臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第538號

原　　告　張淑琬
　　張淑敏
　　000000000000000000
　　張明銘
　　張淑靜
共　　同
訴訟代理人　黃煦詮律師
被　　告　張銘甫
訴訟代理人　張毓峯

當事人間請求返還租賃物等事件，本院於112年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地上如附圖所示鐵架建物之地上物(面積共320.01平方公尺)拆除，並將前開土地騰空返還原告。

二、被告應自民國112年5月16日起至返還第一項土地之日止，按年給付原告新臺幣71萬7,000元。

三、被告應給付原告新臺幣30萬元，及自民國112年5月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣5,619,709元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣16,859,128元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告就已到期部分，按期分別以新臺幣23萬9,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按期以新臺幣71萬7,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣10萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣30萬元為原告預供擔保後，得免為

假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起訴，如其中一人或數人拒絕同為原告而無正當理由者，法院得依原告之聲請，以裁定命該未起訴之人於一定期間內追加為原告，逾期未追加者，視為已一同起訴，民事訴訟法第56條之1 第1 項定有明文。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，而繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，民法第1148條第1項本文、第1151條定有明文；而出租人於租賃關係存續中死亡，其出租人之地位及租賃物所有權，於遺產分割前，固由其繼承人全體承受。惟民法關於遺產之分割係採移轉主義，由繼承人全體相互移轉其應繼分，使各繼承人就分得之遺產取得單獨所有權，故遺產分割後，除別有約定外，即應類推適用民法第425條第1項規定，租賃契約僅對於分得租賃物所有權之繼承人繼續存在，（最高法院91年度台上字第1064號判決意旨參照）；復按公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公同共有人全體之同意，或由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺（最高法院110年度台上字第2148號判決意旨參照）。原告張淑琬、張淑敏、張明銘主張坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地(下稱系爭土地)原由渠等父親張基灝於民國101年6月1日與被告簽訂土地租賃契約書(下稱系爭租約)，租期屆滿後張基灝未即時為反對之意思，致系爭土地視為以不定期限繼續租約，嗣因張基灝死亡而由原告等4人共同繼承系爭土地，爰備位聲明依民法第442條前段規定調整租金等語(見本院卷第12頁)依上開

所述，行使租金調整請求權時，須由公同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。又本院曾於111年10月27日函請張淑靜就本件訴訟追加為原告表示意見，並於111年10月31日送達張淑靜，有送達證書紙在卷可憑(參見本院卷第83頁)。惟張淑靜逾期未陳述意見，本院復於112 年1月11日裁定張淑靜應於5 日內追加為原告，逾期未追加，視同已一同起訴（見本院卷第105頁），該裁定已合法送達張淑靜，有送達證書可稽（見本院卷第147頁），其逾期並未追加，依法就上開備位聲明中有關調整租金部分，視為已一同起訴。

二、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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。再按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查本件原告起訴時就聲明第1項至第3項係請求：「 一、被告應自系爭土地上如狀內附圖螢光所示之地上物拆除(實際位置及面積以實測為準），並將坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地返還原告等及其他共有人全體。二、被告應自110 年7 月1 日起，至返還第一項之土地之日止，按年給付新臺幣(下同）71萬7 千元(不足一年者，按實際占用天數依比例計算之）暨按上開期間依年息百分之5 計算之利息。三、被告應給付原告等及其他共有人全體30萬元，及自起訴狀繕本之日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。」(見本院卷第11至12頁)，經測量後，原告先於112年3月23日具狀追加原告張淑靜(見本院卷第167頁)，並依臺中市太平地政事務所（下稱太平地政事務所）測量結果，112年5月11日具狀並將原起訴聲明第1項至第3項，補充、更正為如後原告先位聲明第1項至第3項所示(見本院卷第197頁)，經核原告上開所為，係基於同一基礎事實而追加原告，並變更應受判決事項之聲明，揆諸前開法條規定，應予

准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭土地原由原告父親張基灝出租予被告，並於101年6月1日簽訂系爭租約，約定租賃期間自101年6月1日起至104年5月31日止，租金每年16萬元，並應於每年6 月1 日前以現金或即期支票給付。租期屆滿後，被告仍繼續使用，視為以不定期限繼續租約。嗣因張基灝於106 年7 月28日死亡，由原告共同繼承系爭土地後，已多次發存證信函通知被告終止租約，從而依民法第450 條第2 項、第767 條第1 項、第179 條及系爭契約第6 條規定，請求返還系爭土地並給付相當於租金之不當得利及30萬元懲罰性違約金。如認先位之訴無理由，然系爭租約自101 年訂立後未曾調整租金，依周遭環境開發情形及被告擅自分租土地，豢養賽鴿做為商業使用，爰依民法第227 條之2 第1 項、第442 條前段規定請求調整租金。並先位聲明：一、被告應將坐落系爭土地如附圖所示鐵架建物部分面積320.01平方公尺之地上物(下稱系爭地上物)拆除，並將上開土地騰空後返還原告。二、被告應自110 年7 月1 日起，至返還第一項之土地之日止，按年給付 71萬7,000元，及按周年利率百分之5 計算之利息。三、被告應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本之日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。四、願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：一、被告向原告所承租之系爭土地，應自111年9月25日起，每年租金應調整為71萬7,000元。二、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告承租系爭土地支出就是做賽鴿使用，原告未曾向被告提出提高租金，原告之父過世前租金均交給原告，原告之父過世後張淑琬先向其表示租金應交給張淑琬，嗣張淑靜又跑來向被告要租金，被告自110年7月起迄今每月將租金1/4交給張淑靜，其餘租金沒有繼續支付等語資為答辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地原由原告父親張基灝出租予被告，並於101年6月1日簽訂系爭租約，約定租賃期間自101年6月1日起至104年5月31日止，租金每年16萬元，並應於每年6 月1 日前以現金或即期支票給付。租期屆滿後，被告仍繼續使用，視為以不定期限繼續租約等情，被告就此並無爭執(見本院卷第192至194頁)，堪信為真。

㈡系爭租賃契約已於112年5月15日終止：

1.按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條定有明文。原告主張系爭租約於所約定之租賃期間屆滿後，被告仍繼續使用系爭土地等情，為被告所不爭執(見本院卷第192頁)，故視為以不定期限繼續契約，而於張基灝與被告間存在不定期租賃關係，嗣張基灝死亡後，由原告繼承系爭土地及系爭租約，是兩造間就系爭土地存在不定期租賃關係，堪信為真。

2.原告已得全體共有人同意向被告為終止系爭租約之意思表示，且已到達被告得支配範圍內，系爭租約已於112年5月15日終止：

⑴次按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第450條第2項、第3項定有明文。又民法第450條第3項所定之出租人應以曆定星期，半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知，係列舉之規定，非謂不動產之租金以一年或半年定其支付之期限者，亦得類推適用該條項之規定(最高法院 67 年台上字第 2293 號 民事判決先例參照)。又按租用建築房屋之基地，非因承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時，不得收回，土地法第103條第4款定有明文。再按公同共

有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。上開規定，由數人公同共有所有權以外之財產權者，亦準用之，此觀民法第828條第3項、第831條規定自明。又民法第828條第2項固規定第820條關於共有物之管理，於公同共有準用之；惟所謂共有物之管理，係專指對於共有物之保存、改良及用益而言，至於涉及公同共有物之處分、權利義務消滅者，已關涉該法律關係之存否或變動，非屬管理之範圍，應歸屬同法第828條第3項所規定處分或其他權利行使之範疇。而租賃權屬所有權以外之財產權，終止公同共有之租賃權，涉及該法律關係之存否，將使共有人原有之權利發生變動，自應得公同共有人全體之同意(最高法院 111 年度台上字第 2893 號民事判決參照)。

⑵查，系爭租約第5條第1款約定，系爭土地乃供被告養鴿子及停放車輛之用(見本院卷第23頁)，是系爭土地並非建築房屋之基地，而無土地法第103條第4款之適用，合先敘明。而原告已委任訴訟代理人黃煦詮律師於112年4月11日寄發存證信函(下稱系爭存證信函)至被告戶籍地址，通知被告於文到10日內拆除系爭地上物，並將系爭土地返還原告，給付積欠之租金，逾期逕終止租約先位之訴請求終止系爭租約，有存證信函及執據影本可證(見本院卷第201至203頁)，乃得全體共有人之同意向被告為終止租約之意思表示；又系爭租約所約定之租金係以一年定其支付之期限，並無類推適用民法第450條第3項規定之餘地，是原告限期被告於文到10日內拆除系爭地上物並返還土地，逾期逕終止租約，即屬適法。

⑶另按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。同法第95條第1項前段定有明文。而所謂達到，係指意思表示到達相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。若表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒絕接收時、或相對人已受郵局通知往取書信（郵件），該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容，應認為已

達到而發生效力（最高法院58年台上字第715號判例、75年度台抗字第255號裁定、86年度台抗字第628號裁定、95年度台上字第2611號裁定、及96年度台上字第2792號裁定意旨參照）。查，系爭存證信函經對被告戶籍地投遞後，分別於112年5月3日、4日因按鈴(呼叫)無回應而投遞不成功，嗣於同年月5日送達臺中公園路郵局招領等情，有郵件查詢列印資料可憑(見本院卷第211頁)，而被告設籍於該址，有被告戶籍資料可參(見本院卷第213頁)，又本院寄送至原告戶籍地址之通知雖均寄存於派出所，然被告已委任訴訟代理人於本院112年5月11日言詞辯論期日到庭，足見被告確實收受本院通知，益徵被告之戶籍地址乃其可支配之範圍，是系爭存證信函於112年5月5日已達到被告之支配範圍內，被告隨時可了解其內容，應認為已達到而發生效力，是自送達之日起算，加計原告限期之10日，系爭租約已於同年月15日終止。是原告主張系爭租約已合法終止，乃屬有據。

3.至原告主張：張淑靜於起訴前固未與其他共有人一同向被告為終止租約之意思表示，然已事後追認，故應認原告於110年4月26日以潭子頭家厝郵局存證號碼000068號存證信函(下稱系爭68號存證信函)所為終止租約之意思表示乃屬有效云云，然系爭68號存證信函既非得全體共有人同意所為，自屬無效，不因張淑靜事後追認而溯及認為於系爭68號存證信函送達被告時生終止租賃契約之效力，原告主張容有誤會，併予敘明。

㈢原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，為有理由：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、中段有明文規定。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，應認原告之請求為有理由。查，系爭租約業經原告於112年5月15日為終止，被告自該租約終止之日起，即無繼續占有系爭土地之正當權

源。又原告主張被告於系爭土地搭建未辦保存登記之系爭地上物等情，被告就此未予爭執，並抗辯：承租之初就是供賽鴿使用等語(見本院卷第193頁)，且於本院至現場履勘時稱：「有意願搬，希望原告能給付拆遷費用。」等語(見本院卷第89頁)，足見被告確為系爭地上物之事實上處分權人，是原告自得請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地。

㈣原告及追加原告請求被告給付相當於租金之不當得利每年71萬7,000元及違約金30萬元，為有理由：

1.系爭租約第6條約定：「乙方(指被告)如違約不於租賃期滿時交還土地或拖欠租金達貳個月，或行蹤不明致無法聯絡達貳個月者，甲方得終止租約，收回租賃物，同時已方應支付懲罰性違約金新臺幣叁拾萬元整。」(見本院卷第24頁)，則兩造就該違約金之約定，應係作為債務不履行所生損害之賠償總額，核其性質，應屬損害賠償額預定性質違約金。原告已合法終止兩造間就系爭土地之租賃關係，並於112 年5 月15日發生效力，被告迄未拆除系爭地上物並交還土地，原告請求被告應依約給付違約金，尚無不合。

2.另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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。

⑴查原告已於112年5月15日合法終止系爭租約，被告自112年5月15日以後仍占用系爭土地，為無法律上之原因，而受有使用系爭土地之利益，並致原告受有無法使用該土地之損害，且被告所受利益與原告所受損害間具有直接之因果關係，原告自得依民法第179條規定請求被告返還不當得利。又被告所受使用上開土地之利益，性質上不能「原物」返還，依民法第181條之規定，自應償還其價額即相當於租金之價額。

⑵系爭租約固約定租金為每年16萬元，惟系爭租約為101年間

所定，迄今已逾11年，系爭土地周遭環境與締約時已迥然不同，是原告主張系爭租約所約定之租金顯然低於行情，以此計算相當於租金之不當得利顯然過低等情，堪以採信。又查系爭土地使用分區為住宅區，乃可建築用地，坐落臺中市太平區、東區、北區及北屯區交會地帶，該區域以北屬太平新光區段徵收範圍，南側為公辦市地重劃第九期，該區域內主要發展住宅，人口密度適中，少有工商業使用，北太平區文教設施建置完全，飲食、服務、金融等設施均有設置於中山路沿線，另有劃設多數公園、籃球場或壘球場，休閒設施亦稱完整，該區南側緊鄰第九期公辦市地重劃區及西側臺中舊市區(間隔旱溪，於流徑沿線設置數座橋梁提供聯繫，寬度約20公尺)，倘有額外需求至前列地區即可滿足，而地方行政設施主要建置於南太平地區，距離該區車程約10分鐘，整體生活機能完善，區間聯絡道路有中山路、新福路及新興路，路幅寬度亦約20公尺，對外聯絡有通西向臺76線快速道路連接國道三號，而中山路沿線有市區客運設置站點，鄰近臺鐵經武站，交通尚屬便捷，並比較鄰近土地交易價格，以積算法違建估方法，勘估系爭土地年租金為71萬7,000元等情，有正心不動產估價師聯合事務所出具之租金價格評估報告書(下稱系爭評估報告)及所附臺中市太平區都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書可佐，被告就系爭評估報告之形式真正亦不爭執(見本院卷第193至194頁)，被告雖抗辯：合理租金應為每年36萬元，惟自承並無客觀依據可提出等語(見本院卷第194頁)，本院審酌系爭評估報告已就系爭土地之現況、鄰近生活機能、交通便捷性及開發狀況通盤考量，其所勘估之租金堪以採信，故原告主張相當於租金之不當得利應依每年71萬7,000元計算，洵屬有據。是被告應自合法終止系爭租約之翌日即112年5月16日起至騰空返還系爭土地之日止，按年給付原告相當租金之不當得利71萬7,000元。至原告主張被告應自110年7月1日起支付相當於租金之不當得利云云，乃屬無據。

㈤末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。前開已屆期之違約金債權，屬無確定期限之給付，是依前開規定，應自原告得公同共有人同意催告請求被告負給付責任即民事更正聲明暨陳報狀繕本送達被告之翌日，起算遲延利息。查本件民事更正聲明暨陳報狀繕本於112年5月11日當庭由被告收受，有民事更正聲明暨陳報狀上之收受簽名可稽（見本院卷第197頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自112年5月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。至本件原告對被告之不當得利債權尚未屆期，原告請求被告給付遲延利息，乃無理由。

㈥又原告先位之訴主張被告應拆除系爭地上物並返還系爭土地及給付相當於租金之不當得利暨違約金及遲延利息既有理由，則關於備位之訴之請求調整租金部分，即無庸再予審酌，附此敘明。

四、綜上所述，原告依所有物返還請求權、系爭租約及不當得利之規定，請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，及自111年5月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按年給付原告71萬7,000元，暨被告應給付原告30萬元及自112年5月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又預備訴訟之合併，以先位之訴不合法或無理由，為備位之訴之判決條件。本件原告先位聲明之訴既有理由，已如前述，則備位聲明之訴即無庸判決，併此敘明。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保

金額准許之；本院並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　21　　日

民事第四庭　　法　官　侯驊殷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀(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　　112　　年　　6　　月　　21　　日

書記官　吳克雯