

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第49號

原告 謝德良興業股份有限公司

法定代理人 謝聰烽

訴訟代理人 蔡得謙律師

蔡奕平律師

被告 李傑誠

李滉鐸

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落南投縣○○市○○段000000地號土地如附圖即南投縣南投地政事務所複丈日期民國114年2月3日複丈成果圖所示編號A部分建物（面積：72平方公尺，即門牌號碼為南投縣○○市○○路0段000號之建物）拆除，並將該部分土地返還原告。

被告應自民國112年9月7日起至騰空返還第1項土地之日止，按月給付新臺幣3,494元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣101萬元供擔保為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣301萬6,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告就已到期部分，按期分別以已到期之金額3分之1為被告供擔保後，得假執行；但各被告如按期以已到期之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

01 被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
02 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張略以：

06 訴外人即被告之被繼承人李青融前向原告承租其所有坐落南
07 投縣○○市○○段000000地號土地（分割前為301-2地號土
08 地，下稱301-59地號土地）之部分面積約80.9平方公尺（下
09 稱系爭土地，合約稱系爭租約），原約定每期租金為按公告
10 地價乘以面積乘以6%計算，一期為6個月，並應分別於每年
11 度6月30日及12月31日前繳納，未收取押租金。嗣每期租金
12 變更為按公告地價乘以80%再乘以面積、年利率8%計算
13 （各期應繳納租金計算詳如附表）。李青融所有門牌號碼南
14 投縣○○市○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋）坐落於系
15 爭土地如附圖即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）複
16 丈日期民國114年2月3日複丈成果圖所示編號A部分建物（面
17 積72平方公尺，即系爭房屋），李青融為系爭房屋之事實上
18 處分權人，其於102年8月5日死亡，其繼承人為訴外人即其
19 配偶羅嬰瑜及被告，嗣羅嬰瑜於109年10月22日死亡，其繼
20 承人為被告，遂由被告繼承李青融、再轉繼承羅嬰瑜就系爭
21 土地承租人之地位及系爭房屋之事實上處分權。詎料，被告
22 自109年7月起即未再交付租金，經原告以存證信函分別於11
23 1年12月29日定期催告被告李傑誠、112年7月14日催告被告
24 李滉鐸於10日內繳納，並表明逾期終止租約之意思表示，被
25 告李傑誠於112年1月7日收受、被告李滉鐸於112年7月19日
26 收受，然被告置之不理，未繳納租金，原告再以存證信函對
27 被告為終止系爭租約之意思表示，分別於112年2月6日送達
28 被告李傑誠、112年9月6日送達被告李滉鐸，是原告已於112
29 年9月6日合法終止系爭租約，雖被告於原告本件起訴後清償
30 如附表所示所積欠109年7月至112年9月6日之租金共計新臺
31 幣（下同）15萬0,248元，惟兩造間系爭租約既經原告合法

01 終止，被告仍以系爭房屋無權占有系爭土地，被告應拆除系
02 爭房屋返還占有301-59地號土地部分與原告，且被告自112
03 年9月7日起無權占有系爭土地，無法律上原因受有相當於租
04 金之利益，並致原告受有每月相當於租金3,926元之損害，
05 故被告應自112年9月7日起至騰空返還系爭土地之日止，按
06 月給付相當於租金之不當得利3,926元。爰依民法第455條、
07 第767條第1項、第1148條、第179條規定，提起本件訴訟。
08 並聲明：如主文第1、2項所示；願供擔保，請准宣告假執
09 行。

10 二、被告李滉鐸抗辯略以：其曾向原告積極表達願意繳納所欠租
11 金，且本件未繳租金係因訴外人即被告李傑誠配偶黃淑美未
12 依承諾繳付租金所致，非可歸責於被告李滉鐸，其仍有意願
13 向原告繼續承租。但並無答辯聲明。

14 三、被告李傑誠未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀
15 作何聲明或陳述。

16 四、本院之判斷：

17 (一)原告主張李青融向其承租系爭土地，原約定每期租金為按公
18 告地價乘以面積乘以6%計算，一期為6個月，並應分別於每
19 年度6月30及12月31日前繳納，未收取押租金。嗣每期租金
20 變更為按公告地價乘以80%再乘以面積、年利率8%計算，
21 各期應繳納租金計算詳如附表；系爭房屋原為李青融所有，
22 後由被告繼承、再轉繼承取得事實上處分權；被告積欠2年
23 以上租金未繳納，原告寄發系爭存證信函催告被告限期收到
24 通知後10日內給付欠租，原告另寄發存證信函終止兩造系爭
25 租約關係等情，業據原告提出301-59地號土地第一類土地謄
26 本、出租表、現場照片、李青融繼承系統表、存證信函及回
27 執在卷可稽（見本院卷第21至48頁），且經本院會同原告及
28 南投地政測量人員至現場履勘屬實，並有勘驗測量筆錄、勘
29 驗照片及南投地政製作複丈成果圖附卷可佐（見本院卷第15
30 7至164頁、第241至250頁），復經本院依職權調得訴外人即
31 李青融之三男李瑞麟、五男李鴻州戶政資訊網站查詢親等關

01 聯（二親等）查詢結果，並調取本院102年度司繼字第486
02 號、109年度司繼字第780號卷宗核閱無訛（李青融於102年8
03 月5日死亡，其繼承人為羅耍瑜、被告及李瑞麟、李鴻州，
04 李文靖拋棄繼承；另李瑞麟於103年6月5日死亡、李鴻州於1
05 09年5月7日死亡，渠等繼承人均為羅耍瑜；羅耍瑜於109年1
06 0月12日死亡，其繼承人為被告，李文靖拋棄繼承），且經
07 本院將載有原告主張上情之民事起訴狀繕本送達被告、原告
08 亦將載有其主張上情之民事準備狀繕本送達被告，而被告李
09 傑誠已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，
10 亦未提出書狀爭執，且被告李滉鐸就上開事實亦未爭執，堪
11 信原告上開主張為真實。

12 (二)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
13 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
14 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
15 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
16 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
17 延給付逾2個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，
18 遲付租金之總額，達2年之租額時，適用前項之規定，民法
19 第439條前段、第440條第1、2、3項分別定有明文，又租用
20 建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回：
21 四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上
22 時，土地法第103條第4款亦有明文。經查：

- 23 1.系爭租約出租表上載明租金每期租金為按公告地價乘以面積
24 乘以6%計算，一期為6個月，並應分別於每年度6月30日及1
25 2月31日前繳納（見本院卷第23頁），且被告復未爭執每期
26 租金變更為按公告地價乘以80%再乘以面積、年利率8%計
27 算，認定如前。
- 28 2.被告承租系爭房屋之基地即系爭土地，自109年7月1日起，
29 並未再支付任何租金，計至111年6月30日，被告積欠租金逾
30 2年。嗣原告分別於111年12月29日、112年7月14日寄發存證
31 信函與被告李傑誠、李滉鐸，催告被告於接獲該函後10日內

給付所欠租金，否則將依法終止兩造間系爭租約等語，被告李傑誠、李滉鐸已分別在112年1月7日、同年7月19日收受存證信函（見本院卷第33、39頁）。被告李滉鐸抗辯：其曾向原告積極表達願意繳納所欠租金，惟原告要求其於112年8月30日至其公司繳清，惟因其申請2項美國專利中，難以返國親自繳費等等，固據其提出與原告間LINE對話紀錄、申請專利文件為證（見本院卷第129至137頁），然被告李滉鐸亦不否認其確實未依原告所訂催告期限繳清所積欠租金，原告再以存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示，分別於112年2月6日送達被告李傑誠、112年9月6日送達被告李滉鐸，原告業已依民法第440條第3項適用第2項規定催告被告給付租金，被告仍未於10日內支付任何租金，並對被告為系爭租約之意思表示，於送達最後一位被告即被告李滉鐸即000年0月0日生終止之效力。

3.至被告李滉鐸抗辯黃淑美未依承諾繳付租金，非可歸責於被告李滉鐸等等，惟基於債之相對性，被告李滉鐸亦無法以此對抗原告。另被告李滉鐸有無意願另外向原告承租系爭土地，非本件所應審究，亦不影響系爭租約終止與否。

4.是以，兩造間租賃關係已於112年9月6日合法終止。

(三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段分別定有明文。經查：兩造間租賃關係已於112年9月6日合法終止，已如前述，則被告所有系爭房屋坐落於301-59地號土地即屬無權占有，依上開規定，原告請求被告將坐落301-59地號土地如附圖所示編號A部分建物（面積72平方公尺，即系爭房屋）拆除，並將該部分土地返還原告，核屬有據。

(四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為

度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。經查：系爭租約業已112年9月6日終止，如同前述，則被告無正當權源以系爭房屋占有使用301-59地號土地，獲得相當使用301-59地號土地範圍租金之利益，以系爭租約所約定租金計算方式及被告實際占有原告所有301-59地號土地換算之租金利益為3,494元（計算式： $9,100 \times 80\% \times 72 \times 8\% \div 12 = 3,494$ ，元以下四捨五入），致原告受有損害。是原告依民法第179條規定，請求被告應自112年9月7日起至騰空返還系爭房屋占有301-59地號土地日止，按月給付相當於租金之不當得利3,494元，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第179條規定，訴請如主文第1項至第2項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，尚屬無據，應予駁回。

六、原告陳明第1、2項聲明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，應予准許；本院並依職權宣告被告於供相當擔保後，得免為假執行，爰分別酌定擔保金如主文第5、6項所示。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中 華 民 國 115 年 1 月 12 日
民事第二庭 法 官 蔡仲威

以上正本係照原本作成。

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。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 115 年 1 月 12 日
書記官 陳雅雯

附表：

時間	公告地價	計算式	租金
----	------	-----	----

(民國)	(新臺幣)		(新臺幣)
109年7月至12月	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 = 23,558$	23,558元
110年1月至6月	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 = 23,558$	23,558元
110年7月至12月	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 = 23,558$	23,558元
111年1月至6月	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 = 23,558$	23,558元
111年7月至12月	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 = 23,558$	23,558元
112年1月至6月	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 = 23,558$	23,558元
112年7月1日至同年9月6日	9,100元	$9,100 \times 80\% \times 80.9 \times 8\% \div 2 \div 180 \times 68 = 8,900$	8,900元
			150,248元