

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度重訴字第125號

原告 吳國本

訴訟代理人 吳凱雯律師

被告 紘富發晶電科技股份有限公司

法定代理人 張志成即張進億

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段000○00○000○00○000○00○000○00地號土地上如附表一所示之地上物拆除，並將所占用之土地返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

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。查原告於本件訴訟繫屬中之民國115年2月12日當庭以言詞更正被告法定代理人之姓名（見本院卷一第197頁），核屬更正法律上之陳述，非為訴之變更，依前開規定，並無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：緣兩造約定由被告承租原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○○段000○00○000○00○000○00○000○00地號土地

(下稱系爭土地)，設置如附表一所示之太陽能光電發電設備(下稱系爭地上物)，兩造並於109年8月11日簽訂如附表二編號1所示之契約書(下稱系爭契約)，且經公證在案。嗣兩造分別於111年6月15日、112年12月11日簽訂如附表二編號2、3所示之增補協議(下稱增補協議一、二)，均經公證在案。本件增補協議二第2條係約定，租金數額每年支付不低於新臺幣(下同)668,000元，復依系爭契約第8條第1款約定「乙方(即被告)應於每年1月1日起15日內向甲方(即原告)指定之帳戶繳納該年度全部租金。乙方逾期未繳租金，即應支付甲方每日百分之十之懲罰性違約金。」。本件被告未依約給付114年度租金，原告遂於114年6月26日以臺北體育場郵局761號存證信函催告，復於114年7月7日以臺北體育場郵局815號存證信函向被告為終止契約之意思表示，及請求被告將所承租之土地回復原狀並予以返還，再於114年7月17日以臺北體育場郵局869號存證信函催告被告應依約將承租土地回復原狀並返還，然被告均置之不理。另原告曾就系爭地上物聲請強制執行(本院114年度司執助字第1470號)，然因拍賣無實益而未予拍賣。被告所有系爭地上物於系爭契約終止後仍繼續占用系爭土地，已致原告所有權之行使受有損害，為此，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除地上物並返還占用土地等語。並聲明：(一)被告應將原告所有系爭土地上之系爭地上物拆除，並將所占用之土地返還予原告；(二)訴訟費用由被告負擔。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張：系爭土地為原告所有，被告向原告承租系爭土地，設置系爭地上物，兩造於109年8月11日簽訂系爭契約，且經公證在案。嗣兩造分別於111年6月15日、112年12月11日簽訂增補協議一、二，均經公證在案。本件增補協議二第2條約定，租金數額每年支付不低於668,000元，復依系爭契

約第8條第1款約定「乙方（即被告）應於每年1月1日起15日內向甲方（即原告）指定之帳戶繳納該年度全部租金。乙方逾期未繳租金，即應支付甲方每日百分之十之懲罰性違約金。」本件被告未依約給付114年度租金，原告遂於114年6月以臺北體育場郵局761號存證信函催告被告給付租金，該存證信函於同年6月27日送達被告。因被告未依期給付租金，原告於114年7月7日以臺北體育場郵局815號存證信函向被告為終止契約之意思表示，及請求被告將所承租之土地回復原狀並予以返還，該存證信函於同年7月8日送達被告。原告再於114年7月17日以臺北體育場郵局869號存證信函催告被告應依約將承租土地回復原狀並返還，該存證信函於同年7月18日送達被告，然被告仍置之不理。另原告曾就系爭地上物聲請強制執行（本院114年度司執助字第1470號），然因拍賣無實益而未予拍賣之事實，業據提出系爭土地登記謄本、公證書、系爭契約書、增補協議一、二、郵局存證信函、掛號郵件收件回執為證（見本院卷一第11至75頁、第187至193頁、第201至211頁），復經本院調閱另案本院114年度司執助字第1470號執行卷查明屬實。而被告已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，則依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同對原告主張之事實自認，自堪信原告上開主張為真實。

(二)按承租人應依約定日期支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；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439條前段、第440條第1項、第767條第1項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有

理由（最高法院72年度臺上字第1552號判決要旨參照）。再者，依系爭契約第8條第1款、第11條第1項第2款約定，被告應於每年1月1日起15日內向原告指定之帳戶繳納該年度全部租金，被告未依期繳納租金，經原告催告仍未繳納者，原告得終止系爭契約。經查本件被告自114年度起未依約給付租金，經原告定期催告繳納租金，被告仍未繳納租金，原告表示終止系爭契約，該終止系爭契約之意思表示於114年7月8日到達被告，已如上述，則系爭契約於114年7月8日業經原告合法終止。

(三)被告在系爭土地上設置系爭地上物，然系爭契約既經終止，被告即無權占用系爭土地，此外，被告未舉證證明其有占用系爭土地之正當權源，依上開規定，被告自應拆除系爭地上物，將系爭土地返還原告。

四、綜上所述，被告占有系爭土地，並設置系爭建物，既不能證明其有正當權源。從而，原告本於物上請求權之法律關係，請求被告應將系爭地上物拆除，並將土地返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

民二庭法 官 黃茂宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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 115 年 4 月 28 日

書記官 王嘉祺

01 附表一

02

編號	名稱	廠牌	規格	數量
1	太陽能模組	安集科技	AJP-SC60-325	1084片
2	逆變器	開陽能源	SLM-60000T-U	4台
3	逆變器	開陽能源	SLM-30000T-U	2台
4	太陽能板支架	宇軒鋼鐵工程	太陽光電鋼構支架 41mm×41mm×2.0Tc鋼	1式
5	輪配傳輸系統 (含附屬設備、配電箱體、線材)	富強電機工業	電表箱M30×3	1式
6	交流盤	富強電機工業	AC箱 KBT4/61-UR	1式
7	監控系統	沅碁光電	太陽能發電系統專用 監控箱體PT-ST05	1式

03 附表二

04

編號	日期	文件名稱	公證書	證據出處	備註
1	109年8月11日	租賃不動產設置 太陽光電發電設 備契約書	臺灣臺北地方法院所屬 律衡民間公證人事務所1 09年度北院民公晉字第5 00644號公證書	本院卷一第49 至67頁	
2	111年6月15日	租賃不動產設置 太陽光電發電設 備契約書增補協 議	臺灣臺北地方法院所屬 律衡民間公證人事務所1 11年度北院民公晉字第5 00507號公證書	本院卷一第43 至48頁	
3	112年12月11日	租賃不動產設置 太陽光電發電設 備契約書增補協 議2	臺灣臺北地方法院所屬 民間公證人喬書漢事務 所112年度北院民公書字 第001043號公證書	本院卷一第33 至39頁	