

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第197號

原告 黃竹花
訴訟代理人 余嘉勳律師
被告 張金德 現

上列當事人間返還土地事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地上，如附圖苗栗縣苗栗地政事務所民國113年7月26日複丈成果圖所示編號1562-1(a)部分面積666平方公尺土地上有機栽種的溫室拆除，將全部土地騰空返還與原告黃竹花及其他共有人。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣1,336,000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣4,007,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告原起訴聲明：被告應將坐落苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地騰空返還與原告黃竹花及其他共有人（卷第13頁），嗣於言詞辯論時變更聲明如主文第一項（卷第127頁、第129頁），核其變更係基於同一基礎事實（即後述原告主張之事實），依苗栗縣苗栗地政事務所出具民國113年7月26日複丈成果圖之測量結果而為變更，依前開規定，自應准許。
- 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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

01 一、原告主張：原告黃竹花及訴外人劉佳豪、劉佳星等三人為坐
02 落苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之
03 所有權人，原告與訴外人等三人於106年11月29日與被告就
04 系爭土地簽訂土地租賃契約，並約定就系爭土地租賃期限自
05 106年12月1日起至111年12月1日止，每年租金為新臺幣（下
06 同）4,500元（下稱系爭租約）。詎料，被告自110年起便積
07 欠租金未給付，原告與其聯繫，其亦避不見面。嗣於111年1
08 2月1日系爭土地租賃期限屆滿，原告因被告已積欠租金，欲
09 將系爭土地收回，而被告依土地租賃契約第6條，本應將系
10 爭土地上建物即有機栽種之溫室拆除後，按系爭土地原狀遷
11 空交還原告，然被告對此均置之不理，原告無奈，只能依民
12 法第455條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告騰空
13 系爭土地，並返還全部系爭土地予原告及其他共有人。系爭
14 土地上有機栽種之溫室係被告所建，其占用系爭土地之位置
15 及面積如附圖所示編號1562-1(a)部分面積666平方公尺等
16 語。並聲明：如主文第1項所示。並陳明願供擔保，請准宣
17 告假執行。

18 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做何聲明、主張
19 或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告主張其與訴外人劉佳豪、劉佳星等三人為系爭土地之所
22 有權人，原告與訴外人等三人與被告訂立系爭租約，系爭租
23 約第6條約定：「租賃期屆滿，除甲方（即出租人）同意繼
24 續出租外，應即日按原狀遷空交還甲方，不得藉故推諉或主
25 張任何權利…。」等事實，業據原告提出土地登記第一類謄
26 本、土地租賃契約書為證（卷第19至27頁、第37至39頁）。
27 被告承租系爭土地並在其上建造如附圖所示編號1562-1(a)
28 部分面積666平方公尺之有機栽種溫室，有本院113年7月26
29 日勘驗筆錄、拍攝之現場照片及苗栗縣苗栗地政事務所113
30 年8月28日函附該所113年7月26日複丈成果圖（即附圖）附
31 卷可憑（卷第97至102頁、第107至109頁）。被告未於言詞

01 辯論期日到場，亦未提出書狀做何聲明、主張或陳述。本院
02 依證據調查結果，認原告之主張堪以採信。

03 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
04 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
05 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
06 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
07 人全體之利益為之，民法第767條、第821條分別定有明文。
08 查系爭租約租賃期限於111年12月1日屆滿，依系爭租約第6
09 條約定，被告自應將其上有機栽種之溫室拆除遷空，將系爭
10 土地全部返還原告，被告未依約履行將系爭土地返還原告，
11 原告為系爭土地之所有權人，本於所有權之法律關係，請求
12 被告將系爭土地上如附圖所示有機栽種的溫室拆除，將全部
13 土地騰空返還與原告黃竹花及其他共有人，為有理由，應予
14 准許。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
16 核於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

17 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核於法相符，爰酌
18 定相當之擔保金宣告之。併依民事訴訟法第392條第2項規
19 定，酌定被告如預供擔保相當之金額，得免為假執行。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
22 民事第一庭 法官 張淑芬

23 以上正本係照原本作成。

24 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（須
25 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
27 書記官 郭娜羽