

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第864號

原告 大裕水泥製品股份有限公司

法定代理人 陳粧

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

許淑玲律師

陳得合

陳文學

被告 湧鋁有限公司

法定代理人 蘇啓翔

訴訟代理人 何文雄律師

複代理人 謝允正律師

訴訟代理人 蘇建宇律師

邱清銜律師

複代理人 游淑琄律師

被告 新竹物流股份有限公司

法定代理人 許育瑞

訴訟代理人 張仁龍律師

複代理人 高啓航律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年1月28日言

詞辯論終結，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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款及第256條分別定有明文。原告起訴聲明本係：(一)被告湧鋁有限公司、新竹物流股

份有限公司（下分稱湧鋁公司、新竹物流）應將坐落於桃園市○○區○○段○○○○○號土地之警衛室、大門予以拆除（拆除面積以地政事務所測量為準），並將土地返還原告。（二）被告湧鋁公司、新竹物流應將坐落於桃園市○○段○○○○地號、858地號土地上之停車格（面積以實測為準）塗去後將土地返還原告等語；嗣於民國110年1月25日依桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖，具狀將上開聲明變更為如後述聲明所示等語（見本院卷二第209頁）。原告上開就被告應返還系爭土地予原告之部分，核其所為，僅係將原訴之聲明請求被告返還之系爭土地之位置、範圍而為事實上之補充、更正，並非訴之變更；另就原聲明第二項之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，按諸首揭規定，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）坐落於桃園市○○區○○段○○○○○號、第846至875號、第877至888號、第890至900地號土地（下合稱系爭土地）為原告所有，被告湧鋁公司向原告承租系爭土地，約定租期自107年1月1日起至126年12月31日止，並簽立「租賃土地廠房契約書」（下稱系爭租約）及公證書。依據系爭租約第1條第2款之約定，被告湧鋁公司同意預留10米道路供後方通行，詳細位置如系爭租約附圖紅色框列區域所示，然被告湧鋁公司未得原告之同意，逕於其上鋪設混凝土並私設道路，另於系爭土地上逕自設置如複丈成果圖即本判決附圖編號A所示之警衛室、編號B及C之大門滑軌及柵欄控制器、並畫設編號4-6及9-14之停車格，實已妨害原告之通行，且已違反系爭租約第1條第2款之約定。

（二）因被告湧鋁公司前開違反系爭租約第10條第2項約款之行為，原告業於108年4月17日以桃園慈文郵局第000361號存證信函為終止與被告湧鋁公司間系爭租約之意思表示，而系爭租約既已合法終止，被告自無權於系爭土地上設置前開地上物及劃設停車位。為此，爰依民法第767條第1項規定，提

起本件訴訟等語。並聲明：1.被告湧鋁公司應將如附圖所示編號A坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地之警衛室（面積：36.04平方公尺）拆除後，並將土地返還予原告。2.被告湧鋁公司、新竹物流應將上開拆除標的不得再以任何形式為占有使用之行為。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面之陳述：

（一）湧鋁公司：

- 1.因兩造未依據系爭租約第15條特別約定第2項約定就系爭土地進行鑑界，而系爭租約第1條第2項業僅粗略記載承租方同意預留10米道路供後方通行，詳細區域及位置見附件（紅色區塊內），其中所謂紅色區塊僅係粗略繪製，並無明確委請地政機關繪製，方會導致後續伊依約提供10米道路時不慎使用到國有財產局土地，故實難以該圖說指摘伊未依照圖說提供圖說所約定之道路。
- 2.原告稱伊私設道路，另於系爭土地上逕自設置如附圖編號A所示之警衛室、編號B及C之大門滑軌及柵欄控制器、並畫設編號4-6及9-14之停車格，阻礙原告通行等情，然原告租賃系爭土地予伊時已相當清楚係作為倉儲使用，倉儲為善盡貨物安全管理之責，設置警衛室本為常情，系爭租約中也未規定伊不得設置警衛室、大門，原告卻以此稱伊違反系爭租約，實嫌過苛，另伊為確保進出人員不致未經許可進入廠房內，合理詢問身分本屬常情，應無妨礙通行之舉。另桃園地方檢察署作成不起訴處分書亦肯認新竹物流與伊均未攔阻或拒絕原告進入後方土地，原告主張應屬無據。
- 3.縱認伊設置如附圖編號A所示之警衛室、編號B及C之大門滑軌及柵欄控制器、並畫設編號4-6及9-14之停車格，阻礙原告通行，而違反系爭租約第1條第2項之約定，構成終止系爭租約之事由，惟依原告起訴時所為全部請求觀之，其目的僅在於清空排除所謂妨礙其公司通行之設施，並命伊不得在上開通行之土地上設置障礙物或為其他使用，而非取回系爭土地全部之占有，原告依不完全給付之規定訴請伊補正而

01 移除上開設施即為已足，實無終止系爭租約之必要。詎原告
02 捨此不為，執意終止系爭租約，無端致伊斥資鉅額投資興建
03 之廠房喪失占有系爭土地之正當權源，面臨拆屋還地之重大
04 不利風險，衍生不當得利或損害賠償之問題，殊有違房屋利
05 用之經濟效益，對社會經濟及被告利益造成嚴重衝擊，原告
06 此舉無非欲使伊損失甚大而認有以損害被告為主要目的，自
07 屬權利濫用，故原告終止系爭租約已違背民法第148條之規
08 定，應不予准許等語，資為抗辯。並聲明：①原告之訴及其
09 假執行之聲請均駁回。②願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (二)新竹物流：

- 11 1. 依系爭租約第1條第2款約定，有關預留10米道路供後方通
12 行之約款，並未明文規定應以「地界線平移10米」作為預留
13 10米道路之範圍，既本條約款旨在避免出租方於出租後，無
14 法經由出租之土地進出至後方土地，自應實質判斷承租方於
15 租賃標的上所為之建置是否確實阻礙後方通行，方會構成違
16 約之事由，而原告起訴請求拆除塗去之警衛室、柵欄控制器
17 、大門軌道、停車格等設施均不具任何阻礙原告進出通行至
18 後方土地之情況，系爭租約亦未規定被告湧鋁公司不得設置
19 前開維護安全之必要設施，足證被告湧鋁公司並未構成違約
20 。
- 21 2. 退步言之，縱認系爭租約第1條第2款即係以「地界線平移
22 10米」作為預留10米道路之範圍，惟依系爭租約第15條第2
23 款約定，原告依約亦應先於106年12月31日前履行鑑界義務
24 ，承租方被告湧鋁公司方得確認實際之地界界線，並沿地界
25 線劃設預留之10米道路，然原告並未履行系爭租約第15條第
26 2款之鑑界義務，致被告湧鋁公司僅能按承租標的現場狀況
27 繪製10米寬道路線，而被告湧鋁公司業已依約如實劃設10米
28 道路供後方通行，每段距離已達系爭租約所規定之10米寬，
29 甚有超過10米寬者，亦證被告湧鋁公司無任何違約之情事。
- 30 3. 系爭租約並未規定被告湧鋁公司不得設置如附圖編號A所示
31 之警衛室、編號B及C之大門滑軌及柵欄控制器、並畫設編

號4-6及9-14之停車格，且被告湧鋁公司依系爭租約第7條第1款約定本得自行決定如何規劃使用所承租之土地，警衛室業經被告湧鋁公司明載於建照執照、使用執照中，完全係依法申請建造之設施，況原告並未說明上開設施究存何其所聲稱阻礙後方通行之情況，是被告湧鋁公司並無構成違約。而設有警衛室等設施，實乃人之常情且為建設物流倉儲所需要，而劃設停車格亦係避免進出承租土地之貨車在卸貨致阻礙交通，是被告湧鋁公司於承租土地上劃設停車格亦屬合理。另桃園地方檢察署作成不起訴處分書肯認伊與被告湧鋁公司均未攔阻或拒絕原告進入後方土地，原告所述實屬誤會。

4. 依據系爭租約第12條第3款約定，原告主張被告湧鋁公司有違反系爭租約之情事時，如契約未有特別約定，原告應先踐行本條約款所定之書面通知程序，方得終止系爭租約，然原告寄發之存證信函，僅催告被告湧鋁公司改善鐵門及鄰地設置之圍籬，並未通知被告湧鋁公司改善警衛室、柵欄控制器、大門軌道、停車格等設施，是原告並未先踐行系爭租約第12條第3款之書面通知程序，其所寄發之存證信函自不生終止系爭租約之效力，遑論被告湧鋁公司本無構成任何違約事由，原告依系爭租約第10條第2款終止系爭租約，實無理由等語，資為抗辯。①原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

②願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件之爭點為：原告依據民法第767條第1項求為變更後訴之聲明是否有理由？

(一)被告湧鋁公司是否已經依系爭租約第1條第2款預留10米道路？

1. 系爭租約第1條第2款紅色區塊的位置及範圍為何？

2. 被告湧鋁公司是否依約應將上開10米道路位置標示於建照、使照上？

(二)原告以原證6之存證信函，依系爭租約第10條第2款終止系爭租約，是否已經合法生效？

1. 被告湧鋁公司是否有違反上開契約書第1條第2款？

01 2.複丈成果圖A警衛室、B、C的設置及編號4、5、6、9
02 、10至14的停車格線的畫設，是否妨礙原告的通行？是否構
03 成違反系爭租約第1條第2款？

04 3.系爭租約第10條第2款終止之意思表示，是否以先踐行第12
05 條第3款之通知程序為前提？被告湧鋁公司是否經原告書面
06 通知後仍未改善？

07 四、查系爭租約雖於第1條第2項記載：「承租方同意預留10米
08 道路供後方通行，詳細區域及位置見附件（紅色區塊內）」
09 （桃簡卷第10頁），而其中所謂紅色區塊於契約附件僅僅係
10 粗略繪製，並無委請地政機關繪製鑑界（桃簡卷第15頁）。
11 並未明文約定應以「地界線平移10米」作為預留10米道路之
12 範圍，此與地政事務所依原告指示繪製十米寬道路之圖說，
13 相互對照以觀，亦可知兩圖差異明顯，契約附圖就提供道路
14 位置上方（鄰743地號土地）為梯形，而地政事務所以地界
15 線繪製十米寬道路（鄰743地號土地）為長方形（本院卷二
16 第9頁），更可彰顯契約附件道路之具體樣貌、範圍、位置
17 均未明確，紅色區塊之位置及範圍也尚未臻明確，實難以該
18 附件紅色區塊、及原告於本件訴訟中始委請地政繪製之十米
19 寬道路位置指摘被告湧鋁公司未依照圖說提供圖說所約定之
20 道路。被告湧鋁公司在系爭租約所謂紅色區塊僅係粗略繪製
21 ，並無委請地政機關繪製鑑界之情況下，自僅能按承租標的
22 現場狀況繪製10米寬道路線，而被告湧鋁公司業已依約如實
23 劃設10米道路供後方通行，每段距離已達系爭租約所規定之
24 10米寬，甚有超過10米寬者，此有本院卷一第195頁之土地
25 複丈成果圖可稽，足證被告湧鋁公司並未構成違約。

26 五、查系爭租約亦無約定被告湧鋁公司應將10米道路位置標示於
27 建照、使用執照上，亦未約定被告湧鋁公司有義務協助原告
28 申請或取得相關建築執照，原告此部分主張尚屬無據。

29 六、查系爭租約並未約定被告湧鋁公司不得設置複丈成果圖所示
30 A警衛室、B柵欄控制器、C大門軌道、編號4、5、6、
31 9、10至14之停車格等設施，且被告湧鋁公司依系爭租約第

7 條第 1 款：「乙方（即被告湧鋁公司）自簽約日起在法令許可範圍內，得自由使用承租之土地，建築房屋之設計規劃由乙方自行決定…」之規定本得自行決定如何規劃使用所承租之土地，警衛室亦未在原告於本件訴訟中主張「地界線平移 10 米」之道路範圍內（本院卷二第 9 頁），是被告湧鋁公司並無構成違約。系爭租約開宗明義亦已明載：「茲因甲方（即原告）將所有土地出租予乙方（即湧鋁公司）建廠營業供轉租使用，雙方議定條款如下，以資共同遵守：…」，即系爭租約之目的係原告提供土地予被告湧鋁公司承租建廠，作為物流倉儲之廠房使用，則被告湧鋁公司為免宵小等不明人士隨意進出廠房導致存放於廠房中之貨品遭盜竊，甚至造成廠房內人員之人身危害，因而於承租土地上設有警衛室等設施，實乃人之常情且為建設物流倉儲所需要，被告新竹物流公司既係專門經營物流業務，廠區範圍甚大，廠區內儲放之倉儲物品價值甚鉅，且常有廠商或客戶運抵貨品至現場，基於廠區安全之必要而派駐警衛於警衛室維護管理進出廠區之人士，自屬妥適。縱原告法定代理人配偶進入時曾遭警衛詢問身分，然被告新竹物流為確保進出人員不致未經許可進入廠房內，合理詢問身分本屬常情，難以此節認被告新竹物流與被告湧鋁公司有攔阻或拒絕原告進入後方土地之違約情事。而劃設停車格亦係避免進出承租土地之貨車在卸貨、出貨時可能因不知該將車輛停放於何處，致使承租土地之交通堵塞，反倒有阻礙後方通行之可能，是被告湧鋁公司於承租土地上劃設停車格亦屬合理。系爭租約第 1 條第 2 項條約款既旨在避免出租方於出租後，無法經由出租之土地進出至後方土地，自應實質判斷承租方於租賃標的上所為之建置是否確實阻礙後方通行，方會構成違約之事由，而本件警衛室、柵欄控制器、大門軌道、停車格等設施經核尚均不具任何阻礙原告進出通行至後方土地之情況，系爭租約亦未規定被告湧鋁公司不得設置前開維護安全之必要設施，被告湧鋁公司並未構成違約。

01 七、依系爭租約第12條第3款：「乙方有下列情形之一時，甲方
02 得終止本租賃契約：三、乙方違反本契約約定，除本契約有
03 特別約定外，經甲方書面通知仍未改善時，甲方得終止租約
04 。」之規定，原告主張被告湧鋁公司有違反系爭租約之情事
05 時，如契約未有特別約定，原告應先踐行本條約款所定之書
06 面通知程序，方得終止系爭租約，合先敘明。被告湧鋁公司
07 並未違反系爭租約第1條第2款之約定，既據認定如前，且
08 原告寄發之原證4存證信函僅催告被告湧鋁公司改善鐵門及
09 鄰地設置之圍籬，原告並未書面通知被告湧鋁公司改善警衛
10 室、柵欄控制器、大門軌道、停車格等設施，原證4存證信
11 函亦未提及被告湧鋁公司依約預留之10米道路有何不符租約
12 規定而構成違約之狀況，是原告並未先踐行系爭租約第12條
13 第3款之書面通知程序。

14 八、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。綜上所
17 述，原告以原證6之存證信函，依系爭租約第10條第2款終
18 止系爭租約，並未合法生效。被告使用系爭土地為有權占有
19 ，原告之訴為無理由，應予駁回。其假執行之聲請失所附麗
20 ，應併予駁回。

21 九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
22 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

23 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 110 年 3 月 4 日
25 民 事 第 二 庭 法 官 游 智 棋

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 3 月 4 日
30 書 記 官 李 韋 樺