

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度重訴字第22號

原告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 黃柏榮律師

楊逸政律師

被告 大公農牧股份有限公司

法定代理人 賴學禮

訴訟代理人 陳世昕律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項但書第3款、第256條定有明文。查原告起訴聲明原求為：(一)被告應將臺東縣達仁鄉安朔段767、767-2、806、807、808、816、948、980、982、983、992、1036地號等12筆土地（下合稱系爭土地，分稱地號）上之生薑、菇類、澳洲茶樹等作物（含部分雜草雜木）及鋼筋混凝土造蓄水池、灌溉水池等地上物清除，將面積共計300,345平方公尺（實際面積待測量後更正）之土地返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）9,382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；暨自民國113年6月1日起至返還前項土地之日止，

01 按月給付原告2,910元。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣經  
02 本院囑託臺東縣太麻里地政事務所測量，原告再分別於114  
03 年4月30日具狀就前述聲明(一)，及於本院114年5月13日言詞  
04 辯論期日就前述聲明(二)，各自變更如後述原告聲明欄(一)、(二)  
05 所示，有民事起訴狀、變更訴之聲明狀、前揭期日筆錄在卷  
06 可稽(本院卷第7至8、213至214、240頁)。核其就聲明(一)  
07 所為，僅在依測量結果補充其事實上陳述，並未變更訴訟標  
08 的，於法自無不可；另就聲明(二)部分，則在擴張請求金額及  
09 減縮利息請求時點，核與民事訴訟法第255條第1項但書第3  
10 款相符，亦應准許。

## 11 貳、實體事項

12 一、原告主張：系爭土地為中華民國所有，並以原告為管理機  
13 關。兩造於106年9月11日簽訂國有耕地放租租賃契約書(下  
14 稱系爭租約)，約定將系爭土地出租予被告，租期自105年8  
15 月1日至115年7月31日止。惟被告於租賃期間內，因980、99  
16 2、1036地號土地違反水土保持事項，經主管機關臺東縣政  
17 府於112年8月3日函命被告限期3個月內完成改善，被告逾期  
18 未完成，原告乃依系爭租約第4條第20項第1款第7目、第2款  
19 第1目等規定，於113年1月26日以台財產南東三字第1135400  
20 3640號函終止系爭租約，該函業於113年1月30日送達被告，  
21 被告即無繼續使用系爭土地之依據，自應返還系爭土地，及  
22 自113年7月至114年3月為止，因占用系爭土地所生相當於租  
23 金之不當得利共26,402元，暨自114年4月1日起至返還系爭  
24 土地之日為止，按月給付2,911元之不當得利，爰依民法第7  
25 67條第1項前段、第179條前段等規定提起本件訴訟。並聲  
26 明：(一)變更為：被告應返還767、767-2、806、807、808、8  
27 16、980、982、983、992、1036地號等土地，並將948地號  
28 土地上如附圖即太麻里地政事務所114年3月土地複丈成果圖  
29 所示編號A(面積1,661平方公尺)、編號B(面積103平方公  
30 尺)、編號C(面積287平方公尺)、代號C(面積28平方公  
31 尺)、編號F(面積14平方公尺)之菇寮、雞寮、混凝土水

01 塔等地上物清除，並將占用該948地號土地全部返還予原  
02 告。(二)被告應給付原告26,402元，及自民事變更訴之聲明狀  
03 繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
04 息；暨自114年4月1日起至返還前項土地之日止，按月給付  
05 原告2,911元。

06 二、被告則以：本件經臺東縣政府命限期改善後，被告即已積極  
07 改善，後續並依臺東縣政府複勘結果持續改善，經臺東縣政  
08 府於113年10月11日履勘結果，業已確認被告完成應改善事  
09 項，即無不依限改善之情事，原告遽依系爭租約前揭規定終  
10 止契約，即非合法。另948地號土地上如附圖編號C之水塔並  
11 非被告所有，原告請求被告予以拆除，亦屬無據等語置辯。  
12 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執  
13 行。

14 三、兩造不爭執事項（本院卷第206至207頁，並依判決格式調整  
15 用語）：

16 (一)系爭土地均為中華民國所有，並以原告為管理機關。

17 (二)兩造前於106年9月1日簽署系爭租約，約定將系爭土地出租  
18 予被告，租期自105年8月1日起至115年7月31日。

19 (三)980、992、1036地號土地經主管機關臺東縣政府查獲被告逕  
20 行整坡種植生薑（違規面積各約1.429、0.685、1.395公  
21 頃），而於112年8月3日以府農土字第1120162270號函限期  
22 命被告於發文日次日起算3個月內完成改善，改善內容則如  
23 該函說明四所示。

24 (四)原告以被告未於前項主管機關所定期限內完成改善，而以11  
25 3年1月26日台財產南東三字第11354003640號函終止系爭租  
26 約。

27 四、本院之判斷

28 (一)系爭租約未經合法終止，原告請求被告返還系爭土地，為無  
29 理由：

30 1.按不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，承租人違背本租  
31 約約定時，放租機關得終止租約；租賃耕地位於山坡地範圍

01 內、地下水管制區或自來水水源水質水量保護區，如承租人  
02 超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計  
03 畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土保持技術規範，經主  
04 管機關通知限期改善，屆期不改正或實施不合水土保持技術  
05 規範者，得終止租約，系爭租約第4條第20項第1款第7目、  
06 第2款第1目約定明確（本院卷第37頁）。準此，承租土地如  
07 有系爭租約第4條第20項第2款第1目所訂違反管制規定或計  
08 畫使用之情事，仍須承租人未依主管機關所命完成改善，放  
09 租機關即原告始得依前揭約定終止租約。至承租人是否改善  
10 完成，自應以主管機關查核認定結果為準，乃屬當然。

11 2. 查被告於承租之980、992、1036地號土地上逕行整坡種植生  
12 薑之違規行為，經主管機關臺東縣政府於112年8月3日，以  
13 府農土字第1120162270號函（下稱臺東縣政府112年8月3日  
14 函）限期命被告於發文日次日起算3個月內完成改善，固如  
15 不爭執事項(三)所示。惟本件經本院函詢臺東縣政府，其函覆  
16 意旨略以：上開被告承租之土地，經於113年1月2日就被告  
17 改善成果辦理會勘後，認仍有部分事項未改正完善，遂於11  
18 3年2月19日函命被告於發文次日起算45日曆天內完成改善，  
19 經被告據此辦理後，該府遞於113年10月11日辦理複勘，並  
20 於113年12月9日函告被告查核結果符合通知改正及注意事  
21 項，此有臺東縣政府114年3月19日府農地字第1140044848號  
22 函暨所附該府113年2月19日府農土字第1130033534號函、11  
23 3年12月9日府農土字第1130274811號函、為辦理「達仁鄉安  
24 朔段942、980、992、1036地號限期改正複勘」履勘簽名  
25 單、履勘案意見表、現地照片、「辦理本縣○○鄉○○段00  
26 0地號等1等地號土地限期改正複勘事宜及水土流失現況履勘  
27 案」履勘意見表等件在卷可稽（本院卷第165至180頁）。觀  
28 諸臺東縣政府經於113年10月11日辦理複勘後，即於同年12  
29 月9日函告被告查核結果符合改正及注意事項，而未如該府1  
30 13年2月19日函再命被告改善等情，則被告應已完成主管機  
31 關命改善事項，應可認定。原告主張被告未改善完成，並無

01 可取。

02 3.原告雖稱臺東縣政府112年8月3日函所定3個月屆至時，被告  
03 仍未完成改善，其終止系爭租約於法有據，縱被告嗣後完成  
04 改善，亦不影響終止之合法性。惟衡諸改善義務人常不具備  
05 相關專業，所為改善行為未必能一步到位，多仰賴主管機關  
06 依據各自改善成果予以指導後，再逐步改正，故主管機關雖  
07 本定有限期改善期間，但依個案事實，如認義務人得在其指  
08 導下，逐步完成改正，自得衡情展延改善期間，此觀本件主  
09 管機關臺東縣政府在逾前述3個月改善期間後，仍自113年1  
10 月2日起，多次排定至現場履勘，再依履勘結果命於期限內  
11 改正等情，有卷附臺東縣政府112年12月27日府農土字第112  
12 0287458號函、113年2月19日府農土字第1130033534號函、1  
13 13年5月31日府農土字第1130121473號函、113年7月11日府  
14 農土字第1130150789號函、113年9月2日府農土地字第11301  
15 93840號函、113年10月9日府農土字第1130226003號函可稽  
16 （本院卷第99至105頁），即可知悉。是依前述，應認臺東  
17 縣政府112年8月3日函所定改善期限，業經其逐次展延，否  
18 則臺東縣政府應無最終又在其113年12月9日府農土字第1130  
19 274811號函中，認定查核結果符合通知，且未再命限期改善  
20 之可能（本院卷第174頁）。從而，本件主管機關命改善期  
21 限既經展延如前，原告未能審酌此情，徒以被告未於原定3  
22 個月內完成改善，逕行終止契約，於法即有未洽；其所執前  
23 詞，亦無可取。

24 4.原告又以被告未將歷次改善成果告知原告，違反誠信原則及  
25 契約附隨義務，為其終止契約之依據。惟該契約附隨義務所  
26 由何來，未見原告有所說明。且依前引卷附臺東縣政府函  
27 文，於原告在113年1月26日終止系爭租約前，臺東縣政府即  
28 就本件召集會勘，並均以副本通知原告參與會勘（本院卷第  
29 99、102至105頁），原告亦派員出席會勘，同有前揭履勘簽  
30 名單為證（本院卷第168頁），當足以充分知悉本件改善及  
31 展延情形，難認有何必要課與被告另行通知之契約義務；再

01 衡以被告並非行政機關或具有相當法律專業人士，自不得僅  
02 以被告未隨時、逐次告知原告改善進度，遽認其違反誠信原  
03 則或契約附隨義務，是原告此部分主張，仍非可取。

04 (二)系爭租約未經原告合法終止，既如前述，則被告自得繼續使  
05 用系爭土地收益，則原告依民法第179條前段規定，請求被  
06 告返還相當於租金之不當得利，亦無理由。

07 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條前段規  
08 定，請求被告返還系爭土地及相當於租金之不當得利，均無  
09 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失  
10 所附麗，應併與駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，  
12 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘  
13 明。

14 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條  
15 規定，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日  
17 民事庭 法官 蔡易廷

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日  
22 書記官 王品涵

23 附件：太麻里地政事務所114年3月土地複丈成果圖