臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第73號

原　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　林益輝律師
被　　告　張安福即張子元
　　張綉珠
　　張榮吉
　　上列當事人間請求拆屋交地等事件，經本院於110年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告張子元、張綉珠、張榮吉應將坐落臺中市○○區○○段00地號土地上如附圖所示G部分，面積686平方公尺之地上物拆除，並將土地交還予原告。

被告張子元應自民國106年10月1日起；被告張綉珠、張榮吉應自民國107年1月1日起，均至交還上一項土地之日止，按年各給付原告新臺幣貳拾貳萬零貳佰柒拾玖元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟叁佰肆拾貳萬捌仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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。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，原告已向本院聲請106年度司促字第26501號支付命令請求被告張子元給付自民國98年1月1日起至106年9月30日止之相當於租金之不當得利，故而減縮訴之聲明，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、實體事項：

一、被告張子元、張榮吉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張略以：原告為坐落於臺中市○○區○○段○○○號之土地（下稱系爭土地）所有人，系爭土地內之495平方公尺土地，原係共同出租予被告張子元、張綉珠、陳燕等三人蓋建三合院式房屋，有土地登記謄本影本及租賃契約書三份影本附呈為憑。後陳燕之租賃契約，因陳燕於民國107年8月3日歿，由其繼承人即被告張榮吉於107年8月16日向原告申請變更承租人名義，業經原告同意，此有函及變更承租人名稱申請書等資料為證。被告張子元尚有租用原告所有同段12、39、270地號等土地，因於民國98年間已因違反租約，經由原告催告後通知終止租約，並向鈞院提起請求交還土地訴訟，經鈞院以98年度重訴字第389號民事判決在案，有判決書影本附卷供參。斯時因被告張子元之房屋與被告張綉珠、張榮吉之房屋連棟，無法細分各自占用位置、面積等，故原告上開案件於測量後，即撤回被告三人占用春安段13地號土地部分之房屋（下稱系爭房屋）之拆屋交地訴訟，即前案就被告三人房屋占用系爭土地G位置，面積686平方公尺之複丈成果圖供參。被告張子元於民國98年間業經原告終止租約，現彼此已無租賃關係，故被告張子元之占有現已為無權占有；被告張綉珠、張榮吉二人，因積欠民國107、108年度二年度之租金，業經原告於109年9月30日以溪湖郵局132、133號存證信函催告，其等應於109年10月10日繳清，逾期未繳納即為終止租約，而仍未為繳納，並再以本起訴狀繕本之送達，再為終止租約之意思表示達到，故被告三人與原告間之租賃關係現均已終止，而被告三人現為系爭房屋有共同事實上處分權能之人，故被告三人應負共同拆除地上房屋，併交還土地予原告之責。另被告張子元因積欠95、96二年之租金，及自民國98年1月1日起至106年9月30日之租金，原告曾於民國106年間已向鈞院聲請支付命令，而因系爭土地之地價

已提高，被告三人應至交還土地日止，按年各應給付220,279元予原告（計算式見附件4），是以原告爰依租賃契約、無權占有及不當得利等法律關係，請求被告等三人應將系爭土地上之系爭房屋拆除，給付上開租金之損害金。並聲明：（一）被告等應將坐落臺中市○○區○○段○○○號土地上之地上物拆除，併將土地交還予原告。（二）被告張子元應自民國106年10月1日起、被告張綉珠、張榮吉自民國107年1月1日起，均至交還前項土地之日止，按年各應給付原告新臺幣220,279元。

三、被告方面：

(一)被告張子元、張榮吉未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

(二)被告張綉珠抗辯略以：被告與原告間之租賃契約原係被告祖父輩於日治時期與原告所簽訂，被告與原告之租賃關係亦係由父親繼承而來，因原告每年提高地租，被告無力承擔如此高昂之地租，並已於民國109年4月下旬去信向原告表示無力承擔昂貴租金而欲終止租約。被告的確有欠繳107、108年租金，但是金額龐大，被告僅能分期繳納等語。並聲明：請求駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

(一)原告主張其為系爭土地所有權人，兩造間之租賃契約被告張子元已於97年12月31日租期屆滿；被告張綉珠、張榮吉則經原告依租賃契約書第九條第六款：「租賃期間如有下列情事之一者，甲方得終止本契約：…(六)乙方積欠租金達2年之總額，經甲方定相當期限催告乙方支付租金，而乙方於其期限內仍不為支付時。」之規定，於民國109年9月30日分別以溪湖郵局132、133號存證信函催告被告張綉珠、張榮吉於民國109年10月10日前繳清已積欠之107、108年期之租金各440,558元，被告逾期未繳，原告即依上開規定終止租約，業據提出與其所述相符之系爭土地登記第一類謄本、原告與張子元、張綉珠及陳燕之租賃契約書影本、台灣糖業股份有限公

司中彰區處辦理承租人名義變更回函影本、本院98年度重訴字第389號判決書所附複丈成果圖影本、存證信函影本3紙、台灣糖業公司台中區處催繳租金函、地租繳款通知單等件為證（本院卷第17至31頁、第45頁、第47至57頁、第101至108頁）且為被告所不爭執，是堪認原告之主張，核屬真實。

(二)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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450條第1項、第455條前段、第767條第1項分別訂有明文。經查，被告張子元與原告之租賃契約業於97年12月31日屆滿，被告張綉珠、張榮吉與原告之租賃契約業於民國109年10月10日經原告催告後終止，業如前述，而被告等人有事實上處分權之系爭房屋現仍佔用系爭土地，是被告即屬無權占有且妨害原告所有權之行使，被告張子元、張榮吉對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段及第1項前段規定，視同自認，而原告所主張之事實亦為被告張綉珠所不爭執，故原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭土地上之地上物即系爭房屋拆除，並將系爭土地返還原告，自屬有據，應予准許。

(三)又按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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號判例要旨參照）。查兩造租賃契約已分別於民國97年12月31日、109年10月10日終止，原告已於民國106年間向本院聲請106年度司促字第26501號支付命令，請求被告張子元給付自民國98年1月1日起至106年9月30日止之相當於租金之不當得利，而被告張綉珠、張榮吉自107年起即未給付租金，至今被告等人仍無權占有系爭土地，皆為兩造所不爭執。是以被告等人享有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用收益系爭土地之損害，則本件原告依不當得

利之規定，請求被告張子元自民國106年10月1日起、被告張綉珠、張榮吉自109年10月10日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告220,279元之相當於租金之不當得利，自屬有據。

(四)綜上所述，本件原告依租賃契約、無權占有及不當得利之法律關係請求被告拆除系爭土地之地上物，併將土地交還予原告、及給付相當於租金之不當得利，均核屬有據，應予准許，爰依法判決如主文所示。

三、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　曹宗鼎

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。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　　4　　月　　19　　日

書記官　曾右喬