臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1888號

原　　告　李瓊香
　　李秋香
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　李昶欣律師
複代理人　　陳宗翰律師
被　　告　程江忠
　　鼎紘有限公司
000000000000000000
法定代理人　張坤富
000000000000000000

（現於法務部○○○○○○○○○○○○執行中）

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告程江忠、鼎紘有限公司應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示區塊B（面積434.93平方公尺）及區塊C（面積17.85平方公尺）之未保存登記之鐵皮造房屋騰空，並將前開鐵皮造房屋返還予原告二人。

被告鼎紘有限公司應將其堆置於臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖所示區塊A（面積26.56平方公尺）、黃色區域（面積324.87平方公尺）、藍色區域（面積12.78平方公尺）、綠色區域（面積0.82平方公尺）及橘色區域（面積6.49平方公尺）之廢棄物清除騰空，並將前開土地返還予原告二人。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣60萬元為被告程江忠、鼎紘有限公司預供擔保後，得假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣21萬0528元為被告鼎紘有限公司預供擔保後，得假執行。

事實及理由

甲、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；又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255條第1項第2款、第7款、第256條分別定有明文。查原告起訴時原聲明為：被告程江忠（下稱程江忠）、鼎紘有限公司（下稱鼎紘公司）應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖1標示A部分之未保存登記之鐵皮屋騰空，並將該鐵皮屋及坐落土地返還予原告2人。迭經變更、追加聲明，嗣於民國111年9月6日具狀更正訴之聲明如下述原告聲明（見本院卷第309頁），經核上開原告所為訴之變更與追加，乃與原請求之原因事實有社會事實上之共通性及關聯性，且原告起訴時主張之事實及證據資料，於追加之訴亦得加以利用，並無礙於被告程序之保障，堪認原告追加之訴與原請求之基礎事實應屬同一，且原告就鐵皮屋占用土地位置、面積之特定，並未變更訴訟標的，僅補充其聲明使之完足、明確，屬法律上陳述之更正，非訴之變更，揆諸上揭規定，應予准許，合先敘明。

二、被告鼎紘公司經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場；被告程江忠經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

一、原告主張：系爭土地為伊2人共有，其上有一未辦理保存登記之鐵皮房屋（下稱系爭鐵皮屋），伊將系爭鐵皮屋出租予程江忠，程江忠未經伊同意即於110年1月5日將系爭鐵皮屋轉租一半之空間予鼎紘公司，租約暫定4個月。伊得知程江

忠有轉租之事實後，遂與程江忠於110年5月28日簽署終止租賃契約書，則程江忠繼續占有使用系爭鐵皮屋及坐落土地，即無法律上原因。又程江忠與鼎紘公司間之租約早已屆期，鼎紘公司自不得再繼續占有使用系爭鐵皮屋及坐落土地，爰依民法第455條、第767條第1項規定之法律關係，請求程江忠、鼎紘公司騰空並返還系爭鐵皮屋及坐落土地予伊，另鼎紘公司將大量廢棄物堆積於系爭土地上，其法定代理人張坤富經本院110年度訴字第1461號刑事判決認定違反廢棄物清理法，伊另依民法第767條第1項規定，請求鼎紘公司將其堆置於系爭土地上之廢棄物清除騰空，並返還系爭土地予伊等語。並聲明：1.程江忠、鼎紘公司應將系爭土地上如附圖即臺中市大甲地政事務所111年8月3日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B、C部分未保存登記之鐵皮造房屋騰空，並將該鐵皮屋返還予原告2人。2.鼎紘公司應將其堆置於系爭土地上如附圖所示編號A部分、黃色部分、藍色部分、綠色部分、橘色部分之土地騰空，並將該土地返還予原告2人。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）程江忠部分：伊將系爭鐵皮屋租給鼎紘公司使用，現在鼎紘公司法定代理人張坤富入監執行，伊也沒有辦法處理。伊同意遷出，伊現在沒有使用，都放在裡面沒有動，但是大門被關起來不能搬。原告要怎麼做伊就怎麼做等語置辯。

（二）鼎紘公司雖未於言詞辯論期日到場，惟以答辯狀略以：伊公司法定代理人張坤富目前執行中，等執行完畢再處理，現場有價纜線，不得異動。程江忠知道伊承租工廠從事塑膠分類，程江忠無法負擔房租，同意分租廠房，每月租金新臺幣（下同）1萬元，並幫忙搬移貨品，且告知最久可承租1年半以上，因程江忠不清理廠房內部空間，導致暫放室外，環保局前來開單，伊有塑膠買賣加工，但檢察官卻起訴囤積，查扣有價機器等語置辯。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其為系爭土地之所有權人，及如附圖區塊A（面積26.56平方公尺）之鐵皮造屋簷、區塊B（面積434.93平方公尺）之鐵皮造房屋及區塊C（面積17.85平方公尺）之鐵皮造房屋之未辦保存登記建物之事實上處分權人，原告將系爭鐵皮屋出租予程江忠，租期自110年1月1日起至111年12月31日止，每月租金1萬5000元。嗣因程江忠於110年1月5日將系爭鐵皮屋分租予鼎紘公司，原告與程江忠於110年5月28日簽署終止租賃契約書，雙方同意於110年5月31日提前終止租賃契約之事實，業據提出土地登記第二類謄本、房屋租賃契約書、廠房租任契約書、終止租賃契約書等件為證(見本院卷第17-39頁)，並為程江忠所不爭執，堪信為真實。

（二）按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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」民法第455條前段、第767條第1項分別定有明文。本件租賃契約既經原告合法終止，為程江忠所不爭執，則原告依民法第455條規定，請求程江忠將系爭鐵皮屋騰空返還予原告，即屬有據。又鼎紘公司與程江忠之租賃契約，僅4個月，亦已於110年5月5日到期而消滅，鼎紘公司持續占有系爭鐵皮屋亦屬無權占有，揆諸上開規定及說明，原告依民法第767條第1項之規定請求鼎紘公司將系爭鐵皮屋騰空返還予原告，應予准許。

（三）又鼎紘公司將廢棄物堆積於系爭土地上，有原告提出現場照片為證（見本院卷第129-139頁、第195-205頁），並據本院囑託臺中市大甲地政事務所派員到場履勘測量，製有複丈成果圖即附圖在卷可稽（見本院卷第291頁），且鼎紘公司法定代理人張坤富業經本院110年度訴字第1461號刑事判決認定共同犯廢棄物清理法第46條第4款之非法清理廢棄物罪，累犯，處有期徒刑1年4月確定在案，亦有該

判決在卷可稽(見本院卷第207-216頁），是原告另基於民法第767條第1項規定，請求鼎紘公司將其堆置於系爭土地上如附圖所示區塊A（面積26.56平方公尺）、黃色區域（面積324.87平方公尺）、藍色區域（面積12.78平方公尺）、綠色區域（面積0.82平方公尺）及橘色區域（面積6.49平方公尺）之廢棄物清除騰空，並返還該部分土地予原告，自屬有理由。

四、綜上所述，原告主張系爭租約已合法終止，並依民法第455條前段、第767條第1項規定，訴請程江忠、鼎紘公司應將坐落系爭土地上如附圖所示區塊B（面積434.93平方公尺）及區塊C（面積17.85平方公尺）之未保存登記之鐵皮造房屋騰空，並將前開鐵皮造房屋返還予原告，併請求鼎紘公司應將其堆置於系爭土地上如附圖所示區塊A（面積26.56平方公尺）、黃色區域（面積324.87平方公尺）、藍色區域（面積12.78平方公尺）、綠色區域（面積0.82平方公尺）及橘色區域（面積6.49平方公尺）之廢棄物清除騰空，並將上開土地返還予原告，核屬有據，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事第六庭　法　官　謝慧敏

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　張宏賓