

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第426號

原告 許宗泰
訴訟代理人 陳孟彥律師
被告 康廷彰
訴訟代理人 劉德壽律師
劉逸旋律師

追加 被告 弘新機械股份有限公司

法定代理人 林佳興
訴訟代理人 林憲郎

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國114年9月18日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意者、請求之基礎事實同一者、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1、2、7款及第2項定有明文。查本件原告起訴時僅列A 0 2為被告，並聲明如民國113年4月18日民事起訴狀所載(本院卷第9-11頁)，嗣於本院114年7月31日言辯期日當庭表示追加弘新機械股份有限公司(下稱弘新公司)為被告(本院卷第206頁筆錄)，並於本院114年9月18日言辯期日變更聲明為：1. 被告弘新公司應將坐落桃園市○○區○○段○○○段000地號土地(下稱系爭土地)上，如桃園市蘆竹地政事務所114. 4. 29複丈成果圖(下稱附圖)所示以代碼B 水溝為界右側範圍內之地上物移除，將前開土地騰空返還予原

01 告。2. 被告A 0 2應將坐落系爭土地上，如附圖所示以代碼
02 B 水溝為界右側範圍(下稱系爭承租範圍)內之碎石地面(如
03 斜線所示)移除後，將前開土地騰空返還予原告。3. 被告應
04 自113年1月1日起至返還原告聲明第1項所示土地之日止，按
05 月給付原告新臺幣(下同)32,000元。4. 願供擔保請准宣告假
06 執行【本院卷第260頁114.9.18筆錄】，經核原告前揭訴之
07 追加及變更聲明，與前揭法規尚無不合，被告亦均未表異議
08 而為本案之言詞辯論，是依法應予准許。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張略以：其為系爭483地號土地之所有人，被告A 0
11 2前於108年2月28日起向原告承租系爭土地面積約400坪
12 (按：換算約為1332.32平方公尺)之部分，約定租期15年，
13 第一階段租金為每月3萬2千元，9萬6千元為押租保證金，並
14 由A 0 2進行整地規劃，原告則給予半年之免租金期間，雙
15 方即簽立土地租賃契約書(下稱系爭租約)。於前開免租金期
16 間屆滿後，A 0 2以整地未完成為由藉故不付租金，經雙方
17 協議後，復於109年2月17日簽訂土地租賃契約書附加條款
18 (下稱系爭附加條款)，約定租金自109年1月1日起算。嗣原
19 告於112年11月間收到桃園市政府來函，指涉A 0 2於承租
20 之系爭範圍土地搭建鐵皮廠房，堆置數個貨櫃並擺放大型機
21 具，違反都市計畫法、房屋稅條例等規定，足認A 0 2將系
22 爭土地挪作他用而未經原告書面同意，亦違反法律規定，經
23 原告去函告知A 0 2並終止租約，然A 0 2竟回函指稱原告
24 所述不實並表示不生終止租約效力。據上，系爭租約既經原
25 告終止，A 0 2就系爭土地已無合法占用權源，爰依系爭租
26 約第7條、民法第767條前段及中段之規定，請求A 0 2將占
27 用系爭土地之水泥地面移除後，將系爭土地返還予原告；又
28 因A 0 2將其承租範圍土地出租予追加被告弘新公司，是原
29 告併請求弘新公司應將其占用系爭範圍土地上之地上物移除
30 後返還土地予原告；併依民法不當得利之法律關係，請求被
31 告2人給付相當租金之不當得利。並聲明：如上開114年9月1

01 8日變更後聲明所示。

02 二、被告之聲明均為：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如
03 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並答辯如下：

04 (一)A 0 2 略稱：雙方於簽訂系爭租約時，原告即出具土地使用
05 權同意書，同意被告填土，以利土地充分利用，當時系爭48
06 3地號土地為低窪之濕陷農地荒蕪不堪，無法利用。其後，
07 被告開始填土整地，桃園市政府於108.10.8發函准許系爭租
08 約中之482地號土地設置臨時路外停車場，並由訴外人許文
09 淵繳納回饋金予桃園市政府。而因雙方就租金起納時間有所
10 爭議，許宗斌遂商請崔如山代書與雙方協商討論，雙方嗣於
11 109.2.17簽立租賃契約附加條款，A 0 2 亦自109.1.1起依
12 上開附加條款繳納租金(A 0 2 係1次開立1年份之12張租金
13 支票交予原告)。因原告住○○○鄰○○000地號之承租範圍
14 土地旁，是原告對於A 0 2 之整地、及出租予追加被告弘新
15 公司等使用情形，均為明知並同意，顯見雙方並無約定系爭
16 土地僅得作為農用。然112.12.25被告A 0 2 突接獲原告存
17 證信函表示終止租約，實感錯愕，A 0 2 乃於113.1.3發函
18 催告原告提供帳號以利繳納租金，並告以逾期將辦理提存。
19 本件原告逕自終止租約並非合法，其訴為無理由。

20 (二)弘新公司略稱：弘新公司於本案實為第三人，483地號地主
21 即本案原告，就住在483這塊地的前面，弘新公司訴代與原
22 告雙方都熟識，原告並至少曾3次到現場與弘新公司訴代聊
23 天，原告知道弘新公司是什麼行業、工作內容，也知道A 0
24 2 將該地轉租給弘新公司，原告也都同意、無意見等語。

25 三、本院之判斷

26 (一)原告主張：其為系爭483地號土地之所有人，被告A 0 2 前
27 於108年2月28日起向原告承租系爭土地面積約400坪(換算約
28 1332.32平方公尺)之部分，約定租期15年，第一階段租金為
29 每月3萬2千元，9萬6千元為押租保證金，並由被告A 0 2 進
30 行整地規劃，原告則給予半年之免租金期間，雙方即簽立系
31 爭租約。於前開免租金期間屆滿後，雙方復於109年2月17日

01 簽訂系爭附加條款，約定租金自109年1月1日起算；而原告
02 於112年11月間收到主管機關桃園市政府來函(裁處書)，略
03 指A 0 2於系爭承租範圍土地有搭建鐵皮廠房等，違反都市
04 計畫法等規定(該裁處書所載之受處分人為A 0 2，受文者
05 則為A 0 1)等情，業據提出483地號土地登記謄本、系爭
06 租約、系爭附加條款【按：實則系爭租約、附加條款之「甲
07 方」即出租人，除原告A 0 1(483地號)以外，尚包含訴外
08 人許俊傑、許俊懷(480地號，此2人父親為許宗欽)、許宗斌
09 (481地號)、許宗寶及賴羿璇(482地號，其中賴羿璇為許文
10 淵之妻)等人，亦即由甲方將前揭共4筆土地出租予被告，以
11 上詳參本院卷第25至33頁】、桃園市政府裁處書、原告112.
12 12.25存證信函、A 0 2 113.1.3存證信函、及現場相片等在
13 卷為憑(本院卷第21至59頁)，並為被告不爭執，足信屬實。

14 (二)原告復主張：被告A 0 2未經原告書面同意，將系爭承租土
15 地轉租予被告弘新公司，搭建鐵皮廠房及放置貨櫃等，未依
16 農地規定而違法使用，違約又違法，故依法終止系爭租約，
17 被告2人應分別移除地上物、碎石地面等節，業據被告2人否
18 認，並以前詞置辯。茲就兩造之上開爭執，分項說明如下。

19 (三)關於原告主張：被告A 0 2違約、違法使用系爭土地(農地
20 非農用)為由而終止租約一節：

21 1. 查原告之住○○○○○○○○○○路000號)，即緊鄰於A 0
22 2所承租483地號土地之系爭範圍旁一情，業據原告到庭自
23 陳不諱，並略稱：系爭土地就在我家隔壁，A 0 2在整理系
24 爭土地時，沒有做擋土牆，影響到我住家的排水系統、水溝
25 沒有處理好等語(參本院卷第137頁114.3.7筆錄)，並經本院
26 至現場履勘無誤(本院卷第153頁114.4.29勘驗筆錄)，是審
27 酌自108.2.28雙方簽訂租約契約，歷經被告A 0 2整地、雙
28 方再於109.2.17簽訂附加條款，迄至原告接獲桃園市政府11
29 2.10.30對A 0 2所做之裁處書前，期間原告居住於系爭土
30 地旁，均未曾表示異議、反對、或不同意，而係持續收租等
31 相關情狀，足認原告對於被告A 0 2之整地、鋪設碎石地

01 面，及將之出租予弘新公司使用、及弘新公司於該處搭建鐵
02 皮廠房、放置貨櫃而營業使用等情，均為知悉且亦有同意之
03 事實。則原告主張：A 0 2 未經原告書面同意，將系爭承租
04 土地轉租予弘新公司搭建鐵皮廠房、放置貨櫃等而有違約情
05 事，欲以此為由終止租約一節，即難認有據。

06 2. 另查，證人許文淵於訴外人許俊傑、許俊懷(480地號地主，
07 此2人父親為許宗欽)就前述租約所提起之本院另案112年度
08 重訴字第550號排除侵害等訴訟中，曾到庭證稱略以「當時
09 四筆土地要出租他人，我們五個人(就是480、481、482、48
10 3地號土地所有人，許宗欽、許宗斌、A 0 1及許宗寶是四
11 兄弟，我與他們四人是堂兄弟)是想要出租土地，原本是找
12 一位南崁的人，但沒有談成，後來我們就想說乾脆找隔壁的
13 康老闆來承租，這樣我們兄弟可以多一筆收入，所謂隔壁的
14 康老闆就是被告A 0 2，他是做堆高機的，當時A 0 2說他
15 沒有需要用這麼多土地，他說部分要出租給別人，我們兄弟
16 也同意。許宗欽的480地號土地，當初他說要贈與給他兒子
17 (許俊傑、許俊懷)，說5年之後才可以用這塊土地，出租期
18 間A 0 2有打給許宗欽說他要出租給別人，許宗欽說可以，
19 租金也收了」(另案卷P242)、「我們當時要出租給被告，請
20 被告去管理發揮，沒有設定一定要農用」(另案卷P244)、「
21 因為當初我們兄弟就是希望這些土地出租給別人利用，我
22 們收租，增加收入，許宗欽也是說希望我們兄弟可以多一些
23 收入」(另案卷P244)、「我們地主沒有要求A 0 2要農地農
24 用」(另案卷P244-245)【詳參本院另案112年度重訴字第550
25 號判決理由】。

26 3. 承上，參照系爭租約之第5條第4點前段記載「乙方(指被告
27 A 0 2)對於標的物應依法令之規定或一般習慣及本契約之
28 約定而使用」(本院卷第27頁)，而租約第10條之「其他特約
29 事項」第3點則記載「租賃期間如遇有政府開立罰單，由乙
30 方負責處理」(第29頁)，則綜合上開相關事證，可知原告與
31 A 0 2於簽約時即知悉系爭土地為農地，然原告並未限制被

01 告A02之使用方式，僅約明日後若(違規使用)遭政府裁罰
02 時應由A02自行處理，而於契約期間(4年餘)，原告對A
03 02之整地、轉租及搭建廠房等使用情形均明知而未曾異議
04 或反對，是按諸民法第148條規定「行使權利，履行義務，
05 應依誠實及信用方法」意旨，被告A02既係於系爭契約之
06 容許範圍內使用系爭土地，因而遭裁罰，就原告而言，自不
07 得嗣後始以被告A02違規使用為由而主張終止租約，否則
08 尚與誠信原則有違。

09 (四)關於原告主張被告2人應分別移除地上物、碎石地面及給付
10 不當得利部分：

11 如前所述，原告主張終止租約之事由尚難憑採，其終止租約
12 並非合法，是其請求被告A02應移除碎石路面、及請求弘
13 新公司移除地上物後返還系爭承租範圍土地，並請求被告2
14 人給付不當得利等節，均屬無據，亦無從准許。

15 四、綜上所述，原告主張依系爭租約第7條、民法第767條前段、
16 中段，及不當得利等法律關係，請求被告A02應將系爭系
17 爭土地承租範圍內之碎石地面移除、弘新公司應將前揭範圍
18 內之地上物移除後，均將占用之土地返還原告，併請求被告
19 2人給付相當於租金之不當得利等節，均屬無據，應予駁
20 回。又原告假執行之聲請，因訴遭駁回而失所依據，應併予
21 駁回。

22 五、本件事證已明，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟酌後
23 認為均不足以影響判決結果，爰不另逐一論列。

24 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
26 民事第二庭 法 官 周玉羣

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日
31 書記官 蕭尹吟