臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第719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　涂嘉益律師

被　　告　楊甲鼎

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國110年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示面積155.73平方公尺之地上物拆除，並將臺南市○○區○○段000地號土地全部（面積160.24平方公尺）交還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣1,500,915元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,502,744元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）查坐落臺南市○○區○○段000地號土地（面積160.24平方公尺，下稱系爭土地）為原告所有，系爭土地原出租給被告，租賃期間自公證日即民國106年11月1日起至109年10月31日止，有土地登記謄本、公證書及租賃契約書影本可稽（下稱系爭租賃契約）。

（二）兩造所簽系爭租賃契約書第4條約定：「本契約為定期租賃契約，其期間自公證日起至109年10月31日止，共計3年。本契約於租期屆滿時當然消滅，甲方（即原告，下同）不另通知，乙方（即被告，下同）不得主張民法第

451條規定之適用。租期屆滿7日內，乙方應將本契約土地回復原狀交還甲方，如乙方仍繼續占用，每日應按新台幣（下同）300元整給付不當得利金予甲方。本契約租期屆滿，應重新辦理標租，地上物應依第6條第2款規定辦理。如乙方於租期屆滿前4個月提出續租申請，於未有違反契約規定之情形，且參與投標及通過審查合格後，得以該決標之同一租金率優先承租。於契約租期屆滿前由乙方得標或優先承租者，其起租日期為本契約屆滿之次日。」

（三）另被告於109年4月29日亦出具切結書承諾表示：「立切結書人楊甲鼎租用台糖公司台南區處（以下稱甲方）經管臺南市○○區○○段000地號面積160.24㎡土地之租賃契約……，將於民國109年10月31日租期屆滿不再續約，效力消滅。如經甲方辦理重新標租時，本人未得標或放棄優先承租權（須於租期屆滿前3個月提出續租申請且參與投標及通過審查合格後，始有優先承租權），本人同意無條件拋棄地上物，任由甲方處置，絕無異議，另如經甲方認定需拆除地上物，本人願於民國109年11月7日前，自行拆除上揭臺南市○○區○○段000地號範圍全部地上物，將土地無條件返還或由甲方以履約保證金支付拆除地上物相關費用，並支付自民國109年11月8日起，至返還土地日止，按每日300元整之不當得利予甲方」。

（四）嗣原告於本件租賃契約期間屆滿前就系爭土地重新辦理公開標租，計有4人（包含被告）參與投標，109年10月8日開標結果，由訴外人陳忠輝以固定年租金660萬元得標。經原告發函通知被告，請其於文到10日內以書面表示是否願以最高標之同樣條件優先承租，逾期未表示行使優先承租權，即視為放棄優先承租權。被告接獲通知後，認為第三人惡意以高價投標擾亂招標程序，向經濟部國營事業委員會提出陳情，原告就被告之陳情內容予以函覆，惟被告仍未表示是否行使優先承租權，且因被告未能於開標日後30日內將系爭土地上之地上物拆除，終致該次招標案變成

廢標（參閱投標須知第十三條第（六）款規定）。嗣原告為能順利重新辦理標租，乃向臺南市仁德區調解委員會聲請調解，希望被告同意，若其未得標應於開標後14日內自行拆除地上物並返還土地，惟經二次調解均未能達成協議。

（五）按「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767條第1項定有明文。茲系爭租賃契約期間於109年10月31日已屆滿，故兩造間之租賃契約關係已消滅，被告並無繼續占有使用土地之正當合法權源，從而，其占用系爭土地顯屬無權占有，原告自得依前揭民法規定，訴請被告將系爭土地上之地上物清除，並將土地交還原告。

（六）聲明：

1.被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖（即臺南市歸仁地政事務所複丈日期110年9月13日複丈成果圖，見本院卷第143頁）編號A所示面積155.73平方公尺之地上物拆除，並將上開後壁段762地號土地全部（面積160.24平方公尺）交還原告。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）被告公司的承辦人員在辦理系爭土地重新辦理公開標租時，有瀆職情形，以致於第三人陳忠輝以660萬元得標。被告在系爭土地建屋時，原告也沒有叫被告拆，如果知道要拆鐵皮屋才不會去租。至於原證2的切結書是被告被原告員工設計才簽的，因為原告員工說不簽以後不能承租，被告想自已有優先權，簽也沒關係，所以才簽署。原告的系爭土地公開標租既然已成廢標，看看是不是可以再租被告三年，被告會自已拆掉鐵皮屋。

（二）聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張其為系爭土地所有權人，其上有被告所建一層樓磚造鐵皮建物一棟，經營豬董沙茶爐，範圍如附圖編號A所示面積155.73平方公尺（下稱系爭建物）等情，業據提出與其所述相符之土地登記第二類謄本為證（見本院卷第19頁），並經本院於110年9月13日會同兩造、臺南市歸仁地政事務所人員至現場履勘屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及複丈成果圖即附圖在卷可稽（見本院卷第131-143頁），自堪信為真實。

（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。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號裁判意旨參照）。本件原告為系爭土地所有權人，業據原告提出土地登記謄本為證，自屬事實；又系爭建物為被告所有，占有系爭土地範圍如附圖編號A所示面積155.73平方公尺，被告如認其系爭建物有使用原告土地之權利，應由被告舉證證明有正當使用權源之相關事證。雖被告抗辯原告承辦人員重新辦理系爭土地公開標租時，有瀆職情形，以致於被告未能得標，原告既已廢標，是否能再將系爭土地出租給被告云云。然查，兩造之租賃契約已於109年10月31日租賃期滿，此有台糖公司基地租賃契約書可按（見本院卷第23-29頁），被告既未在公開標租時得標，兩造未有續租之合意，被告之系爭建物已無占有系爭土地之合法權源，被告之抗辯為無理由。

（三）綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，

請求被告將坐落臺南市○○區○○段000地號土地上如附圖編號A所示面積155.73平方公尺之地上物拆除，並將臺南市○○區○○段000地號土地全部（面積160.24平方公尺）交還原告，即屬有據，應予准許。

四、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並依職權宣告被告提供擔保得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　　官　張麗娟

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　　110　　年　　12　　月　　9　　日

書 記 官　高培馨