

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第799號

原告 郭明宗

訴訟代理人 周岳律師

周易律師

被告 沸活量國際實業有限公司

法定代理人 邱建璋

被告 吳祥華

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國115年4月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告沸活量國際實業有限公司應將坐落桃園市桃園區水汴頭
段132地號土地上如附圖編號132（1）、132（2）所示部分
（合計面積：61.65 平方公尺）騰空返還原告。

二、被告吳祥華應將坐落於系爭土地上門牌號碼為桃園市○○區
○○○街0○0號之地上物拆除、將占用土地如附圖編號132
（1）、132（2）所示之部分（合計面積：61.65 平方公
尺）騰空返還原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一、二項於原告共以新臺幣6,65萬8,200元供擔保
後，得假執行。但被告如各以新臺幣221萬元為原告預供擔
保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，經核均無民事
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。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第
02 2 款定有明文。原告起訴時原聲明：（一）被告沸活量國際
03 實業有限公司（下稱沸活量公司）應將占用桃園區水汴頭段
04 132號地號土地（下稱系爭土地）騰空返還原告。（二）被
05 告吳祥華應將坐落於系爭土地門牌號碼為桃園市○○區○○
06 ○街0○○號之地上物拆除、將土地騰空並返還原告。（三）
07 原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於桃園地政事務所測量
08 後變更聲明為：（一）被告沸活量公司應將占用系爭土地6
09 1.65平方公尺之部分騰空返還原告。（二）被告吳祥華應將
10 坐落於系爭土地上門牌號碼為桃園市○○區○○○街0○○號
11 之地上物拆除、將占用土地61.65 平方公尺之部分騰空並返
12 還原告。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。經核原告
13 所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：於民國102年5月17日因土地重劃之故取得桃園區
16 水汴頭段132號土地，為活化土地利用，將系爭土地出租予
17 榮傑針織有限公司（下稱榮傑公司，時任法定代理人即為原
18 告，後改為原告配偶林貞姬），再由榮傑公司出租予訴外人
19 合縱國際行銷有限公司（下稱合縱公司，現已解散）。榮傑
20 公司允許合縱公司於其所租賃之系爭土地上放置地上物或建
21 築建物以供營業使用，而後合縱公司即讓與其合夥經營之被
22 告吳祥華在系爭土地上放置貨櫃屋（下稱系爭貨櫃屋），該
23 貨櫃地上物之門牌為桃園市○○區○○○街0○○號。直到11
24 0年5月4日時合縱公司因財務困難無法繼續與榮傑公司承租
25 系爭土地而終止契約後，被告吳祥華卻未主動將其所有並設
26 置之地上物移除，此已造成原告對系爭土地所有權之侵害。
27 又榮傑公司與合縱公司終止賃契約後，復於將系爭土地出租
28 予被告沸活量公司，供其承租設立咖啡廳使用，然因沸活量
29 公司長期積欠租金，榮傑公司已於114年2月4日發函終止與
30 沸活量公司間之租賃契約，然於契約終止後被告沸活量公司
31 仍持續無權占用系爭土地放置如花盆、石頭造景、鋼鐵構件

等工作物而拒絕搬遷，該行為已嚴重侵害原告就系爭土地之所有權。為此，原告爰依民法第767條第1項前規定請求被告吳祥華將坐落於系爭土地上門牌號碼為桃園市○○區○○○街0○0號之地上物（即附圖編號132（1）、132（2）所示之物，下合稱系爭地上物）拆除，並請求被告沸活量公司、吳祥華將占用土地61.65 平方公尺之部分騰空並返還原告等語，並聲明：如前開變更後聲明後所示。

二、被告沸活量公司未於言詞辯論期日到場，前以書狀答辯稱：系爭土地上之地上物並非為被告沸活量公司所有，被告沸活量公司僅是向地主承租並使用地上物，該地上物應屬被告吳祥華所有，則關於地上物拆除之責任及費用自應由地上物之權利人即被告吳祥華負擔，與被告沸活量公司無涉。至被告沸活量公司於系爭土地上放置之三個招牌、6棵紫薇樹，一盆盆栽、及地上一些廢鋼構等工作物，願意配合移除騰空返還予系爭土地所有人等詞。

三、被告吳祥華未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）原告主張之事實，業據其提出土地謄本、租賃契約、公司登記資料、存證信函、房屋現況調查表等（即原證1至8，本院卷第17-43頁）為證，堪認屬實。被告吳祥華對於原告主張之事實，亦於相當時期經合法通知未到庭，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視為自認。

（二）榮傑公司於110年5月5日將系爭土地租賃予沸活量公司，約定將系爭土地由被告沸活量公司做為經營餐飲咖啡廳之用，並約定租約終止時，沸活量公司應按時騰空、返還系爭土地（見該租約第7、8、14條），然因沸活量公司因有113、114年間欠租，經榮傑公司以存證信函表示欲終止雙方租約等情，有土地租賃契約、存證信函在卷可佐（本院卷第34-41頁），占用系爭土地之地上物並非系爭咖啡廳主體，而是木頭棧板、水池及獨立於主體建築物外的廁所

等物（見本判決附圖，主體建築係在桃園市桃園區水汴頭段139地號土地上），而門牌為桃園市○○區○○○街0○○號為原over there咖啡廳（下稱系爭咖啡廳），另占用系爭土地之地上物並非系爭咖啡廳主體，而是木頭棧板、水池及獨立於主體建築物外的廁所等物（見本判決附圖，主體建築係在桃園市桃園區水汴頭段139地號土地上），於114年7月30日照片（本院卷第151-155頁）顯示該處雜草叢生、及烹飪器具與屋內桌椅雜物堆放之情形來看，該處確曾做為餐飲業使用，但已有相當時間無人打理經營跡象，可見系爭咖啡廳確實由被告沸活量公司占有使用，可認被告沸活量公司對放置於系爭咖啡廳及系爭地上物上的雜物有事實上處分權而有移除之權能，方而才會在其與榮傑公司的租賃契約中約定在租約終止時由被告沸活量公司將系爭土地騰空，被告沸活量公司又未舉出任何證據以佐其說，其說詞自難為採；且被告沸活量公司遲延提出上揭抗辯，又於本件言詞辯論期日並未到庭，致無法釐清被告沸活量公司之抗辯內容究竟是否包含主張其「對該等棧板、水池、廁所上的雜物及盆栽」亦無拆除權能，自無法為對被告沸活量公司有利之認定。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將如附表及附圖所示系爭地上物拆除，並將所占用土地騰空返還原告，均有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。併依同法第392條第2項規定，依職權為被告得供擔保免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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 115 年 4 月 24 日
民事第三庭 法 官 洪瑋嫻

正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

04 書記官 謝喬安