

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第915號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

原告 祭祀公業法人新竹縣林同興
法定代理人 林榮國
訴訟代理人 洪坤宏律師
被告 曾鐘川
訴訟代理人 曾松笙
被告 曾文港
被告 曾文池
被告 曾文祿
被告 曾楹雯
被告 曾楊秀蘭
被告 曾文模
被告 曾詠達
被告 曾麗珠
被告 曾碧玲
被告 曾滿玉

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國114年1月16日辯論終結，判決如下：

主 文

被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○○、卯○○○、天○○○、申○○○、未○○○應將坐落於新竹市○○○段00000地號土地上，如附圖編號A面積53.07平方公尺之一層地上物、編號B面積61.05平方公尺之第一層地上物、編號C1面積74.57平方公尺之一層地上物、編號D面積0.77平方公尺之化糞池全部拆除騰空，並將上開土地返還原告及全體共有人。
被告地○○應將坐落新竹市○○○段00000地號土地上，如附圖編號B面積61.05平方公尺之第二層地上物全部拆除騰空，並將上開土地返還原告及全體共有人。
被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○○、卯○○○、天○○○、申○○○、未○○○應自民國113年1月24日起至返還主文第一項、第二項所示土地之日止，按月給付原告新

01 臺幣2,425元。
02 原告其餘之訴駁回。
03 訴訟費用除關於丙○○○、戊○○、丁○○、乙○○部分外，由
04 被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬
05 ○○○、卯○○、天○○、申○○、未○○負擔。
06 本判決第一項、第二項於原告以新臺幣21萬元為被告地○○、庚
07 ○○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○、卯○○、
08 天○○、申○○、未○○供擔保後，得假執行。但被告地○○、
09 庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○、卯○
10 ○、天○○、申○○、未○○如以新臺幣606,272元為原告預供
11 擔保，得免為假執行。
12 本判決第三項原告就已到期部分，按期分別以每月新臺幣449元
13 為被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、
14 壬○○、卯○○、天○○、申○○、未○○供擔保後，得為假執
15 行。但被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○
16 ○、壬○○、卯○○、天○○、申○○、未○○就已到期部分，
17 如按期分別以每月新臺幣2,425元為原告預供擔保，得免為假執
18 行。
19 原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
23 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟
24 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
25 事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
26 或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定
27 前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論
28 者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以
29 言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載
30 於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於
31 期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期
32 日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日

01 起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第25
02 5條第1項但書第2款、第3款、第5款、第256條、第262條定
03 有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之
04 訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社
05 會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證
06 據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得
07 加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免
08 重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最
09 高法院96年台上第471號民事判決意旨參照）。原告起訴後
10 變更、追加、更正聲明如附表所示，合於前開規定，應予准
11 許。又關於丙○○○、戊○○、丁○○、乙○○已與原告成
12 立和解，有和解筆錄在卷可稽，附此敘明。

13 二、被告庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○
14 ○、卯○○經合法通知未於言詞辯論期日到場，核均無民事
15 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
16 辯論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：

19 (一)、坐落新竹市○○段000○00000地號土地原告應有部分比例2/
20 3，國有財產署應有部分比例1/3，分別遭被告丙○○○及地
21 ○○無權占有，在其上搭蓋房屋，拒不返還土地予原告。縱
22 地○○之祖父曾爐城前在系爭土地上搭建門牌號碼新竹市○
23 ○路○段00巷00號房屋居住，惟僅憑此居住之事實，尚難認
24 定與原告前手之間有租賃關係存在，遑論被告地○○雖稱有
25 以白米、現金繳納租金予原告之前手，然並未提出如租賃契
26 約或收據等證物以實其說，僅憑現金、稻穀錢之繳納，尚難
27 逕認定即為租金。依證人甲○○之證述，系爭房屋並非原地
28 主黃林彩芳叔叔透過證人所召集搭建，為何曾爐城在系爭土
29 地上搭建房屋，證人尚無所從知。系爭土地在88年間經登記
30 為國有，經國有財產署對被告等人課徵土地使用補償金後，
31 被告等人即拒絕再繳納稻穀錢給黃林彩芳，而黃林彩芳當時
32 因配偶及女兒病重需照顧，家裏發生重大變故，無暇分身，

01 且在此之前均是由證人甲○○通知後前往收取，亦因證人未
02 再通知，故原告之前手即黃林彩芳並未催告繳納亦未前往收
03 取，另被告係在與原告溝通返還土地之過程中，突然主張有
04 不定期租賃關係存在，並向法院辦理提存，此為被告嗣後為
05 阻撓原告收回土地臨訟主張。依系爭房屋之稅籍登記資料，
06 系爭房屋為木石磚造（磚石造）起課年月為39年7月，折舊
07 年數為73年，或土竹造（純土造）起課年月為45年7月，折
08 舊年數為67年，依據「新竹市地價調查用建築改良物耐用年
09 數及折舊率表」所載，木石磚造（磚石造）建築物耐用年數
10 為46年，土竹造（純土造）建築物耐用年數為18年，系爭房
11 屋自興建迄今至少已74年以上，超過耐用年數至少27年或49
12 年以上，除非經過維修及改建，否則實難以繼續維持其結構
13 之安全，早已達不堪使用之程度，參酌新竹市建築師公會鑑
14 定結果，系爭房屋早已不堪使用。縱認兩造間有不定期限之
15 租賃關係存在，亦已屆契約之年限。除被告等人事後擴建之
16 部分外，系爭之房屋確亦已崩塌傾倒達不堪居住使用，被告
17 以鐵皮補強，始勉於維持。黃林彩芳從未與被告等人有過任
18 何之接觸，自難以知悉並同意被告在系爭土地上改建並擴建
19 房屋，縱系爭房屋因改建或擴建而造成現仍堪居住使用之狀
20 態，然應依改建前之狀態認定房屋是否仍堪使用。被告之無
21 權占用行為已妨害原告對於系爭土地之圓滿使用，侵害原告
22 之所有權，原告依民法第767條、第821條規定，請求被告將
23 坐落系爭土地上之地上物拆除，並將系爭土地騰空返還原告
24 及全體共有人。被告無權占用原告所有之系爭土地，受有
25 相當於租金之不當得利，致原告受有損害，原告另依民法第
26 179條規定，請求被告應自原告於111年8月18日取得系爭土
27 地後，至返還系爭土地予原告之日止，給付相當於租金之不
28 當得利13萬8,937元及起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土
29 地之日止，按月給付原告1萬2,630元。

30 (二)、訴之聲明：

- 31 1.如附表一（本院卷(一)第407頁）所載之被告應將坐落新竹市
32 ○○段000地號土地上，如新竹地政事務所112年12月8日土

01 地複丈成果圖編號E 面積56.39平方公尺之一層地上物、編
02 號F面積68.28平方公尺之一、二層地上物、編號G面積8.78
03 平方公尺之洗衣間、編號H面積1.77平方公尺之化糞池、編
04 號C2面積0.82公尺之一層地上物拆除騰空、並將土地返還原
05 告及全體共有人。(此項聲明已和解)。

06 2.如附表二(本院卷(-)第407頁)所載之被告應將坐落新竹市
07 ○○段00000地號土地上,如新竹地政事務所112年12月8日
08 土地複丈果圖編號A 面積53.07平方公尺之一層地上物、編
09 號B面積61.05平方公尺之一層地上物、編號C1面積74.57平
10 方公尺之一層地上物、編號D面積0.77平方公尺之化糞池拆
11 除騰空,並將土地返還原告及全體共有人。

12 3.被告地○○應將坐落新竹市○○段00000地號土地上,如新
13 竹地政事務所112年12月8日土地複丈成果圖編號B面積61.05
14 平方公尺之二層地上物拆除騰空,並將土地返還原告及全體
15 共有人。

16 4.如附表一所載之被告應連帶給付原告新臺幣(以下同)9萬9
17 763元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5
18 計算之利息,並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地
19 之日止,按月給付原告9,069元(實際金額待鑑定後補
20 正)。(此項聲明已和解)。

21 5.如附表二所載之被告應連帶給付原告新臺幣(以下同)13萬
22 8,937元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分
23 之5計算之利息,並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項
24 土地之日止,按月給付原告1萬2,630元(實際金額待鑑定後
25 補正)。

26 6.訴訟費用由被告負擔。

27 7.請准原告供擔保宣告假執行。

28 二、被告答辯：

29 (一)、被告地○○：

30 1.新竹市○○段00000地號土地上建物門牌為新竹市○○路○
31 段00巷00號(右側),占用人為地○○。日據時期(即民國
32 34年前),被告地○○之祖父曾爐城家產置於(現新竹空軍

01 基地中)，為當時統治的日本所徵收為機場使用。曾爐城與
02 系爭土地之原地主林姓家族，為長工、佃農關係，林姓家族
03 見曾爐城之土地、房屋被徵收居無定所，為酬謝曾爐城長期
04 為林姓家族務農及做工，乃將系爭土地租用給曾爐成建築房
05 屋居住，繼續為林姓家族務農及做工，約定租金以白米為計
06 算，後隨經濟環境改變改由以現金計算支付，每年農曆9月
07 4日林姓家族派人統一收訖租金。直至96年尚有林姓家族成
08 員黃林彩芳出面收取租金，故雙方一直存有不定期之租賃關
09 係，被告地○○乃因繼承之關係存續系爭土地不定期之租賃
10 關係。系爭土地原告與國有財產署所分別共有（原告權利範
11 圍3分之2、國有財產署權利範圍3分之1），而國有財產署係
12 88年12月15日以扣抵稅款之原因取得該土地3分之1，原有負
13 擔並不消滅。被告已向國有財產署請求回復租賃關係。倘被
14 告為無權占有須給付相當於租金之不當得利，系爭土地鄰近
15 機場，為機場跑道之起端，被戲稱為機場噪音之搖滾區。原
16 告請相當於租金之不當得利過高，當有受土地法第97條及10
17 5條不得逾申報地價年息百分之十之限制。庚○○等10人係
18 原告依系爭房屋之房屋稅納稅義務人所衍生追加之，然系爭
19 房屋實際所有權人為地○○，被告等雖非「房屋不堪使用後
20 自行增建或修繕」而係於「房屋仍於使用中自行增建或修
21 繕」且出租人不即表示反對之意思應同適用，雙方當事人以
22 不定期限繼續契約。雙方間就系爭土地存有不定期之租賃關
23 係，土地法100條「出租人非因左列情形之一，不得收回」
24 乃指房屋租賃，與本件租賃土地建築房屋顯不適用。社團法
25 人新竹市建築師公會113年11月5日鑑定過程極為草率，宛如
26 走馬看花，鑑定人員僅於現場目視、繪圖，拍照，完全無任
27 何專業器具及方法等測量鑑定。系爭房屋前廳舍屋頂由紅瓦
28 改成鐵皮屋頂，為房屋必要之修繕，並非改建。承租人於原
29 有房屋不堪使用而改建，繼續為租賃土地之使用收益，出租
30 人不即為反對之表示。前開房屋（即系爭房屋）若經改建或
31 維修（鐵皮屋頂、加強之鋼構樑柱），系爭房屋即符合安全
32 標準且具遮風避雨之基本功能，不會有傾頹或倒塌之可能

01 ，亦即無不堪使用之情事。

02 2.答辯聲明：

03 (1)原告之訴駁回。

04 (2)訴訟費用由原告負擔。

05 (二)、被告己○○、辛○○、午○○、被告已○○○、壬○○、卯
06 ○○、天○○、申○○、未○○：

07 1.編號01A00000000納稅義務人曾仁協，起課年份是民國41
08 年，折舊年限已71年，編號01A00000000納稅義務人曾仁
09 在，起課年份是民國45年，折舊年限已67年，○○段地號00
10 0土地上的曾家房子，以前是有房間就住，不是很固定，左
11 邊這邊的房屋，第一間是曾月娥住，她結婚後就搬出去，之
12 後曾仁在夫妻搬來住，天○○(曾仁在的年紀最大小孩)很小
13 時也住一起，曾仁在夫妻與天○○48年就搬走了，大約住7
14 年，而曾仁協跟子○○○)住第二間，其餘小朋友住第三間
15 (稱為後面間，再後面還有廚房)，78年曾仁協跟子○○○
16 一家人搬離○○段000地號土地上的房屋。曾仁協於100年去
17 世，繼承人為子○○○。被告也沒分配到○○段000地號土
18 地上房屋。曾家這四張稅籍資料(曾仁福、曾仁協、曾仁
19 在、曾月娥)是很久前設定的，為何這樣設定並不清楚，此
20 與如上居住事實不同，若我等有○○段000地號土地上的任
21 何一部分房屋的處分權，同意原告將此部分房屋拆除，相互
22 不支付費用，亦即免土地使用補償金，免拆除騰空費用，免
23 搬遷補償金。

24 2.答辯聲明：

25 (1)原告之訴駁回。

26 (2)訴訟費用由原告負擔。

27 (三)、被告庚○○：

28 1.我養母(曾月娥)從小就住在○○里○○路77巷爺爺曾爐城的
29 房子，於民國61年，我與養母曾月娥搬離這裡。曾月娥已於
30 民國96年往生，我從不知道我養母擁有○○段000號土地上的
31 的房屋，稅籍編號01A00000000納稅義務人為曾月娥(我養
32 母)，構造別為木石磚造(磚石)，起課年份是民國39年，折

01 舊年限已73年，所以看似我養母曾月娥有房屋財產或是此房
02 屋的繼承，我不知道這房屋是哪裡或是哪一部分，我沒分配
03 到或繼承到此土地上房屋，若我等有○○段000地號土地上的
04 的任何一部分房屋的處分權，同意原告將此部分的房屋拆
05 除，人相互不支付費用，亦即免土地使用補償金，免拆除騰
06 空費用，免搬遷補償金。

07 2. 答辯聲明：

08 (1) 原告之訴駁回。

09 (2) 訴訟費用由原告負擔。

10 三、本院之判斷：

11 (一)、原告主張於111年11月18日經黃林彩芳贈與登記取得系爭新
12 竹市○○段000○○0000地號土地，權利範圍2/3，土地上有
13 新竹市○○路○段00巷00號之房屋，均未辦理保存登記，稅
14 籍登記名義人為曾月娥、曾仁福、曾仁協（已過世）、曾仁
15 在、林金德（已過世），上揭門牌登記稅籍編號並無特定坐
16 落位置之事實，提出土地登記謄本等為證，被告不爭執。原
17 告主張被告無權占有系爭土地，被告否認，辯稱有不定期租
18 賃契約關係存在等語，是以本件爭點為：就系爭土地有無不
19 定期租賃契約關係存在？被告請求收回占有系爭土地，有無
20 理由？

21 (二)、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
22 他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾一年
23 者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租
24 賃，民法第421條第1項、第422條亦有明文。次按因使用租
25 賃物而支付之對價，即為租金，其約定之名稱如何，原非所
26 問（最高法院46年台上字第519號判決意旨參照）。使用借
27 貸為無償契約，而租賃則為有償契約。當事人之一方以物租
28 與他方使用、收益，他方支付租金，以為對價，不問其名稱
29 為何，皆為租賃。又租賃契約之成立，祇須當事人意思表示
30 一致，無論其為明示或默示，其契約即為成立，並不以訂立
31 書面為必要（最高法院80年度台上字第78號民事判決意旨參
32 照）。又按土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為

01 目的者，非有相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租
02 期，依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租賃至
03 房屋不堪使用時為止之期限（最高法院108年度台上字第252
04 9號民事判決意旨參照）。

05 (三)、經查，證人甲○○於本院審理中證稱：黃林彩芳的叔叔以前
06 在當醫生，我父親身體不好，常常去給他看病，看到熟識之
07 後，又是同村莊的人，黃林彩芳的叔叔才說這邊機場要擴
08 大，要拆房子，我那邊就給你蓋房子，你召集幾個人來蓋房
09 子。我們那邊都是收1100斤的，1100斤就是我們負責幫他收
10 的，後來他就請我們順便幫他收被告這幾戶的。我們後面這
11 幾戶是以前黃林彩芳的叔叔叫我們來蓋的，前面另外幾戶我
12 不知道，這是後來他叫我們順便幫他收的，後面買去的這些
13 都是我們收的。我收一收之後，黃林彩芳會來我們家拿，以
14 前黃林彩芳的叔叔是我們要送到他家去，黃林彩芳是自己來
15 我家拿，黃林彩芳住在臺北，她就來我們家收，一年收一
16 次。當時如果要說是租金，也是可以這樣說，但以前黃林彩
17 芳的叔叔是說用稻穀錢下去算，以前也沒有說是租金，只有
18 說一年多少稻穀給他。這個要說是租金也可以，因為以前是
19 說稻穀、稻穀錢，繳稻穀錢要算租金也說得過去，這個很難
20 說，要說租金也可以等語（本院卷(一)第166-170頁）。我最
21 早去收租的時候，不是租金，以前是機場擴建，我們沒有地
22 方可以住，當時我們要搬來的時候，他有一些種菜、種番薯
23 的土地給我們蓋房子，他只有跟我們說一年要繳多少稻穀
24 錢，是用100斤稻穀多少錢下去算的（黃林彩芳的叔叔有無
25 說何時要歸還土地？），當時是給我們蓋而已，也沒有說多
26 久。（黃林彩芳的叔叔有無來跟你們說應該要歸還土地
27 了？）沒有，當時我們要跟他買，黃林彩芳的叔叔說祖業沒
28 有在賣的，是後來黃林彩芳的叔叔死掉，黃林彩芳才賣的，
29 我們後面這些人就開始跟她買，當時買的時候也是我去跟他
30 說的等語（本院卷(一)第458-468頁）。是以系爭土地因原告
31 之前手黃林彩芳的叔叔同意曾爐城在系爭土地建屋，並繳納
32 稻穀錢為使用系爭土地之對代價，其間有租賃契約，租賃契

01 約法律關係嗣分別由黃林彩芳、曾爐城之繼承人繼承。

02 (四)、按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租
03 賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4月21日修正前民
04 法第425條定有明文。修正後同條第2項雖規定：「前項規
05 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
06 限者，不適用之。」惟基於保護民法債編修正前之既有秩
07 序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契
08 約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地(最高法院98
09 年度第2次民事庭會議決議意旨參照)。查本件被告本於繼承
10 及系爭租約之租賃關係占用系爭房屋坐落之基地即系爭土
11 地，系爭租約成立在民法第425條修正前，自無修正後該條
12 第2項規定之適用。原告於111年11月18日以贈與原因取得應
13 有部分3之2，有土地登記謄本可參(本院卷(一)第19、21
14 頁)，則依上開規定，原告自應繼受系爭租約之租賃關係。
15 被告抗辯其與原告間就系爭土地有租賃關係存在一節，尚屬
16 有據。

17 (五)、按租用建築房屋之基地，承租人積欠租金額，除以擔保現金
18 抵償外，達二年以上時，出租人得收回基地；又承租人租金
19 支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
20 金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租
21 用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，適
22 用前項之規定，土地法第103條第4款及民法第440條第1、3
23 項分別定有明文。故出租人以承租人積欠租金額達二年以上
24 為由收回基地時，須依民法第440條第1項規定，定相當期限
25 催告承租人支付積欠租金，承租人於期限內不為支付者，始
26 得終止租賃契約，不得未經催告支付租金即逕行主張終止租
27 約(最高法院71年度台上字第3519號民事判決意旨參照)。
28 又定期催告承租人支付租金之方式，得於訴訟上或訴訟外為
29 之，雖不拘泥於形式，但應明白、確實，以使受催告人能明
30 白知悉催告之內容，而得為履行，始得謂為合法之催告，若
31 出租人之催告內容模糊曖昧不明，使承租人無法明確知悉，
32 而無從依催告內容為履行時，即不得認為已有合法之催告。

01 再者，租金之給付，為租約履行之要件，則就承租人未依約
02 給付之租金額為若干，應於若干期限內以何方式為履行給
03 付，均涉及承租人履行給付內容之權義，自應於催告中為明
04 確之說明，使承租人知悉其應為給付之內容，而斟酌判斷是
05 否履行。尚難認認有催告，尚不得據此終止租約。原告未舉
06 證曾定期催告被告繳納租金，尚不得以被告欠租為由終止租
07 約。

08 (六)、按「土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手
09 之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用其房屋為目的，
10 非有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期
11 限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解為定有租至房
12 屋不堪使用時為止之期限。所謂不堪使用之原因，除因房屋
13 本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗損毀
14 壞外，尚包括因不可抗力所造成之自然毀壞，至不能為通常
15 之使用之情形；否則，在未明定租賃期限之租地建屋契約，
16 一旦房屋遭受不可抗力之天災受損，出租人將永無收回之
17 期，顯違雙方當事人租地建屋之原始目的而有失情理之平」
18 (最高法院95年度台上字第388號、87年度台上字第2475號民
19 事判決意旨參照)。系爭租約未明定租賃之期限，依契約之
20 目的探求當事人之真意，亦應解為定有租至房屋不堪使用時
21 為止之期限。

22 (七)、按土地法第103條第1款規定租用建築房屋之基地，非因契約
23 年限屆滿，出租人不得收回。此所謂「契約年限屆滿」，不
24 僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，
25 然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包
26 括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非
27 立法本意。原審本於取捨證據、認定事實及解釋契約之職權
28 行使，合法認定系爭契約為交換使用土地，性質屬互為租賃
29 關係之租地建屋契約，依契約目的探求當事人真意，應解釋
30 為定有租至房屋不堪使用時為止之期限，系爭建物經補強、
31 改造、增建為現狀，使用逾60年，原始建築因通常使用自然
32 耗損有結構安全之疑慮，達不堪使用之程度，系爭契約年限

01 已屆滿，被上訴人得依土地法第103條第1款規定收回系爭土
02 地(最高法院109年度台上字第347號民事判決意旨參照)。租
03 地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當之期
04 限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約目
05 的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為
06 止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之
07 通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材
08 質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免
09 違背該租地建屋契約立約時當事人之真意(最高法院105年度
10 台上字第1200號民事判決意旨參照)。

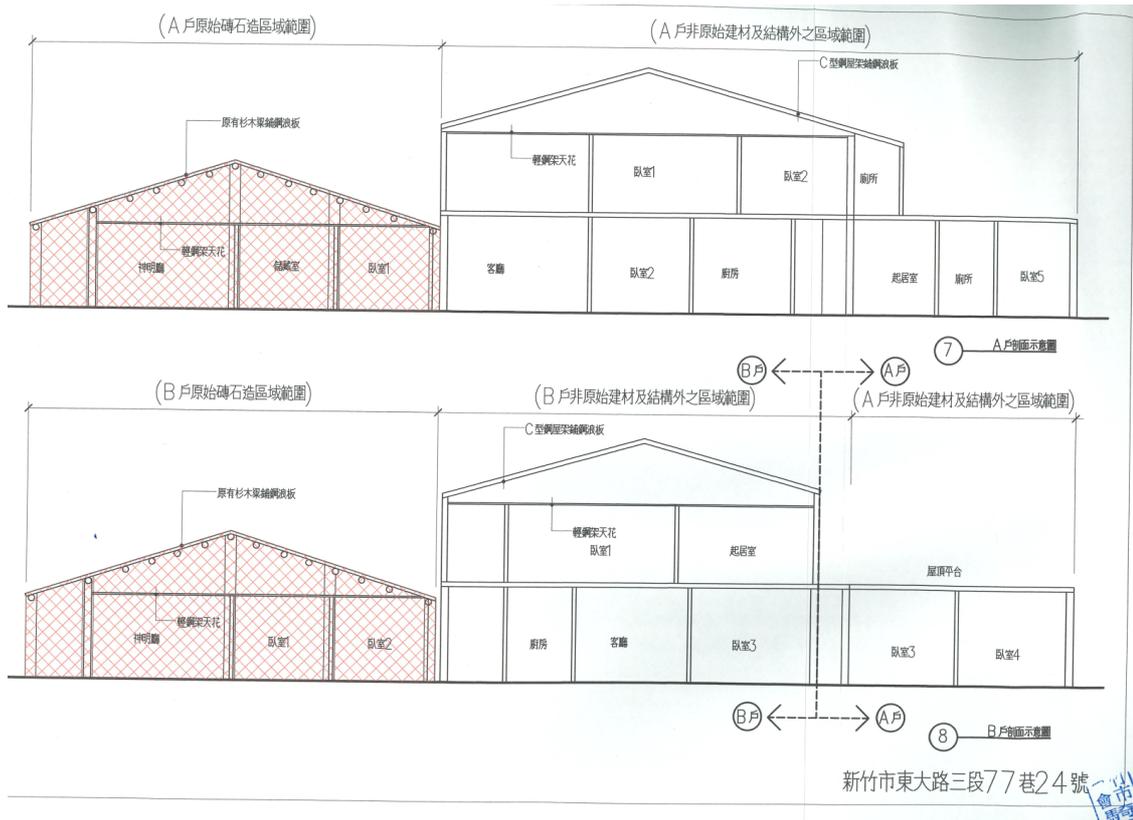
11 (八)、經查，本件系爭房屋經社團法人新竹市建築師公會鑑定結
12 果：新竹市○○路○段00巷00號(A戶000地號)房屋為地上
13 1層磚石造(前側、即靠馬路側)及地上1層加強磚造、地上
14 2層加蓋鐵皮屋(後側)，建築物用途為住宅，現況為住宅
15 使用中。新竹市○○路○段00巷00號(B戶224地號)房屋為
16 地上1層磚石造(前側、即靠馬路側)及地上1層加強磚造、
17 地上2層加蓋鐵皮屋(後側)，建築物用途為住宅，現況為
18 住宅使用中。依現場會勘結果(詳鑑定報告附件5照片1-2、
19 附件6 照片1、13)，顯示新竹市○○段000○00000地號土地
20 上之房屋有兩戶，但卻只有一個門牌號碼(即新竹市○○路
21 ○段00巷00號)，為了區別起見，鑑定建築師將標的物分別
22 命名為新竹市○○路○段00巷00號(A戶000地號)房屋(以
23 下簡稱標的物A)及新竹市○○路○段00巷00號(B戶224地
24 號)房屋(以下簡稱標的物B)。標的物A及B皆為地上1層磚
25 石造(前側，即靠馬路側)及地上1層加強磚造且其上第2層
26 加蓋鐵皮屋(後側)等2種不同構造方式所組成之建物，現
27 場並未發現有任何土竹造(純土造)構造物或建物存在。由
28 現況與稅籍登記資料記載之原始建材及結構之木石磚造(磚
29 石造)、土竹造(純土造)比對後，可認定標的物A及B前側
30 (即靠馬路側)仍維持原有地上1層磚石造之牆面，但屋頂
31 已修改為烤漆鋼板材質(即鋼浪板)，至於後側則為不同於
32 原有建材及結構之地上1層加強磚造且其上第2層加蓋鐵皮

01 屋，應屬重建或改建建物。經鑑定建築師現場詳細測量並將
02 成果繪製成平面示意圖、立面示意圖、剖面示意圖等，最後
03 確認出標的物A及B現仍為原始建材及結構之磚石造之區域範
04 圍為標的物A及B前側（即靠馬路側），並標示於圖面上，而
05 土竹造（純土造）構造物或建物已不復存在。另後側地上1
06 層加強磚造且其上第2層加蓋鐵皮屋之建物即為非原始建材
07 及結構之木石磚造及土竹造外之區域範圍，並標示於圖面
08 上。從現場目視檢測標的物A及B前側地上1層磚石造之屋頂
09 構造僅由原有老舊杉木（有局部已更換為C型鋼鐵）固定於
10 磚牆上作支撐，杉木上面直接鋪設烤漆鋼板（即鋼浪板），
11 而非屋架構造，且部分杉木尚使用鐵件搭接而非整支完整杉
12 木構材，此構造方式因強度及剛性較弱，所以無法將水平力
13 傳達至樑柱構架或牆體，亦無法安全承受風力所引起之上昇
14 載重。另從稅籍資料（起課年月03907）可確認該磚石造建
15 物屋齡至少有74年以上，再參考新竹市地價調查用建築改良
16 物耐用年數及折舊率表，可研判標的物A及B前側地上1層磚
17 石造之建物已超越耐用年數46年達28年之久，應屬危老建
18 築。從前述標的物A及B前側地上1層磚石造之屋頂構造方式
19 及屋齡，可研判前開房屋若維持原始建材及結構未經改建或
20 維修，則房屋原始建材及構造並無法達到安全之要求，也因
21 此前開房屋若將增建或改建之鐵皮屋頂、加強之鋼構樑柱等
22 除去，即不具有遮風避雨之基本功能且結構上亦不能達到安
23 全之要求，是有傾頹或倒塌可能。依據上述各項，作以下之
24 鑑定結論：

25

鑑定事項	鑑定結果
1. 新竹市○○段000○00000地號土地上之房屋（參見附圖及稅籍資料）是否與稅籍登記資料記載原始建材及結構之木石磚造（磚石造）、土竹造（純土造）相符？依其	1. 部分不相符。依其原始建材及結構是有重建或改建之情事。

<p>原始建材及結構是否有重建或改建之情？</p>	
<p>2. 前開房屋現仍為原始建材及結構之木石磚造及土竹造之區域範圍為何（請詳細說明）？非原始建材及結構之木石磚造及土竹造外之區域範圍為何(請詳細說明)？</p>	<p>2. 標的物A及B（即前開房屋）現仍為原始建材及結構之磚石造之區域範圍為標的物A及B前側（即靠馬路側）（詳鑑定報告附件4），而土竹造（純土造）構造物或建物已不復存在。另後側地上1層加強磚造且其上第2層加蓋鐵皮屋之建物即為非原始建材及結構之木石磚造及土竹造外之區域範圍（詳附件4）。</p>
<p>3. 前開房屋若維持原始建材及結構未經改建或維修，則房屋原始建材及構造是否可達到安全之要求？前開房屋若將增建或改建之鐵皮屋頂、加強之鋼構樑柱等除去，是否仍有遮風避雨之基本功能？結構上是否可達到安全之要求？是否有傾頹或倒塌可能？</p>	<p>3. 從標的物A及B前側地上1層磚石造之屋頂構造方式及屋齡，可研判前開房屋若維持原始建材及結構未經改建或維修，則房屋原始建材及構造並無法達到安全之要求，也因此前開房屋若將增建或改建之鐵皮屋頂、加強之鋼構樑柱等除去，即不具有遮風避雨之基本功能，且結構上亦不能達到安全之要求，是有傾頹或倒塌可能。</p>



02 是以系爭房屋已因通常使用自然耗損有結構安全之疑慮，已
 03 達不堪使用之程度，系爭租賃契約年限已屆滿，原告得依土
 04 地法第103條第1款規定收回系爭土地。

05 (九)、證人甲○○於本院審理中證稱：(提示本院卷第25頁照片，
 06 被告以前蓋的房子是否如照片所示前面這兩間?)是，我以
 07 前看到的是前面這兩間沒錯，後來我就知道了。我住在附
 08 近，但我們住在厝前面，被告他們住在厝後面，我要走到後
 09 面去才有辦法看到，他們有無擴建我不了解。我沒有注意那
 10 邊，因為當時我還是6、7歲的小孩子而已，而且被告他們那
 11 邊算是後面，我在前面，我不會走到後面去。10、20年前我
 12 們蓋房子的時候是平房，只有1樓。被告他們前面那邊我不
 13 知道，以前被告他們蓋房子的時候，只有蓋瓦屋而已。我們
 14 是依土地多大下去蓋的，隨便我們蓋的。是黃林彩芳的叔叔
 15 跟我們說的，至於被告他們到底怎麼樣我不知道，我們自己
 16 去找人來蓋房子的部分我知道，但被告他們前面的部分不是
 17 我們找的我不知道。比如我這塊田給你們蓋，你們去找人來
 18 蓋，多少、幾戶下去分。以前在收我是不太記得了，他們三

01 戶應該是500斤稻穀，他們蓋三戶，都是蓋平房瓦屋。他們
02 的事情我不知道，我們沒有再多蓋，我們一次就蓋好了，後
03 來沒有再多蓋，也沒有地方可以再多蓋。他以前說這塊田給
04 你蓋，照現在來算，我們500斤大約是蓋200、300坪左右。
05 他們是後面一排、中間一排，中間一排也是一樣三戶500
06 斤。(後來被告他們再增建二樓及後面一直增建的事情，你
07 知道嗎?)我不知道，我們在前面，他們在後面，當時我沒
08 有走到他們那邊去，所以我不知道，我要出入不用經過他們
09 那邊，我們比較靠近大路這邊，沒有靠近機場，他們比較靠
10 近機場。後來我們買起來，被告他們沒有買起來。(黃林彩
11 芳的叔叔當醫生，他有來過你們現場看過房屋興建的情形
12 嗎?)我不知道，當時我還是6、7歲的小孩子。以前我只有
13 拿我們後面的1100斤，前面被告他們的錢我沒有拿，以前這
14 1100斤我們是每年收一收拿去給黃林彩芳的叔叔，他就是跟
15 我們說今年稻穀錢100斤要算多少，我們收一收拿去給他。
16 (黃林彩芳也是一樣來你家收的嗎?)對，來我家收的，黃林
17 彩芳的叔叔過世後，黃林彩芳住在臺北，所以她如果要收稻
18 穀錢的時候，她會先打電話給我，說什麼時候、1100斤要多
19 少，我再去跟其他人聯絡，我收一收之後再打電話跟她說收
20 好了，她再來我家拿。黃林彩芳的叔叔在世的時候是我拿去
21 他家給他，後來黃林彩芳是來我家拿。當時是我們長輩叫我
22 收的，那三戶是這樣子我才知道的，不然我不知道，我是後
23 來才收的，初期不是我收的。黃林彩芳跟我說今年稻穀多少
24 錢，我再跟被告聯絡，收到之後，我再打電話叫她來拿，然
25 後黃林彩芳再來我們家拿。(你在幫黃林彩芳收的時候，我
26 們前面的房子是不是蓋好了，當時是不是就是目前的樣
27 子?)照現在的情形，當時我收的時候就是這樣子，照現在
28 的狀況就對了，黃林彩芳拜託我收的時候就是這樣子。(黃
29 林彩芳有來看過這些房子嗎?)我不知道，她每年快過年來
30 收錢的時候就有來，但她有沒有去看我就知道了。黃林彩
31 芳有來我家跟我拿錢，從以前她叔叔過世之後，她就有來拿
32 錢了，至少有10多年黃林彩芳都是差不多快過年的時候來跟

01 我收錢，確實有多少年我不知道，也許不止10多年，因為我
02 們從90幾年跟他買起來到現在，還有之前黃林彩芳也是每年
03 都有來收稻穀錢。黃林彩芳的叔叔過世後，黃林彩芳是繼承
04 人，黃林彩芳代表來收的。他們有無增建我不知道，以前我
05 們後面這邊有重蓋過，方向不同，本來是拼接厝，比如三間
06 蓋起來、五間蓋起來，現在大家都翻成樓房，打掉重蓋，因
07 為以前的房子是用磚塊，現在是用鋼筋混凝土，比較不同，
08 哪一年打掉重蓋的我忘記了，我們也買10、20年了，買之前
09 就有打掉了。(黃林彩芳來的時候，有問說為何你們房子要
10 再重蓋嗎?)沒有，當時他給我們蓋就是隨便我們蓋，當時
11 我們那邊蓋房子不用申請，他的意思是這一區給我們用，就
12 是這一區都隨便我們蓋的意思。(你有曾經去被告那邊看過
13 被告這三戶的樣子?)有，現在的樣子就是照片中的樣子，
14 黃林彩芳的叔叔就是同意被告蓋這個範圍，沒有變，就是在
15 這一區裡面蓋的，被告三戶是連在一起的。他有沒有同意我
16 不知道，那時候我沒有管他們前面的事情，是我們後面的事
17 情我才有在管。我收稻穀錢是在前面收的，不是在後面收
18 的，所以我不知道後面是不是被告家的房子，我不用走到被
19 告家後面去，那邊也不能走。以前黃林彩芳的叔叔給被告蓋
20 的是前面的紅磚瓦建築，後面的水泥建築我當時不知道是被
21 告蓋的，那邊也沒有路可以走，我們是走這條巷子，但從這
22 條巷子也看不到那邊，因為被房子擋住了等語(本院卷(一)第
23 458-468頁)。由上以觀，尚難認原告之前手曾同意被告於
24 系爭土地上增建房屋。

25 (十)、系爭房屋原始建築因通常使用自然耗損有結構安全之疑慮，
26 達不堪使用之程度，系爭契約年限已屆滿，原告得依土地法
27 第103條第1款規定收回系爭土地。原告於112年12月25日具
28 狀追加被告，訴狀繕本於113年1月13日寄存送達，依民事訴
29 訟法第138條第2項規定，寄存送達，自寄存之日起，經十日
30 發生效力，於000年0月00日生送達效力。被告庚○○、己○
31 ○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○、卯○○已陳述同
32 意拆除。按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請

01 求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。按以無權占有
02 為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實
03 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，自應就其取得占有係
04 有正當權源之事實證明之。經查，被告為坐落系爭土地上所
05 示地上物（下稱系爭地上物）之事實上處分權人，兩造間就
06 系爭土地之不定期租賃契約關係已因系爭房屋不堪使用，期
07 期限屆至而消滅，被告自無占有使用系爭土地之權源，則原
08 告請求被告拆除系爭地上物並返還該地，自屬有據。又新竹
09 市政府稅務局函附之之稅稅籍資料以觀，新竹市○○里○○
10 路○段00巷00號有5個房屋稅籍，稅籍登記名義人分別為曾
11 月娥、曾仁福、曾仁協、曾仁在、林金德，依稅籍所附房屋
12 平面圖，與如附圖之房屋現況複丈成果圖核對以觀，尚難認
13 定各自房屋之特定坐落位置，又系爭房屋曾在81年間經蔡淑
14 貞（曾仁協長子己○○之配偶）移轉60平方公尺予林金德，
15 依被告地○○訴訟代理人癸○○陳稱：全部1樓是我出生前
16 就有了，2樓是我出生後加蓋的，曾仁福是我阿公、地○○
17 是我父親、曾爐城的太太、曾仁協、曾月娥是我出生前住這
18 邊，出嫁後就搬走了，看得到的1層樓是曾爐域跟曾仁福蓋
19 的，2樓是地○○、曾黃雲妹蓋的等語。丁○○則稱，1樓是
20 曾爐城蓋的，後方的1樓是曾仁協蓋的等語（本院卷(一)第241
21 -245頁）。是以系爭000地號土地上之地上物可認除附圖B第
22 2層處分權人為地○○外，其餘A、B第1層、C1、D處分權人
23 為被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○
24 ○、壬○○、卯○○、天○○、申○○、未○○。

25 (二)、被告地○○、庚○○、己○○、辛○○、午○○、巳○○
26 ○、壬○○、卯○○、天○○、申○○、未○○為系爭地上
27 物之事實上處分權人，因該等地上物無權占用系爭土地而受
28 有利益，且致原告無法管領使用該地而受有損害，自應給付
29 相當於租金之不當得利。按無法律上之原因而受利益，致他
30 人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無
31 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
32 觀念（最高法院61年台上字第1695號原判例要旨參照）。次

01 按不當得利發生之債，並無共同不當得利之觀念，亦無共同
02 不當得利應連帶負責之規定。同時有多數利得人時，應各按
03 其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院89年度
04 台上字第75號判決意旨參照）。查被告被告地○○、庚○
05 ○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○、卯○
06 ○、天○○、申○○、未○○之系爭房屋無權占有系爭土
07 地，已如前述，自受有相當於租金之利益。又原告就系爭00
08 0地號土地應有部分為2/3，是原告僅得按應有部分比例計算
09 所受相當於租金之不當得利。

10 (三)、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
11 年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。按基地租金之
12 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，
13 工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益
14 等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地
15 價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號原判例要
16 旨參照）。經查，系爭土地位在新竹空軍基地旁，附近多為
17 住宅，飛機起飛時聲音非常大，連說話都聽不清楚等情，有
18 勘驗筆錄、現場照片在卷可憑（本院卷(-)第243頁）；財政
19 部國有財產署中區分署新竹辦事處對於地○○占有系爭土地
20 為65.61平方公尺，112年1月至6月收取之使用補償金為5,586
21 元。有財政部國有財產署中區分署新竹辦事處函附占有及使用
22 補償金資料附卷可稽（本院卷(-)第419-433頁）。本院參酌
23 系爭土地坐落位置、經濟用途、周遭工商繁榮程度、交通便利
24 性、生活機能完善度及利用狀況等因素，認原告所主張被
25 告應給付相當於租金之不當得利，以申報地價年息9%計算為
26 適當。系爭土地自107年1月迄今之公告地價均為每平方公尺
27 3,200元，以公告地價80%為申報地價，申報地價為2,560
28 元，又被告占有系爭土地面積合計189.46平方公尺，每年相
29 當於租金之不當得利為24,251元（計算式：189.46×2,560×
30 9%=43,652，元以下四捨五入，下同），每月為3,638元，
31 原告應有部分3分之2，原告得請求被告被告地○○、庚○
32 ○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○、卯○

01 ○、天○○、申○○、未○○，自收回系爭房屋意思表示送
02 達全部被告之翌日即113年1月24日起至返還土地止按月返還
03 不當得利數額為每月為2,425元(3,638×2/3=2,425元)；逾
04 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

05 (三)、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
06 請求如主文第1項至第3項所示，自屬正當，應予准許；逾此
07 範圍之請求，則無理由，應予駁回。

08 四、本判決主文第一項至第三項原告勝訴部分，原告陳明願供擔
09 保，聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准
10 許之；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔
11 保，得免為假執行之金額。至於原告敗訴部分，其假執行之
12 聲請已失所依附，應併予駁回。

13 五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
14 及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一
15 論列，附此敘明。

16 六、本件原告僅就不當得利部分請求部分敗訴，然此尚不影響訴
17 訟標的價額，第一審訴訟費用仍應由被告被告地○○、庚○
18 ○、己○○、辛○○、午○○、巳○○○、壬○○、卯○
19 ○、天○○、申○○、未○○負擔，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
22 民事第一庭法 官 林麗玉

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日
27 書記官 高嘉彤

28 原告起訴之聲明（本院卷(一)第11-12頁）：

一、被告丙○○○應將坐落新竹市○○段000地號土地上，面積
200平方公尺（實際面積以地政機關測量結果為準）之地上

物拆除騰空、並將土地返還原告及全體共有人。

二、被告地○○應將坐落新竹市○○段00000地號土地上，面積150平方公尺（實際面積以地政機關測量結果為準）之地上物拆除騰空、並將土地返還原告及全體共有人。

三、被告丙○○○應給付原告新臺幣（以下同）14萬6,667元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月原告1萬3,333元（實際金額待鑑定後補正）。

四、被告地○○應給付原告11萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1萬元（實際金額待鑑定後補正）。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、請准原告供擔保宣告假執行。

原告於112年12月23日補正訴之聲明（本院卷(一)第249-253頁）：

系爭新竹市○○里○○路○段00巷00號有5個房屋稅籍編號，其稅籍登記名義人分別為曾月娥、曾仁福、被繼承人曾仁協、曾仁在、林金德(已和解)，被繼承人曾月娥、曾仁福、曾仁協、曾仁在、林金德等人就系爭房屋有事實之處分權，然前揭稅籍登記名義人均已過世，故追加其繼承人為被告，並補正訴之聲明。

一、如附表一（本院卷(一)第254頁）所載之被告應將坐落新竹市○○段000地號土地上，面積200平方公尺（實際面積及位置以地政機關測量結果為準）之地上物拆除騰空、並將土地返還原告及全體共有人。

二、如附表二（本院卷(一)第254頁）所載之被告應將坐落新竹市○○段00000地號土地上，面積150平方公尺（實際面積及位置以地政機關測量結果為準）之地上物拆除騰空、並將土地返還原告及全體共有人。

- 三、如附表一所載之被告應連帶給付原告新臺幣（以下同）14萬6,667元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月原告1萬3,333元（實際金額待鑑定後補正）。
- 四、如附表二所載之被告應連帶應給付原告11萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1萬元（實際金額待鑑定後補正）。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、請准原告供擔保宣告假執行。

原告於113年2月5日訴之聲明（本院卷(-)第374頁）：

- 一、依追加被告戊○等人檢附之被繼承人曾仁福之遺產分割協議書，於曾仁福過世之後，其繼承人已協議由地○○繼承系爭房屋，另寅○○業於100年8月14日世，爰撤回對寅○○、丑○○、辰○○、宇○○、曾銀：酉○○、亥○○之訴訟。
- 二、另子○○業於112年12月間過世，併亦撤回對曾月裡之訴訟。

原告於113年2月22日補正訴之聲明（本院卷(-)第403-405頁）：

- 一、如附表一（本院卷(-)第407頁）所載之被告應將坐落新竹市○○段000地號土地上，如新竹地政事務所112年12月8日土地複丈成果圖編號E面積56.39平方公尺之一層地上物、編號F面積68.28平方公尺之一、二層地上物、編號G面積8.78平方公尺之洗衣間、編號H面積1.77平方公尺之化糞池、編號C2面積0.82公尺之一層地上物拆除騰空、並將土地返還原告及全體共有人。
- 二、如附表二（本院卷(-)第407頁）所載之被告應將坐落新竹市○○段00000地號土地上，如新竹地政事務所112年12月8日土地複丈果圖編號A面積53.07平方公尺之一層地上物、

編號B面積61.05平方公尺之一層地上物、編號C1面積74.57平方公尺之一層地上物、編號D面積0.77平方公尺之化糞池拆除騰空，並將土地返還原告及全體共有人。

三、被告地○○應將坐落新竹市○○段00000地號土地上，如新竹地政事務所112年12月8日土地複丈成果圖編號B面積61.05平方公尺之二層地上物拆除騰空，並將土地返還原告及全體共有人。

四、如附表一所載之被告應連帶給付原告新臺幣（以下同）9萬9763元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告9,069元（實際金額待鑑定後補正）。

五、如附表二所載之被告應連帶給付原告新臺幣（以下同）13萬8,937元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告1萬2,630元（實際金額待鑑定後補正）。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、請准原告供擔保宣告假執行。