臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第165號

原　　告
即反訴被告　行政院農業委員會農田水利署
000000000000000000
法定代理人　蔡昇甫
訴訟代理人　范綱祥律師
被　　告
即反訴原告　劉坤厚
000000000000000000
訴訟代理人　張育祺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣1,180萬元，及其中新臺幣1,000萬元自民國110年6月8日起，其中新臺幣180萬元自民國112年3月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔5分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項，於原告以新臺幣393萬3,333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,180萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

壹、程序部分

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴；反訴之標的如專屬他法院管轄或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。經查，本件原告以兩造間之租賃關係及侵權行為法律關係，請求被告負回復原狀義務，被

告則提起反訴請求原告賠償因違反租賃契約所受之損失，核其反訴標的之法律關係所發生之原因與本訴標的法律關係發生之原因有關，攻擊防禦方法亦相牽連，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、本訴部分

一、原告主張：兩造於民國109年5月11日簽立土地租賃契約書，約定由被告於109年5月15日至112年5月14日期間，向伊承租坐落於桃園市○○區○路○段000地號土地（下稱系爭829地號土地）作為停車場使用，每年租金新臺幣（下同）114萬3,636元（下稱系爭租約），然被告除於上開土地外，更在同段830、831、834、843等地號土地（下合稱系爭830等地號土地，分稱各別地號土地）下方回填大量土石，逾越系爭租約所約定之使用範圍，伊業於110年3月21日以系爭租約第14條之約定為由終止系爭租約，而依照鈞院委請桃園市土木技師公會之鑑定結果可知（下稱系爭鑑定報告），系爭829地號土地與系爭830等地號土地下方現況回填土方數量為2萬9,124立方公尺，扣除兩造締結系爭租約前遭他人回填5,000立方公尺，被告回填土石之數量應為2萬4,124立方公尺，爰依民法第455條、第184條第1項前段、系爭租約第8條、第15條等法律關係提起本件訴訟，請求被告清運於前開土地下方回填土石2萬4,124立方公尺所需之費用5,693萬2,640元，並聲明：㈠被告應給付原告5,693萬2,640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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於簽立系爭租約後，原告已同意由伊於830、831、843等地號土地一併整體規劃，作為路外平面停車場所用，伊始就系爭829地號土地與830、831、843等地號土地進行土石回填之整地事宜，然伊僅回填5,000立方公尺之土石，原告所述之數量與事實不符，且民法第455條僅規定承租人應負返還租賃標的物之義務，是原告請求伊負回復原狀義務，並無理由，縱有理由，原告亦應命伊自行清除，不

得逕請求伊給付回復原狀所需之費用，況伊於系爭829地號土地與830、831、843等地號土地因整地而回填之土石工程，有利於原告日後管理及出租土地，原告執意請求伊回復原狀，顯然權利濫用而違反誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造於109年5月11日簽立系爭租約，由被告於109年5月15日至112年5月14日期間向原告承租系爭829地號土地，系爭829地號土地及系爭830等地號土地均屬原告所有等情，有系爭租約、土地登記謄本等件在卷可稽（見本院卷第19-21、197-212頁），且為被告所不爭執，堪信為真。至原告主張其得合法終止系爭租約，並請求被告負回復原狀所需之清運費用一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

㈠原告得否合法終止系爭租約？

1.按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例參照）。次按系爭租約第14條約定：「乙方（即被告，下同）於承租期間負責整筆土地（829地號）及同段830、831、843地號等3筆土地之維護管理，如避免雜草叢生、被傾倒垃圾等，惟乙方使用土地不得超出承租面積範圍，倘經甲方（即原告，下同）查到有增加使用…甲方有權終止租約」等語（見本院卷第20頁）。

2.經查，被告雖以系爭租約第14條之前開約定與原告曾於109年5月19日函知被告：本會同意台端將系爭829地號土地與同段830、831、843地號土地一併整體規劃申請做路外平面停車場等語（見本院卷第23頁，下稱系爭函文），作為其得使用系爭829地號土地以外範圍之依據，然兩造於系爭租約第14條既已明訂被告得使用之標的僅限於系爭829地號土地，其餘地號土地僅得為一般之外觀之維護行為，不得有越區使用

之情形，則前開函文所稱之「一併整體規劃申請」之語意，即不得脫逸系爭租約之約定文義，即被告就系爭829地號土地相鄰之周邊土地，僅得為外觀之管理維護行為，若聽任被告亦有權使用系爭829地號土地以外之範圍，不啻令被告無需支付任何額外對價，即得無償使用承租標的以外之區域，且使原告將承擔鉅額回復原狀所需費用之風險（詳如後述），此顯非兩造於締結系爭租約時之真意；況經本院函詢桃園市政府交通局關於該機關審查停車場營業申請之事項及流程，經該局於110年11月17日以桃交停字第1100058893號函覆略以：申請停車場營業時，土地鋪設材質及證明並非本局審查停車場要項，本局審查項目為停車場配置圖、設置車格尺寸、大小及數量、營業規範及相關附屬設施等語（見本院卷第272頁），足見被告縱得就系爭829地號土地與830、831、843地號土地一併規劃申請停車場使用，然土地鋪設材質為何，並非主管機關審查之必要項目，是回填土石工程顯非規劃申請停車場營業使用之必要行為，則被告於系爭829地號土地以外之系爭830等地號土地下方回填土石之舉，非但不符系爭租約第14條約定之語意，亦曲解原告於系爭函文中所允許之內容。

3. 至被告雖聲請傳喚原告時任總幹事黃金德到庭證述，以確認兩造就系爭租約所約定得使用土地範圍之真意，然觀諸證人黃金德證稱：系爭租約上雖然有我的蓋章，但我是決策的人，關於合約細節為何，應該是被告與業務單位所洽談，我不記得被告當時承租時所約定承租範圍為何等語（見本院卷第340頁），顯見證人黃金德雖曾用印於系爭租約上，然對於契約內容、兩造締約過程等細節，並不知悉，則被告於該次庭期所詢問關於系爭租約之事項，至多僅為證人黃金德之意見陳述，不得採為有利於被告之認定，附此敘明。

4. 從而，本件被告既不否認確曾於承租標的物即系爭829地號土地以外之系爭830等地號土地下方回填土石（見本院卷第167頁），顯然逾越系爭租約所約定得使用之範圍，依照系爭

租約第14條之約定，原告主張其於110年3月21日向被告為終止契約之意思表示（見本院卷第133、135頁函文暨回執聯，且為被告所不爭執，見本院卷第383頁），已合法終止系爭租約，於法自屬有據，堪以認定。

㈡原告得否請求被告給付回復原狀費用？數額若干？

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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455 條、第767 條第1 項規定甚明，又「本契約終止後，甲方得選擇保留地上物或請求拆除地上物返還土地，如甲方選擇拆除建物返還土地，拆除建物及清理之費用由乙方負擔」，系爭租約第15條第1款亦有明訂（見本院卷第20頁）。次按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」、「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀…第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。 」民法第184條第1項前段、第213條第1項、第3項分別定有明文。

2.經查，系爭租約既經原告合法終止，已述如前，則原告自得依照民法第455條之規定，請求被告就系爭829地號土地部分，負回復原狀之義務，再者，系爭租約第15條第1款係對於承租人於承租標的物上留有地上物時，租約終止後應如何處理之約定，本於舉重以明輕之法理，原告亦得類推適用系爭租約第15條第1款之約定，選擇以回復原狀之方式處理系爭829地號土地下方土石回填之狀況，另被告係無正當權利使用系爭830等地號土地，業經認定如上，揆諸前揭規定，原告自得選擇被告支付將系爭829地號土地、系爭830等地號土地回復原狀之必要費用，以代回復原狀，則被告辯稱其無回復原狀之義務，及原告不得直接請求回復原狀必要費用云云，均屬無據；至被告所為之土石回填工程對原告而言是否有利，端視原告日後對於系爭829地號土地、系爭830等地號土地之使用及管理方式而定，是被告辯稱其所為回填之土石

工程，屬有利於原告日後管理及出租土地部分，僅屬主觀臆測之詞及拒絕履行回復原狀義務之語，故被告抗辯原告有權利濫用、違反誠信原則之情，亦不足取。

3. 次查，觀諸系爭鑑定報告所示，系爭829地號土地及系爭830等地號土地下方現況回填土石數量為2萬9,124立方公尺（見本院卷外附系爭鑑定報告第701頁），且佐以參與本件鑑定事宜之證人李建利證稱：我比照100年與109年現場等高線圖面，可知被告於承租土地前，系爭829地號土地及系爭830等地號土地下方遭回填之土石量已有5,000立方公尺，系爭829地號土地及系爭830等地號土地下方土石無法區分回填時期，因為看起來都是磁磚及營建剩餘土石料等語（見本院卷第426、428頁），可知系爭829地號土地及系爭830等地號土地出租予被告前，已有他人進行土石回填工程，則原告主張前開土地現況2萬9,124立方公尺回填土石量與被告承租前遭他人回填土石量5,000立方公尺之差額，均屬被告所為一節是否為真，本有可疑，且據證人李建利所述，此等回填土石方已無法區分回填時期，進而確認被告實際回填之數量為何，此舉證之不利益，應由原告自行承擔，是本院認雖被告確有於系爭829地號土地及系爭830等地號土地下方回填土石，然回填之數量，依照卷內現存證據，無從確認原告所述為真，本院僅得以被告所自承之5,000立方公尺為認定（見本院卷第460頁）。

4. 末查，關於被告所回填5,000立方公尺土石數量之清運費用，以系爭鑑定報告所示之計算基礎，數額應為1,180萬元【即5,000×2,000（直接工程）＋5,000×2,000×1％（安全衛生設備及管理費）＋5,000×2,000×2％（其他費用）＋5,000×2,000×15％（稅捐、利潤及管理費用），見本院卷外附系爭鑑定報告第801-805頁】，則原告請求被告回覆原狀之費用，自應以此為限。

四、綜上所述，原告依民法第455條、第184條第1項前段、系爭租約第15條第1款等法律關係提起本件訴訟，請求被告給付

回復原狀之必要費用1,180萬元，及其中1,000萬元自起訴狀繕本送達翌日即110年6月8日起（見本院卷第138頁送達回證），其中180萬元自112年3月9日（關於擴張聲明狀，卷內並無送達回證可參，僅以112年3月8日庭期為被告知悉原告擴張聲明之時點）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。爰判決如主文第1-2項所示。

五、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核勝訴部分合於法律規定，爰分別酌定相當金額准許之。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。爰判決如主文第4-5項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

參、反訴部分

一、反訴原告主張：兩造於109年5月11日簽立系爭租約，約定由伊向反訴被告承租系爭829地號土地使用，然反訴被告於租約有效期間，誣指伊所使用回填之土石摻雜廢棄物，多次阻撓伊整地及鋪設柏油路面，更於110年5月10日於系爭829地號土地出入口處放置貨櫃二只，剝奪伊使用及占有系爭829地號土地之權利，致伊受有無法使用土地營業30個月之損失1,098萬3,600元，伊已於110年6月18日發函予反訴被告解除系爭租約，爰依民法第227條、第226條及第231條之法律關係，一部請求反訴被告賠償500萬元之營業損失等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告500萬元，及自反訴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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告違反系爭租約之約定，使用系爭829地號土地以外之範圍，系爭租約業經伊合法終止，反訴原告片面主張伊未依債之本旨而請求損害賠償，並無理由，且反訴原告所稱之營業損失計算方式並非客觀明確等語，資為

抗辯。並聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查兩造於109年5月11日簽立系爭租約，由反訴原告於109年5月15日至112年5月14日期間向反訴被告承租系爭829地號土地使用，系爭租約因反訴原告使用系爭829地號土地以外之標的，而由反訴被告於110年3月21日合法終止等情，業經認定如前，則反訴被告縱有於110年5月10日於系爭829地號土地出入口處放置貨櫃二只之舉，亦為反訴被告本於所有權對系爭829地號土地之正當權利行使，反訴原告自無從請求反訴被告損害賠償，則反訴原告請求反訴被告賠償500萬元及遲延利息，均屬無據。

四、綜上所述，反訴原告依民法第227條、第226條及第231條之法律關係，一部請求反訴被告賠償500萬元營業損失及遲延利息，為無理由，應予駁回；反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。爰判決如主文第6項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　25　　日

民事第一庭　　法　官　廖子涵

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　賴棠妤