臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第602號

原　　告　邱塗金
　　林茹海
　　楊仁元
共　　同
訴訟代理人　顏嘉盈律師
複　代理人　陳益軒律師
　　周健右
被　　告①林烈堂
被　　告②林錦堂
訴訟代理人　林秀芬
被　　告③林月霞
被　　告④林聖雄
被　　告⑤林祐亦
被　　告⑥林月英
被　　告⑦林建仲
被　　告⑧林峯隆
被　　告⑨林建廷
被　　告⑩紀怡辰
被　　告⑪林天增
被　　告⑫林清秀
被　　告⑬林玉真
被　　告⑭林永祿
被　　告⑮葉寶桂
被　　告⑯李美瑩
被　　告⑰李育儒
被　　告⑱李信賢
被　　告⑲韓長勝
被　　告⑳黃乾修
上20人共同
訴訟代理人　周思傑律師

被　　告㉑張准漬
兼訴訟代理㉒許素珠
人
上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰應將附表一編號1所示B之建物拆除後，將標示B及B1（面積358.81平方公尺）占用之土地返還原告；另應共同給付原告新臺幣（下同）419,808元及自民國（下同）108年9月17日起至清償日止按年息5%計算之利息，另應共同給付原告自107年12月4日起至返還上開土地之日止按月給付6,997元。

二、被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿應將附表一編號2所示C之建物拆除後，將標示C（面積139.67平方公尺）占用之土地返還原告；另應共同給付原告163,414元及自108年9月18日起至清償日止按年息5%計算之利息，另應共同給付原告自107年12月1日起至返還上開土地之日止按月給付2,724元。

三、被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、張准漬、許素珠應將附表一編號3所示E之建物拆除後，將標示E（面積230.74平方公尺）占用之土地返還原告；另應共同給付原告269,966元及自108年9月19日起至清償日止按年息5%計算之利息，另應共同給付原告自109年5月1日起至返還上開土地之日止按月給付4,499元。

四、被告韓長勝應將附表一編號4所示F之建物拆除後，將標示F及F1（面積339.26平方公尺）占用之土地返還原告；另應給付原告396,934元及自108年9月17日起至清償日止按年息5%計算之利息，另應給付原告自107年12月6日起至返還上開土地之日止按月給付6,616元。

五、被告黃乾修應將附表一編號5所示G之建物拆除後，將標示

G及G1（面積189.83平方公尺）占用之土地返還原告；另應給付原告222,101元及自108年9月29日起至清償日止按年息5%計算之利息，另應給付原告自108年9月29日起至返還上開土地之日止按月給付3,702元。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告依附表四所示比例負擔。

八、上開第一至五項原告勝訴部分，於原告依附表三所示金額分別為該編號被告供擔保後得假執行；但該編號被告如分別依附表示三所示金額為原告預供擔保，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、程序方面：

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。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255條第1項第3款、第256條分別定有明文上。經查，本院於109年1月6日至現場進行勘驗及測量，並經臺中市太平地政事務所鑑測完竣，原告依臺中市太平地政事務所「收件日期108年11月29日平土測167100號」土地複丈成果圖之結果更正訴之聲明，係屬更正事實上之陳述，及擴張、減縮應受判決事項，按諸前揭規定均應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）緣坐落臺中市○○區○○段22、40、42、45、46、47、48、52地號土地（重測前為臺中縣太平市○○路段105、105-3、105-26、105-23、105-22、105-21、105-20、105-7地號土地，以下合稱系爭土地）原係訴外人林鑽燧所有，原告邱塗金、林茹海二人於76年10月14日因買賣取得系爭土地；另原告邱塗金於108年4月3日將系爭土地應有部分各200分之一移轉予原告楊仁元，系爭土地現為原告三人共有。

（二）被告林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰、林天增、林清秀、林玉真、林永祿、葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、韓長勝、黃乾修等人（下稱被告林烈堂等20人）及被告許素珠、張准漬占有系爭土地（占有情形如附表一所示），原告之前提起拆屋還地訴訟雖經本院86年訴字第1349號判決、臺灣高等法院臺中分院96年度上更（二）字第1號判決，並經最高法院於97年11月7日以97年度台上字第2366號裁定駁回上訴而確定。前案確定判決以兩造間（或其祖先）就系爭土地有租地建屋之不定期租賃關係，而駁回原告對被告林烈堂等20人拆屋還地之請求，惟被告林烈堂等20人自前案確定判決後，迄今未支付任何租金予原告，積欠租金已超過2年以上，原告於107年2月13日寄發律師函（下稱系爭107年2月律師函）催告被告林烈堂等20人繳納租金，被告林烈堂等20人收受催告通知，被告林烈堂等20人仍未給付租金予原告。原告另於107年11月29日寄發律師函（下稱系爭107年11月律師函）向被告林烈堂等20人為終止系爭土地租賃契約之意思表示。原告並以起訴狀繕本送達被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬之同時，再次聲明終止兩造間不定期租賃契約，故兩造就系爭土地如附表一所示範圍之租賃契約已經原告合法終止，被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬無合法權源占有系爭土地，原告自得依民法第455條、第767條第1項規定訴請被告林烈堂等20人將系爭土地之地上物拆除，並將地上物占用土地部分及使用空地均返還原告。

（三）原告業於107年11月30日向被告林烈堂等20人為終止不定期租賃契約之意思表示，原告自得依民法第439條請求被告林烈堂等20人給付107年11月30日回溯5年之租金（即自102年11月30日起107年11月30日止之5年租金），另依民法第179條請求被告給付107年11月30日起至返還系爭土地之日止相當租金之不當得利，計算之金額如下：

（１）被告林烈堂等20人占用系爭土地（如附表一所示）之原租金繳納方式及清償地，依原地主與承租戶之收受租金之慣例，原係由葉作樂律師通知承租人將欠繳稻穀送至太平鄉新光村李永昌碾米工廠繳納，惟上開繳納租金約定距今業已40餘年，且李永昌碾米廠早已不存在，如仍按當時約定收繳租金，顯已無從履行。又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百分之10為限，土地法第97條定有明文。該條規定，於租用基地建屋之情形準用之，同法第105條規定甚明。而所謂土地價額，依土地法第25條規定，係指法定地價。另所謂法定地價，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，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，平均地權條例第16條亦有規定。

（２）本件就附表一編號１部分占用面積合計358.81平方公尺，系爭3筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年11月30日起107年11月30日止應給付原告之租金為699,680元【計算式：3,900元（申報地價）Ｘ358.81平方公尺（占用面積）Ｘ10%（相當每年租金率）Ｘ5年＝699,680，元以下四捨五入】；自107年11月30日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計11,661元【計算式：3,900元（申報地價）Ｘ358.81平方公尺（占用面積）Ｘ10%（相當每年租金率）÷12月＝11,661，元以下四捨五入】。

（３）本件就附表一編號２部分占用面積合計139.67平方公尺，系爭土地3筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年11月30日起107年11月30日止應給付原告之租金為272,357元【計算式：3,900元（申報地價）Ｘ139.67平方公尺（占用面積）Ｘ10%（相當每年租金率）Ｘ5年＝272,357，元以下四捨五入】；自107年1

1月30日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計4,539元【計算式：3,900元（申報地價）X139.67平方公尺（占用面積）X10%（相當每年租金率）÷12月＝4,539，元以下四捨五入】。

（4）本件就附表一編號3部分占用面積合計230.74平方公尺，系爭土地5筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年11月30日起107年11月30日止應給付原告之租金為449,943元【計算式：3,900元（申報地價）X230.74平方公尺（占用面積）X10%（相當每年租金率）X5年＝449,943，元以下四捨五入】；自107年11月30日起無權占用系爭5筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計7,499元【計算式：3,900元（申報地價）X230.74平方公尺（占用面積）X10%（相當每年租金率）÷12月＝7,499，元以下四捨五入】。

（5）本件就附表一編號4部分占用面積合計339.26平方公尺，系爭土地4筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年11月30日起107年11月30日止應給付原告之租金為661,557元【計算式：3,900元（申報地價）X339.26平方公尺（占用面積）X10%（相當每年租金率）X5年＝661,557，元以下四捨五入】；自107年11月30日起無權占用系爭4筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計11,026元【計算式：3,900元（申報地價）X339.26平方公尺（占用面積）X10%（相當每年租金率）÷12月＝11,026，元以下四捨五入】。

（6）本件就附表一編號5部分占用面積合計189.83平方公尺，系爭土地3筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年11月30日起107年11月30日止應給付原告之租金為370,169元【計算式：3,900元（申報地價）X189.83平方公尺（占用面積）X10%（相當每年租金率）X5年＝370,169，元以下四捨五入】；自107年11月30日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不

當得利合計6,169元【計算式：3,900元（申報地價）X 189.83平方公尺（占用面積）X 10%（相當每年租金率）÷12月＝6,169，元以下四捨五入】。

（四）聲明：如附表二所示。

二、被告林烈堂等20人答辯：

（一）被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢等人早已於103年12月31日將系爭地上物（按應係指附表一E占用部分）事實上處分權及系爭地上物坐落系爭土地之租賃權讓與被告張准漬、許素珠，並由被告張准漬、許素珠占有使用收益至今。

（二）對於兩造間就系爭土地有租地建屋之不定期租賃關係存在不爭執；原告雖以系爭107年2月律師函向被告林烈堂等20人催繳租金，及以系爭107年11月律師函向被告林烈堂等20人表示終止租約，惟就系爭107年2月律師函並未合法送達被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿、黃乾修（回執信封均記載退件，見本院卷一第133至136頁、第161頁），就系爭107年11月律師函並未合法送達被告黃乾修（回執信封記載退件，見本院卷一第223頁），就被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿、黃乾修（即附表一C、G、G1占用部分）尚未發生合法催告及終止之效力。

（三）被告林烈堂等20人之被繼承人與原地主約定繳租之履行地，原為將稻穀送至太平鄉新光村李永昌碾米工廠繳納，或按市價折現送至葉作樂律師事務所，兩造並未合意變更繳租地點，縱使上開繳納租金約定距今業已40餘年，李永昌碾米廠早已不存在，如因事經多年情事變更後，仍按當時約定收繳租金恐有實際執行上之困難。惟查，按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。參照前開法律規定，關於債之關係，立法者本制定有情事變更原則，並賦予當事人透過聲請法院增、減給付或變更其他原有效果之

方式，以為調整衡平。豈容得當事人片面變更契約內容，再據以作為終止契約之不正當手段？故於本件縱有情事變更，難以按當時約定收繳租金之履行上困難，原告亦應依照上開民法第227條之2第1項規定，聲請法院變更契約原有之效果才是。原告卻仍以系爭107年2月律師函通知被告林烈堂等20人將租金繳送「銘法法律事務所」處，原告所為催告給付租金及終止租約之意思表示為不合法，自不生效力。系爭租地建屋之不定期租賃關係未經合法終止，被告林烈堂等20人有權占用系爭土地，原告請求被告林烈堂等20人應拆除地上物，並將系爭土地返還，為無理由。

（四）退萬步言之，參照勘驗筆錄、現場照片及複丈成果圖所示，系爭土地之面積呈不規則狀，住宅林立，巷道狹窄，商店甚少，經濟活動並不繁榮，倘本院認為原告就不當得利之請求為有理由；則原告以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利部分，亦屬過高。且原告主張租約已終止既不可採，則其主張自107年11月29日租約終止時起回溯5年之租金，即無理由，原告至多僅得請求自起訴時起回溯5年之租金。另被告林烈堂（附表一B、B1占用部分）、林建仲（附表一B、B1占用部分）、林玉真（附表一C占用部分）及韓長勝（附表一F、F1占用部分）已於109年8月12日分別將該戶應繳納之5年請求權時效內之租金（以稻穀數量按市價折現）為原告提存，被告許素珠（附表一E占用部分）已於109年9月9日將該戶應繳納之5年請求權時效內之租金（以稻穀數量按市價折現）為原告提存，因此原告之租金請求權業經被告林烈堂、林建仲、林玉真、韓長勝、許素珠等人提存清償而消滅等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決時，願供擔保請准宣告免於假執行。

三、被告張准漬、許素珠答辯：

之前好像有用稻穀繳過租金，但後來就不知道要繳給誰了等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如

受不利之判決時，願供擔保請准宣告免於假執行。

四、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語），其結果如下：

（一）兩造不爭執事項：

⑴ 原告係台中市○○區○○段22、40、42、45、46、47、48、52地號土地之所有權人。

⑵ 臺中市太平地政事務所109年1月6日複丈成果圖Ｂ、Ｂ1部分由被告林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰占有使用。

⑶ 臺中市太平地政事務所109年1月6日複丈成果圖Ｃ部分由被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿占有使用。

⑷ 臺中市太平地政事務所109年1月6日複丈成果圖Ｆ、Ｆ1部分由被告韓長勝占有使用。

⑸ 臺中市太平地政事務所109年1月6日複丈成果圖Ｇ、Ｇ1部分由被告黃乾修占有使用。

⑹ 兩造間就系爭土地有租地建屋之不定期租賃關係存在。

⑺ 原告於107年2月13日以銘法法律事務所函催告被告（除許素珠、張准漬外）於107年2月28日前繳納租金，並繳至銘法法律事務所由陳益軒律師收受。

⑻ 部分被告林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰、葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢及韓長勝等人有收受原告於107年2月13日寄發之律師函。

⑼ 原告於107年11月29日以銘法法律事務所函向被告（除許素珠、張准漬外）表示終止租賃契約之意思表示。

⑽ 部分被告林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰、林天增、林清秀、林玉真、林永祿、葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢及韓長勝等人有收受原告於107年11月29日寄發之律師函。

（二）爭執事項：

⑴ 臺中市太平地政事務所109年1月6日複丈成果圖E部分占有使用人為被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、許素珠、張准漬？還是僅有被告許素珠、張准漬？

⑵ 原告以系爭107年2月律師函所為催告給付租金之意思表示，是否已送達被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿及黃乾修等人而生送達效力？原告以系爭107年11月律師函所為終止租賃契約之意思表示，是否已送達被告黃乾修而生送達效力？

⑶ 原告系爭107年2月律師函之內容就租金標的及清償地部分之催告，並非將稻穀送到李永昌碾米工廠或按市價送至葉作樂律師事務所，是否已發生催告之效力？

⑷ 系爭租地建屋之不定期租賃關係是否已合法終止？即原告請求被告等人應拆除地上物，並將系爭土地返還，有無理由？

⑸ 被告林烈堂、林建仲、林玉真、韓長勝、許素珠等人所為之提存是否發生清償的效力？

五、本院判斷：

（一）附表一E占用部分事實上處分權人為被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、許素珠、張准漬：

（1）被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢固提出讓與契約書及認證書（見本院卷一第331至337頁），主張業於103年12月31日將「㈠坐落台中市○○區○○路段○○○○○○○○○號土地如判決書所示（面積82平方公尺）、（面積99平方公尺）及同段105-23地號土地如判決書所示（面積22平方公尺）、（面積22平方尺）之地上房屋所有權。㈡葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢對坐落台中市○○市○○路段0000000000000000000000000000000000000000段0000000地號土地如判決書所示（面積22平方公尺）、（面積22平方公尺），共計211平方公尺之基地承租權，及其將來取得上述土地之完整所有權後，該土地之所有權全部。」之標的讓與被告許素珠、張准漬。惟比

對附表一E占用部分占用土地位置，為坐○○○區○○○段22、42、45、46、47地號即重測前番子路段105、105-26、105-23、105-22、105-21地號（見本院卷一第27至49頁之土地登記謄本），與上開讓與契約書之讓與標的有部分重疊，但未全部相符，因此許素珠、張准漬並未全部取得附表一E占用部分之事實上處分權。

（2）按最高法院97年台上字第1101號民事判決意旨「房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限。而房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地。」，因此就附表一E占用部分，因為無法認定被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢已全部讓與被告許素珠、張准漬，則被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、許素珠、張准漬等人同為附表一E占用部分事實上處分權人。

（二）系爭107年2月律師函催告被告繳付租金為合法：

（1）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之債務而言，此種債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任（最高法院裁判字號69年台上字第1280號判例參照）。

（2）被告林烈堂等20人自承系爭租賃契約繳租地點為將稻穀送至李永昌碾米廠或以市價折算現金送至葉作樂律師事務所，而葉作樂律師為系爭土地前所有權人向承租人收取租金之代理人，李永昌碾米廠為葉作樂律師指示租金稻穀交付地點。葉作樂律師既為出租人之代理人，由其代理出租人

指示承租人將租金繳納至其事務所，或將租穀繳納至特定地點，故就租金繳納地點係由出租人指定後，承租人至出租人指定地點繳納，並非出租人或其代理人至承租人住所收取之往取債務。系爭租約租金既非往取債務，原告自得以債權人之地位指定清償地點，原告以系爭107年2月律師函催告被告林烈堂等20人將租金繳納至其代理人律師事務所，自屬合法催告。

（三）原告所為催告繳納租金及終止租約意思表示均對被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿、黃乾修等人發生效力：

（1）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項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言（最高法院58年台上字第715號判例參照）。若表意人以書信為意思表示（或意思通知），該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒絕接收，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，相對人隨時可以了解其內容，依上說明，應認為已達到而發生效力（最高法院86年台抗字第628號裁定意旨參照）。

（2）經查，系爭107年2月律師函向被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿等人送達之地址，與本院起訴狀繕本送達被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿等人之地址均相同，業經本院合法送達（見本院卷一第259、261、263、265頁之送達證書），則系爭107年2月律師函即已達到被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿等人之支配範圍內，被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿等人隨時可以了解其內容，揆諸上開裁定意旨，已生合法催告之效力。

（3）再查，被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿、黃乾修等人更於107年2月26日以函文回覆原告，此有被告林烈堂等20人寄發之回覆函可證（見本院卷二第109至111頁），足認被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿、黃乾修等人已

知悉原告催繳租金之意思表示，否則不會以該107年2月26日函文回覆原告，被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿、黃乾修等人辯稱未生合法催告之效力，顯屬無據。

（４）按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，達二年以上時……時，土地法103條第1項第4款定有明文。又土地法第103條第1款之規定，固僅於契約定有期限者，始適用之；若同條第2款至第5款之規定，則不問契約是否定有期限，均有適用（院解字第4075號解釋意旨參照）。又民法第450條第3項之通知，並無一定方式，亦非限於訴訟外為之，苟訴訟上已有書狀或言詞向他造表示終止租賃契約之意思，即應認為已有通知（最高法院22年上字第856號判例意旨參照）。再民法第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號判例意旨參照）。本件原告亦以起訴狀繕本送達被告林烈堂等20人之同時再次聲明終止系爭土地不定期租約之意思表示，並已合法送達被告黃乾修（見本院卷一第277頁送達證書），因此原告主張與被告黃乾修就附表一Ｇ、Ｇ1占用部分之不定期租賃關已合法終止，應屬可採。

（四）原告請求被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬拆除地上物並返還占用土地為有理由：

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅（民法第450條）；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人（民法第455條）；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之（民法第767條第1項）。經查，原告與被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬之租賃關係既已合法終止，且被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬分

別為附表一Ｂ、Ｃ、Ｅ、Ｆ、Ｇ所示地上建物之事實上處分權人堪予認定，業如前述，原告依民法第455條請求被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬將上開地上建物拆除，將土地返還與原告，及依民法第767條第1項規定請求被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬將附表一Ｂ1、Ｆ1、Ｇ1所示占用空地交還原告，於法有據。

（五）被告林烈堂、林建仲、林玉真、韓長勝、許素珠等人所為之提存未發生清償效力：

經查，被告林烈堂等20人自認自收受系爭107年2月律師函後至本院109年7月9日審理時，均尚未繳納租金（見本院卷二第81頁審理筆錄），被告林烈堂、林建仲、林玉真、韓長勝等人遲至109年8月12日以稻穀數量按市價折現之金額，分別提存現金1,322元、236元、657元、1,374元至本院提存所（見本院卷二第173至179頁之提存書），被告許素珠遲至109年9月9日以稻穀數量按市價折現之金額提存現金949元至本院提存所（見本院卷二第193頁之提存書），惟兩造間之租約業經原告合法終止，業如前述，因此被告林烈堂、林建仲、林玉真、韓長勝、許素珠等人所為之清償提存，自不生清償之效力。

（六）原告請求被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬給付相當於租金之不當得利及利息部分：

（1）按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，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）。則原告分別就被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬占用部分，請求給付自契約終止日起回溯5年之租金，應屬有據應給付租金詳如附表三所示。

（２）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年台上字第1695號判例意旨參照）。另城市地方房屋之年租金，以不得超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而土地法第97條第1項所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事以為決定（最高法院68年台上字第371號判例要旨參照）。本院審酌系爭土地之面積呈不規則狀，住宅林立，巷道狹窄，商店甚少，經濟活動並不繁榮，此有勘驗筆錄、現場照片可參（見本院卷一第359至372頁），以及系爭土地坐落位置、四周環境、經濟用途、原告所受損害、被告使用系爭土地之情形等因素，並依土地法第97條第1項之規定，認被告受有相當租金之利益，以系爭土地於108年1月間公告地價每平方公尺為3,900元（見本院卷一第225頁之公告地價查詢）年息6%計算為適當，應給付之相當於租金利益詳如附表三所示。

六、綜上所述，原告與被告林烈堂等20人及被告許素珠、張准漬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455條、第767條第1項規定請求附表一各編號中之地上物拆除，並將占用之土地返還原告，及給付如附表三各編號所示租金及相當租金之不當得利，為有理由，應予准許標示；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、原告勝訴部分，原告與附表一各編號被告分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，核均無不合，爰分別酌定如附表四相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，核與判決結果均不生影響，爰均不再予逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　廖穗蓁

以上正本係照原本作成。

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（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　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　蘇文熙

【附表一】

附圖：臺中市太平地政事務所鑑測日期109年1月6日複丈成果圖（土地坐落臺中市○○區○○段22、40、42、45、46、47、48、52地號）

編號	占用人（被告）	附圖標示	坐落地號	面積	現況	備註
1	林烈堂	B	22	224.85㎡	建物（含增	即門牌號碼臺中市0
0 0000 0		00000000000			○○○區○○路○○號	
	林月霞		40	29.72㎡		
	林聖雄					
	林祐亦		42	8.32㎡		
	林月英					
	林建仲	B1	22	95.53㎡	使用空地	
	林峯隆					
	林建廷		40	0.39㎡		
	紀怡辰					
		合計		358.81㎡		
2	林天增	C	22	93.13㎡	建物（含增	即門牌號碼臺中市0
0 0000 0		00000000000			○○○區○○路○○號	
	林玉真		40	0.52㎡		
	林永祿					
			42	46.02㎡		
		合計		139.67㎡		

（續上頁）

3	葉寶桂 李育儒 李信賢 張准漬 許素珠	E	22 42 45 46 47	8.17㎡ 1.99㎡ 60.86㎡ 158.92㎡ 0.80㎡	建物（含增	即門牌號碼臺中市0
0 0000 0			00000000000		○○○區○○路○○號	
		合計		230.74㎡		
4	韓長勝	F	45	1.60㎡	建物（含增	即門牌號碼臺中市0
0 0 0			00000000000		○○○區○○路○○號	
			46	5.77㎡		
			48	137.89㎡		
			52	75.60㎡		
		F1	48	97.46㎡	使用空地	
			52	20.94㎡		
		合計		339.26㎡		
5	黃乾修	G	22	7.20㎡	建物（含增	即門牌號碼臺中市0
0 0 0			00000000000		○○○區○○路○○號	
			46	2.72㎡		
			47	163.59㎡		
		G1	47	16.32㎡	使用空地	
		合計		189.83㎡		

【附表二】

原告訴之聲明：

一、被告林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰應將坐落台中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地上，如附圖標示B房屋（面積262.89平方公尺）拆除後，並將上開標示B及B1空地（面積95.92平方公尺）均返還原告；另應共同給付原告699,680元及自本起訴狀送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；另應共同給付原告自107年11月30日起至拆除附圖標示B所示之建物，將上開標示B土地及B1空地返還原告之日止按月給付11,661元。

二、被告林天增、林清秀、林玉真、林永祿應將坐落臺中市○○區○○段22、42、40地號土地上，如附圖標示C房屋（面積139.67平方公尺）拆除後，並將上開土地返還原告；另應共同給付原告272,357元及自本起訴狀送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；另應共同給付原告自107年11月30日起至拆除附圖標示C所示之建物，將上開土地返還原告之日止按月給付4,539元。

三、被告葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、許素珠、張准漬應將坐落臺中市○○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上，如附圖標示E房屋（面積230.74平方公尺）拆除後，並將上開土地返還原告；另應共同給付原告449,943元及自本起訴狀送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；另應共同給付原告自107年11月30日起至拆除附圖標示E所示之建物，將上開土地返還原告之日止按月給付7,499元。

四、被告韓長勝應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地上，如附圖標示F房屋（面積220.86平方公尺）拆除後，並將上開標示F及F1空地（面積118.4平方公尺）均返還原告；另應給付原告661,557元及自本起訴狀送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；另應給付原告自107年11月30日起至拆除附圖標示F所示之建物，將上開標示F土地及F1空地返還原告之日止，按月給付新台幣11,026元。

五、被告黃乾修應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地上如附圖標示G房屋（面積173.51平方公尺）拆除後，並將上開標示G及G1空地（面積16.32平方公尺）均返還原告；另應給付原告370,169元及自本起訴狀送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另應給付原告自107年11月30日起至拆除附圖標示G所示之建物，將上開標示G土地及G1空地返還原告之日止按月給付6,169元。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、原告願供擔保，請准宣告假執行。

【附表三】

附圖：臺中市太平地政事務所鑑測日期109年1月6日複丈成果圖（土地坐落臺中市○○區○○段22、40、42、45、46、47、48、52地號）

（續上頁）

編號	被告	終止租約前回溯5年之租金	終止租約後至返還土地前之不當得利
B B1	林烈堂 林錦堂 林月霞 林聖雄 林祐亦 林月英 林建仲 林峯隆	系爭107年11月律師函最後送達被告之日期為107年12月3日（見本院卷一第187頁回執），於107年12月3日發生終止租約之效力 占用面積合計358.81平方公尺，系爭3筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年12月3日起107年12月3日止應給付原告之租金為419,808元【計算式：3,900元（申報地價）×358.81平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）×5年＝419,808元，元以下四捨五入】	自107年12月4日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計6,997元【計算式：3,900元（申報地價）×358.81平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）÷12月＝6,997元，元以下四捨五入】。
C	林天增 林清秀 林玉真 林永祿	系爭107年11月律師函最後送達被告之日期為107年11月30日（見本院卷一第204頁回執），於107年11月30日發生終止租約之效力 占用面積合計139.67平方公尺，系爭3筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年11月30日起107年11月30日止應給付原告之租金為163,414元【計算式：3,900元（申報地價）×139.67平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）×5年＝163,414元，元以下四捨五入】	自107年12月1日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計2,724元【計算式：3,900元（申報地價）×139.67平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）÷12月＝2,724元，元以下四捨五入】。
E	葉寶桂 李美瑩 李育儒 李信賢	以追加起訴狀繕本送達許素珠、張准漬日期109年4月30日（見本院卷一第397頁送達證書）發生終止租約之效力	自109年5月1日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計4,499元【計

（續上頁）

	張准漬 許素珠		算式：3,900元（申報地價）×230.74平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）÷12月＝4,499元，元以下四捨五入】。
		占用面積合計230.74平方公尺，系爭5筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自104年4月30日起109年4月30日止應給付原告之租金為269,966元【計算式：3,900元（申報地價）×230.74平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）×5年＝269,966元，元以下四捨五入】	
F F1	韓長勝	系爭107年11月律師函送達被告之日期為107年12月5日（見本院卷一第204頁回執），於107年12月5日發生終止租約之效力	自107年12月6日起無權占用系爭4筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計6,616元【計算式：3,900元（申報地價）×339.26平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）÷12月＝6,616元，元以下四捨五入】。
		占用面積合計339.26平方公尺，系爭4筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自102年12月5日起107年12月5日止應給付原告之租金為396,934元【計算式：3,900元（申報地價）×339.26平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）×5年＝396,934元，元以下四捨五入】	
G G1	黃乾修	以起訴狀繕本送達被告日期108年9月28日（見本院卷一第277頁送達證書）發生終止租約之效力	自108年9月29日起無權占用系爭3筆土地每月所受相當於租金之不當得利合計3,702元【計算式：3,900元（申報地價）×189.83平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）÷12月＝3,702元，元以下四捨五入】。
		占用面積合計189.83平方公尺，系爭3筆土地於108年1月之申報地價均為每平方公尺3,900元，因此計算自103年9月28日起108年9月28日止應給付原告之租金為222,101元【計算式：3,900元（申報地價）×189.83平方公尺（占用面積）×6%（相當每年租金率）×5年＝222,101元，元以下四	

（續上頁）

		捨五入】	

【附表四】

附圖：臺中市太平地政事務所鑑測日期109年1月6日複丈成果圖				
編號	訴訟費用負擔比例	原告為假執行之供擔保金額	被告為免假執行之供擔保金額	被告姓名
B B1	28/100	329萬元	9,867,275元	林烈堂、林錦堂、林月霞、林聖雄、林祐亦、林月英、林建仲、林峯隆、林建廷、紀怡辰
C	12/100	128萬元	3,840,925元	林天增、林清秀、林玉真、林永祿
E	18/100	216萬元	6,345,350元	葉寶桂、李美瑩、李育儒、李信賢、張准漬、許素珠
F F1	27/100	311萬元	9,329,650元	韓長勝
G G1	15/100	174萬元	5,220,325元	黃乾修