臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第384號

原　　告　陳立忠
　　陳立信
共　　同
訴訟代理人　李宣毅律師
　　莊家亨律師
被　　告　陳治榮
　　陳文雄
000000000000000000
000000000000000000
　　陳文賢
　　姚春眞
　　陳毅峰
　　陳弘哲
　　陳廖阿美
　　林世寶
　　林世文
　　張林美玉
　　林世敏
　　林世明
　　張林美麗
　　陳林美雲
　　林美花
共　　同
訴訟代理人　顏嘉盈律師
複 代理 人　詹梅鈴律師
　　陳益軒律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國110年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告陳治榮、姚春真、陳弘哲、陳毅峰、陳文雄、陳文賢及陳廖阿美應將坐落臺中市○○區○○段000 地號土地上如附圖編號A （面積一百五十四點九四平方公尺）及編號C （面積八平方公尺）所示土地上之建物均拆除，並將附圖編號A、B 、C 所示土地（面積合計一百九十三點六七平方公尺）騰空返還原告陳立忠及其他共有人。

二、被告林世文、張林美玉、林世敏、林世明、林世寶、張林美麗、陳林美雲、林美花應將坐落臺中市○○區○○段000 地號土地上如附圖編號D （面積十點八三平方公尺）及編號E（面積六十九點五四平方公尺）所示土地上之建物均拆除，並將附圖編號D 、E 、F 所示土地（面積合計八十二點六三平方公尺）騰空返還原告陳立信。

三、被告陳治榮、姚春真、陳弘哲、陳毅峰、陳文雄、陳文賢及陳廖阿美應自民國一○九年九月二日起至履行第一項義務之日止，按月給付原告陳立忠新臺幣肆仟玖佰伍拾捌元。

四、被告林世文、張林美玉、林世敏、林世明、林世寶、張林美麗、陳林美雲、林美花應自民國一○九年七月九日起至履行第二項義務之日止，按月給付原告陳立信新臺幣貳仟壹佰壹拾伍元。

五、訴訟費用由第一項所示被告連帶負擔十分之七，第二項所示被告連帶負擔十分之三。

六、本判決第一項於原告陳立忠以新臺幣壹佰陸拾玖萬壹仟參佰捌拾肆元為本判決第一項所示被告供擔保，得假執行；但本判決第一項所示被告以新臺幣伍佰零柒萬肆仟壹佰伍拾肆元為原告陳立忠預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告陳立信以新臺幣柒拾貳萬壹仟陸佰參拾伍元為本判決第二項所示被告供擔保，得假執行；但本判決第二項所示被告以新臺幣貳佰壹拾陸萬肆仟玖佰零陸元為原告陳立信預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他

訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又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1 項第2 、3 款、第256 條分別定有明文。原告起訴時檢附105 年1 月4 日列印之土地第一類登記謄本，請求：「⑴被告陳治榮、姚春真、陳弘哲、陳毅峰、陳文雄、陳文賢應將其所有坐落於臺中市○○區○○段000 地號土地（面積193.67平方公尺）上之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告陳立忠；⑵被告林世寶、張林美玉、林世敏、林世明、林世文、張林美麗、陳林美雲（起訴書誤載為張林美雲）、林美花（以上8 人，下合稱林世寶等8 人）應將其所有坐落同區段216 地號土地（下稱系爭216 號土地）如臺中縣豐原地政事務所收件日期文號95年2 月8 日豐地測字第046100、046200、046300號之複丈成果圖（下稱附圖）編號D 、E 、F 所示面積82.63 平方公尺之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告陳立信；第1 項被告陳治榮等6 人應自起訴狀繕本送達之翌日起至履行第1 項義務之日止，按月給付原告陳立忠新臺幣（下同）4,958 元；被告林世寶等8 人應自起訴狀繕本送達之翌日起至履行第2 項義務之日止，按月給付原告陳立信2,115 元。」（見本院豐簡卷17、23、25第頁）；嗣於民國109年7月6日以民事準備書狀將上開聲明第3項之給付起日更正為自民事準備書狀繕本送達被告林世寶等8 人翌日起算，及於109 年8 月26日具狀追加陳廖阿美為被告及民法第821 條為請求權基礎並變更聲明（見本院卷一第265 至268 頁），復於110 年7 月20日變更其訴之聲明如下述乙、壹、三之㈠至㈣之聲明所載（見本院卷二第192 頁），核原告所為聲明變更部分，係追加民法第821條為請求權基礎、追加陳廖阿美為被告，及變更土地返還予全體共有人與變更不當得利起算日，核屬請求之基礎事實同一，所為訴之追加及減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定相符，均應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、如附圖所示214 號土地與系爭216 號土地（下合稱系爭土地），係原告祖父母即訴外人陳秋金、陳蔡冬雪於104 年12月24日分別贈與原告陳立忠、陳立信所有，而訴外人陳立翔所有如附圖所示坐落同區段214-1 號土地，已於105 年12月1日與附圖所示214 號土地合併，為現今同區段214 號土地（下稱現今214號土地）共有人。又原告前受贈如附圖所示214 號土地（下稱系爭214 號土地）、系爭216 號土地之前，被告等人之先祖即承租系爭土地興建房屋，此土地租賃契約（下分別稱系爭214 租約、系爭216 租約），並未約定租賃期限。被告陳治榮等6 人與被告陳廖阿美（下稱被告陳治榮等7 人）係繼受取得其先祖即訴外人陳維崁在系爭214號土地上興建如附圖編號A 、B 、C 所示面積193.67平方公尺上之建物（即門牌號碼臺中市○○○○路00號房屋，下稱系爭27號房屋），被告林世寶等8 人亦繼受其先祖即訴外人林杏春在系爭216 號土地如附圖編號D 、E 、F 所示面積82.63 平方公尺之建物（門牌號碼臺中市○○○○路00號房屋，下稱系爭21號房屋），雖亦分別受繼受系爭214 、216租約，惟依系爭214 、216 租約目的，應解為定有租賃期限至房屋不堪使用為止之期限，視為租約期限屆至。而被告等人於本院另案94年度豐簡字第873 號調整租約事件審理中陳稱上開建物之屋齡已有60年之久，且依系爭27、21號房屋之稅籍證明記載構造「E 」，可知上開房屋之構造為「土石磚造雜木」，然原告於108 年3 月16日路過上開房屋時，發現被告將上開房屋進行翻修整建工程，除在屋內加裝鐵柱支撐建物外，並進行屋頂翻修整建，顯與起造時之構造「土石磚造雜木」明顯不同，顯見上開房屋已達不堪使用之程度，依土地法第103 條規定，系爭租約應視為租賃期限屆至。原告二人分別受贈系爭214 、216 土地時，分別繼受系爭214 、216租約，爰以起訴狀及民事追加被告書狀之送達作為終止系爭214、216 租約之意思表示通知，兩造間租賃契約既經

終止，請求被告拆除系爭土地上之如附圖編號A 至E 上之建物，並將該土地騰空後原物返還。又原告雖每年前往收取一次租金，然無法知悉被告就系爭27、21號房屋內部有翻修整建，當無從為反對之意思表示，更未與被告默示更新契約，自得終止租約。

二、被告有延滯拆除返還系爭土地之情事，係屬被告無權占有系爭土地，獲得相當於租金之不當得利，依法自得請求被告返還所受利益，其計算說明如下：

㈠本件原告前於105 年間具狀聲請調整系爭土地租金事宜，經本院105 年度豐司簡調字第137 號調解成立在案，除被告陳廖阿美以外之被告陳治榮等6 人向原告陳立忠承租系爭214號土地之租金，自105 年12月25日起調整為每年59,495元；被告林世寶等8 人向原告陳立信承租系爭216 號土地如附圖編號D 、E 、F 所示面積82.63 平方公尺之租金，自105 年12月25日起調整為每年25,384元。故參照上開計算基準，如被告等人逾期返還系爭土地，則就系爭214 號土地部分，被告陳治榮等7 人應按月給付原告陳立忠4,958 元（計算式：59,495元÷12月=4,958元，元以下四捨五入，下同）；系爭216 號土地部分，被告林世寶等8 人應按月給付原告陳立信2,115元（計算式：25,384元÷12月=2,115元）。

三、為此，原告爰依民法第767 條第1 項前段、第821 條、第179 條等規定提起本件訴訟，請求被告返還系爭土地、給相當於租金之不當得利等語。並聲明：

㈠被告陳治榮等7 人應將現今214 號土地如附圖編號A （面積154.94平方公尺）及編號C （面積8 平方公尺）之建物均拆除，並將附圖編號A 、B 、C 所示面積合計193.67平方公尺土地騰空返還原告陳立忠及其他共有人。

㈡被告林世寶等8人應將系爭216 號土地上如附圖編號D （面積10.83 平方公尺）及編號E （面積69.54 平方公尺）之建物均拆除，並將附圖編號D 、E 、F 所示面積合計82.63 平方公尺土地騰空返還原告陳立信。

㈢被告陳治榮等7 人應自民事追加起訴狀繕本送達追加被告被告陳廖阿美之翌日起至履行第一項義務之日止，按月給付原告陳立忠4,958 元。

㈣被告林世寶等8 人應自民事準備書狀繕本送達之翌日起至履行第二項義務之日止，按月給付原告陳立信2,115 元。

㈤原告願供擔保，請准就第一、二項分別宣告假執行。

貳、被告則以：

被告固不否認兩造間就系爭土地間之系爭214 、216 租約存在，且此租約係未定有租賃期限，然被告係因系爭建物有漏水之情形而加以簡易整修，但決無改造或更新材質結構致變更建物使用期限之情事，且系爭建物還堪居住使用，事實上亦有人居住使用。又原告於105 年調整租約時並未主張系爭建物不堪使用，系爭建物自105 年迄今之現狀亦未改變。而被告等人租地建物之目的，本係為長期使用房屋，況系爭建物之屋齡已60餘年，即便在通常之使用下，亦難免有簡易修繕之必要，故在修繕之合理範圍內，自不得限制被告等人僅得以系爭建物興建當時之建材為限，否則即屬強人所難，亦與不定期租地契約之性質有違，是原告自不得僅以系爭建物曾有簡易修繕之情形，即謂系爭建物已達不堪用之程度，而終止系爭租約。再者，被告否認於108 年3 月間修繕、更新21、27號房屋，系爭房屋縱使早年至遲於98年、103 年間有部分變更建材之情形，惟原出租人陳秋金、陳蔡冬雪未為反對之意思表示，仍收取租金，應視為以新建物成立新租賃關係，且鑑定結果認系爭27、21號房屋仍堪使用，租賃期限仍未屆至，原告請求拆屋還地並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項如下（見本院卷二第197、198頁；本院依判決格式修正或增刪文句或依爭點論述順序整理內容）：

一、現今214號土地及系爭216 號土地原為訴外人陳秋金、陳蔡冬雪所有，其等於94年6 月10日將系爭新214 號土地分割為

214 、214-1 號土地，後於104 年12月24日將214 、214-1 、216 號土地分別贈與原告陳立忠、訴外人陳立翔及原告陳立信所有，於105 年12月1 日原告陳立忠與陳立翔所有上開土地合併為現今214 號土地並為其二人共有（見豐簡卷第23、25頁、本院卷一第273 至275 頁及卷二第145 至155 頁之地籍謄本、異動索引）。

二、坐落系爭214 地號土地上之系爭27號未辦保存登記房屋，係被告陳榮治等7 人之先祖陳維崁所興建，為被告陳榮治等7 人所繼承而有事實上處分權。

三、坐落系爭216 地號土地上之現今21號未辦保存登記房屋，係被告林世文等8 人之先父林杏春所興建，為被告林世寶等8 人所繼承而有事實上處分權。

四、原告陳立忠、陳立信於104 年12月24日因訴外人陳秋金、陳蔡冬雪贈與取得系爭214 、216 土地前，被告陳治榮等7 人與被告林世文等8 人之先人即分別承租系爭214 、216 號土地興建房屋，當初租地建屋時並未約定租賃期限。

五、被告陳治榮等7 人所有坐落在系爭214 號土地如附圖編號A、B 、C所示面積合計193.67平方公尺土地有不定期租賃關係；被告林世文等8 人所有坐落在系爭216 號土地如附圖編號D 、E 、F所示面積合計82.63 平方公尺土地有不定期租賃關係。

六、除被告陳廖阿美外之兩造，曾於本院105 年度豐司簡調字第137 號調整租金事件調解成立，調解內容為：被告陳治榮、陳文雄、陳文賢、姚春珍、陳毅峰、陳弘哲等6 人向原告陳立忠承租系爭214 號土地之租金，自105 年12月25日起調整為每年59,495元；被告林世文等8 人向原告陳立信承租系爭216 號土地之租金（附圖編號D 、E 、F 所示面積合計82.63 平方公尺），自105 年12月25日起調整為每年25,384元（調解筆錄見本院豐簡卷第39至41頁）。如果原告請求拆屋還地有理由，兩造不爭執依前揭調解筆錄所載租金金額作為本件相當於租金之不當得利金額。

七、兩造對社團法人臺中市土木技師公會（110）中土鑑發字第362-05號鑑定報告書，形式上真正不爭執。

肆、得心證之理由：

一、原告得依土地法第103 條第1 款規定對被告終止系爭土地之系爭租地建屋契約：

㈠按「租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。一、契約年限屆滿時。…」，土地法第103 條第1 款定有明文。而土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，均係以承租人使用其房屋為目的，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限，依契約之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為止之期限。且是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之通常使用判斷；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意（最高法院95年度台上字第388 號、107 年度台上字第843 號判決意旨參照）。本件原告陳立忠、陳立信受別因陳秋金、陳蔡冬雪贈與系爭214 、216 號土地，繼受其等與被告陳榮治等7 人、被告林世文等8 人之系爭214 、216 租地建物契約，而此契約雖未明定租賃期限，惟依租地建屋之契約目的，並探求雙方當事人之真意，自應解為承租至系爭27、21號房屋不堪使用時為止之期限。

㈡被告陳榮治等7 人之系爭27號房屋，已達不堪使用之程度：

1.查系爭27號房屋之構造別為「E」 、「R」， 亦即為土石磚造（雜木）、土石造（純土造），經歷年數分別為73年、58年，起課年月為61年1 月，有原告提出之系爭房屋稅籍證明、臺中市各類房屋構造代號暨折舊率對照表在卷可憑（見本院卷依第93、121 、141 頁），已逾上開對造表之最高折舊年數及財政部所定之固定資產即磚構造房屋耐用年限25年期間甚久。又依本院會同兩造勘驗現場之結果，系爭27號房屋前半部屋頂即騎樓及神明廳上方之天花

板已修改為鐵皮屋頂，其餘部分屋頂雖非鐵皮屋頂，然其神明廳後方第一個房間天花板破陋不堪，可看到隔壁屋頂，其餘吃飯聽、廚房屋頂部分材質有部分為波浪板其下並墊有紙板等情，且被告陳治榮亦自承：騎樓及神明廳之屋頂有加蓋鐵皮，因漏水很嚴重，第一個房間也會漏水等語，有勘驗筆錄及現場照片、現場平面圖附卷可憑（見本院卷第173 至202頁），足認系爭27號房屋於承租當時所建之原始建物，已達不堪使用之程度。

2.經本院囑託臺中市土木技師公會鑑定結果，認為系爭27號房屋前屋頂部分建材由原石棉瓦改為鐵皮浪板，房間、廚房及吃飯廳等3 處牆面部分建材由原土、角磚改為紅磚造（見鑑定報告第63至64、69頁之編號26至28、37照片，第61頁之編號21、22照片，第55、58頁之編號10至12、15照片），系爭27號房屋確實有部分材質曾經更新。而依系爭27號房屋由屋面、豎向支撐及基礎等構材來組成，建築物構造之安全良窳，取決於各構材承受載重能力之強弱，依「建築技術規則建築構造編」第一章第三節第12條規定可知，屋面構材由水泥瓦更新為白鐵皮浪板後，重量由45公斤/ 平方公尺降至7.5 公斤/ 平方公尺，故經更新後會減輕屋面結構的重量，相對提升建築物結構安全；另柱間由原土角磚牆更新為紅磚牆，除抗壓強度提升外，其紅磚牆之抗拉、抗剪能力在地震力作用下相較於土角磚牆較不易產生脆性破壞，是以房屋使用人因建材老舊進行更新，雖未經科學結構計算，實際確可延長使用壽命，倘未進行上述更新，該屋依原始樣態至今應早已塌陷而不堪使用（鑑定報告第66至65頁之編號29至32照片），有該公會鑑定報告書在卷可憑（見鑑定報告第4 、5 頁），益徵系爭27號房屋於承租當時所見之原始建物，早已塌陷而不堪使用之程度，現狀房屋係以紅磚牆等不同建材變更其結構所致。是被告陳榮治等7人辯稱無改造更新材質結構致變更建物使用期限云云，不足採信。

㈢被告林世寶等8人之系爭21號房屋，亦已達不堪使用之程度：

1.查系爭21號房屋之構造別為「E」、「R」，亦即為土石磚造（雜木）、木石磚造（磚石造），經歷年數分別為80年、52年，起課年月分別為為29年1 月、57年1 月，有原告提出之系爭房屋稅籍證明、臺中市各類房屋構造代號暨折舊率對照表在卷可憑（見本院卷依第89、121 、141頁），已逾上開對造表之最高折舊年數及財政部所定之固定資產即磚構造房屋耐用年限25年期間甚久。又依本院會同兩造勘驗現場之結果，系爭21號房屋除廚房、廁所之屋頂為坡浪板外，其餘部分天花板均有加裝鐵皮板，鐵皮板下方及牆壁四周均有鋼架支撐等情，及被告林世寶自承：此房屋一開始是用土、木頭及磚頭搭蓋，其父親在世時。天花板搭蓋鐵皮並以鋼架支撐天花板及牆壁等語，有勘驗筆錄及現場照片、現場平面圖附卷可憑（見本院卷第211至235 頁），足認系爭21號房屋於承租當時所建之原始建物，已達不堪使用之程度。

2.經本院囑託臺中市土木技師公會鑑定結果，系爭21號房屋目前南側外牆原木石磚仍保留，其牆身外側再包覆鐵皮浪板（見鑑定報告第38、39頁之編號4 、5 照片）；另騎樓、客廳及部分房間於原木石磚牆及石棉瓦屋頂之內部增設鋼材，包括豎向C 型鋼柱、橫向C 型鋼梁及平頂鐵皮浪板（見鑑定報告第34頁之示意圖，第40至41頁之編號7 至10照片）。因系爭21號房屋為排架結構，由屋面、豎向支撐及基礎等構材來組成，建築物構造之安全良窳，取決於各構材承受載重能力之強弱。於外牆原木石磚仍保留，其牆身外側再包覆鐵皮浪板：於騎樓、客廳及部分房間於原木石磚牆及石棉瓦屋頂之內部增設鋼材，包括豎向C 型鋼柱、橫向C 型鋼梁及平頂鐵皮浪板，故增設後之構材明顯大幅提升系爭房屋之安全性，如未進行上述增設，該屋依原始樣態至今恐早已塌陷而不堪使用（見鑑定報告第6 、

7頁），益徵系爭21號房屋於承租當時所見之原始建物，早已達不堪使用，現狀房屋係以鋼材大幅變更其結構所致。是被告林世寶等8人辯稱其無更新材質結構致延長建物使用期限云云，不足採信。

㈣被告雖辯稱系爭21、27號房屋縱使早年至遲於98年、103 年間有部分變更建材之情形，惟原出租人陳秋金、陳蔡冬雪未為反對之意思表示，仍收取租金，應視為以新建物成立新租賃關係等語，然此為原告否認，被告自應積極舉證以實其說。查原告對於其祖父母即陳秋金、陳蔡冬雪或其自己確有親至系爭27、21號房屋處陸續收取租金乙節，固未爭執，然所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年渝上字第762 號民事判例意旨參照）。本件觀之被告林世寶等8人之父親於系爭21號房屋內部增設鋼柱、鋼樑及鐵皮天花板等強化房屋結構之工程，其屋頂仍保留原始之瓦片屋頂，有Google照片可憑（見本院卷一第125 頁），顯有刻意保留原始建物外觀之意，則原告或其前手前往收取租金，是否可發現系爭21號房屋內部已重新鋪設天花板及設立鋼柱、鋼樑，實非無疑。另原告係於108 年3 月16日行經系爭房屋，發現系爭27號房屋屋頂翻修等情，有原告提出之屋頂翻修照片在卷可稽（見本院卷一第127至135 頁），被告於本院審理中亦不爭執（見本院卷一第308 頁），堪認屬實。雖被告於本院最後言詞辯論期日表明撤銷前開自認，然並未舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，自不生撤銷自認之效力，足見系爭27號房屋屋頂確係在108 年3 月16日間進行改建翻修。是被告此部分所辯，均不足採信。

㈤基上，系爭租地建屋契約訂立當時興建之系爭土石磚造（雜木、磚石造）、土石造房屋，確已達不堪使用之程度，即應認原告陳立忠與被告陳榮治等7 人及原告陳立信與被告林世

寶等8人間之租地建屋契約之契約年限已屆滿，則原告主張依土地法第103 條第1 款規定終止系爭租地建屋契約並收回系爭土地，當屬有據。

二、原告依民法第767 條第1 項、第821 條之規定請求被告將佔用系爭214 、216 號土地上之建物拆除，並將占用土地返還部分：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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767 條第1 項前段、第821 條定有明文。倘共有人中之一人起訴時，在聲明中請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求，無須表明全體共有人之姓名（最高法院84年度台上字第339 號、109 年度台上字第1473號裁判意旨參照）。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

㈡次按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之，民法第258條第1、2項分別定有明文。且第258條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第263 條亦有明定。查原告均得依土地法第103 條第1 款規定終止系爭租地建屋契約收回系爭土地，業如前述，且原告以起訴狀繕本向被告陳廖阿美外之其餘被告，及以民事追加起訴狀繕本向被告陳廖阿美為終止契爭租地建屋契約之意思表示，而民事追加起訴狀繕本已於109 年9 月1日送達被告陳廖阿美（見本院卷一第339 頁），及起訴狀繕本業已於108年5月21日至5月23日送達被告陳廖阿美以外之其餘被告（見豐司補卷第99至116頁，按被告林世寶等8人均於108年5月22日收受起訴狀），是系爭214、216號租地建屋

契約既已分別於109年9月1日、108年5月22日合法終止，被告就系爭土地已無合法使用權源。此外，被告復未能證明其有何占有系爭土地之合法權源，則原告依民法第767 條第1項、第821 條規定，原告陳立忠請求被告陳治榮等7 人應將占用現今214 號土地如附圖編號A 、C 所示土地上建物拆除，並將附圖編號A 、B 、C所示土地交原告陳立忠與其他共有人；原告陳立信請求被告林世寶等8人應將占用系爭216號土地如附圖編號D、E所示土地上之建物拆除，並將附圖編號D、E、F所示土地返還原告陳立信，自屬正當有理。

三、原告依民法第179 條規定請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

㈠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。又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號判例意旨參照）。

㈡查現今214 號土地為原告陳立忠與他人共有，系爭216 號土地為原告陳立信所有，而被告復未舉證證明對系爭土地存有合法占有之事實，即屬無權占有，已如上述。從而，被告既無權占用系爭土地而受有利益，致原告受有損害，原告自得請求被告返還無權占用系爭214 、216 號土地所受相當於租金之不當得利。而原告陳立忠與被告陳榮治等7 人間之系爭214 租賃契約於109 年9 月1 日終止（見本院卷一第339頁）；原告陳立信與被告林世寶等8人間之系爭216 租賃契約於108 年5 月22日終止，已如前述，則原告自上開終止日起當受有相當於租金之不當得利，是原告陳立忠請求被告陳榮治等7 人應自109 年9月2 日起、原告陳立信請求被告林世文等8 人請求自民事準備書狀繕本送達被告翌日即109年7月9日（見本院卷二第70、237頁）起給付相當於租金之不當

得利均屬有據。又除被告陳廖阿美外之兩造，曾於本院105年度豐司簡調字第137 號調整租金事件中成立調解，調解內容為：被告陳治榮、陳文雄、陳文賢、姚春珍、陳毅峰、陳弘哲等6 人向原告陳立忠承租系爭214 號土地之租金，自105 年12月25日起調整為每年59,495元；被告林世寶等8 人向原告陳立信承租系爭216 地號土地之租金（附圖編號D 、E、F所示面積合計82.63 平方公尺），自105 年12月25日起調整為每年25,384元，被告亦同意原告請求拆屋還地有理由時，依前揭調解筆錄認定相當於租金之不當得利（見本院卷二第197 至198 頁）。是以，原告陳立忠請求被告陳榮治等7 人自系爭214 號租賃契約終止日即109 年9 月2 日起，按月給付原告陳立忠4,958 元（計算式：59,495元÷12＝4,957.9 元，元以下四捨五入）；原告陳立信請求被告林世寶等8人自109年7月9日起，按月給付原告陳立信2,115元（計算式：25,384元÷12＝2115.3元，元以下四捨五入），為有理由，均應予准許。

四、綜上所述，原告陳立忠與被告陳榮治等7 人、原告陳立信與被告林世寶等8人就系爭土地之不定期租賃契約業經原告合法終止，因此原告依民法第767 條第1 項、第821 條第1項、第179 條規定，請求被告陳榮治等7 人將現今214號土地上如附圖編號A 、C所示土地上建物拆除，將附圖編號A、B 、C 所示土地（面積合計193.67平方公尺）返還原告陳立忠及其他共有人，及自109 年9 月2 日起至履行該拆除建物、返還土地義務之日止，按月給付4,958 元之相當於租金之不當得利；原告陳立信請求被告林世寶等8人將系爭216號土地上如附圖編號D 、E 所示土地上建物拆除，將附圖編號D 、E 、F 所示土地（面積合計82.63平方公尺）返還原告陳立信，及自109年7月9日起至履行該拆除建物、返還土地義務之日止，按月給付2,115 元之相當租金之不當得利，均有理由，應予准許。

五、原告與被告分別陳明願就訴之聲明第一、二項供擔保請准宣

告假執行及免予假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

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，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　廖純卿

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　　110　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　楊雯君