

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第379號

原告 財團法人台灣省嘉義縣梅山玉虛宮

法定代理人 簡芳雄

訴訟代理人 劉炯意律師

複代理人 蕭宇廷律師

被告 簡黃月霞

黃月珠

黃仁德

黃月足

共同

訴訟代理人 黃政勛

被告 黃沅洲

訴訟代理人 黃家慈

被告 黃月娥

訴訟代理人 黃家緯

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被告簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足向原告承租坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖即嘉義縣竹崎地政事務所鑑測日期民國112年9月13日土地複丈成果圖所示編號A面積81平方公尺之租金，應自民國113年1月1日起調整為每月新臺幣1,832元。

三、被告黃沅洲、黃月娥向原告承租坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖即嘉義縣竹崎地政事務所鑑測日期民國11

2年9月13日土地複丈成果圖所示編號B面積83平方公尺之租金，應自民國113年1月1日起調整為每月新臺幣1,877元。

四、訴訟費用由被告簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足連帶負擔十分之二，被告黃沅洲、黃月娥連帶負擔十分之二，餘由原告負擔。

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。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條、第256條定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明為：「(一)被告黃森之繼承人應將坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號上之建物拆除，並將土地返還原告。(二)被告黃森之繼承人應自民國112年7月1日起至拆除前項建物並將土地返還原告之日止，每月連帶給付原告新臺幣（下同）1,357元。(三)被告黃義雄之繼承人應將坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號上之建物拆除，並將土地返還原告。(四)被告黃義雄之繼承人應自112年7月1日起至拆除前項建物並將土地返還原告之日止，每月連帶給付原告1,357元。(五)原告願供擔保請准宣告假執行。」

（見本院卷第7頁）。嗣經查明黃森、黃義雄之繼承人姓名地址，及現場履勘測量黃森、黃義雄之繼承人占用之位置面積，原告乃變更如後述先位訴之聲明，核屬補充或更正事實上或法律上之陳述，應予准許。又於本院審理中，原告為恐請求拆屋還地為無理由，遂再依民法第442條規定，追加備位訴之聲明請求調整租金，被告對於原告追加備位訴之聲明並無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，視為同意追加，亦應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告為坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土

地)之所有權人，權利範圍全部。詎系爭土地分別為黃森所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○街00巷00號房屋（下稱14號房屋），及黃義雄所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○街00巷00號房屋（下稱15號房屋）所無權占用。因原告為公益性質之財團法人宮廟，故僅對黃森、黃義雄收取每月684元之使用補償金。今因原告香火鼎盛，信徒遊客搭乘遊覽車及汽車前來參拜熱烈，原告位於梅山鬧區，已對附近交通造成妨害，嚴重影響當地居民生活。為此原告希望收回遭黃森、黃義雄無權占用之土地，興建停車場，以解決停車問題。

(二)而黃森已於104年6月14日死亡，其繼承人為子女簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足(下稱簡黃月霞四人)，故14號房屋之事實上處分權人為黃森之繼承人簡黃月霞四人。原告爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求簡黃月霞四人拆除14號房屋返還土地，並給付相當於租金之不當得利。又因系爭土地位於梅山鄉市中心，且為主要商業區，應依系爭土地申報地價總額年息8%計算不當得利，故請求簡黃月霞四人應自112年7月1日起至拆屋交還土地之日止，每月連帶給付原告1,832元【計算式：占用面積81平方公尺×系爭土地111年申報地價3,393元×8%/12月=1,832元】。

(三)黃義雄已於102年6月14日死亡，其繼承人為子女黃沅洲、黃月娥(下稱黃沅洲二人)，故15號房屋之事實上處分權人為黃義雄之繼承人黃沅洲二人。原告爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求黃沅洲二人拆除15號房屋返還土地，並給付相當於租金之不當得利。又因系爭土地位於梅山鄉市中心，且為主要商業區，應依系爭土地申報地價總額年息8%計算不當得利，故請求黃沅洲二人應自112年7月1日起至拆屋交還土地之日止，每月連帶給付原告1,877元【計算式：占用面積83平方公尺×系爭土地111年申報地價3,393元×8%/12月=1,877元】。

(四)兩造間並無租賃關係，原告雖曾以基地租金之名義開立收據，惟自108年起已改為基地地價稅代收款繳納收據，足見

原告向被告收取之費用為使用補償金，並非租金。退步言，縱認兩造間就系爭土地存有未定期之租賃關係，則依最高法院105年度台上字第1200號判決意旨，亦應以房屋不堪使用為租賃之期限，而簡黃月霞四人、黃沅洲二人所有之房屋已經興建達60年，超過耐用年限，自不能以事後之修繕更新認定其未達不堪使用之程度。爰於113年2月6日言詞辯論期日當庭以書狀終止兩造之租賃關係。

(五)再者，原告前向黃森、黃義雄收取之使用補償金(或租金)係以18坪計算，每半年收取4,104元，即每月684元，茲經測量結果，渠等使用之面積分別為81平方公尺(24.5坪)、83平方公尺(25.1坪)，使用面積增加3分之1，且如前所述，系爭土地位於梅山鄉市中心，且為主要商業區，原收取之費用，顯然過低，有調整之必要。從而，倘法院認原告先位之訴請求拆屋還地為無理由，則原告另依民法第442條規定提起備位之訴請求增減租金，即被告簡黃月霞四人向原告承租如附圖所示編號A面積81平方公尺土地之租金，應自113年1月1日起調整為每月1,832元；被告黃沅洲二人向原告承租如附圖所示編號B面積83平方公尺土地之租金，應自113年1月1日起調整為每月1,877元。

(六)並聲明：

1. 先位訴之聲明：

(1)被告簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足應將如附圖即竹崎地政鑑測日期112年9月13日土地複丈成果圖所示編號A面積81平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。

(2)被告簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足應自112年7月1日起至拆除前項建物將土地返還原告之日止，每月連帶給付原告1,832元。

(3)被告黃沅洲、黃月娥應將如附圖即竹崎地政鑑測日期112年9月13日土地複丈成果圖所示編號B面積83平方公尺之建物拆除，並將土地返還原告。

(4)被告黃沅洲、黃月娥應自112年7月1日起至拆除前項建物將

01 土地返還原告之日止，每月連帶給付原告1,877元。

02 (5)願供擔保請准宣告假執行。

03 2. 備位訴之聲明：

04 (1)被告簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足向原告承租坐落嘉
05 義縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖即竹崎地政鑑測日期
06 112年9月13日土地複丈成果圖所示編號A面積81平方公尺之
07 租金，應自113年1月1日起調整為每月1,832元。

08 (2)被告黃沅洲、黃月娥向原告承租坐落嘉義縣○○鄉○○段00
09 00地號土地如附圖即竹崎地政鑑測日期112年9月13日土地複
10 丈成果圖所示編號B面積83平方公尺之租金，應自113年1月1
11 日起調整為每月1,877元。

12 二、被告則以：

13 (一)兩造就系爭土地存在租賃關係，約定每半年繳納一次租金，
14 每年1月至6月、7月至12月各收取一次。依現存收據觀之，
15 被告至遲自91年起即向原告繳交系爭土地租金，至今未曾間
16 斷，足見被告並非無權占有系爭土地。

17 (二)原告起訴後仍持續寄送繳納租金之通知單予被告，被告目前
18 已繳納租金至112年12月31日，更徵兩造就系爭土地確實存
19 在租賃關係。又系爭14、15號房屋現為被告黃沅洲居住中，
20 多年來僅就小部分屋頂漏水為補強，並未大範圍翻修，並未
21 至不堪使用之程度。對於原告提高租金之備位聲明，則為認
22 諾。

23 (三)並答辯聲明：

24 1. 原告之訴駁回。

25 2. 如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告與簡黃月霞四人就如附圖所示編號A土地具有租賃關
28 係；原告與黃沅洲二人就如附圖所示編號B土地亦具有租賃
29 關係：

30 1. 按因使用租賃物而支付之對價，即為租金，其約定之名稱如
31 何，原非所問（最高法院46年台上字第519號判決意旨參

照）。使用借貸為無償契約，而租賃則為有償契約。當事人之一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金，以為對價，不問其名稱為何，皆為租賃。又租賃契約之成立，祇須當事人意思表示一致，無論其為明示或默示，其契約即為成立，並不以訂立書面為必要（最高法院80年度台上字第78號裁判意旨參照）。

2. 查系爭土地為原告所有，其上坐落有黃森所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○街00巷00號房屋，及黃義雄所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○街00巷00號房屋。上開14號房屋占用系爭土地如附圖所示編號A面積81平方公尺，15號房屋占用系爭土地如附圖所示編號B面積83平方公尺。又黃森於104年6月14日死亡，其所有14號房屋由子女簡黃月霞、黃月珠、黃仁德、黃月足共同繼承；黃義雄於102年6月14日死亡，其所有15號房屋由子女黃沅洲、黃月娥共同繼承，上開被告均未拋棄繼承等情，有系爭土地登記第一類謄本、系爭14、15號房屋照片、黃森除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本，及黃義雄除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本，暨家事事件公告查詢結果在卷可證（見本院卷第11、45、47至57、59至67、217至219頁，本院向嘉義縣財政稅務局調取系爭14、15號房屋納稅義務人資料，其納稅義務人均為黃森、黃義雄，持分各2分之1，見本院卷第291至297頁，惟兩造均同意系爭14號房屋實係黃森所有，系爭15號房屋實係黃義雄所有，見本院卷第310頁），復經本院囑託竹崎地政測量屬實，有竹崎地政鑑測日期112年9月13日土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷第223頁）。此部分事實，堪以認定。
3. 依被告提出之91至101年基地租金繳納收據聯，其收據名稱記載為「基地租金」，內容記載為「租用者姓名黃森」、「租用坪數18坪」、「訂租方式每坪177計算」，即自108年起收據名稱變更為基地地價稅代收款繳納收據聯，然其內容仍記載為「租用者姓名黃森」、「租用者姓名黃義雄」、「租用坪數18坪」、「訂租方式每坪228計算」，此觀上開

收據聯即明（見本院卷第111至136頁），上開收據已明示兩造之法律關係為租賃。是原告係將14號房屋坐落之基地即系爭土地如附圖所示編號A部分出租予黃森，將15號房屋坐落之基地即系爭土地如附圖所示編號B部分出租予黃義雄，洵堪認定。原告主張其所收取者為使用補償金，並非租金，兩造無租賃關係存在云云，尚無足採。

4. 原告雖主張系爭14、15號房屋已興建達60年，超過耐用年限，而至不堪使用，應認其租賃期限業已屆至云云。惟查，依本院履勘現場所見，上開二房屋雖較老舊，然仍有人居住，且外觀屋況保存尚可，縱其中14號房屋之屋頂有加蓋鋼瓦屋頂之情形（見本院卷第177頁），但據被告稱係因屋頂小面積漏水始為修繕，此外原告復未舉證證明加蓋鋼瓦屋頂前之原建物已不堪使用。是原告上開主張，不足憑採。
5. 又被告就占用系爭土地部分，已繳納租金至112年12月31日止，有被告提出之112年度第2期基地地價稅代收繳納收據聯二紙為證（見本院卷第321頁，113年1月至6月之租金，於113年7月始需繳納），是原告請求被告應給付自112年7月1日起相當於租金之不當得利，亦屬無據。
6. 從而，原告雖為系爭土地之所有人，惟被告簡黃月霞四人、黃沅洲二人既係本於租賃及繼承之法律關係而占有系爭土地如附圖所示編號A、B部分，渠等自有占用土地之合法正當權源。從而，原告依民法第767條第1項前段，請求被告簡黃月霞四人應將系爭土地如附圖所示編號A面積81平方公尺之建物拆除，將土地返還原告，請求被告黃沅洲二人應將系爭土地如附圖所示編號B面積83平方公尺之建物拆除，將土地返還原告，並請求上開被告給付相當於租金之不當得利，均屬無據，應予駁回。

(二)原告備位聲明請求調整租金，為有理由：

1. 按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442條定有明文。次按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或

01 認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事
02 訴訟法第384條亦有明定。所謂為訴訟標的之認諾，乃指被
03 告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院
04 為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上
05 認諾之效力。又被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法
06 院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存
07 在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院109年度
08 台上字第2446號判決意旨參照）。

- 09 2. 本件原告拆屋還地之先位聲明為無理由，法院自應就增減租
10 金之備位聲明為審判。查被告於113年2月6日言詞辯論期日
11 已明白表示同意原告備位聲明之請求，而為訴訟標的之認諾
12 （見本院卷第312頁），依前開規定及說明，本院自應為被
13 告敗訴之判決。從而，原告依民法第442條規定，請求被告
14 簡黃月霞四人向原告承租系爭土地如附圖所示編號A面積81
15 平方公尺之租金，應自113年1月1日起調整為每月1,832元；
16 被告黃沅洲二人向原告承租系爭土地如附圖所示編號B面積8
17 3平方公尺之租金，應自113年1月1日起調整為每月1,877
18 元，為有理由，應予准許。

19 四、綜上所述，被告簡黃月霞四人就系爭14號房屋所坐落之基地
20 即系爭土地如附圖所示編號A面積81平方公尺有租賃關係存
21 在，被告黃沅洲二人就系爭15號房屋所坐落之基地即系爭土
22 地如附圖所示編號B面積83平方公尺有租賃關係存在，渠等
23 並已繳納租金至112年12月31日止，是原告先位之訴，依民
24 法第767條第1項前段、第179條規定，請求被告簡黃月霞四
25 人應拆除如附圖所示編號A建物返還土地，請求被告黃沅洲
26 二人應拆除如附圖所示編號B建物返還土地，並請求上開被
27 告應給付相當於租金之不當得利，均為無理由，不應准許。
28 原告先位之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併
29 予駁回。至原告備位之訴，依民法第442條規定請求調整租
30 金，則因被告認諾而應為被告敗訴之判決，爰判命被告簡黃
31 月霞四人向原告承租系爭土地如附圖所示編號A面積81平方

公尺之租金，應自113年1月1日起調整為每月1,832元；被告黃沅洲二人向原告承租系爭土地如附圖所示編號B面積83平方公尺之租金，應自113年1月1日起調整為每月1,877元。

五、又增減租金之訴為形成之訴，必待判決確定，此形成判決所形成之法律效果始發生，性質上不宜宣告假執行，爰不依民事訴訟法第389條第1項第1款為假執行之宣告，附此敘明。

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

七、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第三庭 法 官 黃佩韻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 蘇春榕