

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第258號

原告 祭祀公業張鑑公

法定代理人 張 賜

訴訟代理人 蘇清水律師

黃聖珮律師

複代理人 黃郁庭律師

被告 六六滿企業有限公司

法定代理人 楊重光

訴訟代理人 涂禎和律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國110年7月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○地號土地上之同段九
七六至九七九建號建物，及如附圖所示編號A1、面積1,056平方
公尺之鐵皮建物、雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告
。

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○○○○地號土地上之同
段九七七建號建物，及如附圖所示編號A2、面積198平方公尺之
鐵皮建物、雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告。

被告應給付原告如附表四所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
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3款定有明文。原告起訴時原聲明：(一)被告應將坐
落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱1610土地）上之

同段976至979建號建物等拆除，並將土地騰空返還予原告。
(二)被告應將坐落臺南市○○區○○段0000○0地號土地（下稱1610之4土地）上之同段977建號建物等拆除，並將土地騰空返還予原告。(三)被告應將坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱1842土地）上如本院卷第71頁所示A部分（面積待實測）之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告。(四)被告應給付原告新臺幣（下同）253,645元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息；被告並應自民國109年9月7日起至交還第一至三項所示土地之日止，按月給付原告253,645元。(五)請依職權宣告假執行。嗣經現場勘驗發現1610土地及1610之4土地上均有增建物（本院卷第228頁），以及被告嗣已自行拆除1842土地上之地上物（本院卷第545-547、551頁），原告爰變更聲明為：
(一)被告應將坐落1610土地上之同段976至979建號及如臺南市白河地政事務所109年12月15日土地複丈成果圖《下稱附圖》所示編號A1、面積1,056平方公尺之鐵皮建物及雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告。(二)被告應將坐落1610之4土地之同段977建號建物及如附圖所示編號A2、面積198平方公尺之鐵皮建物及雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告。(三)被告應給付原告253,645元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告並應自109年9月7日起至交還第一、二項所示土地之日止，按月給付原告253,645元。(四)請依職權宣告假執行。經核原告上開聲明之變更，係為擴張或減縮應受判決事項之聲明，核與前開法文並無不符，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：

(一)原告為1610、1610-4、1842土地（下合稱系爭土地）之所有權人，兩造前於102年8月20日簽訂基地租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將系爭土地出租與被告，1610、1610-4土地部分，每月租金為191,845元，1842土地部分每月租金為160,042元，租期自102年8月20日起至132年8月20日止，

01 承租人應於每月20日繳納租金，出租人自102年5月20日開始
02 收取當月租金。被告於臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高
03 分院）108年度重上字第82號案件中，自認其自103年5月20
04 日起即未給付租金，原告嗣於109年7月9日以白河郵局第30
05 號存證信函催告被告給付積欠之租金，被告仍置之不理。

06 (二)原告乃於109年7月28日委請律師發函向被告為終止系爭租約
07 ，並請求返還系爭土地之表示，該律師函於翌日送達被告，
08 應認系爭租約已於109年7月29日終止。經計算至109年7月29
09 日終止租約時止，被告積欠租金為6年2月，積欠租金總額為
10 26,039,638元【計算式：(191,845元+160,042元)×74個
11 月=26,039,638元】，縱扣除原告依本院108年12月18日南
12 院武108司執湘字第86766號執行命令所收取之租金債權582,
13 000元（計至109年7月29日止），被告積欠之租金仍達25,45
14 7,638元，顯已逾二年租金總額8,445,288元【計算式：351,
15 887元×24個月=8,445,288元】。法院若認上開終止租約之
16 意思表示不生效力，原告則另以110年3月29日辯論意旨狀之
17 送達為終止系爭租約之意思表示，亦即原告主張被告未經原
18 告同意設定抵押權予他人，依系爭租約第3條第1項之約定，
19 被告不得設定抵押權或轉讓地上建築物所有權及他項權利，
20 被告既設定抵押權與他人，原告自得終止租約。

21 (三)系爭租約業已依法終止，然1610、1610-4土地上現仍有被告
22 所有同段976、977、978、979建號建物及如附圖所示編號A1
23 、A2地上物占用，應屬無權占有。為此，依民法第767條第1
24 項規定，請求被告將占用系爭土地之建物及地上物拆除，並
25 將土地騰空返還予原告。

26 (四)被告無權占用系爭土地，即事實上排除原告對土地完整之使
27 用、收益、處分權能，屬違反法秩序所定權益歸屬而取得利
28 益，不論被告是否實際上將坐落土地上之建物出租第三人獲
29 得租金，均不影響本件不當得利之成立。並依民法第179條
30 規定，請求被告給付109年7月29日起至109年9月7日止，受
31 有相當於租金之不當得利253,645元，並請求自109年9月7日

01 起至將系爭土地返還原告之日止，按月給付原告253,645元
02 。

03 (五)並聲明：

04 1.如主文第1、2項所示。

05 2.被告應給付原告253,645元，及自起訴狀繕本送達翌日起
06 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告並應
07 自109年9月7日起至交還前二項土地之日止，按月給付原
08 告253,645元。

09 3.請依職權宣告假執行。

10 三、被告則以：

11 (一)原告終止租約無理由：

12 1.被告向原告承租系爭土地及同段1598、1609土地，原本期
13 待於該等土地上興建建物，規劃經營賣場，然原告之派下
14 員間因管理人身分爭議閱牆，導致1842土地上申請合法之
15 建造執照遭台南市政府工務局予以列管，且該列管遲遲無
16 法排除，最終建築執照拖延逾期而失效，被告經營賣場之
17 計畫破滅，無法出租建物予他人，再將收取的租金用以支
18 付原告土地租金，造成被告數千萬元投資付之闕如，原告
19 未依系爭租約第3條第1項約定予以協助，卻一再催繳租金
20 ，甚而終止租約，實已違反誠信原則，且可歸責於原告。
21 臺南高分院108年度重上字第82號判決認定，被告曾給付4
22 ,617,090元租金，則1610、1610之4土地積欠之租金，扣
23 除上開款項及租約保證金150萬元，暨原告聲請強制執行1
24 610、1610之4土地上對第三人之租金債權，被告所積欠之
25 租金應未達二年，原告據此主張終止1610、1610之4土地
26 租約，應屬無據。

27 2.原告又主張被告將建築物設定抵押予第三人，違反系爭契
28 約第3條第1項約定，然系爭契約並無約定須經原告明示或
29 書面同意，原告既早已知悉被告將建築物設定抵押給第三
30 人，應屬默示同意，原告以此為終止租約之理由，應認與
31 系爭租約之約定不合。

01 (二)原告請求被告給付不當得利，亦無理由：

02 原告自108年11月間已向第三人收取1610、1610之4土地上建
03 物之租金，被告顯未獲有相當於租金之不當得利，且被告興
04 建之建物部分遭原告強行出租他人，其餘空地部分被告亦未
05 占用，原告以系爭土地全部面積計算損害金，並不足採。甚
06 者，系爭土地位於白河地區，屬偏僻鄉下地區，人煙稀少，
07 居住人口不多，除當地住戶外，鮮少外來觀光客，經濟發展
08 有限，原告依土地法第97條第1項、第105條規定，以申報總
09 價年息百分之10計算損害金，顯然偏高。

10 (三)並聲明：

11 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

12 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 四、兩造不爭執事項如下：

14 (一)原告為系爭土地所有權人，被告向原告承租系爭土地，約定
15 租期自102年8月20日起至132年8月20日止（即系爭租約）。

16 (二)原告曾於109年7月9日以白河郵局第30號存證信函向被告請
17 求給付租金，嗣於109年7月28日以律師函向被告表示終止系
18 爭租約，並請求返還系爭土地，被告收受律師函日期為109
19 年7月29日。

20 (三)被告自103年5月20日起至109年7月29日止，共6年2月未給付
21 租金。

22 (四)1610、1610-4土地上現坐落有被告所有臺南市○○區○○段
23 000○號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○街000號、坐落
24 中興段1610土地）、同段977建號建物（門牌號碼：臺南市
25 ○○區○○路00號、坐落1610、1610-4土地）、同段978建
26 號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○街00號、坐落1610土
27 地）、同段979建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○街00
28 號、坐落1610土地），及如附圖所示編號A1、面積1056平方
29 公尺、編號A2、面積198平方公尺之鐵皮建物、雨遮及花臺
30 地上物。另1842土地上原坐落有如附圖所示編號B部分、面
31 積1071平方公尺，編號C部分、面積1081平方公尺之鋼骨架

鐵皮雨遮地上物，嗣經被告於訴訟中自行拆除。

五、得心證之理由：

(一)原告以被告積欠租金總額已達2年以上之租金額為由，終止系爭租約，為有理由：

1.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440條第1項、第3項分別定有明文。又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2年以上時，出租人不得收回基地，土地法第103條第4款亦有規定。

2.依系爭租約第1條第1項約定（本院卷第30、36頁），1610、1610之4土地租期前十年以每坪每月200元計算租金，1842土地租期前二十年以每坪每月135元計算租金，是1610、1610之4土地每月租金為191,845元【計算式：[2948平方公尺（1610土地面積）+223平方公尺（1610之4土地面積）]×0.3025×200元=191,845元，元以下無條件捨去】，1842土地每月租金為160,042元【計算式：3919平方公尺（1842土地面積）×0.3025×135元=160,042元，元以下無條件捨去】。又被告自103年5月20日起至109年7月29日止，共6年2月未給付租金，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)），因此，迄至109年7月29日止，被告共積欠26,039,638元【計算式：(191,845元+160,042元)×(6年×12個月+2個月)=26,039,638元】之租金未給付，應可認定。

3.被告固辯稱其曾給付4,617,090元予原告，應可扣抵積欠之租金等語，惟依臺南高分院108年度重上字第82號判決之認定，兩造於102年8月間先後就1610、1610-4、1842、1598、1609土地共訂定3份租約，5筆土地之租金合計為每月487,545元等情，業據本院依職權調閱前開案件卷宗核閱無訛，亦有前開判決書在卷可稽（本院卷第42-43頁）

。另依系爭租約約定，1610、1610-4土地自102年10月20日始收取租金，1842、1598、1609土地則自102年11月20日始收取租金，又每份租約皆約定被告應給付保證金50萬元，故至103年5月19日前，被告向原告承租前開5筆土地應繳納予原告之總額為4,617,115元【計算式：191,845元（1610、1610-4土地每月租金）×7個月+295,700元（1842、1598、1609土地每月租金）×6個月+1,500,000元（3份租約之保證金）=4,617,115元】，堪認被告已給付之4,617,090元為被告於103年5月19日前應繳納之租金及保證金。

4.被告另辯稱其前曾繳納之保證金1,500,000元應與積欠之租金扣抵等語，惟依系爭租約第1條第2項之約定（本院卷第30、36頁），被告逾期未繳納租金，保證金由原告沒收不予退回，被告此部分以保證金扣抵租金之抗辯，亦屬無據。

5.被告復辯稱原告派下員間因管理人之爭議，致1842土地上之建造執照遭列管，使其投資付之闕如云云，惟查被告此部分辯詞，業經其於臺南高分院108年度重上字第82號給付租金事件中提出抗辯，且為該事件判決所不採，有該判決在卷可稽（本院卷第45-47頁），是被告以前揭辯詞作為拒絕給付租金之事由，並無可採。

6.被告再辯稱其積欠之租金經扣抵原告依執行命令所收取之第三人租金金額，及將原告直接對第三人收取之租金扣除後，其積欠租金之總額應尚未達2年租金總額8,445,288元【計算式：(191,845元+160,042元)×2年×12個月=8,445,288元】云云；惟查，自被告提出其與第三人間之租約觀之（本院卷第451-499頁），被告與第三人簽立租約時曾向第三人先行收取押租金，則原告主張法院核發移轉命令後，第三人多表示其等仍有押租金遭被告扣留，而不願意直接給付租金予原告之主張，顯非不可採，因此，原告主張其自109年3月始開始收取被告對第三人之租金等語，

並提出收取租金總表記載收取至109年7月之租金總額為582,000元（本院卷第357頁），應為可信。況依被告所辯每月租金收入以201,500元計算，原告至109年7月止，自第三人處所收受之租金總額至多為1,007,500元【計算式：201,500元×5個月＝1,007,500元】，然以被告積欠之租金扣除原告可能收取之前述最高金額，被告亦尚積欠25,032,138元【計算式：26,039,638元－1,007,500元＝25,032,138元】，經核亦顯已逾2年租金之總額。

7.依上所述，原告主張被告未給付之租金總額已逾2年之租金總額，其於109年7月9日以白河郵局第30號存證信函向被告催繳租金，嗣於109年7月28日以律師函向被告表示終止系爭租約，被告業於109年7月29日收受前揭律師函，故系爭租約已於109年7月29日合法終止等語，核與前揭規定相符，應為可採。

(二)原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆屋還地，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。對於妨害所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。系爭租約既已於109年7月29日合法終止，被告於系爭土地上所有之建物即無繼續占用系爭土地之合法權源，則原告依民法第767條之規定，請求被告應將坐落1610土地上之同段976至979建號及如附圖所示編號A1、面積1,056平方公尺之鐵皮建物及雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告；以及坐落1610之4土地之同段977建號建物及如附圖所示編號A2、面積198平方公尺之鐵皮建物及雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告，為有理由，應予准許。

(三)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，在附表四所示範圍金額內，為有理由：

1.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。又無權占用他人土地

，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年台上字第1695號判決意旨參照）。

2. 查中興段976至979建號建物及如附圖所示編號A1、A2、B、C建物分別占用1610、1610之4、1842土地之面積如附表一、二、三所示，均無占有之正當權源，業經認定如上，而如附表三所示編號B、C建物業於110年6月15日由被告自行拆除完畢等情，亦經被告陳報在卷，並為原告是認（本院卷第545-547、551頁），是原告主張其受有相當於租金之損害，請求被告依不當得利之法律關係，返還原告占用系爭土地相當於租金之不當得利，核屬有據，應予准許。

3. 次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額年息10%為限，且所謂土地價額係指法定地價而言，即土地所有權人依土地法所申報之地價，此觀土地法第97條第1項、第148條、土地法施行法第25條規定自明。又基地租金之數額，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號判決意旨參照）。

4. 經查，1610、1610之4土地上設有4個建號之建物，分別北側為國泰路45號（977建號）、東側為新起街187號（976建號）、南側為南昌街72號（979建號）、西側為八德街56號（978建號），南昌街及八德街均為計劃道路，國泰路45號建物由西往東依序有霸味薑母鴨、娃娃機、尚青鮮果元、舒麗美髮、健康食品、波波24小時投幣式洗衣店之店面，新起街187號建物由北往南依序有藍泉自助加水站（臺南國泰店）、純歡唱平價快炒小吃店、雜貨店、麵包店之店面，南昌街22號建物設置兩扇鐵捲門，建物內部與六六滿超市相通，西側鐵捲門內放置2臺堆高機、冷凍庫等物品，八德街56號建物為六六滿傳統新鮮超市，目前已未再營業，被告原於1842土地上搭蓋有鐵皮、鋼架，業於11

01 0年6月15日由被告自行拆除等情，有本院勘驗筆錄、現場
02 圖及照片可稽，且為原告所是認（本院卷第227-281頁、
03 第547頁）。本院審酌系爭土地位於道路旁，鄰近白河國
04 小、白河區公所、白河分局，且附近餐飲店家眾多，周圍
05 生活機能尚屬完善等一切情況，認原告得請求被告返還相
06 當於租金之不當得利，以系爭土地申報地價年息6%計算
07 ，應屬相當。

08 5.再查，1610、1610之4、1842土地申報地價分別為3,998.4
09 元/平方公尺、5,680元/平方公尺、3,200元/平方公尺，
10 有土地登記第一類謄本可稽（本院卷第23-27頁），據此
11 計算後，原告得請求被告給付自109年7月29日起至109年9
12 月7日止，占用1610、1610之4、1842土地相當於租金之不
13 當得利分別如附表一、二、三所示，合計之金額為129,75
14 5元（詳如附表四編號1所示）；又原告另得請求被告於10
15 9年9月8日後給付占用1610、1610之4、1842土地相當於租
16 金之不當得利部分，亦分別如附表四編號2、3、4所示之
17 金額。

18 6.復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
19 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
20 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
21 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
22 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
23 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
24 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
25 33條第1項前段及第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本
26 係於109年9月18日寄存送達被告所在地，有送達證書可憑
27 （本院卷第211頁），從而，原告請求被告給付如附表四
28 編號1之129,755元，及自109年9月29日起至清償日止，按
29 週年利率百分之5計算之利息，暨如附表四編號2、3、4所
30 示金額，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，即為無
31 理由，應予駁回。

01 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求
02 被告應將坐落1610土地上之同段976至979建號及如附圖所示
03 編號A1、面積1,056平方公尺之鐵皮建物及雨遮、花臺均拆除
04 除，並將土地騰空返還予原告；以及坐落1610之4土地之同
05 段977建號建物及如附圖所示編號A2、面積198平方公尺之鐵
06 皮建物及雨遮、花臺均拆除，並將土地騰空返還予原告，以
07 及請求被告給付如附表四編號1之129,755元，及自109年9月
08 29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨如
09 附表四編號2、3、4所示金額，為有理由，應予准許，逾此
10 範圍為無理由，應予駁回。

11 七、再按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
12 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
13 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本
14 件原告對被告之請求為一部有理由，一部無理由，惟本院審
15 酌原告敗訴部分乃係因駁回部分相當於租金之不當得利所致
16 ，認全部仍應由被告負擔為適當，爰判決如主文第5項所示
17 ；又原告固減縮不請求被告拆除1842土地上地上物及返還土
18 地部分，惟此部分係被告於起訴後始自行拆除所致，要難認
19 原告就此部分無起訴必要，是此部分之訴訟費用，仍應由被
20 告負擔為適當，併為敘明。

21 八、因本件非適用簡易訴訟程序，且命被告給付之金額或價額亦
22 超逾50萬元，因此，原告請求本院依職權宣告假執行，核與
23 民事訴訟法第389條規定不符，原告聲請依職權宣告假執行
24 ，僅為訴請本院注意，自無庸為准駁之諭知，應予敘明。

25 九、兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之判斷不生影響，爰不
26 予逐一論酌，均附此敘明。

27 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 110 年 8 月 24 日
29 民事第五庭 法 官 張家瑛

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後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 8 月 24 日

書記官 陳雅婷

附表一：被告建物占用1610土地，相當於租金損害之不當得利

【1610土地109年1月申報地價：3,998.4元/平方公尺】

編號	占用建物	占用面積 (平方公尺)	占用期間	相當於租金損害之不當得利
1	976建號	300.57	109年7月29日起至109年9月7日，共41天	2709.98平方公尺×3,998.4元/平方公尺×6%÷12×41/30=74,043元，元以下四捨五入 (每月相當於租金損害之不當得利金額為54,178元)
2	977建號	422.7		
3	978建號	454.63		
4	979建號	476.08		
5	A1	1056		
	小計	2709.98		

附表二：被告建物占用1610之4土地，相當於租金損害之不當得利

【1610之4土地109年1月申報地價：5,680元/平方公尺】

編號	占用建物	占用面積 (平方公尺)	占用期間	相當於租金損害之不當得利
1	977建號	25	109年7月29日起至109年9月7日，共41天	223平方公尺×5,680元/平方公尺×6%÷12×41/30=8,655元，元以下四捨五入 (每月相當於租金損害之不當得利金額為6,333元)
2	A2	198		
	小計	223		

附表三：被告建物占用1842土地，相當於租金損害之不當得利

【1842土地109年1月申報地價：3,200元/平方公尺】

編號	占用建物	占用面積 (平方公尺)	占用期間	相當於租金損害之不當得利
1	B	1071	109年7月29日起至109年9月7日，共41天	2152平方公尺×3,200元/平方公尺×6%÷12×41/30=47,057元，元以下四捨五入 (每月相當於租金損害之不當得利金額為34,432元)
2	C	1081		
	小計	2152		

01 附表四：

02

編號	期 間	被告應給付相當於租金之不當得利金額
1	109年7月29日至109年9月7日	129,755元【計算式：74,043元+8,655元+47,057元=129,755元】，及自109年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	109年9月8日至110年5月7日	759,544元【計算式：(54,178元+6,333元+34,432元)×8月(109年9月8日起至110年5月7日)=94,943元×8月=759,544元】。
3	110年5月8日至110年6月15日	120,261元【計算式：94,943元+(94,943元×8/30)=120,261元】。
4	110年6月16日起至租約終止之日	自110年6月16日起至交還第一、二項所示土地之日止，按月給付原告60,511元。 【計算式：54,178元+6,333元=60,511元】