

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第239號

原告 吳逸人

吳逸男

吳逸君

吳瑞娟

吳瑞妮

共同

訴訟代理人 陳恪勤律師

楊永成律師

上一人

複代理人 戴君豪律師

被告 嘉滿興業股份有限公司

兼法定代理

人 張益昆

上列當事人間請求拆除地上物等事件，經民國111年2月10日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：伊等為坐落台南市○○區○○○段000地號
土地（下稱系爭土地）之所有權人，兩造曾於民國108年1月
30日簽署土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定伊等將系
爭土地出租予被告嘉滿興業股份有限公司（下稱嘉滿公
司），由其負責人張益昆擔任連帶保證人，租賃期間自108
年3月1日起至114年2月28日止，共6年。詎料嘉滿公司違反
系爭租約第9條約定，擅自於系爭土地一側開闢20米道路，
為供自己後方土地之經濟開發及方便出入對外聯絡之公路，
且在系爭土地加蓋大型違章建物，足證被告已無繼續以系爭

01 土地供符合農地都市計劃合法事業使用之意思，顯然變更系
02 爭租約約定用途，且因被告擅將系爭土地開闢為道路用地，
03 將使系爭土地變成公眾通行之道路，使伊等蒙受經濟上重大
04 損失，經催告被告改善未果，伊等已於109年12月28日寄發
05 存證信函表示終止系爭租約。為此依系爭租約第5條第2項約
06 定、民法第450條、第453條、第767條之規定，請求被告拆
07 除地上物及路面柏油後將土地返還於原告，並依民法第184
08 條第1項前段、第179條之規定，請求被告連帶給付相當於租
09 金價額之不當得利或損害賠償。並聲明：嘉滿公司應將坐落
10 於系爭土地上如附圖所示編號「B」其中281.61平方公尺鐵
11 皮工廠及廁所拆除，及編號「D」其中934.47平方公尺道路
12 刨除後，將上開土地騰空返還於原告。被告應自本起訴狀繕
13 本送達翌日起，至返還土地之日止，按月連帶給付原告新台
14 幣（下同）2萬2600元。並願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭土地原是雜草叢生，未臨公路，需藉由同段
16 940地號土地才能對外通行至公路，原告希望伊去整地及解
17 決對外通行問題才能夠承租使用，伊花費將近2年時間處理
18 同段940地號土地使用問題才承租系爭土地，被告是從事房
19 屋代銷，地上建物是準備要做預售屋招待中心，其餘空地作
20 為停車場使用，沒有供大眾通行，不是所謂的公路，伊並無
21 違約等語置辯。並聲明：駁回原告之訴。

22 三、有關兩造有簽立系爭租約，嘉滿公司承租系爭土地後有興建
23 鐵皮建物（附圖編號B）、鋪設柏油路面（附圖編號D）等
24 情，為兩造所不爭，並經本院會同兩造及地政人員履勘現
25 場，有系爭租約、勘驗筆錄、現場照片及台南市歸仁地政事
26 務所複丈成果圖在卷可憑，堪信為真實。原告固主張嘉滿公
27 司不法興建違章建物、在系爭土地上開闢為道路，將使系爭
28 土地變成公眾通行之道路，違反系爭租約第9條，依第5條約
29 定終止租約等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

30 （一）依系爭租約第9條「土地使用之用途為停車場、貨物轉運…
31 等得申請符合農地都市計劃合法事業。若造成農地非農業使

01 用，所增加稅賦由承租人負擔，租約終止時應恢復農業使用
02 用，否則視為違約」可知，上開約定僅係就承租土地用途做
03 例示約定，如因違規使用所增加稅賦，由承租人負擔，租約
04 終止時應恢復農業使用，否則視為違約；核其全文意旨，顯
05 非一有不符合前揭第9條例示「停車場」、「貨物轉運」之
06 用途，即屬違約，且如有違反農用規定，致增加稅賦，亦僅
07 生承租人應負擔所增加之稅捐及於契約終止時應恢復農業使
08 用之效果，非謂一旦違反，即構成出租人得提前終止租約之
09 事由。

10 (二)被告抗辯其在系爭土地興建鐵皮建物作為附近建案房屋代銷
11 中心使用，鋪設柏油路面係作為停車場，並未供公眾不特定
12 人使用等情，其中興建鐵皮建物部分，原告並未舉證證明有
13 違反系爭租約第9條之具體情事；另關於鋪設柏油路面部
14 分，原告主張此舉「將」使系爭土地變成公眾通行之道路云
15 云，惟按既成道路成立公用地役關係之要件須為：(1)供不特
16 定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。(2)於公
17 眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。(3)經歷之年代
18 久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但應以
19 時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概，
20 是系爭土地是否為具公用地役關係之既成道路或現有巷道，
21 應依法律之具體規定，或司法院大法官釋字第400號解釋意
22 旨認定。而查，嘉滿公司固於承租後在系爭土地南方鋪設柏
23 油（附圖編號D部分），惟亦有以鐵皮圍籬封閉通往系爭土
24 地周圍鄰近土地（重訴卷51至55頁勘驗附圖及照片），則依
25 現存證據資料，不能認為現實上已供公眾作為道路通行之
26 用，況縱承租人有提供人、車臨時必要通行使用，亦屬基於
27 「定期」租賃關係，為其特定目的設置，性質上與既成道
28 路，或因公用地役關係成為一般不特定人得通行使用之所謂
29 既成道路，顯然不同，自難僅以被告在系爭土地鋪設柏油或
30 於路面劃設黃、白標線等情，即遽予認定嘉滿公司所為
31 「將」使系爭土地變成道路用地。此外，原告並無提出其他

證據證明嘉滿公司有違反租約之情，其主張終止租約，即難認有據。

四、綜上所述，依系爭租約第9條約定及承租人使用現況，尚難認嘉滿公司有違反租約之情形。原告主張對嘉滿公司終止租約，請求嘉滿公司將系爭土地上如附圖所示編號B建物拆除、編號D柏油路面刨除後，將土地騰空返還於原告，以及請求被告按月連帶給付2萬2600元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
民事第一庭 法 官 蔡雅惠

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
書記官 黃稜鈞