臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第287號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　林益輝律師

被　　告　陳尚志

訴訟代理人　陳林未

000000000000000000

　　陳尚斌

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國110年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地，如附圖(即彰化縣北斗地政事務所110年4月9日北土測字第525號土地複丈成果圖)所示編號C、面積15平方公尺，編號D、面積7平方公尺等地上物拆除，併將土地交還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事　實　及　理　由

壹、程序方面：

一、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256條定有明文。本件原告起訴時，原聲明為㈠被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地如附圖A所示位置、面積76平方公尺之地上物拆除，併將土地交還予原告。㈡請准原告提供擔保，宣告假執行。㈢訴訟費用由被告負擔。嗣於訴訟進行中，依本院履勘實測結果改易原聲明請求為㈠被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地，如110年4月22日彰化縣北斗地政事務所土地複丈成果圖所示B位置、面積59平方公尺，C位置、面積15平方公尺，D位置、面積7平方公尺等地上物拆除，併將

土地交還予原告。㈡請准原告提供擔保，宣告假執行㈢訴訟費用由被告負擔。是其所為，並未變更訴訟標的，而僅係補充事實上之陳述，使訴之聲明更為完足、明確，於法核無不符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、定有明文。查，原告於本院言詞辯論期日當庭撤回拆除附圖編號B之請求，原告所為，係屬請求拆除原告所有土地之地上物，或屬請求之基礎事實同一者，或屬擴張或減縮應受判決事項之聲明者。是依首揭民事訴訟法規定，應予准許。

貳、原告主張：

一、兩造就原告所有坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地(下稱系爭土地)，於民國(下同)107年12月19日訂立農業用地租賃契約書(下稱系爭契約)，約定將系爭土地內132平方公尺出租予被告作為農作使用，租賃期間自108年1月1日至111年12月31日止，惟原告於109年10月間發現被告於系爭土地上如附圖(即彰化縣北斗地政事務所110年4月9日北土測字第525號土地複丈成果圖)所示編號B位置、面積59平方公尺、編號C位置、面積15平方公尺，編號D位置、面積7平方公尺蓋建鐵皮屋違約使用，原告為此於109年10月5日以中溪資字第10994207662號函函請被告文到後30日內清除地上物恢復農業使用，否則將終止租約，惟被告仍拒絕拆除，原告遂以本件起訴狀作為終止系爭契約之意思表示，是兩造間之租賃關係已然終止，原告現無法律上權利占用系爭土地，爰依系爭契約及民法第767條法律關係請求被告應將上開土地上等地上物拆除，並交還土地予原告等語。

二、並聲明：㈠被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地，如110年4月9日彰化縣北斗地政事務所土地複丈成果圖所

示，編號C、面積15平方公尺，編號D、面積7平方公尺等地上物拆除，併將土地交還予原告。㈡請准原告提供擔保，宣告假執行。㈢訴訟費用由被告負擔。

參、被告答辯稱：

一、伊有占用貨櫃之事實，但圍牆部分已經拆除。先前協調時，對方說屋頂拆掉，圍牆不用拆，但到第三次協調時，全部都要拆，對方三次協調，三次都不一樣。伊雖占用原告土地，但伊有意願要承租等語。

二、並聲明：㈠請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡訴訟費用由原告負擔。

肆、得心證之理由：

一、原告主張兩造間就原告所有系爭土地內132平方公尺，訂有系爭契約，約定作為農作使用，租賃期間自108年1月1日至111年12月31日止，惟原告於109年10月間發現被告於系爭土地，如附圖所示編號B位置、面積5 9平方公尺（因已拆除，故此部分已撤回）編號C，編號D位置蓋建鐵皮屋違約使用，原告遂於109年10月5日函請被告於文到後30日內清除地上物恢復農業使用，否則終止租約，惟被告仍予拒絕，原告即以本起訴狀達作為終止契約之意思表示，兩造間之租賃關係既經終止，被告即無法律上權利占用系爭土地，爰依系爭契約及民法第767條法律關係請求被告應將上開土地上等地上物拆除，並交還土地予原告等語。被告則以伊有占用貨櫃之事實，但圍牆部分已經拆除，先前數次協調，原告要求均不同，致伊無法如原告請求改善違約狀況，且伊有意願承租系爭土地等語置辯。

二、經查：

㈠原告主張兩造間就原告所有系爭土地內132平方公尺，訂有租賃契約，約定作為農作使用，租賃期間自108年1月1日至111年12月31日止，被告於系爭土地占用附圖所示編號C位置、面積15平方公尺，編號D位置、面積7平方公尺蓋建鐵皮屋違約使用（含已拆除之所示編號B位置、面積5 9平方公尺

部分），原告於109年10月5日函請被告於文到後30日內清除地上物恢復農業使用，被告迄今尚未改善，原告以本起訴狀為終止契約之意思表示等情，業具提出系爭土地登記謄本、農業用地租賃契約書、台糖公司中溪資字第1094207662號函、系爭土地現場照片2張(見本院卷第13頁至第33頁)，堪信為真實。

㈡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。查，系爭土地為原告所有，有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷第13頁），依系爭契約第二點約定「租賃土地，乙方(即被告)應作農作使用，不得作為其他使用」、第八條約定『本契約土地係按甲方(即原告)之「被占用土地處理要點」規定，依現況租出予乙方(即被告)，除訂約時之現有設施以外，乙方不得新設置相關農業設施，現有設施並不得辦理增建、改建。』，（見本院卷第17頁），又被告於系爭土地上堆置非農用之貨櫃，違約使用系爭土地如附圖所示編號C（面積15平方公尺）、D部分（面積7平方公尺），本院亦會同地政人員履勘現場確認屬實，有本院勘驗筆錄、現場相片、彰化縣北斗地政事務所民國110年4月9日北土測字第525號複丈成果圖為證（見本院卷第63頁至第79頁、第93頁）。又被告對此到場不爭執，並表示現確有貨櫃占用系爭土地附圖編號C、D位置，但其有繼續承租系爭土地意願云云，則被告有違反系爭契約第二條、第八條之事由，堪信為真實，原告因此依據系爭契約第十條以本件起訴狀作為終止契約之意思表示，本件原告之起訴狀於110年3月17日送達被告(見本院卷第49頁)，是自斯時起系爭契約即已合法終止，被告占有使用系爭土地即無法律上依據，從而，原告本於所有人之權利，依上揭法條規定，請求被告拆除系爭地上物，將土地返還原告，即有理由，應予准許。

三綜上所述，原告依民法第767 條及系爭租約約定，請求被告應將坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地上，如附圖所示，

編號C、面積15平方公尺，編號D、面積7平方公尺等地上物拆除，併將土地交還予原告。洵屬有據，應予准許。

伍、假執行之宣告：原告就其勝訴部分，因該部分價額未逾50萬元【（15+7)x13,000=286,000元）】，故依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲請，應依職權宣告假執行。

陸、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第389條第1項第5款。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　9　　日

民事第四庭　　法　官　洪志賢

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　110　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　林嘉賢