

【裁判字號】102,台上,295

【裁判日期】1020227

【裁判案由】請求返還土地等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇二年度台上字第二九五號

上訴人 陳吉龍

訴訟代理人 林錦芬律師

被上訴人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 吳宗明

訴訟代理人 何旭苓律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國一〇一年四月十一日台灣高等法院高雄分院第二審判決（一〇〇年度上字第一九五號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件被上訴人之名稱自民國一〇二年一月一日起，依財政部國有財產署組織法之規定，已更名爲財政部國有財產署南區分署，被上訴人具狀聲請更名，核無不合，先予敘明。

次查被上訴人主張：坐落屏東縣滿洲鄉〇〇段〇〇〇地號、面積一萬四千一百八十四平方公尺林地（下稱系爭土地），爲前財政部國有財產局（下稱國有財產局）管理之國有土地，上訴人於九十五年間向伊承租該土地全部作造林使用，依兩造簽訂之「國有林地租賃契約書」（下稱系爭租約）其他約定事項之第（三）點約定：「租賃林地，限於造林使用，承租人不得以任何理由變更使用。如需興建相關之林業設施，應事先徵得出租機關同意」。惟上訴人未事先徵得伊同意，即於系爭土地上搭蓋房屋、鐵棚及水泥地等地上物（下稱系爭地上物），違反租約約定，經伊先後通知上訴人拆除，恢復造林，上訴人均置之不理。伊遂於九十八年十一月二十三日通知上訴人自同年三月一日起終止租約等情，爰依民法第七百六十七條第一項、第一百七十九條之規定及系爭租約第（十三）點之約定，求爲命上訴人拆除系爭地上物後，將系爭土地併其地上林木返還，並自九十九年一月一日起至地上物拆除，併同地上林木交還土地之日止，按年給付伊新台幣（下同）三百七十一元之判決。

上訴人則以：系爭土地於六十年代即由伊開墾陸續造林，並向屏東縣政府承租，租期自八十一年三月十日起至九十年三月九日止。訂約前系爭土地上即建有木造工寮一間，嗣於八十四年間，該工寮因颱風損毀而改建爲現存之建物，以放置造林之農機具設施

迄今。迨八十六年八月二十六日，國有財產局收回系爭土地並通知伊換約，兩造於九十五年十二月七日續約，租期自九十六年一月一日起至一〇五年十二月三十一日止。伊耗費漫長時間成功造林，並領取造林獎勵金，被上訴人終止租約，為無理由等語，資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判決如被上訴人上開聲明，無非以：系爭土地為國有土地，上訴人前向屏東縣政府承租，租期自八十一年三月十日起至九十年三月九日止。國有財產局收回後，更換為兩造間之租約，租期改為自八十六年八月二十六日起至九十四年十二月三十一日止；嗣被上訴人又將租期延至九十五年十二月三十一日止；兩造再於九十五年更換新約，租期自九十六年一月一日起至一〇五年十二月三十一日止之事實，為兩造所不爭執。依系爭租約其他約定事項第（三）、（十二）點之約定，上訴人承租系爭土地，僅限於造林使用，如有在該土地上興建林業設施之必要，應事先徵得出租機關同意核准，否則出租人得終止租約。而上訴人未事先申請出租機關核准同意，即擅自在系爭土地上設置系爭地上物。雖經履勘結果，房舍粗糙簡陋，其內放置造林之農機具，並無裝潢或居住用品之陳設，非供居住使用，鐵棚架係與房舍相連之遮棚，及房舍週圍之水泥鋪地，其餘林地則布滿上訴人所種植之大葉山欖等多種樹木，僅有泥土小徑可供通行。又系爭地上物面積合計僅一百零六平方公尺，約為系爭土地面積一萬四千一百八十四公頃之千分之七，且上訴人實際種植符合獎勵造林之面積高達一點三〇公頃，其獎勵金受領期間自八十六年起至九十八年，固堪認該地上物僅係供上訴人從事造林農務時，放置保管造林農機具之用而興建之林業設施及附屬工事。惟系爭租約既已約定承租人興建地上物須事先報請核准，上訴人自有遵守該約定之義務，不論系爭地上物係上訴人於八十六年或八十九年間所興建，被上訴人依系爭租約之上述約定仍得行使終止權。從而，被上訴人依物上請求權、系爭租約及不當得利之法律關係，請求如上開聲明，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

按契約當事人行使約定之終止權，須符合當事人所約定之契約終止事由，始足發生終止契約之效力。又解釋契約應斟酌立約當時之情形，從契約之主要目的、社會通念、及一般客觀情事，就文義上及論理上詳為推求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。另繼續性之契約附有終期者，契約於期限屆滿時失其效力，此觀民法第一百零二條第二項之規定自明。系爭土地為國有土地，上訴人前向屏東縣政府承租，租期自八十一年三月十日起至九十年三月九日止。被上訴收回後，更換為

兩造間之租約，租期改爲自八十六年八月二十六日起至九十四年十二月三十一日止；嗣被上訴人將租期延至九十五年十二月三十一日止；兩造再於九十五年更換新約（即系爭租約），租期自九十六年一月一日起至一〇五年十二月三十一日止，爲兩造所不爭之事實。則系爭租約以前之租約，均已因期限屆滿而失其效力，上訴人自不受其拘束。至於系爭租約其他約定事項第（三）、（十二）點固約定，上訴人承租系爭土地，僅限於造林使用，如有在該土地上興建林業設施之必要，應事先徵得被上訴人同意核准，否則被上訴人得終止租約，而上訴人在系爭土地上設置系爭地上物等情，有系爭租約及勘驗筆錄、現場照片足憑（見一審卷六頁、一五二～一六六頁）。惟系爭地上物係上訴人於系爭租約訂立前之八十六年或八十九年間所建，且僅供上訴人從事造林農務時，放置保管造林農機具之用之林業設施及附屬工事。又系爭地上物面積合計爲一百零六平方公尺，僅約爲系爭土地面積一萬四千一百八十四公頃之千分之七，且上訴人實際種植符合獎勵造林之面積高達一點三〇公頃，自八十六年起至九十八年止均受領獎勵金，乃原審所認定之事實，並有屏東縣政府函可稽（見同上卷一〇四頁）。果爾，參酌證人陳淑貞即屏東縣政府林務課原負責承辦國有土地造林承租業務之課員證稱：承租國有土地造林之承租人在山上造林，如果是爲了工作需要，放農機具使用而蓋了小小的工寮，沒有做非法營業或住家使用，應該是可以的等語（見原審卷一一七、一一八頁），則上訴人承租系爭土地之目的既在於造林（見一審卷六頁正面），而系爭地上物僅供上訴人從事造林時，放置造林農機具之用，所占面積又甚微小，且在系爭租約訂立前已存在，系爭租約訂立後，上訴人並未在系爭土地上興建林業設施，似此情形，從系爭租約之主要目的、社會通念、一般客觀情事及誠信原則加以衡量，能否謂上訴人有違反系爭租約其他約定事項第（三）、（十二）點約定，而構成終止租約之事由？即非無再行研酌之餘地。原審未遑詳求，逕以上揭理由爲上訴人不利之論斷，尙嫌速斷。上訴論旨，執以指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴爲有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇二 年 二 月 二十七日

最高法院民事第三庭

審判長法官 顏 南 全

法官 王 仁 貴

法官 鄭 傑 夫

法官 陳 玉 完

法官 林 大 洋

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇二 年 三 月 十二 日
m