

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第62號

原告 莊志中

訴訟代理人 蘇士恒律師

複代理人 莊容安律師

被告 金騰國際傳媒股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 金燕玲

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告金燕玲應將坐落於南投縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖所示編號A之木造房屋（面積210.83平方公尺）、編號B之木造房屋含閣樓（面積633.85平方公尺）、編號C之木造房屋（面積210.62平方公尺）、編號D之造景（面積33.04平方公尺）拆除，將占有445地號土地騰空返還予原告、446地號土地騰空返還予原告及其他共有人全體；並自民國112年12月14日起至騰空返還土地日止，按月給付原告新臺幣6,250元。

二、被告金騰國際傳媒股份有限公司應將停放於南投縣○○鎮○○段000○000地號土地上如附圖所示編號E之車牌號碼0000-00自用小貨車（面積7.20平方公尺）及編號F之車牌號碼0000-00自用小客車（面積6.93平方公尺）移除，將占有445地號土地騰空返還予原告、446地號土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

三、被告金燕玲應給付原告新臺幣60萬元，及自民國113年2月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告金燕玲負擔百分之98、被告金騰國際傳媒股

份有限公司負擔百分之1，餘由原告負擔。

六、本判決第一項至第三項於原告分別以新臺幣106萬元、新臺幣1萬4,000元、新臺幣20萬元供擔保後，均得假執行；但被告金燕玲如分別以新臺幣326萬5,600元、新臺幣60萬元、被告金騰國際傳媒股份有限公司以新臺幣4萬2,390元為原告預供擔保，各得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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

貳、實體事項

一、原告主張略以：

(一)原告為坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地所有權人及同段446、453地號土地（權利範圍均為1201分之473，下分稱445、446、453地號土地，合稱系爭土地）共有人，於民國000年00月間與被告金燕玲簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租賃契約書），約定原告出租系爭土地予被告金燕玲，租期自108年11月1日至116年10月31日止，每月租金新臺幣（下同）1萬2,500元，每月1日繳納（下稱系爭租賃契約），被告金燕玲嗣於445、446地號土地興建木造房屋（含閣樓）及造景。詎料，被告金燕玲僅於108年11月8日、109年1月3日分別匯款1萬2,500元租金至原告竹山農會帳戶，其後即未再給付租金，原告於112年12月7日寄發臺中英才郵局存證號碼001545號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被告金燕玲於函到5日內給付自109年1月1日至112年12月1日所積欠租金60萬元，如逾期未付即以該函為終止系爭租賃契約書之意思表示，被告金燕玲於112年12月8日收受後卻置之不理，系爭租賃契約書業已終止，被告金燕玲應將坐落於445、446地號土地如附圖即南投縣竹山地政事務所（下稱竹山地政）複丈日

01 期113年4月16日、113年5月8日土地複丈成果圖（下稱附
02 圖）所示編號A之木造房屋（面積210.83平方公尺）、編號B
03 之木造房屋含閣樓（面積633.85平方公尺）、編號C之木造
04 房屋（面積210.62平方公尺）、編號D之造景（面積33.04平
05 方公尺）拆除，將占有445地號土地騰空返還予原告、446地
06 號土地騰空返還予原告及其他共有人全體，並給付欠租60萬
07 元，以及自112年12月12日至騰空返還445、446地號土地為
08 止，另應按月計付不當得利8,333元。

09 (二)另被告金騰國際傳媒股份有限公司（下稱被告金騰公司）以
10 車牌號碼0000-00自用小貨車、7836-S2自用小客車無權占有
11 445、446地號土地，如附圖所示編號E（面積7.20平方公
12 尺）及編號F（面積6.93平方公尺）範圍，被告金騰公司應
13 移除上開2車，將占有445地號土地騰空返還予原告、446地
14 號土地騰空返還予原告及其他共有人全體。

15 (三)爰依民法第455條前段、民法第767條第1項前段及中段、民
16 法第821條、民法第179條規定及系爭租賃契約書第11條約
17 定，提起本件訴訟。並聲明：1.確認原告與被告金燕玲間就
18 系爭土地自112年12月12日起之租賃關係不存在。2.如主文
19 第1項前段所示；並自112年12月12日起至騰空返還土地日
20 止，按月給付原告8,333元。3.如主文第2、3項所示。4.主
21 文第1項至第3項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出任何書狀作何聲
23 明或陳述。

24 三、本院之判斷：

25 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
26 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
27 之訴，亦同。民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受
28 確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，當事
29 人主觀上認其在法律上地位有不安之狀態存在，且此種不安
30 之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確
31 認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法

01 律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨可
02 參）。經查：原告主張請求確認其與被告金燕玲間就系爭土
03 地自112年12月12日起之租賃關係不存在，係因被告金燕玲
04 就本件未為任何答辯，致原告權利及法律關係陷於不確定之
05 狀態，而為確認之聲請等語（見本院卷第109頁），惟原告
06 既已在本件訴訟中請求被告金燕玲返還占有445、446地號土
07 地，即足以除去原告此種不安之狀態，且453地號土地部
08 分，被告金燕玲於收受系爭存證信函後僅為未置理，並無明
09 確否認原告與被告金燕玲就系爭租賃契約業已終止，依上開
10 說明，難認原告有受確認判決之法律上利益，是原告提起確
11 認原告與被告金燕玲間就系爭土地自112年12月12日起之租
12 賃關係不存在，並無確認利益，即欠缺權利保護必要。

13 (二)原告主張被告金燕玲與其簽訂系爭租賃契約書，承租系爭土
14 地，每月租金1萬2,500元，尚積欠自109年1月1日至112年12
15 月1日之租金共60萬元，並寄發系爭存證信函催告被告金燕
16 玲限期5日內給付欠租，逾期不履行終止兩造租賃契約關
17 係，且被告金燕玲仍以地上物占用445、446地號土地如附圖
18 所示編號A、B、C、D部分；另被告金騰公司以車牌號碼0000
19 -00自用小貨車、7836-S2自用小客車占用445、446地號土地
20 如附圖所示編號E、F部分等情，業據原告提出系爭租賃契約
21 書、系爭存證信函、現場照片、系爭土地第一類土地謄本在
22 卷可稽（見本院卷第25至56頁、第69至78頁），且經本院調
23 取車號查詢車籍結果、現場履勘及竹山地政製作土地複丈成
24 果圖，有車號查詢車籍結果、勘驗筆錄及附圖附卷可佐（見
25 本院卷第89至91頁、第115至138頁、第173至175頁），復經
26 本院將載有原告主張上情之民事起訴狀繕本送達被告金燕
27 玲、原告亦將載有原告主張上情之民事追加被告暨變更訴之
28 聲明狀繕本送達被告，而被告已於相當時期受合法之通知，
29 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，堪信原告上開
30 主張為真實。

31 (三)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延

者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2年之租額時，適用前項之規定，民法第439條前段、第440條第1、2、3項分別定有明文。經查：

1.系爭租賃契約書第4條載明租金應於每月1日以前繳納1萬2,500元（見本院卷第28頁）。被告金燕玲承租系爭土地興建木造房屋及造景，自108年11月1日起僅給付2期租金，從109年1月起，並未再支付任何租金，計至112年12月1日，被告金燕玲積欠租金逾2年。嗣原告於112年12月7日寄發系爭存證信函，催告被告金燕玲於函到5日內給付所欠租金60萬元；逾期未付即以該函為終止租約之意思表示，不另通知。被告金燕玲已在112年12月8日收受系爭存證信函（見本院卷第37頁）。原告業已依民法第440條第3項適用第2項規定催告被告金燕玲給付租金，被告金燕玲仍未於5日內支付任何租金，系爭租賃契約業於催告期間屆滿次日即112年12月14日終止。

2.是以，原告請求被告金燕玲應給付原告60萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即113年2月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據。

(四)按對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第455條前段、第767條第1項前段及中段、第821條分別定有明文。經查：

1.原告與被告金燕玲間租賃關係已於112年12月14日合法終止，已如前述，則被告金燕玲在445、446地號土地上所興建木造房屋（含閣樓）、造景即屬無權占有，依上開規定，原告請求被告金燕玲將坐落於445、446地號土地如附圖所示編

號A之木造房屋（面積210.83平方公尺）、編號B之木造房屋含閣樓（面積633.85平方公尺）、編號C之木造房屋（面積210.62平方公尺）、編號D之造景（面積33.04平方公尺）拆除，將占有445地號土地騰空返還予原告、446地號土地騰空返還予原告及其他共有人全體，核屬有據。

2.被告金騰公司以車牌號碼0000-00自用小貨車、7836-S2自用小客車無權占有445、446地號土地如附圖所示編號E、F範圍，依上開規定，原告請求被告金騰公司將坐落於445、446地號土地如附圖所示編號E之車牌號碼0000-00自用小貨車（面積7.20平方公尺）及編號F之車牌號碼0000-00自用小客車（面積6.93平方公尺）移除，將占有445地號土地騰空返還予原告、446地號土地騰空返還予原告及其他共有人全體，亦屬有據。

(五)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：系爭租賃契約業已112年12月14日終止，如同前述，則被告金燕玲無正當權源以上開木造房屋（含閣樓）、造景繼續占有使用445、446地號土地，獲得相當使用445、446地號土地範圍租金之利益，以系爭租賃契約所約定租金及被告金燕玲占有原告所有445、446地號土地比例換算之租金利益為934元【計算式：
$$\left[12500 \times (330.95 + 210.26) \div 10120.32 \right] + \left[12500 \times (210.83 + 302.90 + 0.36 + 33.04) \div 10120.32 \times 473 \div 1201 \right] = 934$$
，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，請求被告金燕玲應自112年12月14日起至騰空返還445、446地號土地日止，按月返還不當得利934元，自屬有據。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第821
02 條、第179條規定，訴請如主文第1項至第3項所示，為有理
03 由，應予准許。逾此範圍之請求及原告提起確認訴訟部分，
04 尚屬無據，應予駁回。

05 五、原告陳明第1項至第3項聲明願供擔保請准宣告假執行，就原
06 告勝訴部分，核無不合，應予准許；本院並依職權宣告被告
07 金燕玲、金騰公司於供相當擔保後，各得免為假執行，爰分
08 別酌定擔保金如主文第6項所示。至於原告敗訴部分，其假
09 執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
11 書。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日
13 民事第二庭 法 官 蔡仲威

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日
18 書記官 陳雅雯