臺灣雲林地方法院民事判決

109年度重訴字第10號

原　　告
即反訴被告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　黃裕中律師
被　　告
即反訴原告　李德榮
　　李榮茂

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告將坐落雲林縣○○鄉○○段○○○號及雲林縣○○鄉○○段○○○○號土地恢復至可耕作之狀態交還被告後，被告應將坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○號土地上如附圖雲林縣北港地政事務所複丈日期民國一百零九年四月九日複丈成果圖所示編號A部分面積3平方公尺倉庫、編號B部分面積0.03平方公尺水井拆除，並將該土地與同段二六七及二六八地號土地上之作物剷除騰空後，將土地交還原告。

原告其餘本訴之請求駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

反訴被告應分別給付反訴原告李榮茂新臺幣參拾貳萬捌仟伍佰壹拾伍元、李德榮新臺幣陸拾玖萬壹仟壹佰伍拾貳元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之八，餘由反訴原告負擔。

原告於本訴請求聲請假執行之宣告，應予駁回。

事實及理由

壹、原告即反訴被告（下或稱原告）主張：

一、原告為鋪設鐵道，與被告之先人李三於民國36年6月15日簽訂土地交換使用契約書（下稱本件土地交換使用契約），將原告所有重劃後坐落雲林縣○○鄉○○段○○○　○○○○　○○○○○號等3筆土地（下各稱266、267、268地號土地，或合

稱系爭三筆土地），與被告之先人李三所有重劃後坐落雲林縣○○鄉○○段○○○號○○鄉○○段○○○ ○號等2 筆土地（下各稱87、443 地號土地，或合稱系爭二筆土地）交換使用，嗣由被告李德榮取得87地號土地所有權、被告李榮茂取得443 地號土地所有權，而原告鐵道停止使用後，因原供鐵道使用之交換使用目的業已完成，原告多次請求被告換回彼此間之所有土地，並經數度協商，被告均未同意換回兩造間各自所有之土地，嗣經原告雲嘉區處以108 年12月20日雲嘉港資字第1087808375號函為終止之意思表示，爰依民法第470 條第1 項及第767 條物上請求權，請求被告剷除系爭三筆土地之地上物，將土地騰空交還原告。

二、原告可以同意系爭二筆土地換回時，將拆除地上物回復原狀部分，但是改良台糖土地的部分，原告認為是土地重劃後，被告因耕作需要進行的土地改良，這在土地的範圍內，這部分不認為有再加以補償的必要。另關於面積不對等的問題，原因不詳，但是基於契約自由原則，依當時雙方的需要才交換土地使用，所以交換使用的土地面積不一定要相對等為必要。而且這是重劃前的地號，與重劃後的地號是不對等的。

三、農地重劃辦理程序略為：勘選重劃地區、公告及限建、測量及調查、工程規劃設計及施工、土地分配、地籍整理、土地登記等，其中重劃後土地分配位置、面積、應負擔公設比例等重劃結果均會經由公告一定期間（農地重劃條例施行後為30日）後，如受分配人未提出異議，才會進行土地登記，由受分配者原始取得土地所有權，是系爭二筆土地重劃後所有權人李吳于，對於受分配土地位置、面積、形狀應無異議而原始取得系爭二筆土地所有權，可認土地重劃時所有權人李吳于同意重劃結果，且重劃前土地價值，扣除重劃公設負擔比例、重劃工程費用等程序費用後，換算為重劃後權利值價，必須與重劃後土地價值相等，如價值有增減應予找補，此觀重劃對照清冊87地號土地所有權人應再繳新臺幣（下同）525 元、443 地號土地則價值相等無須找補等情自明，則重

劃後土地價值（含地形、坐落位置）業於重劃後估價程序列入考量。重劃土地既已列入重劃後土地之估價範疇，如被告所主張再以土地地形受有損害，豈非在土地重劃時所有權人李吳于同意重劃分配結果之情形下，重複再給予被告補償。況且原告非重劃機關，對於重劃結果並無可歸責事由，被告反訴所為主張尚乏請求權基礎。

四、原告不同意以目前的價格跟重劃的價格的差額作為補償。認為依華聲科技不動產估價師事務所鑑定報告，可以證明兩造所有土地價格並非相同，被告主張伊推估當初交換書方是同意土地不對等的情況下，土地價值是一樣的云云，與鑑估結果不符；又兩造所有系爭土地面積不對等進行交換，目前雖無相關書證可供查考面積不對等交換之理由，但因無違契約自由原則，應不影響交換使用之效力。但因被告所有443、87地號土地有列入重劃，該鑑定事項假設前提與事實不符，則鑑價結果自然失所附麗，應無足採；又鑑定報告因欠缺重劃資料（重劃負擔、配地比例等資料），土地面積仍以原登記面積為計算基礎，此鑑估方法明顯違背農地重劃範圍內土地，因需負擔公共設施、工程費用、重劃前後土地價值分算找補等因素，所有權人分回土地面積通常小於重劃前面積，則以原登記面積為計算基礎之鑑價結果，必會出現溢價鑑估，遑論其另假設地形呈長方形、面臨6米重劃道路等條件，因欠缺重劃資料亦無法證明所假設的重劃條件，符合當時重劃客觀情狀，則就此部分之鑑定不論命題、估價方法所為各項假設，均與事實不符或欠缺資料無法證明，其所鑑估結果，應無足採。

五、再者，被告或其前手未曾以書面通知原告將改良系爭三筆土地，因未經原告同意，原告亦不知被告有為改良，不同意給予補償，縱鈞院認為前開主張不足採，因原告所有系爭三筆土地，與被告所有443地號土地同為子茂農地重劃，依被告所有443地號土地重劃登記為60年5月25日，則重劃後縱被告曾進行土地改良，迄今已將近50年，原告主張已無現存利

益，依民法第469 條2 項準用民法第431 條第1 項規定，已無現存之增價額，原告無須償還被告重劃後改良費用。另原告目前已將系爭二筆土地填平，處於可供返還被告之狀態。

六、並聲明：

本訴部分：

被告應將266 地號土地上如雲林縣北港地政事務所（下稱北港地政）109 年4 月14日複丈成果圖所示編號A 部分面積3 平方公尺倉庫、編號B 部分面積0.03平方公尺水井拆除，並將266 、267 、268 地號土地上之作物剷除騰空後，將土地交還原告。

訴訟費用由被告負擔。

原告願供擔保聲請假執行。

反訴部分：

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

貳、被告即反訴原告（下或稱被告）抗辯：

一、系爭三筆土地曾於56年重劃，重劃時土地落差很大，而且堅硬無法耕作，後來有經被告填土改良。目前種植水稻，土地上除有一小工寮作為抽水機工寮使用外，無其他地上物，抽水馬達是被告的父親所設置，供系爭三筆土地灌溉使用。

二、443 地號土地目前變成狹長的彎月形畸零地，且其上還有鐵軌，先前原告是將443 地號土地作為轉運站使用，設有二條鐵路，一條供火車通行，另一條則供板車置放甘蔗使用，供板車使用之鐵道目前被泥土覆蓋住。重劃時，是因為原告的鐵路設在443 地號土地上，無法與其他耕地一併考量，才會導致現在的形狀。而87地號土地目前也還有一鐵軌、窪地及廢棄物於其上，且無對外連絡道路。先前原告是在其所有鄰接87地號土地之79-1、80及81地號等三筆土地（下稱79-1地號等三筆土地）上設置轉運站、宿舍及辦公室，而87地號土地則是作為原告的廢棄場，及挖小塘供牛車拉甘蔗過後來後的牛泡澡使用，故該土地上有小池塘，因此87地號土地先前

都是經由原告所有之79-1地號等三筆土地對外聯絡，所以重劃時才沒有設置對外的連絡道路。嗣後因原告未予管理，因而遭人侵占養鴨，並將小池塘擴寬加深。後經原告討回後，仍因無人管理，而遭附近居民傾倒垃圾。原告雖於訴訟中就系爭二筆土地填土，但不知原告有無將現場之垃圾、鐵軌及轉撤器等清除，原告返還系爭二筆土地，應回復至可耕作之狀態及高度。

三、且雙方在交換土地使用時，原告的系爭三筆土地本來就是比被告所有的系爭二筆土地大，原來雙方土地的交換就是在不對等的狀態下進行，表示雙方的土地價值是一樣的。且系爭三筆土地如果沒有被告去改良土地，土質相當堅硬，無法耕作。所以，被告只能改良土地，改良土地後，原告接收土地，土地變得很平就可以耕作，是有受益的。因此被告同意換回土地，但要以目前的價格跟重劃的價格的差額作為補償，並補償被告改良土地的費用。

四、另據被告所知在70幾年的時候，雙方就有討論是否要移轉登記交換土地的所有權，但好像是行政程序有問題，因而才沒有辦理所有權的移轉登記，而承辦人員已經不在了，事後就不了了之。被告的父親過世後，被告有跟原告虎尾及北港的主辦單位一直接觸，期間有開過好幾次的協調會議，最大的爭執點是原告無法解決87地號土地的通行權及443 地號土地變成月亮形狀的問題，被告有提出雙方的土地所有權做交換，或是原告所有鄰接87地號的土地可以讓被告永久通行，或是賣給被告，但因原告不同意，所以事情就一直未解決。如果要把土地換回來，原告應補償被告所有系爭二筆土地因原告使用而未以耕地規畫重劃的價值損失，依鑑定結果，其中443 地號土地為328,515 元、87地號土地為691,152 元，及被告於系爭三筆土地的土地改良費用共20萬元（以償還每一被告各二分之一即10萬元計算），即補償李榮茂428,515 元（包括土地改良費用10萬元及長北段443 號重劃之損失328,515 元）、李德榮791,152 元（包括土地改良費用共10萬元

及長南段87號重劃之損失691,152 元）。

五、並聲明：

本訴部分:原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

反訴部分：

反訴被告應給付反訴原告李榮茂428,515 元、李德榮791,152 元。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

參、兩造不爭執及爭執事項：

一、不爭執事項：

被告現耕作之系爭三筆土地，是原告先前與被告之先人以被告所有系爭二筆土地交換使用。

目前系爭三筆土地分由被告做水稻耕作使用，系爭二筆土地現況如本院109 年4 月9 日勘驗筆錄及現場圖。

被告耕作的系爭三筆土地交換後有經過重劃。

二、爭執事項：

系爭二筆土地有無列入重劃範圍？

系爭三筆土地重劃後，是否有經過改良？如有改良現存價值為何？

系爭二筆土地如果有列入重劃（或重劃時有以非耕地為特別考量）的話，其價值與目前的價值相差為何？87地號土地有無出入通道之價差為何？

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

原告主張其為鋪設鐵道，與被告之先人李三簽訂本件土地交換使用契約，將原告所有系爭三筆土地，與被告之先人李三所有系爭二筆土地交換使用，嗣由被告李德榮及李榮茂分別取得87地號及443 地號土地所有權，而原告鐵道停止使用後，原供鐵道使用之交換使用目的業已完成，而被告之先人在系爭266 地號土地上設有共3.03平方公尺之倉庫、水井等情，為被告所不爭執，並有原告提出之本件土地交換使用契約書、農地重劃地區土地所有權人原有土地與新分配土地對照

清冊、系爭二筆土地登記第一類謄本暨舊登記簿謄本及北港地政複丈日期109年4月9日土地複丈成果圖（下稱附圖）等在卷可證（本院卷第93至97頁、第131至185頁），且系爭二筆土地於109年4月9日本院會同兩造及北港地政人員現場履勘時，仍殘留有廢棄之台糖鐵道、轉撤器等設施，有本院勘驗筆錄及現場照片等在卷可佐（本院卷第49至56頁、第65至69頁），足信屬實。

按交換土地使用，係一方以自己所有或有權使用之土地換與他方使用為對價，而使用向他方換來之土地，其性質屬於互為租賃關係，故其法律關係應適用或類推適用民法關於租賃或雙務契約之規定。又租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣，民法第450條第1、2項定有明文。本件土地交換使用契約，經原告雲嘉區處以108年12月20日雲嘉港資字第1087808375號函通知被告終止乙情，為被告所不爭執，並有該函與中華郵政掛號郵件收件回執等件影本在卷可佐（本院卷第23至26頁），足信屬實。因此，原告主張本件土地交換使用契約已合法終止，足以採信。

次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。本件土地交換使用契約既經原告合法終止，則被告已無合法之權源占有使用系爭三筆土地，故原告請求被告返還系爭三筆土地，雖於法有據。惟兩造係土地交換使用關係，原告請求被告返還系爭三筆土地時，亦同時負有返還系爭二筆土地之義務，屬雙務契約，有民法第264條同時履行抗辯權規定之適用。且依同法第455條規定，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。系爭二筆土地於重劃前均為農業用地，雖其中87地號土地已變更編定為都市用地，然附近土地仍從事耕作使用等情，亦經本院現場勘驗明確，並有現場照片及系爭二筆土地之登記第一

類謄本及舊土地登記簿謄本載明在卷可按（本院卷第69頁、第131至133頁、第165至167頁）。因此，被告抗辯原告應將系爭二筆土地恢復至可耕作之狀態交還被告，被告始應將系爭三筆土地返還原告，亦屬有據。

ŋ 從而，原告本於民法第767條規定請求被告將266地號土地上如附圖所示編號A部分面積3平方公尺倉庫、編號B部分面積0.03平方公尺水井拆除，並將266、267、268地號等三筆土地之作物剷除騰空後，交還原告，與被告抗辯原告應先將系爭二筆土地恢復至可耕作之狀態交還被告，其始應將系爭三筆土地返還原告，均有理由，應予准許。

ē 至於原告另依民法第470條第1項借用人返還借用物義務之規定，請求被告返還系爭三筆土地。然本件係交換土地使用之法律關係，被告並非無償使用系爭三筆土地，應無上開規定之適用，原告據上請求被告返還土地，為無理由，應予駁回。

二、反訴部分：

反訴原告主張本件土地交換使用時，反訴被告係將443地號土地作為轉運站使用，設有二條鐵路，一條供火車通行，另一條則供板車堆放甘蔗使用；而87地號土地則與反訴被告所有之79-1地號等三筆土地合併使用，並在其上設置轉運站、宿舍、辦公室及廢棄場等，87地號土地是經由反訴被告所有之上開79-1地號等三筆土地對外聯絡等情，為被告所不爭執，並經本院會同兩造及北港地政人員現場履勘時，443地號土地上仍殘留有廢棄之台糖鐵道、轉撤器等設施，地形呈中間較寬、兩邊逐漸細長之半月形狀，如一般火車站之地形，而87地號土地則留有鐵棄鐵軌及窪地等情明確，有443地號土地之地籍圖、本院勘驗筆錄及現場照片等在卷可參（本院卷第49至56頁、第59頁、第65至69頁），足信屬實。

又反訴原告主張443地號土地及87地號土地目前變成狹長的半月形畸零地及無對外連絡道路，是因為反訴被告先前將系爭二筆土地做上開使用，致重劃時無法以農耕地一併考量重

劃所導致，反訴被告應負補償之責任等語，則為反訴被告所否認，並以前詞置辯。經查：

按土地重劃是為使重劃區內之土地做妥善之規劃，使各筆土地完整，並有適當之灌溉、交通等設施，使土地發揮更高之經濟價值所為。因此，重劃時當會考量各該土地之用途、大小等做適當之規劃，並就畸零狹小之土地，予以廢置或合併等（土地法第137 條規定參照），且農〇〇〇區〇路〇路工程設施規劃設計標準第2 條前段亦規定：農〇〇〇區〇〇路系統規劃，應使重劃後之農地坵塊均能直接臨路為原則。本件土地交換使用係自35年1 月1 日起迄今（參本院卷第93頁本件土地交換使用契約書第1 條、第7 條規定），而於36年6 月15日補簽土地交換契約書（原告誤補簽契約書時間為交換使用時間，應有誤會），而系爭87及443 地號土地之重劃係分別在57年1 月及60年1 月間，有該二筆土地舊登記簿謄本載明在卷可參（本院卷第133 頁、第167 頁）。可見系爭二筆土地重劃時，已由反訴被告做為鐵路轉運站等使用無誤。且以系爭二筆土地重劃時均屬農業用地，然443 地號土地重劃時，並未與附近其他農業用地同規劃成方正地形，及設置農路、灌溉溝渠等，反而呈中間較寬、兩邊逐漸細長之半月形狀，如一般火車站之地形；而87地號土地，亦未如其他附近土地能直接臨路，且東北邊之溝渠並未直接通過該土地之東邊界址往南規劃，而係由西邊溝渠繞過該土地之南邊界址後往南設計，保留該土地與東邊鄰接之79-1等三筆土地之完整等情（參本院卷第69頁圖示、照片），反訴原告主張目前443 地號土地呈狹長的彎月形畸零地及87地號土地無對外連絡道路，是因為先前反訴被告將系爭二筆土地做上開使用，才使重劃時依使用目的考量規劃所致等情，足以採信。

按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148 條第2 項定有明文。系爭二筆土地於重劃時，既因反訴被告使用該土地之原因，致未能依一般無特別使用目的之農地為規畫考量重劃，則於終止土地交換使用時，反訴原告主張反

訴被告應補償反訴原告因此所受之損害，參照民法第259 條第6 款所規定，契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額之法理，予以准許，始屬衡平。反訴被告辯稱其非重劃機關，對於重劃結果無可歸責之事由，及反訴原告之先人同意重劃結果時，即表示系爭二筆土地重劃前後之價值相當，應不予補償云云，礙難採信。

又443 地號土地目前之價值與如正常參與重劃之價值分別為2,080,595 元及2,409,110 元，而87地號土地目前之價值與如正常參與重劃之價值分別為1,097,712 元及1,788,864 元等情，業據華聲科技不動產估價師事務所鑑估明確，有該鑑定報告書在卷可按。且該鑑定係以系爭二筆土地目前之價值，與系爭二筆土地在重劃時如以一般農地使用予以規畫，比照各該重劃區內之土地地形及臨路等條件而為鑑定，應無不合。反訴被告雖辯稱上開鑑定因欠缺重劃資料，且重劃前後面積、價值應屬相當，無法證明所假設的重劃條件，符合重劃當時之客觀情狀等，認鑑價結果不可採云云，委無可採。反訴原告主張反訴被告應補償443 地號土地所有人李榮茂因使用該土地價值之損失328,515 元（計算式:2,409,110-2,080, 595=328,515）、87地號土地所有人李德榮價值損失691,152 元（計算式:1,788,864-1,097,712=691,152），應屬有據。

㈡次按耕作地承租人於保持耕作地之原有性質及效能外，得為增加耕作地生產力或耕作便利之改良。但應將改良事項及費用數額，以書面通知出租人，民法第461 條之1 第1 項定有明文。土地法第119 條亦同此規定，以使法律關係及早確定。反訴原告主張系爭三筆土地因土質太硬，於重劃後曾經反訴原告的父親填土改良乙節，雖據證人李　進到庭證述屬實。然反訴被告辯稱上開改良未通知反訴被告乙情，亦為反訴原告所不爭執。因此，反訴原告請求反訴被告給付反訴原告

土地改良費用各10萬元，不予准許。

ē從而，反訴原告請求反訴被告給付反訴原告李榮茂328,515元、李德榮691,152 元之價值損失，為有理由，應予准許。

反訴原告超過上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

三、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張與舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

四、原告於本訴之請求，雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行。然本件判決係附有對待給付之判決，不適於假執行之宣告，故其聲請不予准許，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　黃一馨

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　109　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　李松坤