

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第76號

原告 莊志達

蔡女足(即莊明輝之承受訴訟人)

莊雅雯(即莊明輝之承受訴訟人)

莊景翔(即莊明輝之承受訴訟人)

莊怡柔(即莊明輝之承受訴訟人)

上五人共同

訴訟代理人 胡陞豪律師

被告 李坤政

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將如附圖所示編號1區（如附件1區照片所示）、編號2區（如附件2區照片所示）、編號3區（如附件3區照片所示）之地上物除去，並將坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積2,410平方公尺土地返還予原告蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔。
- 二、被告應將如附圖所示編號1區（如附件1區照片所示）、編號2區（如附件2區照片所示）、編號3區（如附件3區照片所示）之地上物除去，並將坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積1609.42平方公尺土地返還予原告莊志達。
- 三、被告應自民國113年5月25日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔新臺幣30,000元。

- 01 四、被告應自民國113年5月25日起至返還第二項所示土地之日
02 止，按月給付原告莊志達新臺幣30,000元。
- 03 五、被告應給付原告蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔新臺幣84
04 0,000萬元，及自民國113年5月25日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息。
- 06 六、被告應給付原告莊志達新臺幣720,000萬元，及自民國113年
07 5月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 08 七、訴訟費用由被告負擔。
- 09 八、本判決第一項於原告以新臺幣2,500,000元為被告供擔保
10 後，得假執行；但被告以新臺幣7,479,300元為原告預供擔
11 保，得免為假執行。
- 12 九、本判決第二項於原告以新臺幣2,416,000元為被告供擔保
13 後，得假執行；但被告以新臺幣7,245,609元為原告預供擔
14 保，得免為假執行。
- 15 十、本判決第三項、第四項原告於每月履行期屆至後以新臺幣1
16 0,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以每期新臺幣3
17 0,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 18 十一、本判決第五項於原告以新臺幣280,000元為被告供擔保
19 後，得假執行；但被告以新臺幣840,000元為原告預供擔
20 保，得免為假執行。
- 21 十二、本判決第六項於原告以新臺幣240,000元為被告供擔保
22 後，得假執行；但被告以新臺幣720,000元為原告預供擔
23 保，得免為假執行。

24 事實及理由

25 壹、程序事項

- 26 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依
27 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法
28 第168條定有明文。又上開條文所定之承受訴訟人，於得為
29 承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
30 訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
31 他造，民事訴訟法第175條、第176條分別亦有明文。查原原

01 告莊明輝於本院審理時之民國（下同）113年9月15日死亡，
02 有戶籍謄本（除戶部分）在卷足稽（見本院卷第149、151
03 頁），經莊明輝之繼承人蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔
04 於113年10月9日以民事聲明承受訴訟狀，聲明由莊明輝之繼
05 承人蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔承受訴訟（見本院卷
06 第147至148頁），並由本院將繕本送達對造，依法已生承受
07 訴訟之效力，故列蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔為原告
08 即莊明輝之承受訴訟人，先予敘明。

09 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
10 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

11 查本件原告起訴之聲明原為：(一)被告應將坐落彰化北斗鎮螺
12 陽段678地號如附圖所示A部分面積2,410平方公尺土地騰空
13 並返還原告莊明輝，並自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前
14 開土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）30,000元；(二)
15 被告應給付原告莊明輝840,000元及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應將坐
17 落彰化北斗鎮螺陽段680地號如附圖所示B部分面積1,609.4
18 2平方公尺土地騰空並返還於原告莊志達，並自起訴狀繕本
19 送達之翌日起至返還前開土地之日止，按月給付原告30,000
20 元；(四)被告應給付原告莊志達720,000元及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(五)訴訟
22 費用由被告負擔；(六)原告願供擔保，請准宣告假執行（見本
23 院卷第9至10頁）。嗣於最後言詞辯論期日變更訴之聲明

24 為：(一)被告應將如附圖（即彰化縣北斗地政事務所收件日期
25 文號113年12月4日北土測字第1679號土地複丈成果圖）所示
26 1區（如照片證13所示）、2區（如照片證14所示）、3區

27 （如照片證15所示）上之雜物騰空返還土地予原告，並自起
28 訴狀繕本送達之翌日起至返還前開土地之日止，按月給付原
29 告蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔30,000元，及按月給付
30 原告莊志達30,000元；(二)被告應給付原告蔡女足、莊雅雯、
31 莊景翔、莊怡柔840,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清

01 償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告莊
02 志達720,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息；(四)訴訟費用由被告負擔；(五)原告
04 願供擔保，請准宣告假執行。經核原告就訴之聲明所為更正
05 面積及位置部分，實未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後
06 特定範圍，屬補充聲明使之完足、明確，並未變更訴訟標
07 的，即非屬訴之變更或追加，於法尚無不符，應予准許。

08 貳、實體事項

09 一、原告起訴主張略以：

10 (一)緣莊明輝、原告莊志達分別係彰化縣○○鎮○○段000○○000
11 地號土地所有權人（下合稱系爭土地）。莊明輝、原告莊志
12 達與被告於109年9月11日簽訂土地租賃契約（下稱系爭租賃
13 契約），約定由被告承租莊明輝、原告莊志達所有之系爭土
14 地共4019.2平方公尺，被告應於每月5日前給付莊明輝、原
15 告莊志達各30,000元之租金，租期自109年12月1日起至117
16 年11月30日止。被告自109年12月1日起至113年5月5日止，
17 尚積欠莊明輝租金28個月，合計840,000元；積欠原告莊志
18 達租金24個月，合計720,000元，且積欠之租金均已超過2
19 年。原告於110年10月29日以北斗郵局第137號存證信函寄發
20 予被告，催告被告給付原告上開積欠租金，未獲置理，原告
21 復於112年1月5日以北斗郵局第6號存證信函寄發存證信函予
22 被告，催告被告給付原告上開積欠租金，並依民法第440條
23 之規定終止契約，併請求被告返還系爭土地予原告，惟被告
24 仍置之不理，迄今積欠租金逾2年，合計156萬元。又依系爭
25 租賃契約書第5條及第9條所載內容，莊明輝、原告莊志達與
26 被告成立系爭租賃契約時，係以供被告為建築使用作為使用
27 目的，惟被告自109年9月11日簽立上開租賃契約至今為止，
28 已逾3年之久，未曾動工興建任何建物，且積欠莊明輝、原
29 告莊志達逾2年之租金，被告顯已違反系爭租賃契約之使用
30 目的，依系爭租賃契約書第5條及第9條所載內容，向被告終
31 止系爭租賃契約。系爭契約既已終止，則被告持續占用莊明

01 輝、原告莊志達所有之系爭土地，即屬無權占有，爰依民法
02 第455條前段、第767條第1項前段、第179條之規定，請求如
03 訴之聲明等語。

04 (二)並聲明：

- 05 1.被告應將如附圖（即彰化縣北斗地政事務所收件日期文號11
06 3年12月4日北土測字第1679號土地複丈成果圖）所示1區
07 （如照片證13所示）、2區（如照片證14所示）、3區（如照
08 片證15所示）上之雜物騰空返還土地予原告，並自起訴狀繕
09 本送達之翌日起至返還前開土地之日止，按月給付原告蔡女
10 足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔30,000元，及按月給付原告莊
11 志達30,000元。
- 12 2.被告應給付原告蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔840,000
13 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
14 計算之利息。
- 15 3.被告應給付原告莊志達720,000元及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 17 4.訴訟費用由被告負擔。
- 18 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯略以：伊理應給付租金，但伊經濟拮据，且因疫情
20 期間，收掉一些生意，放置的東西很多，要搬有點困難。伊
21 希望能繼續承租，伊會慢慢攤還之前積欠的租金等語。

22 三、得心證之理由：

- 23 (一)按兩造簽訂之土地租賃契約書第三條：租賃期間所載內容：
24 「一、租賃期間自109年12月1日至117年11月30日
25 止…。」、第四條：租金約定及支付所載內容：「一、北斗
26 鎮螺陽段678地號租金為月繳參萬元。北斗鎮螺陽段680地號
27 租金為月繳參萬元。二、雙方同意租金繳納以每月5日為租
28 金繳納期日…。」經查，原告主張被告應於每月5日前給付
29 莊明輝、原告莊志達各30,000元之租金，自109年12月1日起
30 至113年5月5日止，被告尚積欠莊明輝租金840,000元，積欠
31 原告莊志達租金720,000元，被告應給付原告其所積欠之租

01 金等語，業據其提出土地租賃契約書、元大銀行存摺明細在
02 卷可稽（見本院卷第27至53頁），此為被告所不爭執，原告
03 之上開主張，自堪信為真實。從而，原告主張被告應給付原
04 告蔡女足、莊雅雯、莊景翔、莊怡柔840,000元，及應給付
05 原告莊志達720,000元，自屬有據。

06 (二)次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
07 條前段定有明文。又按所有人對於無權占有或侵奪其所有物
08 者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，
09 民法第767條第1項前段、中段定有明文。經查，原告主張其
10 於109年9月11日將其所有之系爭土地出租予被告並簽訂系爭
11 租賃契約，惟被告迄今積欠逾2年之租金，且未依系爭租賃
12 契約之使用目的使用系爭土地，經原告終止系爭契約後，仍
13 繼續占有系爭土地等語，亦據其提出地籍圖謄本、土地登記
14 第一類謄本、土地租賃契約、元大銀行存摺明細、北斗郵局
15 第6號存證信函、現場照片、土地現況空照圖在卷可佐（見
16 本院卷第17至63頁、第125至137頁），亦為被告所不爭執，
17 原告之上開主張，堪信為真實。依民法第440條第1項之規
18 定，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
19 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
20 終止契約；復依兩造所簽訂之系爭租賃契約第9條第4款之約
21 定條款，約定租用建築房屋之基地，承租人積欠租金，除以
22 擔保現金抵償外，達二年以上時，出租人得向承租人請求收
23 回。據此，被告自109年12月1日起至113年5月5日止，已積
24 欠原告逾2年之租金，經原告於110年10月29日寄發存證信
25 函，通知被告應給付其所積欠之租金予原告，惟被告仍未履
26 行，原告復於112年1月5日以北斗郵局第6號存證信函，通知
27 被告終止租約，有北斗郵局第6號存證信函在卷可憑（見本
28 院卷第55至57頁），足認原告已依民法第440條第1項之規
29 定、系爭租賃契約第9條第4款之約定條款，向被告行使租賃
30 關係之單方終止權，且該意思表示已到達被告而發生效力，
31 是系爭租賃契約業經原告合法終止而失其效力，被告迄今仍

01 以於系爭土地上堆放地上物之方式，占用系爭土地，自屬無
02 權占有，而侵害原告對系爭土地之所有權甚明，從而，原告
03 請求被告應將系爭土地如附圖所示各編號之地上物騰空，並
04 將系爭土地返還予原告，即屬有據。

05 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益，民法第179條前段定有明文。又占有他人之物，因影
07 響他人對該物之使用收益，自係侵害他人所有權之利益歸
08 屬。而占有人因對占有物有事實上之管領力，故占有本身於
09 法律上縱不認為係權利，然亦可被認為係一種利益，故占有
10 人因占有他人之物，當然可認為其已獲取占有之利益，至於
11 占有人實際上從事何用途，則均非所問。而無權占有他人之
12 不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念
13 （最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。準此，無
14 權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致不動產所有權
15 人受有損害，則不動產所有權人自得依不當得利之法律關
16 係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。經查，被告無
17 權占用系爭土地，係屬無法律上原因受有使用土地之利益，
18 致原告受有損害，又依其利益之性質（即占有系爭土地之利
19 益）不能返還，依前揭說明，原告請求被告給付因無權占用
20 系爭土地所受相當於租金之不當得利，即自起訴狀繕本送達
21 之翌日起，至返還系爭土地之日止，按月給付原告蔡女足、
22 莊雅雯、莊景翔、莊怡柔30,000元，及按月給付原告莊志達
23 30,000元，要屬有據。

24 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
25 任，民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金
26 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
27 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
28 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法
29 第233條第1項、第203條有明文。查本件原告對被告之租金
30 債權，核屬有確定期限之給付，且以支付金錢為標的，依兩
31 造之約定，被告應於每月5日前分別給付租金予莊明輝、原

01 告莊志達，則被告迄未給付予原告之各期租金，均期限屆
02 滿，已然遲延，被告自應負遲延責任，揆諸前揭規定，原告
03 主張被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即自113年5月25日起
04 （見本院卷第77頁）至清償日止按年息5%計算之法定遲延
05 利息，於法尚無不合，應屬有據。

06 四、綜上所述，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、
07 第179條規定，請求判決如主文所示，為有理由，應予准
08 許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不
09 合，爰酌定相當之擔保金額宣告之，併依職權宣告被告得供
10 擔保免為假執行。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
12 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
13 爰不逐一論列，附此敘明。

14 六、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
16 民事第四庭 法官 姚銘鴻

17 附圖：彰化縣北斗地政事務所收件日期文號113年12月4日北土測
18 字第1679號土地複丈成果圖。

19 以上正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
23 書記官 楊美芳

24 附件：