

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第520號

原告 鍾燕昭

訴訟代理人 陳純青律師

被告 政侑企業有限公司

法定代理人 黃安正

被告 黃銘溪

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國115年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告政侑企業有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段00地號土地如附圖所示編號14部分面積2183.85平方公尺返還原告。

二、被告應自民國114年9月6日起至返還前開第一項所示土地之日止，按日連帶給付原告新臺幣617元。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣1,228,562元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣3,685,685元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告就已到期部分以每日新臺幣206元為被告供擔保後，得就已到期部分假執行；但被告以已到期之總金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查：原告

起訴時請求虎燁機械工業股份有限公司返還土地，經虎燁機械工業股份有限公司陳明已於民國114年5月遷離並未占用，原告並當庭撤回對虎燁機械工業股份有限公司之請求，且經虎燁機械工業股份有限公司同意（見本院卷第98頁），故依上開法律規定，應准許原告撤回對虎燁機械工業股份有限公司之訴訟，合先敘明。

二、被告黃銘溪經合法通知，而被告均無正當理由，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、實體部分

一、原告主張：

（一）、坐落屏東縣○○鄉○○段00號地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，被告政侑企業有限公司（下稱政侑公司）於113年10月1日邀集被告黃銘溪為連帶保證人，與原告簽訂土地租用契約書，由政侑公司向原告承租系爭土地如附圖所示斜線部分面積1939.834平方公尺特定位置，租期自113年10月1日起至118年10月1日止，租金按季給付，每季新臺幣（下同）37,500元。原告並與政侑公司約定非經原告書面同意，不得將租賃物轉租或借予他人使用。而原告於114年6月間察覺政侑公司擅自容認訴外人徐于嵐即恩尼莫創新工作室將系爭土地出租予豈威科技有限公司（下稱豈威公司），有系爭土地鄰地所有人向豈威公司取得之徐于嵐即恩尼莫創新工作室與豈威公司間租約可稽。豈威公司租約期滿後政侑公司又擅將系爭土地交由訴外人虎燁機械公司（下稱虎燁公司）使用。政侑公司之行為顯已違反系爭租約第四條約定，原告前已於114年6月16日發函終止系爭租約並催告政侑公司於收受存證信函5日內洽談終止租約後將地上物搬離及交還系爭土地之相關事宜。因被告政侑公司拒未交還系爭土地，原告遂於114年7月11日再度發函表示政侑公司違反系爭租約第四條約定未經原告同意而將容認他人出租系爭土地及使用系爭土地，故重申依系爭

01 租約第十條約定終止系爭租約之旨，政侑公司及黃銘溪及
02 114年7月14日收受該函，然政侑公司仍拒未將系爭土地地
03 上物及水泥地面除去以回復系爭土地原狀並返還予原告。

04 (二)、依系爭租約第十二條規定租約終止時經催告並自通知之日
05 起，政侑公司應即交還系爭土地予原告，如有遲延，政侑
06 公司除應給付相當於租金之賠償金外，每逾期限1日應給
07 付原告200元之違約金。另依系爭租約第十條約定，被告
08 政侑公司如有違背系爭租約各條、項或損害系爭土地等情
09 事時，被告黃銘溪應連帶負損害賠償責任。被告政侑公司
10 因違反系爭租約第四條約定，原告已合法終止系爭租約，
11 並催告政侑公司將系爭土地回復原狀並交還原告。系爭租
12 約約定之租金為每季37,500元即每日417元。被告政侑公
13 司於受原告請求交還系爭土地後未為交還，則每逾一日即
14 須給付原告417元加計違約金200元，共617元。原告爰依
15 系爭租約第十二條、第十條約定，請求被告政侑公司及被
16 告黃銘溪自起訴後至交還系爭土地止按日連帶給付原告61
17 7元。

18 (三)、系爭土地使用分區為都市計畫範圍內農業區，屬農業發展
19 條例第3條第10款之農業用地，依使用分區之使用限制，
20 原則應保持農業生產，被告政侑公司於系爭土地上鋪設水
21 泥並堆放廢棄物顯不符系爭土地使用分區之限制。原告於
22 起訴前已依系爭租約第四條約定終止系爭租約，被政侑公
23 司告仍未將系爭土地上之水泥地面及廢棄物清除完畢，並
24 拒為依現狀點交系爭土地，致原告無法使用系爭土地。原
25 告爰依民法第767條第1項中段規定及系爭租約第10條約定
26 請求被告政侑公司返還系爭土地並將系爭土地之地上物及
27 水泥地面除去以回復系爭土地合於農業區使用分區合法使
28 用之原狀等語。

29 (四)、並聲明：

30 1.被告政侑企業有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段00地
31 號土地如東港地政事務所114年10月16日複丈成果圖(下稱

01 附圖)所示編號14部分面積2183.85平方公尺返還原告。

02 2.被告政侑企業有限公司及被告黃銘溪應自起訴狀繕本送達
03 翌日起至返還第一項土地止，按日連帶給付原告新臺幣61
04 7元。

05 3.願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)、被告政侑企業有限公司：虎燁公司現在有無使用我不知
08 道，我們只是把我們的地上物清空而已。並聲明：1.原告
09 之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，被告願
10 供擔保請准宣告免為假執行。

11 (二)、被告黃銘溪未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
12 明或陳述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)、承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
15 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反
16 前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼
17 續為之者，出租人得終止契約，民法第438條所明定。原
18 告與被告政侑公司間成立租賃關係，並簽訂有土地租用契
19 約書(下稱契約書，見本院卷第27至29頁)在卷可考，堪認
20 為真。

21 (二)、原告以被告政侑公司違反契約書第四條中未經原告同意轉
22 租之情形為由，於114年6月16日、同年7月11日以存證信
23 函向被告終止租約等情，有存證信函暨回執(見本院卷第3
24 5至42頁)在卷可查。被告政侑公司則否認有違約之情形云
25 云資為答辯，經查：

26 1.本院審酌卷附廠房租賃契約(承租人為豈威公司，見本院
27 卷第31至34頁)與機具及設備場地使用權利讓渡契約書(出
28 讓人為被告政侑公司、承讓人為虎燁公司，見本院卷第11
29 5至117頁)，明顯可知被告政侑公司確實有將系爭土地範
30 圍轉租他人之行為無訛。

31 2.被告政侑公司雖否認有轉租行為，並稱豈威公司之出租人

並非被告政侑公司，而係恩尼莫創新工作室云云。然衡酌恩尼莫創新工作室之負責人為被告政侑公司法定代理人之親屬，且被告政侑公司付費承租土地就是供自身使用，怎可能放任訴外人豈威公司佔用系爭土地卻無任何阻撓之舉措，可見豈威公司使用系爭土地係經被告政侑公司容許無訛；加以虎燁公司亦稱係向被告政侑公司承租土地，並於遷讓該等土地時與被告政侑公司簽立前開讓渡書，均可見被告政侑公司確實有未經原告同意轉租系爭土地之事實無誤。

3.被告政侑公司既確實有上開違約行為，原告以存證信函通知被告政侑公司依契約書第十條終止契約，即屬有據。

(三)、被告政侑公司雖稱：已遷離系爭土地云云。然查：

1.承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。原告與被告政侑公司間之租賃契約業經原告終止如所述。

2.系爭土地除西側有現況竹林外，土地其餘部分為水泥地面，地面上尚有廢土、廢鐵、鐵管、軌道等散落之情形，業經本院會同屏東縣東港地政事務所測量員到場勘驗屬實，有現場照片(見本院卷第67頁及第109至113頁)、複丈成果圖(見本院卷第77頁)等在卷可稽，是系爭土地上仍有屬於被告政侑公司之物，難認被告政侑公司對系爭土地非屬使用狀態。

3.從而，原告依據上開規定，請求被告政侑公司遷讓返還租賃物(即返還系爭土地)，自屬有據，應予准許。

(四)、承上，兩造契約書第十二條並記載有未依期返還土地之賠償與違約金，是原告再據兩造契約書第十二條規定，請求被告自114年9月6日(起訴狀繕本送達翌日，有送達證書在卷可考，見本院卷第53至55頁)起至返還租賃物之日止，按日連帶給付原告617元，亦屬有據。

01 四、綜上所述，本件原告契約書之法律關係，請求判決遷讓返還
02 租賃物及給付賠償金、違約金等，均為有理由，應予准許。
03 兩造分別陳明願供擔保請求宣告假執行及免為假執行，經核
04 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

05 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
06 0 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
08 民事第三庭 法 官 薛侑倫

09 正本係照原本作成。

10 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
11 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
15 書記官 李佩玲