臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第115號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊明州

訴訟代理人　林益輝律師

000000000000000000

被　　告　陳榮輝

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺中市后里區牛稠坑段179-32-5、179-44-4、179-74-2、179-32-5等（即農業用地租賃契約書「67-9區」土地，下稱「67-9區土地」）、面積共1.004800公頃土地，及同段179-32-4、179-48-4地號等（即即農業用地租賃契約書「67-11區」土地，下稱「67-11區土地」）、面積1.708700公頃土地，其上種植之鳳梨移除後交還予原告。

二、被告應自112年3月15日起迄至交還「67-9區土地」日止，按年給付原告新台幣165,000元；及自112年6月28日起迄至交還「67-11區土地」日止，按年給付原告291,000元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項、第二項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市后里區牛稠坑段179-32-5、179-44-4、179-74-2、179-32-5等（即農業用地租賃契約書67-9區）、面積共1.004800公頃土地，及同段179-32-4、179-48-4地號等（即農業用地租賃契約書67-11區）、面積共1.708700公頃土地，係原告所有已分別於111年3月15日、111年12月15日出租予被告，雙方並簽有「農業用地租賃契約書」、租賃期間分別自「111年3月15日至112年3月14日止」、「111年12月15日至112年12月14日止」，上開土地之年租金分別

為55,000元、97,000元。且依該租賃契約書之約定，可種植之作物種類有限制，如需種植其他作物，應得原告同意，否則原告得終止租約，且已繳之租金、權利金及履約保證金，不予退還。原告所屬巡查人員發現被告於179-32-4土地、67-11區土地，被告本應依約種植百香果、薑等作物，被告卻未經申請而種植鳳梨。上開67-9區土地租約，已於112年3月14日租期屆至，及上開67-11區土地租約已於112年6月27日終止租約，然被告仍繼續占用，且表示伊所種植之鳳梨，需迄至113年8月間始能收成，而拒絕交還租賃土地。爰依上開租賃契約書所約定，原告當得請求被告對67-9區土地，自112年3月15日起至交還土地日止，按年給付之年租金1倍補償金55,000元、2倍懲罰性違約金110,000元合計為165,000元予原告。另被告對67-11區土地，自112年6月28日已終止租約日，應自該日起至交還土地日止，按年給付年租金1倍補償金97,000元、2倍懲罰性違約金194,000元合計為291,000元予原告等語。並聲明：如主文所示。

二、被告答辯：原告之人員不先提醒被告，後來即告知被告不能種鳳梨，且租約到期後原告也不再讓被告續租，被告才沒有繳租金，希望可以將鳳梨收成後再返還土地等語。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷：

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，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，原告主張之事實，有提出租賃契約書、限制種植作物明細、違約種植通報單、通知改善函、終止租約函附卷可稽，且被告迄今仍拒絕移除鳳梨及交還土地等情，被告對此均不否認，復未提出有利於己之陳述或證據，以供本院審酌，原告主張堪信為真實。

(二)經查，系爭「67-9區」、「67-11區」之租賃契約書（分別見本院卷第23-31頁、61-70頁)就「租賃用途」內已載明如乙方（即承租方）需種植農委會連繫會報限制出租種植之作

物，應先經甲方（即出租方）書面同意，且乙方應於簽約時以書面通知甲方期規劃種植作物項目，如欲增減作物種植項目亦同，可見兩造於簽約時即對可以種植作物之項目有所限制；而系爭「67-9區」契約約定之種植作物係百香果，另「67-11區」契約約定之種植作物係百香果、薑（見本院卷第33頁、71頁）；被告向原告承租土地，應依約遵守土地使用之方式、使用之期間及其他相關規定，依約不得任意種植鳳梨，惟原告主張，其所屬巡查人員於112年2月16日下午16時30分，於被告承租之臺中市后里區牛稠坑段179-32-4等土地，發現未經申請而將該承租地種植農委會管制之作物鳳梨，另承租之67-11區土地，亦未經同意違規種植限制出租種植作物之鳳梨，原告主張被告已違約，應可採取；又被告並無主張應待已種植之鳳梨採收後始返還土地之權利；又系爭土地屆期後，被告並未與原告完成土地之續租，被告自不能繼續使用系爭土地。被告既構成違約，應依約給付原告補償金、懲罰性違約金。從而，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭土地上種植之鳳梨移除後交還予原告，及依系爭租賃契約之約定，請求被告給付租期屆滿後，未清除地上作無並交還土地所生之補償金、懲罰性違約金，為有理由，爰判決如主文第1、2項所示。

四、綜上所述，被告無占有系爭土地之法律上權源，則原告依民法第767條第1項、系爭租約之約定，請求被告將系爭土地上之鳳梨移除，並將土地返還予原告；及請求被告應自112年3月15日起迄至交還67-9區土地日止，按年給付原告新台幣165,000元；及自112年6月28日起迄至交還67-11區土地日止，按年給付原告291,000元，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡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3款規定，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　27　　日

沙鹿簡易庭　法　官　吳俊螢

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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　　113　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　柳寶倫