臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第225號

上　訴　人　吳林屘
鄭萬水
林豐裕
林豐榮
000000000000000000
000000000000000000
林張日春
林嬿玲
000000000000000000
林秋桂
000000000000000000
林志興
林萬科
000000000000000000
林火生
000000000000000000
林綉美
000000000000000000
000000000000000000
林政權
000000000000000000
林蔡秀琴
林啟中
賴林春蘭
000000000000000000
000000000000000000
林昭文
000000000000000000
陳汝芸

林劉麵
林碧芬
上19人共同
訴訟代理人　林邦賢律師
上　訴　人　林德順
林麗茹
林建良
追加被告　　張瑞芬
林兆庭
林芳瑀
被上訴人　　邱塗金
林茹海
楊仁元
共　　同
訴訟代理人　陳益軒律師
複代理人　　顏嘉盈律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國110年6月18日臺灣臺中地方法院108年度重訴字第712號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命午○○給付部分，及關於命上訴人給付租金、利息及不當得利而逾附表二、三所示租金、利息及不當得利部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

追加被告宇○○、丙○○、戊○○應與上訴人申○○○、子○○將如附表一編號6所示土地上之地上物拆除，及將附表一編號6所示土地及空地返還予被上訴人；並給付如附表二編號6所示之租金及利息、附表三編號6所示之不當得利。

其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但訴訟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事人者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第5款定有明文。查，被上訴人於原審起訴主張上訴人於其所有坐落臺中市○○區○○段00○00○00○00○00○00○00○00○00地號等9筆土地（重測前為臺中縣○○市○○○段000-0、000-0、000-00、000-00、000-0、000-0、000-00、000-00、000-0地號土地，以下合稱系爭土地）上分別搭建建物，占用系爭土地情形如原判決附圖（下稱附圖）所示，爰請求上訴人拆除地上物並返還土地、及給付租金暨相當於租金之不當得利。其中就上訴人申○○○、子○○、午○○占用部分，原聲明：申○○○、子○○、午○○應將坐落00、00、00、00、00地號土地上如附圖編號H1至H5之地上物拆除，並將編號H1至H5土地及H6至H8空地返還被上訴人；另應給付被上訴人如原判決附表㈣所示租金及相當於租金之不當得利。惟因午○○於民國000年0月00日死亡，被上訴人於111年5月4日具狀追加其繼承人宇○○、丙○○、戊○○為被告（見本院卷㈠第401至405頁）。茲查，午○○係於本件起訴前死亡，其繼承人為宇○○、丙○○、戊○○，均未拋棄繼承，有午○○之繼承系統表、戶籍謄本及原法院家事法庭111年4月6日函附卷可參（見本院卷第281至288頁、第389頁）。復查，系爭土地上如附圖編號H1至H5之地上物及占有編號H6至H8空地者，係申○○○、子○○、午○○基於繼承被繼承人甲○○之事實上處分權及租賃關係而來，故申○○○、子○○、午○○於本件拆屋還地訴訟，基於繼承之公同共有關係，必須合一確定，午○○死亡，其繼承人宇○○、丙○○、戊○○與申○○○、子○○亦須合一確定。則依上開規定，被上訴人追

加宇○○、丙○○、戊○○為被告（與申○○○、子○○合稱申○○○等5人，與其餘上訴人合稱為上訴人），應予准許。

二、未○○、天○○、己○○、宇○○、丙○○、戊○○經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第463條準用第385條第1項前段規定，依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：被上訴人地○○、癸○○於76年10月14日以買賣方式取得訴外人乙○○所有之系爭土地，應有部分各為2分之1；嗣地○○於108年4月3日以贈與為原因，將系爭土地應有部分200分之1移轉登記予被上訴人玄○○，故系爭土地目前由地○○、癸○○、玄○○分別共有，應有部分各為200分之99、2分之1、200分之1。而上訴人在系爭土地上分別搭建建物，並占用系爭土地如附圖編號A1至編號I所示。地○○、癸○○前對上訴人及部分上訴人之被繼承人提起拆屋還地訴訟，經本院95年度上更㈡字第35號判決（下稱前案確定判決）認定兩造間就系爭土地有租地建屋之不定期租賃關係存在，而駁回癸○○、地○○拆屋還地之請求確定，故兩造間就系爭土地存有租地建屋之不定期租賃關係（下稱系爭租約）存在。然上訴人迄今未支付伊任何租金，積欠租金已逾2年以上，經伊於98年間以律師函催告上訴人繳納租金，並為終止租約之意思表示，上訴人均不予置理；伊復於107年2月13日再次以律師函（下稱系爭107年2月律師函）催告上訴人繳納租金，催告範圍包含原約定之以稻穀或按稻穀折算現金之方式繳納，僅因訴外人丙○○碾米廠現不存在，為利渠等繳納租金，而於該律師函附表以公告地價計算租金以利繳納，上訴人仍未繳租，伊遂於107年11月29日以律師函（下稱系爭107年11月律師函）向上訴人為終止租約之意思表示，故兩造間之系爭租約業於107年11月30日合法終止，伊再以起訴狀繕本之送達為終止兩造系爭租約之意思表

示（宇○○、丙○○、戊○○部分另以111年5月4日民事追加被告狀送達為終止租約之意思表示）。兩造就系爭土地之不定期租地建屋契約業已合法終止，上訴人無占有系爭土地之合法權源，伊自得請求上訴人拆屋還地，另請求自107年11月30日回溯5年之租金，及自107年11月30日起至上訴人返還土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額如原判決附表四所示。爰依系爭租約、民法第455條、第767條、第179條之規定，請求上訴人分別將原判決附表三標示建物之部分拆除後，並返還其所占有各編號標示之土地予伊，及給付伊如原判決附表四之租金及相當於租金之不當得利（原審判命上訴人分別拆除如原判決附表三附圖標示之建物，並返還占有各編號所示之土地；給付如原判決附表四所示租金及相當於租金之不當得利，上訴人不服，提起上訴。被上訴人未就其敗訴部分聲明不服，此部分非本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁回。並追加宇○○、丙○○、戊○○與申○○○、子○○拆除地上物及返還土地如原判決附表三；及給付租金、利息及不當得利如原判決附表四所示。

二、天○○、己○○、宇○○、丙○○、戊○○未到庭陳述或提出書狀為何聲明或主張。

三、黃○○、甲○○、酉○○、戌○○、A○○○、辛○○、宙○○、巳○○、辰○○、申○○○、子○○、丑○○○、亥○○、壬○○、丁○○、卯○○、乙○○、寅○○、庚○○（下稱黃○○等19人）及未○○則以：兩造間系爭租約之租金交付，係將稻穀送至丙○○碾米廠繳納，或按市價折現送至丁○○律師事務所，屬於往取之債，非赴償之債，雖上開租金給付處所現已不存在，仍應由兩造重新協議變更清償地，此為前案確定判決所認定，於本件有爭點效適用，被上訴人片面通知伊等將租金繳納至戊○法律事務所，催告不合法。且前案確定判決認定兩造間系爭土地之不定期租地建屋契約，其租金應以稻穀支付，或按市價折現繳納，伊等就此有選擇之權利，被上訴人不得片面變更租金數額之計算方

式。又伊等或伊等之被繼承人雖曾委請訴外人己○○分別於84年2月25日、84年3月2日以存證信函（下稱84年存證信函），檢附支付系爭土地租金之銀行本票寄予被上訴人，以每平方公尺每年新臺幣（下同）12.2元計算租金，然上訴人於前案訴訟既否認屬租金之給付，而係賠償金，堪認兩造並無變更租金種類及租金數額計算方式之合意；被上訴人於本件訴訟中始主張有合意，違禁反言原則。縱認兩造有變更租金數額計算方式之合意，亦僅限於該次合意，不及於後續之租金給付，且亦非變更為僅能以現金給付租金之單一給付方式之合意，而係多增加給付方式之合意，上訴人仍得選擇以稻穀或以稻穀折算為租金為給付，被上訴人不得片面剝奪上訴人選擇之權利。被上訴人所為催告，未經合法送達，催告不合法，系爭租約仍存在，被上訴人不得請求伊等拆屋還地；黃○○等19人另就被上訴人請求之5年租金已罹於時效部分為時效抗辯等語，資為抗辯。並上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、兩造之不爭執事項及爭點如下：

㈠、黃○○等19人及被上訴人同意不爭執事項如下：（見本院卷㈠第274至276頁）

1、系爭土地原為訴外人乙○○所有，地○○、癸○○於76年10月14日以買賣原因登記取得所有權，應有部分各為2分之1，地○○於108年4月3日以贈與為原因，將系爭土地應有部分200分之1移轉登記予玄○○。系爭土地目前由地○○、癸○○、玄○○分別共有，應有部分各為200分之99、2分之1、200分之1 。

2、上訴人在系爭土地上分別搭建建物，占用系爭土地情形如臺中市○○地政事務所鑑測日期110年3月8日土地複丈成果圖（即原判決附圖）所示。

3、甲○○為庚○○之繼承人；A○○○、辛○○、天○○、己○○、宙○○、巳○○、辰○○（下稱A○○○等7人）為

辛○○之繼承人；申○○○、子○○、午○○（下稱申○○○等3人）為甲○○之繼承人；未○○為壬○○之繼承人；亥○○、壬○○、丁○○、卯○○（下稱亥○○等4人）為癸○○之繼承人。

4、癸○○、地○○與辛○○、甲○○、壬○○、癸○○、庚○○、子○○（上列之人均已歿）、黃○○、酉○○、戊○○、乙○○、丑○○○等人拆屋還地事件，經本院95年度上更㈡字第35號【即前案】判決認定該案件兩造間有不定期之租地建屋關係存在，癸○○、地○○請求拆屋還地為無理由確定。

5、上訴人於如附圖所示占用部分原有不定期之租地建屋契約關係存在。

6、依原始租賃契約約定，繳租方式為稻穀，或稻穀按照市價折算為現金；繳租地點為丁○○律師事務所或○○鄉○○村丙○○碾米工廠。前開地點現均已不存在，丁○○律師於67年間過世。

7、上訴人或上訴人之被繼承人前委託訴外人己○○於84年2月25日、84年3月2日寄發存證信函（即84年存證信函）予被上訴人，主張依土地法第97條規定，以每平方公尺8.4元【此應指重測前102等地號，另重測前105等地號為每平方公尺12.2元（見原審卷㈠第615頁）】計算租金，並檢附銀行本票，以為交付承租土地之租金，經被上訴人於收受後兌現，迄未返還，上訴人亦未要求被上訴人返還。被上訴人於本院92年度上更㈠字第58號（下稱58號）拆屋還地事件中，主張前開租金是視為損害金。

8、地○○、癸○○以系爭107年2月律師函通知上訴人應於107年2月28日前給付積欠租金（租金計算方式係依土地法第97條等規定，以土地申報地價年息百之10計算），並至臺中市○區○○○街00號0樓之0「戊○法律事務所」繳納，逾期未繳納，將終止不定期租賃契約等語。

9、地○○、癸○○以系爭107年11月律師函通知上訴人，表示

上訴人遲付2年以上租金，經定期催告未履行，終止兩造之不定期租賃契約等語。

□、上訴人於被上訴人寄發系爭107年2月律師函前，未繳納租金已達2年以上。

㈡、就上開１至□之事實，未○○、天○○、己○○、宇○○、丙○○、戊○○已於相當時期受合法之通知而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依據民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。

㈢、爭點：

１、兩造系爭租約之租金交付為往取之債或赴償之債？被上訴人通知上訴人將租金繳納至戊○法律事務所，是否為合法催告？

２、兩造是否合意變更租金數額之計算方式？

３、被上訴人以系爭107年2月律師函催告給付該函所示租金，催告是否合法？

４、被上訴人終止與上訴人間之系爭租約，並請求上訴人拆屋還地，給付租金及相當於租金之不當得利，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠、上訴人主張系爭租約因上訴人遲付租額達2年以上，經催告而未履行，依民法第440條、土地法第103條第4款規定終止系爭租約，應有理由：

１、上訴人雖主張前案確定判決已認定系爭租約關於租金之收取方式為往取債務，本案當事人為前案當事人或其繼承人，自有爭點效之適用，被上訴人以系爭107年2月律師函催告上訴人至戊○法律事務所繳納租金，其催告不合法云云。惟查：

⑴、按學說上所謂「爭點效」之適用，除判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理

判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟，負不得再為相反主張之結果責任，且法院亦不得作相異之判斷（最高法院110年度台上字第1089號判決意旨參照）。

⑵、前案為地○○、癸○○請求黃○○、酉○○、丑○○○、戌○○、乙○○、未○○、丑○○○等7人之被繼承人辛○○、申○○○等3人之被繼承人甲○○、甲○○之被繼承人庚○○及訴外人寅○○等人拆屋還地，而觀之前案確定判決所載，其爭執事項為：㈠、前案被上訴人是否均為系爭土地之合法承租人？如有承租權，是否屬於不定期基地租賃關係？㈡、前案被上訴人如為系爭土地之合法承租人，則就原地主與前案上訴人等二人間之買賣契約，有無以同一條件之優先購買權存在？㈢、前案被上訴人等人與上訴人間之租賃關係是否仍然存在。另前案確定判決雖於判決理由記載：地○○於75年9月9日以存證信函通知承租人於10日內依約至卯○○處繳清自54年起積欠之租金，逾期即終止租約，惟地○○上開所寄之存證信函並未明示承租人占有之面積多少及應繳之租金數額，及繳納之方式為何？又就已消滅時效部分之租金何以要繳納？顯見上開存證信函之催告，並非催繳欠租之合法催告。再者，前案被上訴人等或其被繼承人等人向辰○○等人繳租之地點，原為將稻穀送至○○鄉○○村丙○○碾米工廠繳納，或按市價折現送至丁○○律師事務所，且行之有年，基此，本件系爭租用基地興建房屋契約，係屬債權人往取之債務，並非前案被上訴人赴償之債務，地○○通知前案被上訴人等人至其所委任之卯○○處繳清，顯為不合法之催告，應可確認等語（參前案判決書附於本院卷㈡第3至36頁）。惟本件與前案兩造當事人略有不同；此外，系爭租約租金之收取究為往取之債或赴償之債，並未列為前案爭點，兩造亦未就該部分為實質攻防，又何謂往取之債或赴償之債除事實認定外，尚涉及適用法律之問題，如有違誤，本院自不受前案判決結果之拘束。

⑶、按清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之，民法第314條定有明文。又所謂往取債務，係指以債務人之住所為清償地而言。查現行法律並無規定類如本件租金之清償地，兩造亦未主張有何習慣存在，又系爭租約係因前案判決認定而存在，亦無書面租約，且依前案確定判決所認定，前案被上訴人等或其被繼承人等人向原地主乙○○之繼承人辰○○等人繳租之地點，原為將稻穀送至○○鄉○○村丙○○碾米工廠繳納，或按市價折現送至丁○○律師事務所，且行之有年（參前案確定判決書），則無論承租人係至丙○○碾米廠或丁○○律師事務所繳租，均係原出租人指定其代理之人收取租金之處所，而非出租人或其代理人至債務人即承租人之住所地收取之往取之債，自應係約定承租人應至出租人指定地點繳租之赴償之債甚明。

⑷、又系爭租約之原繳租地點丁○○律師事務所或○○鄉○○村丙○○碾米工廠，現均已不存在，丁○○律師業於67年間過世等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項６），自屬事實。又系爭租約之繳租地點，既係由出租人指定後，承租人至指定地點繳納之赴償債務，而原指定地點均已不存在，被上訴人以系爭107年2月律師函催告上訴人將租金繳至其指定之戊○法律師務所，自無不合。又上訴人收受系爭107年2月律師函之情形有被上訴人提出之律師函及收件回執，並製作之催告租金律師函收件情形在卷可參（見原審卷㈠第55至182頁、本院卷㈠第367至368頁）。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。民法第95條第1項本文定有明文。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。在非對話之意思表示，表意人無從依書面之交付，逕使

相對人了解其意思表示，尚須經由相對人之閱讀始能了解表意人之意思表示，相對人之閱讀行為，完全在表意人實力支配範圍外，僅得由相對人為之，如相對人不閱讀其受領之書面，即謂意思表示不生效力，將使其效力之發生任由相對人支配，顯非事理之平。因此，書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對人發生效力。掛號郵件招領通知單雖非表徵意思表示之郵件本身，惟依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始製作招領通知單通知領取郵件，如該招領通知單經置於相對人之住居所或營業所，依一般社會觀念，可期待相對人受通知後，於郵局營業時間前往領取郵件，該郵件自斯時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無涉，並可避免相對人以任意性行為左右非對話意思表示效力之發生時點。惟基於相對人並非掛號郵件之發動者，其如能證明受招領通知時客觀上有不能領取郵件之正當事由，自不在此限，以兼顧其權益（最高法院109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。查，被上訴人以掛號郵寄系爭107年2月律師函至戊○○、亥○○、壬○○、庚○○如當事人欄所示之居所地，及未○○之住所地，因郵務機關不獲會晤而製作招領通知單以為通知（見原審卷㈠第95、129、149至150頁、152頁），而戊○○、亥○○、壬○○、庚○○等人雖分別於8、90年間遷入如當事人欄所示住所地（見本院卷㈠第311頁、317頁、319頁、329頁），然觀之上訴人所提之民事上訴聲明狀所載戊○○、亥○○、壬○○、庚○○之住所地，及被上訴人所提本院106年重上更㈢第26號當事人欄所載渠等之住所地，均與本件當事人欄所列渠等之居所地相同（見本院卷㈠第19頁、27頁、第372頁），因此被上訴人以掛號郵寄系爭

107年2月律師函至戊○○、亥○○、壬○○、庚○○、未○○等人上開住居所，雖因郵務機關不獲會晤渠等而製作招領通知單以為通知，然渠等並未提出其客觀上有何不能領取之正當事由，則依上開裁定意旨，應認渠等受招領通知時，系爭107年2月律師函已到達而發生效力。此外，再參諸上訴人曾以原證八回覆函回覆系爭107年2月律師函（見原審卷㈠第549至551頁），亦堪認上訴人確已收受被上訴人系爭107年2月律師函繳納租金之催告。而上訴人於被上訴人以系爭107年2月律師函催告前，積欠租金已達2年以上，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項□），則被上訴人以系爭107年2月律師函所為之催告，自具合法之催告效力。

２、上訴人復辯稱：被上訴人於前案否認兩造間有租賃關係，且上訴人或上訴人之被繼承人以84年存證信函主張每平方公尺12.2元計算租金乙節，經被上訴人於另案第58號拆屋還地事件中主張前開租金是視為損害金（見不爭執事項７），足見兩造並未就租金種類及計算方式有合意或合意變更，被上訴人以系爭107年2月律師函催告自不合法云云。而查：

⑴、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又約定租金之種類，雖不得由出租人或承租人片面為變更，惟其變更，倘經雙方意思表示合致，本諸契約自由原則，應非法所不許（最高法院82年度台上字第232號判決意旨參照）。查，上訴人或其被繼承人等人曾委託己○○以系爭84年存證信函寄發予被上訴人，並檢附銀行本票，以為交付系爭土地之租金，而其租金計算方式，乃係依土地法第97條之規定，就重測前105等地號土地即系爭土地按每平方公尺12.2元計算（見原審卷㈠第607至616頁），顯見上訴人或其被繼承人有將原約定租金之稻穀變更為現金之表示。又被上訴人於收受系爭84年存證信函及銀行本票後，就銀行本票予以兌現，並主張該等給付為損害金等語，惟此情業經第58號拆屋還地事件判決認被上訴人將上訴人所交付租金視為損害金部分乃

屬不合法（見本院卷㈡第45頁）；況前案確定判決認定兩造就系爭土地存有租賃關係，則被上訴人所收取之租金（銀行本票），亦無從以此作為損害金，僅能依上訴人或其被繼承人於系爭84年存證信函所指定作為租金，且前案確定判決後，被上訴人並未退還銀行本票（租金）所兌現金額，而上訴人或其被繼承人亦未請求被上訴人退還，亦堪認有變更租金內容如系爭84年存證信函所示。至於上訴人辯稱被上訴人於本件再主張此部分為租金，應違反禁反言原則云云，亦無足採。

⑵、按債權人就債權所為之過大催告，僅該超過部分不生效力，尚難謂就債務人應給付部分亦不生催告之效力（最高法院70年台上字第3159號判決先例要旨參照）。又民法第440條第1項規定，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。是苟出租人催告承租人支付欠租，其所定催告之期限相當，縱未敘明承租人欠租數額，但在承租人應付之租額範圍內，亦難謂不發生催告之效力（最高法院98年度台上字第335號判決意旨參照）。本件兩造就系爭土地租金已合意變更為每平方公尺12.2元，已如前述，系爭107年2月律師函催告之金額雖高於上開租額，然僅超過部分不生效力，於上訴人所應給付租金之範圍仍有合法催告之效力。是系爭107年2月律師函在上訴人所應給付租金之範圍內，仍生催告之效力。因此，被上訴人以系爭107年2月律師函催告上訴人於按每平方公尺12.2元計算系爭土地之租金之範圍，及將租金繳至戊○法律事務所，應屬合法有效。

３、按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，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達二年之租額時，

適用前項之規定；租用建築房屋之基地，非因下列情形之一，出租人不得收回：四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。民法第440條、土地法103條第4款分別定有明文。上訴人於系爭107年2月律師函催告前已積欠租金達2年以上，業如前述，經被上訴人以上開律師函催告上訴人應於同年月28日前繳納而仍未繳納，被上訴人復以系爭107年11月律師函為終止契約之意思表示；另午○○於000年0月00日死亡，被上訴人再於111年5月4日對宇○○、丙○○、戊○○為終止系爭租約之意思表示，有系爭107年11月律師函暨收件回執（含退件）影本、民事追加被告狀（見原審卷㈠第183頁至第276頁、本院卷㈠第401至405頁）及本院送達證書附於回證卷可稽，則被上訴人依上開規定終止兩造之系爭租約，自屬合法。

㈡、被上訴人請求上訴人拆除地上物並返還占用土地，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、中段分別定有明文。經查，系爭租約業經被上訴人合法終止，業如前述，則上訴人分別占有系爭土地如原判決附表三所示附圖標示部分之土地，即屬無權占有，上訴人復未舉證證明其有正當權源而占有系爭土地，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應分別將如原判決附表三所示附圖各標示之地上物拆除後，並返還其所占有如原判決附表三各編號所標示之土地予被上訴人【即如本判決附表一（下稱附表一）所示】，於法有據。

㈢、被上訴人請求上訴人給付積欠租金及相當於租金之不當得利部分：

１、被上訴人請求租金部分：

⑴、按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定，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，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權

行使之不可分性；租賃權亦財產權一種，應由全體繼承人共同繼承而為公同共有，依民法第263條準用第258條規定，上訴人如欲終止租約，應向全體繼承人為之，始生終止租約之效力（最高法院64年台上字第2294號、62年台上字第892號民事判決先例意旨參照）。查，系爭租約業經被上訴人以系爭107年11月律師函合法終止，業如前述，並依前揭說明，應以送達至最後一位公同共有人始生終止效力，是以被上訴人與各上訴人之系爭租約之終止日即如本判決附表二（下稱附表二）租約終止日所載，則被上訴人依據系爭租約之法律關係，請求上訴人給付至終止日止所積欠之租金，為屬有據。又玄○○係於108年4月3日始以贈與為原因取得系爭土地應有部分（見不爭執事項１），附表二編號1至5、7部分，於系爭租約終止時，尚未取得系爭土地應有部分，自無從請求此部分之租金；另附表二編號6部分，系爭租約於111年5月21日終止，則於108年4月2日前之租金及利息應給付地○○、癸○○，於108年4月3日之後之利息及租金則應給付被上訴人。

⑵、又黃○○等19人就請求給付租金部分為時效抗辯，未○○、天○○、己○○、宇○○、丙○○、戊○○雖未提出時效抗辯，然時效抗辯為有利於全體公同共有人之行為，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，一人為時效抗辯，效力及於全體，是以天○○、己○○與Ａ○○○、辛○○、宙○○、巳○○、辰○○；未○○與丑○○○、亥○○、壬○○、丁○○、卯○○、乙○○、寅○○、庚○○、酉○○、戌○○；宇○○、丙○○、戊○○與申○○○、子○○就訴訟標的有合一確定之必要，因此，時效抗辯之效力自及於未○○、天○○、己○○、宇○○、丙○○、戊○○。

⑶、復按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。又民法第126條所謂之租金債權係指承租人使用租賃物之代價，出租人應定期按時收取租

金之債權而言，故租金請求權因5年不行使而消滅，係就出租人對於承租人之租金請求權而言（最高法院94年度台上字第1198號判決意旨參照）。再時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第144條第1項亦有明定。查被上訴人係於108年10月31日起訴，有原法院收件戳章在卷可稽（見原審卷㈠第17頁），則被上訴人請求自起訴回溯5年至系爭租約終止日之租金，及自起訴狀繕本送達各上訴人之翌日起算之遲延利息，自屬有據。基此，以系爭租約租金每年每平方公尺12.2元（見原審卷㈠第615頁）計算，並參照前揭所示被上訴人與各上訴人之系爭租約終止日，及起訴狀繕本及民事追加被告狀送達上訴人之情形（見本院卷㈡第55至57頁），則被上訴人依據系爭租約請求上訴人給付之租金及法定遲延利息如附表二「給付租金及利息」欄所示，為屬有據；逾此部分請求，則因上訴人為時效抗辯，及玄○○於108年4月3日前尚非系爭土地之共有人而不應准許。

2、又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號判決先例意旨參照）。再基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、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等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨參照）。關於租用土地建築房屋之土地租金以不超過土地申報總價額年息10%為限，土地法第105條、第97條第1項亦有明文，是無權占用他人土地設置地上物之情形，依理應同此解釋。而該條所謂土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而言。所謂法定地價，依土地法第148條

規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土地公告現值（最高法院88年度台上字第108號判決意旨參照），是相當於租金之不當得利之計算，應以基地申報地價為基礎。經查：

⑴、兩造間之系爭租約既已終止，則上訴人自系爭租約終止後即受有相當於租金之不當得利，是以被上訴人請求上訴人應分別自系爭租約終止翌日起至返還土地之日止給付相當於租金之不當得利，為屬有據。審之系爭土地自84年迄今之地價、及系爭土地經濟及繁榮狀況已有甚大差異，自不宜再以系爭84年存證信函所載之按每年每平方公尺12.2元計算不當利益。而審酌系爭土地臨臺中市○○區○○路，道路狹小，周遭住宅林立，無商業活動等情，此有原審勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見原審卷㈡第13頁至第39頁），並參酌上訴人利用系爭土地之經濟價值及所受利益等情，本院認以申報地價6%計算上訴人無權占有所受利益，為屬適當。

⑵、又系爭土地於107年1月、108年1月之申報地價為每平方公尺3,120元；109年1月之申報地價為2,640元，有系爭土地第一類謄本在卷可證（見原審卷㈡第161頁至175頁），應可認定；另依據上訴人占有系爭土地如附圖所示之情形，則被上訴人請求上訴人各自契約終止翌日起至返還其占用系爭土地如附圖所示之日止，按本判決附表三（下稱附表三）所示應給付不當得利金額欄所示之金額給付被上訴人相當於租金之不當得利，為屬有據，逾此金額之請求，則不應准許。另玄○○係於108年4月3日始取得系爭土地應有部分，業如前述，則上訴人關於附表三所示之不當得利數額，於108年4月2日以前應給付地○○、癸○○，而於108年4月3日以後至返還土地之日止，則應給付被上訴人。

六、綜上所述，系爭租約經被上訴人合法終止，上訴人已無占有土地之權源，被上訴人依據民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人應分別將附表一所示土地上之地上物拆除，並將占有之土地返還被上訴人；及依系爭租約約定，請求上

訴人給付如附表二「應給付租金及利息」欄所示本息；暨依民法第179條規定，請求上訴人給付如附表三「應給付相當於租金之不當得利」欄所示金額，為有理由，應予准許；逾上開請求部分，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴判決，容有未洽；另午○○於起訴前已死亡，原審判命其給付部分，亦有違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄原判決此部分，改判如主文第二項所示。而上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。至被上訴人追加之訴請求宇○○、丙○○、戊○○應與申○○○、子○○將如附表一編號6所示土地上之地上物拆除，並將附表一編號6所示土地及空地返還被上訴人，及給付如附表二編號6所示租金及利息、附表三編號6所示之不當得利，為有理由，此部分追加之訴應予准許；逾此部分之追加之訴，則應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　21　　日

民事第五庭　　審判長法　官　游文科

法　官　楊珮瑛

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳秀鳳

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　21　　日

附表一、被上訴人請求上訴人拆除地上物及返還土地之範圍：

編號	上訴人	請求範圍
1	黃○○	應將坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地上，如附圖標示B1(面積304.51㎡)之地上物拆除後，並將上開B1土地及附圖標示B2(面積138.09㎡)、B3(面積8.07㎡)空地返還被上訴人。
2	甲○○	應將坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地上，如附圖標示C1(面積34.86㎡)、C2(面積7.87㎡)之地上物拆除後，並將上開土地返還被上訴人。
3	酉○○ 戌○○	應將坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地上，如附圖標示D1(面積78.44㎡)、D2(面積3.07㎡)之地上物拆除後，並將上開D1、D2土地及附圖標示D3(面積46.96㎡)空地返還被上訴人。
4	丑○○○ 亥○○ 壬○○	應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地上，如附圖標示F1(面積235.97㎡)之地上物拆除後，並將上開F1土地及附圖標示F2(面積48.60㎡)空地返還被上訴人。

	丁○○	
	卯○○	
	乙○○	
	寅○○	
	庚○○	
5	丑○○○	應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地上，如附圖標示G(面積59.57㎡)之空地返還被上訴人。
	亥○○	
	壬○○	
	丁○○	
	卯○○	
	乙○○	
	寅○○	
	庚○○	
	酉○○	
	戌○○	
	未○○	
6	申○○○	應將坐落臺中市○○區○○段00○00○00○00○00地號土地上，如附圖標示H1（面積177.90㎡）、H2（面積36.43㎡）、H3（面積1.36㎡）、H4（面積1.19㎡）、H5（面積7.77㎡）之地上物拆除，並將上開H1至H5土地及附圖標示H6（面積3.68㎡）、H7（面積3.03㎡）、H8（面積80.50㎡）空地返還被上訴人。
	子○○	
	追加被告宇○○	
	追加被告丙○○	
	追加被告戊○○	

7	A○○○	應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地上，如附圖標示I（面積169.89㎡）之地上物拆除後，將上開土地返還被上訴人。
	辛○○	
	天○○	
	己○○	
	宙○○	
	巳○○	
	辰○○	

附表二、應給付之租金及利息：（玄○○於108年4月3日始取得系爭土地應有部分，故上訴人關於附表二編號1至5、7部分所示租金及利息應給付予地○○、癸○○；編號6部分，於108年4月2日前之租金及利息應給付予地○○、癸○○，108年4月3日後之租金及利息應給付予被上訴人）

編號	上訴人	占用面積(㎡)	租約終止日	得請求租金期間（起訴回溯五年至契約終止日）	**應給付租金及利息(新臺幣)**	左欄計算式【占用面積×12.2元/㎡×得請求租金期間】
1	黃○○	450.67 即附圖標示B1至B3	107.11.30	103.10.31-107.11.30（4年又30日）	22,445元，及自108年11月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。	450.67㎡×12.2元/㎡×(30/365+4)年＝22,445元
2	甲○○	42.73 即附圖編號C1至C2	107.11.30	103.10.31-107.11.30（4年又30日）	2,128元，及自108年11月9日起至清償日止按	42.73㎡×12.2元/㎡×(30/365+4)年

					年息5％計算之利息。	＝ 2,128元
3	酉○○ 戌○○	128.47 即附圖標示D1至D3	107.11.30	103.10.31-107.11.30（4年又30日）	6,398元，及自108年11月7日起至清償日止按年息5％計算之利息。	128.47㎡×12.2元/㎡×(30/365+4)年＝ 6,398元
4	丑○○○ 亥○○ 壬○○ 丁○○ 卯○○ 乙○○ 寅○○ 庚○○	284.57 即附圖標示F1至F2	107.12.03	103.10.31-107.12.03（4年又33日）	14,201元，及丑○○○、亥○○、壬○○、卯○○、乙○○、寅○○自108年11月7日起；丁○○自108年11月19日起；庚○○自108年11月18日起，均至清償日止按年息5％計算之利息。	284.57㎡×12.2元/㎡×(33/365+4)年＝14,201元
5	丑○○○ 亥○○ 壬○○ 丁○○ 卯○○	59.57 即附圖標示G	107.12.03	103.10.31-107.12.03（4年又33日）	2,973元，及丑○○○、亥○○、壬○○、卯○○、乙○○、寅○○、酉○○、戌○	59.57㎡×12.2元/㎡×(33/365+4)年＝ 2,973元

	乙○○				○、未○○自108年11月7日起；丁○○自108年11月19日起；庚○○自108年11月18日起，均至清償日止按年息5％計算之利息。	
	寅○○					
	庚○○					
	酉○○					
	戌○○					
	未○○					
6	申○○○	311.86 即附圖標示H1至H8	111.05.21	103.10.31-111.05.21（7年又202日）	28,738元，及申○○○、子○○自108年11月7日起；宇○○、丙○○、戊○○自111年5月22日起，均至清償日止按年息5％計算之利息。	311.86㎡×12.2元/㎡×(202/365+7)年＝28,738元
	子○○					
	追加被告宇○○					
	追加被告丙○○					
	追加被告戊○○					
7	A○○○	169.89 即附圖標示I	107.12.03	103.10.31-107.12.03（4年又33日）	8,478元，及A○○○自108年11月19日起；辛○○、天○○、己○○、宙○○、巳○○、辰○○自108年11	169.89㎡×12.2元/㎡×(33/365+4)年＝8,478元
	辛○○					
	天○○					
	己○○					
	宙○○					

	巳○○ 辰○○				月7日起，均至清償日止按年息5％計算之利息。	

附表三、應給付不當得利金額：（於108年4月2日前之不當得利應給付予地○○、癸○○，於108年4月3日起至返還土地之日止之不當得利應給付予被上訴人）

編號	上訴人	占用面積(㎡)	租約終止翌日起	**應給付不當得利金額（新臺幣）**	左欄計算式【占用面積×申報地價×6％÷12月】
1	黃○○	450.67 即附圖標示B1至B3	107.12.01	自107年12月1日起至返還附圖標示B1至B3土地之日止，按月給付7,030元。	450.67㎡×3,120元/㎡×6％÷12月＝7,030元
2	甲○○	42.73 即附圖標示C1至C2	107.12.01	自107年12月1日起至返還附圖標示C1至C2土地之日止，按月給付667元。	42.73㎡×3,120元/㎡×6％÷12月＝667元
3	酉○○ 戌○○	128.47 即附圖標示D1至D3	107.12.01	自107年12月1日起至返還附圖標示D1至D3土地之日止，按月給付2,004元。	128.47㎡×3,120元/㎡×6％÷12月＝2,004元
4	丑○○○	284.57	107.12.04	自107年12月4	284.57㎡×3,12

	亥○○ 壬○○ 丁○○ 卯○○ 乙○○ 寅○○ 庚○○	即附圖標示F1至F2		日起至返還附圖標示F1至F2土地之日止，按月給付4,439元。	0元/㎡×6%÷12月＝4,439元
5	丑○○○ 亥○○ 壬○○ 丁○○ 卯○○ 乙○○ 寅○○ 庚○○ 酉○○ 戌○○ 未○○	59.57 即附圖標示G	107.12.04	自107年12月4日起至返還附圖標示G土地之日止，按月給付929元。	59.57㎡×3,120元/㎡×6%÷12月＝929元
6	申○○○ 子○○ 追加被告宇○○ 追加被告丙○○ 追加被告戊○○	311.86 即附圖標示H1至H8	111.05.22	自111年5月22日起至返還附圖標示H1至H8土地之日止，按月給付4,117元。	311.86㎡×2,640元/㎡×6%÷12月＝4,117元
7	A○○○ 辛○○ 天○○ 	169.89 即附圖標示I	107.12.04	自107年12月4日起至返還附圖標示I土地之	169.89㎡×3,120元/㎡×6%÷12月＝2,650元

（續上頁）

	己○○			日止，按月給付2,650元。	
	宙○○				
	巳○○				
	辰○○				