，有無權利濫用部分：

1.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條第1項定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院101年度台上字第1106號判決意旨參照）。

2.上訴人辯稱，其自被上訴人以系爭存證信函終止系爭租約後，仍繼續占用該部分土地，被上訴人遲至112年6月9日始提起本件訴訟，顯屬權利濫用而有違誠信原則等語。惟查，上訴人既無占有系爭土地之正當權源，且被上訴人本於實際管理人地位，為維護國有土地之所有權完整性。再者，671、672地號之使用分區登記為山坡保育地，2、4、4-12地號之使用分區則為森林區，已如前述，開發使用依法令本有所限制，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定訴請拆屋還地等，核屬所有權之正當行使，非以損害上訴人為主要目的，並無權利濫用或有違誠信原則之情，故上訴人此部分所辯，亦不足採。

(三)被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付自本件起訴日起回溯5年相當於租金之不當得利金額應為若干部分：

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

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
02 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
03 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
04 者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。
05 又依不當得利之法則請求返還不當得利，得請求返還之範
06 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為
07 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
08 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
09 照）。本件被上訴人為系爭土地之管理人，系爭房屋無權占
10 有系爭土地如原判決附圖編號A所示之面積及位置等情，是
11 上訴人受有占有土地之不當得利，且該利益之性質不能返
12 還，自應償還相當於租金之價額。

13 2.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
14 年息10%為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土
15 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地之申報
16 總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依
17 土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公
18 告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第
19 148條、平均地權條例第16條亦有明定。又基地租金之數
20 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
21 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
22 項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字
23 第3071號判決參照）。查系爭房屋位處屏東縣滿州鄉海墘路
24 （即台26線），非商業活動聚集或交通便利之處等情，有現
25 場照片、國土測繪國資服務雲查詢結果可稽（見原審卷第
26 157至159頁，本院卷第101至103頁），原審審酌系爭土地及
27 系爭房屋所在環境、生活機能、交通狀況、繁榮程度及土地
28 利用情形等一切情狀，認以土地申報地價年息5%，計算自
29 被上訴人於112年6月9日起訴時起回溯5年即自107年6月9日
30 起至112年6月8日止，上訴人無權占用系爭土地所受相當於
31 租金之不當利益金額計2,460元，核屬有據。

01 七、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
02 請求上訴人應將系爭房屋拆除，返還所占用之土地；並依民
03 法第179條規定，請求上訴人應給付被上訴人2,460元，及自
04 112年6月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
05 暨自111年3月4日起至返還土地之日止，按年給付被上訴人
06 537元，為有理由，應予准許。從而原審就此部分為上訴人
07 敗訴之判決，並為假執行之宣告，並無不合。上訴意旨指摘
08 原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
09 訴。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，併此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
16 民事第一庭 審判長法官 陳怡先
17 法官 劉佳燕
18 法官 沈蓉佳

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
22 書記官 鄒秀珍