

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第51號

原告 台灣中油股份有限公司

法定代理人 方振仁

訴訟代理人 陳偉仁律師

陳明律師

被告 胡長和

蔡明玲

劉政宗

李盈進

楊智深

施泰文

沈淑玲

張惠鈴

吳一正

張隆敏

戴彙慈

黃振益

王榮華

郭林淑美

上十四人

訴訟代理人 楊富強律師

複代理人 法力尤斯.彌將律師

被告 黃卿

黃助

兼上二人

訴訟代理人 邱政男

李盈勳(即李瑞源之繼承人)

李秋錦(即李瑞源之繼承人)

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年9月5日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告胡長和應將座落於嘉義市○○段00地號、同段12地號土地上如附圖編號4所示面積20.708平方公尺、96.258平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00號之建物拆除，並將前開土地騰空返還原告。
- 二、被告劉政宗應將座落於嘉義市○○段000地號、同段607地號土地上如附圖編號2所示面積60.715平方公尺、2.215平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村000號之建物拆除，被告劉政宗及蔡明玲並將前開土地騰空返還原告。
- 三、被告李盈進應將座落於嘉義市○○段000地號土地上如附圖編號6所示面積53.781平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00號之建物拆除，並將前開土地騰空返還原告。
- 四、被告楊智深應將座落於嘉義市○○段000地號土地上如附圖編號7所示面積54.33平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00號之建物拆除，並將前開土地騰空返還原告。
- 五、被告沈淑玲應將座落嘉義市○○段000地號、同段261地號土地上如附圖編號8所示面積55.533平方公尺、7.665平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00號之建物拆除，被告沈淑玲及施泰文並應將前開土地騰空返還原告。
- 六、被告張惠鈴應將座落嘉義市○○段000地號、同段261地號土地上如附圖編號9所示面積85.186平方公尺、3.068平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00號之建物拆除，並應將前開土地騰空返還原告。
- 七、被告吳一正應分別將座落嘉義市○○段000地號、同段438地號、同段439地號土地上如附圖編號10所示面積2.837平方公尺、15.446平方公尺、119.128平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00號之建物拆除，被告吳一正及張隆敏並應將前開

01 土地騰空返還原告。

02 八、被告戴彙慈應將座落嘉義市○○段000地號土地上如附圖編  
03 號5所示面積146.329平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村00  
04 號之建物拆除，被告戴彙慈、李盈勳、李秋錦並應將前開土  
05 地騰空返還原告。

06 九、被告黃振益、黃助、邱政男、黃卿應將座落嘉義市○○段00  
07 0地號土地上如附圖編號1所示面積62.151平方公尺，門牌號  
08 碼嘉義市○○○村000號之建物拆除，被告黃振益、黃助、  
09 邱政男、黃卿並應將前開土地騰空返還原告。

10 十、被告郭林淑美應將座落嘉義市○○段000地號土地上如附圖  
11 編號3所示面積107.833平方公尺，門牌號碼嘉義市○○○村  
12 00號建物拆除，被告郭林淑美及王榮華並應將前開土地騰空  
13 返還原告。

14 六、附表二C欄位所示編號1-8、10之被告，應分別給付原告如附  
15 表二M、N欄位所示之租金總額之金額(新臺幣，以下同)，及  
16 分別自Q欄位所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算  
17 之利息，並應分別給付原告如附表二M、O欄位所示總額利息  
18 之金額。附表二編號9部分M、N欄位所示112年度租金金額8,  
19 376元由被告黃振益給付1/2、被告黃助、被告黃卿連帶給付  
20 1/2予原告，及分別自Q欄位所示利息起算日起至清償日止，  
21 按年息5%計算之利息；附表二編號9部分O欄位所示112年度  
22 之利息金額349元，由被告黃振益給付1/2、被告黃助、被告  
23 黃卿連帶給付1/2予原告；附表二編號9部分M、N欄位所示11  
24 3年度租金金額14,223元，由被告黃振益給付1/2、被告黃  
25 助、被告黃卿連帶給付1/6、被告邱政男給付2/6予原告，及  
26 分別自Q欄位所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算  
27 之利息。

28 三、附表二B欄位編號1-7所示之被告，應分別給付如附表二R欄  
29 位所示總額之金額。

30 三、附表二B欄位編號1-7所示之被告，均自113年6月24日起，附  
31 表二B欄位編號8-10所示之被告，分別自如附表二K欄位所示

01 租約終止之日起，分別至將所占用附表二D、F欄位所示土地  
02 交還原告之日止，按113年當年申報地價年息4%，114年當年  
03 申報地價年息5%，115年當年申報地價年息6%，115年以後按  
04 土地當年申報地價年息6%，再乘以附表F欄位測量之面積(以  
05 113年為例，即113年度申報之地價×0.04×附表二F欄位測量  
06 之面積)，計算之金額(其中編號9被告黃振益給付1/2、被告  
07 黃助、被告黃卿連帶給付1/6、被告邱政男給付2/6予原  
08 告)。

09 四、原告其餘之訴駁回。

10 五、訴訟費用依附表三E欄位所示之比例負擔。

11 六、本判決原告勝訴部分於原告以附表三C欄位所示之金額分別  
12 為被告供擔保後，得對該被告為假執行，但該被告以附表三  
13 D欄位所示之金額供擔保後，得免為假執行。

14 (七)、原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序部分：

17 一、被告李盈勳、李秋錦經合法通知，未於最後言詞辯論期日到  
18 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲  
19 請，由其一造辯論而為判決。

20 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  
21 基礎事實同一；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。不在此  
22 限(民事訴訟法第255條第1項第2、7款)。經查，被告主張有  
23 民法第425-1條之1之適用，原告對被告之請求若認定有該法  
24 之適用，則以該法第2項規定請求核定租金，本係基礎事實  
25 同一，且不礙被告之防禦及訴訟之終結，依上開規定，原告  
26 114年5月28日追加備位聲明之請求(本院卷三第140、140  
27 頁)，應屬合法。

28 貳、實體部分：

29 一、原告起訴主張：

30 (一)原告爰依民法第767條第1項前段及中段規定，請求附表一B  
31 欄位之各被告拆除如附表一E欄位所示建物，並由附表一B欄

01 位及C欄位所示各被告將占有如附表一D欄位所示土地返還予  
02 原告：

03 1、附表一編號1-10之C欄位契約名義人與原告於於111年間訂立  
04 勞工住宅租地租賃契約。但附表一編號1-7、9之C欄位契約  
05 名義人未遵期繳納租金，欠繳2年租金，經合法催告，亦未  
06 於期限內繳納，並經原告發函終止租賃契約。附表一編號  
07 1、2、3、6、9之C欄位所示各被告與原告約定「二、租金：  
08 承租人須依通知於每年12月31日前，繳納當年期租金，租金  
09 含營業稅：(二)承租人如為前項人員之繼承人、前項人員贈  
10 與之配偶或直系親屬者，自110年租金按土地當年申報地價  
11 年息1%乘以租賃面積計算，111年為2%，112年為3%，113年  
12 為4%，114年為5%，115年為6%，115年以後至契約終止前均  
13 按土地當年申報地價年息6%乘以租賃面積乘以土地占比計  
14 算」。

15 2、附表一編號4、5、7之C欄位所示各被告與原告約定「二、租  
16 金：承租人須依通知於每年12月31日前，繳納當年期租金，  
17 租金含營業稅：(一)承租人如為甲方現職或退休之員工，符  
18 合甲方公司規定之勞工住宅取得資格者，每年租金按土地當  
19 年申報地價年息1%乘以租賃面積乘以土地占比計算」。

20 3、附表一編號2、5、7、8、9、10之C欄位契約名義人違反契約  
21 轉讓建物所有權、附表一編號9之C欄位契約名義人建物遭拍  
22 賣，原告爰依契約約定，並以本起訴狀繕本送達終止與附表  
23 編號2、5、7、8、9、10之C欄位契約名義人之租約：

24 (1)附表一編號2之C欄位被告蔡明玲於112年12月11日違反契約  
25 將其上建物移轉登記予第三人「劉政宗」，違反契約第7條  
26 之約定，該當第10條第1項第8款之終止租約事由。

27 (2)附表一編號5之C欄位被告施泰文於112年12月6日將其上建物  
28 移轉登記予第三人「沈淑玲」，違反契約第7條之約定，該  
29 當第10條第1項第8款之終止租約事由。

30 (3)附表一編號7之C欄位被告張隆敏於112年2月9日將其建物移  
31 轉登記予被告吳一正，並於91年起將承租土地供第三人使用

01 迄今，違反兩造契約第7條之約定，故有第10條第1項第8款  
02 之終止租約事由，違反第10條第1項第3款之終止租約事由。

03 (4)附表一編號8之C欄位被告李瑞源於112年3月20日違反契約將  
04 其上建物移轉登記予被告戴彙慈，違反契約第7條之約定，  
05 有第10條第1項第8款之終止租約事由。

06 (5)附表一編號9之C欄位被告黃卿就嘉義市○○段000○號之應  
07 有部分，業於112年6月13日以拍賣為原因移轉登記為附表編  
08 號9之B欄位被告邱政男，有契約第7條及第10條第1項第10款  
09 之終止租約事由。附表一編號9之C欄位被告黃助於113年5月  
10 15將應有部分贈與被告邱政男，違反契約第7條，有第10條  
11 第1項第8款之終止租約事由。

12 (6)附表一編號10之C欄位被告王榮華將其上建物移轉登記予被  
13 告郭林淑美，違反契約第7條之約定，有第10條第1項第8款  
14 之終止租約事由。

15 (二)附表一C欄位所示各被告，應給付原告如附表一M、N、O欄位  
16 總額所示積欠之租金金額及利息、違約金：

17 1、依民法第229條第1項、勞工住宅租地租賃契約第15條約定。

18 附表一編號1至9之C欄位所示各被告未給付租金，渠等依終  
19 止前之租約應給付原告如附表一L欄位所示之各期租金，並  
20 請求各被告給付如附表一M欄位總額所示之租金。及按年息  
21 5%計算利息至繳清當年期租金之利息(並聲明請求附表一編  
22 號1至9之C欄位所示各被告給付如附表N欄位總額所示之利  
23 息)。

24 2、附表一C欄位所示各被告或有遲付租金之總額達2年之租額、  
25 或有違反契約將土地供他人使用、或有違反不得轉讓之規  
26 定、或被拍賣，依第10條第2項之約定，應負擔懲罰性違約  
27 金之義務。附表一編號1、3、4、6之C欄位欠繳2年租額之租  
28 金，經原告定相當期限催告仍未給付，故請求懲罰性違約金  
29 5萬元。附表一編號8、10之C欄位違反不得轉讓之違約條  
30 款，故請求懲罰性違約金5萬元。附表一編號2、5、7、9之C  
31 欄位除了欠繳2年租額之租金，經原告定相當期限催告仍未

01 給付外；編號2並有違反不得轉讓、編號5違反不得轉讓、編  
02 號7違反不得出借及不得轉讓(僅計算為1行為)、編號9違反  
03 被拍賣及不得轉讓(僅計算為1行為)之違約條款，故均請求1  
04 0萬元懲罰性違約金。以上列為附表O欄位總額所示。

05 (三)附表一B欄位所示各被告於原告終止租賃契約後，仍未交還  
06 所占有原告之土地，自屬無權占有，渠等因而獲有相當於租  
07 金上之利益，並致原告受有損害，原告自得請求附表一B欄  
08 位所示各被告給付附表一Q欄位所示已發生應支付之相當於  
09 租金之不當得利(計算式：各土地申報地價×占用面積×10%×  
10 112年11月起算至113年5月計7個月/12個月)，並列為先位訴  
11 之聲明第12項，並應按年給付相當於租金之不當得利如附表  
12 R欄位所示(計算式：各土地申報地價×占用面積×10%)，並  
13 列為先位訴之聲明第13項。

14 (四)原告於終止租約之前係主張依兩造租賃契約約定之租金數額  
15 收取租金，但被告未遵守契約約定之金額繳付，復於本件訴  
16 訟中主張租金為800元或1元，顯然兩造就租金數額無法達成  
17 協議。故請審酌原告所有之土地係座落於商業繁盛的興業東  
18 路及宣信街等地，且鄰近公共生活育樂休閒設施，生活機能  
19 佳，交通運條件亦屬良好，應以土地申報地價，並按年息1  
20 0%作為核定租金之標準，且須給付至法定租賃關係終止日，  
21 並請判決如備位訴之聲明第1、2項。

22 (五)至於備位訴之聲明第3、4項，係一部分請求，即回溯5年期  
23 間之租金於超過先位訴之聲明關於積欠租金金額及利息、相  
24 當於租金之不當得利之計算方式請求部分捨棄之，不再請  
25 求。

26 (六)原告並非經營租賃為業，且兩造租賃契約並無違反民法或土  
27 地法規定之情，況被告胡長和等14人若不同意續為租賃，自  
28 可不再與原告續約，則本件並無民法第247條之1之適用。

29 (七)被告胡長和等14人主張原告強迫換約，渠等已撤銷原契約，  
30 並於112年間寄送存證信函、郵政匯票，故已給付租金完  
31 畢，原告於112年8月24日催告之時，不生催告效力云云。惟

01 查，原告110年間寄發通知換約乃係兩造約定租期屆至應重  
02 新議定租費及租期，足見並無被告胡長和等14人所述強迫換  
03 約之情，故無撤銷契約之原因，渠等撤銷不合法。又被告胡  
04 長和等14人以存證信函、郵政匯票、匯款所為給付，屬未依  
05 債之本旨提出給付，對原告不生效力，故原告於終止契約之  
06 時，被告胡長和等14人確已積欠2年之租金租額無訛。

07 (八)至被告主張附表編號2、5、7、8、9、10依95年舊版勞工住  
08 宅租地合約及管理辦法規定轉讓房屋為合法云云。惟渠等過  
09 戶的期間係在112年間，已無95年版契約及管理辦法之適  
10 用。縱依管理辦法第3條約定，亦需經原告核定，被告未曾  
11 舉證渠等經原告核定，更遑論原告係依兩造最新契約第7  
12 條、第10條之終止契約自與契約約定相符。依兩造契約第10  
13 條第(11)項約定、勞工住宅契約附件「台灣中油股份有限公  
14 司煉製研究所員工貸款租地自建住宅管理辦法」第2條規  
15 定，亦自47年起均已約定禁止轉讓房屋之規定。足見兩造有  
16 禁止轉讓房屋之特別約定，自無民法第426條之1規定之適  
17 用。

18 (九)被告胡長和等人所有房屋係分5批向原告承租土地申請興建  
19 自用住宅，建造房屋所需費用係由被告胡長和等人或其前手  
20 向行政院住宅興建委員會、台灣省政府社會處、台灣土地銀  
21 行及原告貸款支應，非原告興建完竣取得建物後再出售並移  
22 轉登記予原告或其前手，自無民法第425條之1適用餘地。

23 (十)被告李盈進曾積欠原告109年5月1日至110年4月30日止共 1  
24 年租金800元，經原告多次以繳費通知及存證信函催繳，惟  
25 被告李盈進均不予以理會，遲至112年12月21日才繳清，而  
26 當時早已於112年11月1日起因積欠新契約租金達2年(即110  
27 年5月1日至112年4月30日止共2年)經原告通知終止契約在  
28 案。被告李盈進連原契約租金都不願意遵守按時繳納，遲至  
29 原契約已屆期2年7個月又21天後才繳納，顯然並無繼續承租  
30 土地之意，原告要求其返還土地應屬有據。

31 (十一)被告邱政男係於112年6月13日以拍賣為原因取得嘉義市○○

01 段000○號之應有部分，此時土地係原告所有，但建物並非  
02 原告所有，即無民法第838條之1之適用。縱邱政男係辯稱於  
03 建物興建時有民法第838條之1之適用云云，然該法條係於99  
04 年2月3日增訂，於興建時自無適用該條文之餘地。

05 (三)原告固為本件勞工住宅之起造人，但係依據行政院國民住宅  
06 興建委員會興建榮工住宅貸款辦法辦理，原告並非出資興建  
07 之人。況被告黃助係於111年1月13日簽約，倘當時被詐欺，  
08 依民法第93條規定應於1年內即至遲應於112年1月13日前為  
09 撤銷之意思表示，被告黃助未舉證其於除斥期間內合法撤銷  
10 兩造契約。

11 (三)被告黃卿、黃助均稱系爭契約不是伊所簽名，且非黃明簽名  
12 云云，惟查，租金歷年有所變動，倘被告黃卿、黃助未曾親  
13 自簽約，如何知道合約內容？並於95年後繳納800元租金？  
14 則渠等之抗辯顯非合理。又依被告邱政男、黃卿、黃助係主  
15 張國光新村143號租地合約係歷年均有偽造文書之情，且自  
16 始即無效云云，應由渠等就此變態事實負舉證責任。況被告  
17 黃助已不否認伊有簽署勞工住宅租地租賃契約，即應依該契  
18 約判斷兩造之權利義務，與歷年契約均不相干。

19 (四)被告黃助於113年3月26日提存時係聲明「111年5月1日至115  
20 年4月30日租金」等語，其於113年2月20日存證信函亦敘明  
21 「…本人原依雙方所原定之租金800元繳納。本人之前勞工  
22 住宅基金租金匯票遭貴公司拒絕受領。本人再次繳交111年5  
23 月1日至115年4月30日勞工住宅基地租金匯票3,200元」等  
24 語，然原告早於112年8月29日以存證信函拒絕被告黃助交付  
25 與租賃契約約定不符的租金金額。被告黃助所為屬非依債之  
26 本旨所為之給付，對於原告自不生給付的效力。

27 (五)訴之聲明：

28 1、先位聲明：

29 (1)1-10部分如主文第1-10項所示。

30 (2)附表一C欄位所示之各被告，應分別給付原告如附表一M總額  
31 欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息；及應分別給付原告如附表一N總額欄  
02 位所示之金額；並應分別給付原告如附表O總額欄位所示之  
03 金額。

04 (3)附表一B欄位所示之各被告，應給付原告如附表一Q總額欄位  
05 所示之金額。

06 (4)附表一B欄位所示之各被告，均自113年起，分別至將所占用  
07 附表一D欄位所示土地交還原告之日止，按年各給付原告如  
08 附表一R欄位所示之金額。

09 (5)訴訟費用由附表一B欄位及C欄位所示各被告負擔。

10 (6)原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 11 2、備位聲明：

12 (1)核定本件附表一B欄位所示之各被告占用原告所有如附表一D  
13 欄位所示之土地，應自民事追加訴之聲明暨準備(五)狀送達附  
14 表一B欄位所示之各被告之翌日起至法定租賃關係終止日，  
15 每年租金如附表一R欄位所示金額。

16 (2)附表一B欄位所示之各被告應自民事追加訴之聲明暨準備(五)  
17 狀送達之翌日起至法定租賃關係終止日止，按年於每年12月  
18 31日前給付原告如附表一R欄位所示金額。

19 (3)附表一C欄位所示之各被告，應分別給付原告如附表一M總額  
20 欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
21 按年息5%計算之利息；及應分別給付原告如附表一N總額欄  
22 位所示之金額；並應分別給付原告如附表一O總額欄位所示  
23 之金額。

24 (4)附表一B欄位所示之各被告，應給付原告如附表Q總額欄位所  
25 示之金額。

26 (5)訴訟費用由附表一B欄位及C欄位所示各被告負擔。

27 (6)訴之聲明第二至四項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 28 二、被告方面：

### 29 (一)被告胡長和等14人：

30 1、就原告追加其備位訴之聲明部分，被告不同意其追加之訴。

31 原告明顯是為了遲延訴訟，又有害於被告之防禦。況依民法

01 第425條之1第2項規定，如兩造間係依民法第425之1條第1項  
02 規定，存有法定租賃關係之情狀，原告應先與被告等人就租  
03 金數額為協議。

04 2、本件應審查先前95年以前版本之契約內容，與110年版本之  
05 勞工住宅租地租賃契約相異之處，並審酌民法第247條之1之  
06 規定，以妥適調整當事人間不合理之狀態。

07 3、被告等人就系爭土地具有適法占有、用益之權：

08 (1)原告於110年間寄發通知強迫原締約當事人換約，被告胡長  
09 和等人，因於事後發見受原告詐欺或脅迫，遂於112年3月7  
10 日至9日間，寄送存證信函主張依民法第92、93條規定撤銷  
11 上開110年版本之契約，原告更新契約之行為，應視為自始  
12 無效。從而，兩造間之租賃關係既未更新，即應依95年間簽  
13 立之舊版租約內容而為履行。又關於租金部分，被告以郵政  
14 匯票給付予原告完竣，縱然事後原告將被告等人每年所交付  
15 之匯票退還於予被告，惟被告等人又將上開匯票所示之金  
16 額，逐年匯入原告帳戶。

17 (2)縱然兩造於110年10月間至111年4月間更新租約，經認定被  
18 告胡長和等人並未為合法撤銷，惟原告係於112年8月24日，  
19 寄發存證信函予被告胡長和等人，原告係以前開被告等人積  
20 欠租金已達兩年，因未繳納租金為由，而為終止租約之催告  
21 云云。然被告等人簽立110年新版勞工住宅租地租賃契約時  
22 間分別為：被告蔡明玲於110年12月24日簽立、被告李盈進  
23 於110年12月21日簽立、被告楊智深於111年3月4日簽立、被  
24 告施泰文於110年11月15日簽立、被告張惠鈴於111年3月24  
25 日簽立、被告張隆敏於110年10月28日簽立、被告戴彙慈於  
26 10年11月15日簽立，而上開被告等人卻已於112年8月24日收  
27 受原告寄送之催告信函，惟在彼時，渠等簽立契約之期間實  
28 未滿2年。

29 (3)被告等人簽立系爭契約之時點皆係在110年5月以後，縱然被  
30 告於契約更新後，有給付先前租金之義務，則該租金請求權  
31 得行使之時點亦非溯及自110年5月發生，而應係於契約更新

01 完竣使生請求之權能。

02 (4)依台灣中油股份有限公司煉製研究所員工貸款租地自建住宅  
03 管理辦法第3條，原告起訴狀附表編號2、5、7、8、9、10之  
04 被告，雖有轉讓房屋予他人之情，惟系爭房屋所有權人，既  
05 係由原告奉准退休之員工或奉准退休員工之後手受讓而來，  
06 自無違反原告95年勞工住宅租地合約及台灣中油股份有限公  
07 司煉製研究所員工貸款租地自建住宅管理辦法，就此部分之  
08 物權移轉效力要無疑問，亦無礙被告等人承繼95年勞工住宅  
09 租地合約，適法享有房屋坐落於系爭土地之正當權源。

10 (5)縱兩造間無意定租賃關係存續，依民法第425條之1之規定，  
11 原告既自認其為本件勞工住宅之起造人，又依原告所提行政  
12 院國民住宅興建委員會函送原告之核准公文、原告與員工簽  
13 訂之貸款租地契約、嘉義縣國民住宅興建委員會公告住宅造  
14 價，在在可證系爭建物系由原告單獨出資、興建而成之事  
15 實。若鈞院認兩造間無意定租賃關係存續，惟就原告出資興  
16 建系爭建物之事實，系爭建物興建完成之際，系爭土地、系  
17 爭建物均屬原告所有，嗣經原告將系爭建物移轉予其員工即  
18 被告前手所有，原告於移轉系爭建物所有權之際，已符合民  
19 法第425條之1第1項之規定，且租賃關係存在之期限，不受  
20 民法第449條第1項20年期間之限制，被告等人就此情狀亦不  
21 構成無權占有原告之土地，是原告就此部分之主張並非可  
22 採。

23 4、就原告主張依110年勞工住宅租地租賃契約及民法第179條規  
24 定請求部分：

25 (1)被告等人係依租賃關係用益系爭土地，並依95年間簽立之舊  
26 版租約內容而為履行至今，且被告等人已就積欠2年租金部  
27 分，以存證信函附件之郵政匯票給付予原告。又本件訴訟進  
28 行中，被告等人皆以原告主張110年勞工住宅租地租賃契約  
29 相應之租金，提存至本院，足徵原告依110年勞工住宅租地  
30 租賃契約請求被告給付租金部分，已達其訴訟目的，應無依  
31 原告訴之聲明關於M、N欄位為判決之必要。

01 (2)另就原告訴之聲明0欄位關於懲罰性違約金之請求，被告首  
02 就兩造間之租賃契約係依照95年間簽立之舊版租約內容而履  
03 行至今為抗辯。倘若鈞院認兩造之租賃關係應依照110年之  
04 勞工住宅租地租賃契約，該契約內容既僅由原告單獨預定  
05 之，原告挾以其社經及立約地位上之優勢，單方且片面擬定  
06 契約之先機，於契約內容中本挾帶不利於被告等人之條款，  
07 致生契約自由之濫用且有失公平。被告等人從111年起每年  
08 應負擔之租金，不過是數千元至1萬不等之數額，然原告片  
09 面擬定之110年勞工住宅租地租賃契約第10條，不分情節、  
10 態樣、損害程度，以乙方締約人每構成系爭契約規至一款事  
11 由，即應課以5萬元之懲罰性違約金，顯已超過乙方締約人  
12 每年應給付之租金數額。參酌附表編號5被請求人即被告沈  
13 淑玲、施泰文，從111年至114年不過積欠租金共6,781元，  
14 然原告請求之懲罰性違約金卻高達10萬元，已將近積欠租金  
15 數額之14餘倍，自可依民法第247條之1第1款之規定，認為  
16 該部分之約定係顯失公平而屬無效。

17 (3)原告起訴狀附表編號2、5、7、8、9、10之被告，雖有轉讓  
18 房屋予他人之情，惟系爭房屋所有權人，既係由原告奉准退  
19 休之員工或奉准退休員工之後手受讓而來，自無違反原告95  
20 年勞工住宅租地合約及台灣中油股份有限公司煉製研究所員  
21 工貸款租地自建住宅管理辦法，原告以其片面擬定之110年  
22 勞工住宅租地租賃契約為據，顯然為權利之濫用，有違誠信  
23 原則。

#### 24 5、訴之聲明：

25 (1)原告之訴駁回。

26 (2)訴訟費用由原告負擔。

27 (3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

#### 28 (二)被告黃卿、黃助、邱政男：

29 1、被告黃助於111年1月13日被詐欺簽訂勞工住宅租地租賃契  
30 約，共有人即被告黃振益、黃卿沒有簽名、黃明死亡，非全  
31 體共有人簽訂該契約，該契約無效。若鈞院認為該110年的

01 契約有效，原告於113年5月1日終止上開契約前，被告黃助  
02 已繳納及提存法院金額總共33,563元給原告，未積欠原告任  
03 何租金。又被告黃助於111年1月13日被騙簽約，和原告之勞  
04 工住宅租地租賃契約起算日是110年5月1日，相差8個月13  
05 天，故原告要到114年1月13日超過2年才能終止上開契約，  
06 原告請求拆屋還地無理由。

07 2、原告違反民法第93條、94條之規定，並有權利濫用，原告可  
08 依民法442條向法院主張調整租金，而非威脅拆屋還地、詐  
09 欺、改為市場租金行情收租等方式欺騙被告黃助於111年1月  
10 13日簽訂勞工住宅租地租賃合約，且原告沒有提供被告黃助  
11 審閱期間，被告主張為無效合約。原告提供之定型化契約片  
12 面有利於原告，亦違反民法第247條之1規定。

13 3、被告黃振益於96年7月9日已遷出系爭房屋(即嘉義市○區○  
14 ○○村000號)。被告黃助、黃卿、黃振益否認於106年7月27  
15 日收受原告函知勞宅基地之承租人自110年5月1日起調整租  
16 金之公文。被告黃明90年6月25死亡；原告於113年5月1日終  
17 止勞工住宅租地租賃契約之存證信函，被告黃卿、黃振益亦  
18 否認收受，原告均未合法送達。被告黃助於113年2月20日才  
19 知悉本件之租金非經法院調整，且有積欠達2年以上之租  
20 額，經催告不付後，始會遭終止租約一事，故依民法93條、  
21 94條寄發存證信函給原告表示撤銷系爭勞工住宅租地合約。

22 4、被告黃助於111年1月13日所簽訂勞工住宅租地合約既然是無  
23 效契約，則被告黃卿於112年6月13日將其1/6持分被法院拍  
24 賣和被告黃助113年5月15日將系爭房屋持分1/6贈與共有人  
25 被告邱政男也未違反勞工住宅租地租賃契約第7條及第10條  
26 之規定。原告依上開合約第10條之規定，請求被告黃助應支  
27 付懲罰性違約金5萬元為無理由。

28 5、被告黃助被原告欺騙於111年4月12日繳納租金3,793元，又  
29 被告黃助分別於113年3月26日向本院提存3,200元(自111年5  
30 月1日至115年4月30日勞工住宅基地租金)、113年4月25日向  
31 本院提存8,000元(自111年5月1日至115年4月30日勞工住宅

01 基地租金)，並無原告所稱未繳納租金一事。

02 6、原告和被告或被告前手皆未簽定勞工住宅租地合約，系爭房  
03 屋對系爭土地是不定期租約。被告黃坤元沒有簽訂自49年1  
04 月1日至63年12月31日、自64年1月1日至78年12月31日之勞  
05 工住宅租地合約；被告黃卿、黃助否認於79年5月、86年5  
06 月、95年5月1日至110年4月30日簽訂勞工住宅租地合約，被  
07 告黃卿、黃助表示他們三兄弟字沒有那麼漂亮，明顯是同1  
08 人所寫，合約上也不是他們的印章；被告否認85年有跟原告  
09 簽訂勞工住宅基地租賃契約附約租金調整年租金至600元。

10 7、原告為起造人去興建系爭房屋，故本件應符合民法第425條  
11 之1第1項、838-1之適用。

12 8、訴之聲明：

13 (1)原告之訴駁回。

14 (2)訴訟費用由原告負擔。

15 (3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 (三)被告李秋錦：

17 1、被告固然為李瑞源之法定繼承人，惟系爭不動產早在108年2  
18 月17日即已由當時尚生存之李瑞源與訴外人何芳玲簽訂不動  
19 產買賣契約書並交付予其占有使用。其後更由被告戴嘉男占  
20 有使用中，故被告從未占有使用系爭不動產，自無獲有任何  
21 使用占有之相當於租金之不當得利。

22 2、被告又在112年3月10日已因上開李瑞源之買賣事宜且交付系  
23 爭不動產予第三人何芳玲占有使用後，被告戴嘉男於112年  
24 間持該等契約書要求被告將系爭不動產為移轉所有權，故亦  
25 已於112年3月20日以贈與之原因關係將系爭不動產移轉登記  
26 予被告戴嘉男，故更無權就系爭不動產為拆除之處分權。

27 3、訴之聲明：

28 (1)原告之訴駁回。

29 (2)訴訟費用由原告負擔。

30 (3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (四)被告李盈勳：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何

01 聲明或陳述。

02 三、爭點事項：

03 (一)不爭執事項：

04 1、兩造係分別於110年10月間至111年3月間簽訂勞工住宅租地  
05 租賃契約。

06 2、嘉義市興業段11、12、260、261、324、437、438、439地  
07 號，宣信段605、607、613地號土地是原告所有。

08 3、附表一B、C、E、E-1、E-2欄位所載之姓名(即房屋所有權  
09 人)、契約名義人、門牌號碼、建號/稅籍編號、測量結果均  
10 正確。

11 4、附表一編號2、5、7、8、9、10之被告就系爭房屋有轉讓之  
12 事實。

13 5、被告黃助已提存租金3,200元(本院113年度存字第102號提存  
14 書)、8,000元(本院113年度存字第162號提存書)。113年2月  
15 20日繳交郵政匯票3,200元、113年4月1日繳交郵政匯票8,  
16 000元(郵政匯票部分均經原告退回)。

17 6、嘉義市興業段宣信段土地測繪測量成果報告書不爭執。

18 (二)爭執事項：

19 1、系爭房屋原告是否為起造人？由原告出資、興建後賣予被  
20 告？

21 2、附表一編號2、5、7、8、9、10之被告是否有將附表一E欄位  
22 所示之建物轉讓他人？

23 3、被告主張依民法第92、93條之規定撤銷系爭租約有無理由？

24 4、附表一編號1-7、9之被告欠租是否已達2年以上？原告是否  
25 已為合法終止租約？

26 5、被告依民法第425-1、426-1條之規定是否有權占用系爭土  
27 地？

28 6、原告請求被告拆屋還地是否有理由？

29 7、原告請求給付租金是否有理由？

30 8、原告請求懲罰性之違約金(即附表0欄位所示之金額)是否有  
31 理由？

01 9、原告請求給付租約終止後至起訴前已積欠相當於租金之不當  
02 得利(即附表一Q欄位所示之金額)有無理由?

03 10、原告請求附表一B欄位所示之被告，自113年起分別至將所占  
04 用附表一D欄位所示土地交還原告之日止之不當得利(即附表  
05 一R欄位所示之金額)有無理由?

06 四、得心證之理由：

07 (一)系爭房屋原告是否為起造人？由原告出資、興建後賣予被  
08 告？

09 1、嘉義市○○段00○○○○○○○○○○○○○○○○  
10 ○○段000○○○○地號土地為原告所有，為被告所不爭  
11 執，並有土地謄本可證(本院卷一第437-450頁、本院卷二第  
12 388頁)，上開事實堪信為真實。

13 2、依行政院國民住宅興建委員會46年(46)溥管字第3060號函經  
14 函文與嘉義溶劑廠，其中第二點說明「.. 貴廠申請興建勞工  
15 住宅一百戶一案，業經審核完竣，每戶准貸9,000元，基地  
16 既由廠方撥租，應由租賃雙方訂立租約，訂明將來如建築物  
17 發生所有權移轉時得繼續租用，不受轉移之影響，..」第三  
18 點說明「.. 復核所送配售辦法第7條修改為『承購人入住其  
19 所購住宅後，在全部貸款本息未清償前不得轉賣出租、出頂  
20 或再抵押，』.. 第11條勞工住宅所需基地由承購人之自購或  
21 由本廠指定適當地點租給應用，並與承購住宅人訂立租約，  
22 將來如建築物發生所有權移轉時，仍為繼續租用」，以上有  
23 該函文可證(本院卷二第426-427頁)。依該函文可證，當時  
24 興建系爭勞工住宅時，是以租用原告土地而興建。是若當時  
25 系爭建物之起造人為原告，應無由原告承租自己之土地以為  
26 興建系爭建物之理。

27 3、依46年12月間所簽訂之租約，第3條：租用土地之範圍除住  
28 宅本身需要建築面積外，並包含甲方(指原告)劃定該項住宅  
29 前後院坐落所占之基地。第5條：乙方(指被告)在工廠工作  
30 期間，甲方不得以任何理由，收回租地，乙方不得將其住宅  
31 出租、出頂、出賣或作抵押。第6條：乙方離工時必須讓售

01 其住宅予甲方所屬其他同仁，如滿六個月尚未能售出者，甲  
02 方得暫時收回收買之(本院卷二第429頁)。依勞工住宅租地  
03 合約書之記載：「中國石油股份有限公司為解決工友技術問  
04 題，特將公司所有之土地租予工友(工員)000作為建築基  
05 地，..」以上有該租約書可證(本院卷二第511-537、547-54  
06 9、552、553、561-566、591-684頁)。依上開租約之記載可  
07 證，當時中油員工是以租用土地之方式，興建勞工住宅，並  
08 統一由中油公司統籌辦理。

09 4、當時興建住宅之原告之員工，其向原告申請勞工住宅貸款所  
10 簽立之貸款借據，其上記載：「立借據人000依照台灣省47  
11 年度貸款興建勞工住宅規則建築自用住宅一棟，因所借建築  
12 基金不足，今向中國石油股份有限公司借款..」。此部分有  
13 勞工住宅貸款借據可證(本院卷二第437-440、479-488頁)。  
14 由該借據之記載可知，上述借款是為了要興建自用住宅。

15 5、被告胡長和之父親胡石定，取得嘉義市○○街○○○村00號  
16 建物所有權第一次登記，此有身分證影本、建物改良勘測通  
17 知書可證(本院卷一第39頁、卷二第495、515頁)；被告張惠  
18 玲之前手張永順，於59年12月22日取得使用執照，此有嘉義  
19 縣政府使用執照可證(本院卷二第507-510頁)；李瑞源於60  
20 年6月13日取得嘉義市○○○村00號建物第一次所有權登  
21 記，此建築改良物所有權狀可證(本院卷一第127頁)；蔡龍  
22 輝於50年12月22日取得嘉義市○○○村000號建物第一次所  
23 有權登記，此有建築改良物所有權狀可證(本院卷二第541  
24 頁)。蔡龍輝於97年2月25日將此建物移轉贈與蔡明玲，此有  
25 建築改良物所有權狀、贈與移轉登記文件可證(本院卷二第5  
26 54--560頁)；黃坤元於52年12月22日取得嘉義市○○○村00  
27 0號號建物第一次所有權登記，此建築改良物所有權狀可證  
28 (本院卷二第567-572頁)。訴外人江乾森於59年3月23日取得  
29 嘉義市○○○村00號建物第一次所有權登記，黃鼎昌54年7  
30 月25日而嘉義市○○○村00號建物第一次所有權登記，有建  
31 築改良物所有權狀可證(本院卷二第501-506頁)。由上述可

01 知，當時原告所興建之勞工住宅，係以員工為所有人之第一  
02 次所有權登記，可見當時興建勞工住宅時，確實是以中油員  
03 工之名義興建。

04 6、至於被告抗辯系爭勞工住宅當時是由原告所興建，日後出售  
05 予當時之中油員工等語。然而，若系爭勞工住宅是由原告出  
06 資興建後，再出售予當時之中油員工，則系爭勞工住宅之第  
07 一次所有權登記應登記為原告所有，之後再以買賣之方式移  
08 轉予當時之員工。但並無證據顯示系爭勞工住宅，第一次所  
09 有權登記之所有人為中油公司，亦無中油公司與當時之員工  
10 簽訂勞工住宅之買賣契約，且亦無當時之中油公司員工支付  
11 價金予中油公司之相關證明。故被告上開所辯，並無相關之  
12 事證可佐，委無可採。

13 7、綜上所述，當時興建勞工住宅時，係由中油公司出租土地予  
14 員工興建，並由員工自行貸款，且由員工取得建物第一次所  
15 有權登記。可見系爭之勞工住宅，確實由當時之員工所興  
16 建，並由員工取得所有權，故被告抗辯當時勞工住宅是由原  
17 告所興建後出售予員工，並不可採。

18 (二)附表一編號2、5、7、8、9、10之C欄位之被告是否有將附表  
19 一E欄位所示之建物轉讓他人？

20 1、附表一編號2、5、7、8、9、10之C欄位被告，將系爭房屋轉  
21 讓他人，編號9所有權人黃卿之1/6經拍賣，於111年12月間  
22 由邱政男拍賣取得。編號7被告張隆敏自91年起將承租土地  
23 供第三人使用迄今之事實，為兩造所不爭執，並有建物登記  
24 謄本、公證協議書可證(本院卷一第144、145、402-426頁、  
25 卷二第25-29、787頁)。

26 2、嘉義市○○段000○號於113年1月5日，因贈與移轉登記予劉  
27 政宗(附表一編號2)，有建物登記謄本可證(本院卷二第25  
28 頁)；嘉義市○○段000○號於113年1月5日，因贈與移轉登  
29 記予沈淑玲(附表一編號5)，有建物登記謄本可證(本院卷二  
30 第26頁)；嘉義市○路○段000○號於112年2月9日，因買賣  
31 移轉登記予吳一正(附表一編號7)，有建物所有權狀可證(本

01 院卷一第407頁)；嘉義市○○段000○號於112年3月20日，  
02 因贈與移轉登記予戴彙慈(附表一編號8)，有建物登記謄本  
03 可證(本院卷二第27頁)。被告黃卿就嘉義市○○段000○號  
04 之應有部分1/6，業於112年6月13日以拍賣為原因移轉登記  
05 予被告邱政男，黃助於113年5月15將應有部分1/6贈與邱政  
06 男(附表一編號9)，有執行處拍賣函文、建物登記謄本可證  
07 (本院卷一第419-427頁、卷二第29頁)。

08 3、被告主張附表一編號2、5、7、8、9、10C欄位之被告依95年  
09 舊版勞工住宅租地合約及管理辦法規定轉讓房屋為合法云  
10 云。惟渠等過戶的期間係在112年間，已無95年版契約及管  
11 理辦法之適用。縱依管理辦法第3條約定，亦需經原告核  
12 定，被告未曾舉證渠等經原告核定，更遑論原告係依兩造最  
13 新契約第7條、第10條之終止契約自與契約約定相符。依兩  
14 造契約第10條第(11)項約定、勞工住宅契約附件「台灣中油  
15 股份有限公司煉製研究所員工貸款租地自建住宅管理辦法」  
16 第2條規定，亦自47年起均已約定禁止轉讓房屋之規定。足  
17 見兩造有禁止轉讓房屋之特別約定，自無民法第426條之1規  
18 定之適用。

19 4、綜上所述，附表一編號2、5、7、8、9、10之C欄位所示之被  
20 告，確實有將如附表一所示之建物轉讓他人之事實。

21 (三)被告主張依民法第92、93條之規定撤銷系爭租約有無理由？

22 1、附表一編號1、2、3、6、9C欄位所示之被告，於111年間與  
23 原告約定「二、租金：承租人須依通知於每年12月31日前，  
24 繳納當年期租金，租金含營業稅：(二)承租人如為前項人員  
25 之繼承人、前項人員贈與之配偶或直系親屬者，自110年租  
26 金按土地當年申報地價年息1%乘以租賃面積計算，111年為  
27 2%，112年為3%，113年為4%，114年為5%，115年為6%，115  
28 年以後至契約終止前均按土地當年申報地價年息6%乘以租賃  
29 面積乘以土地占比計算」；附表一編號4、5、7之C欄位所示  
30 各被告與原告約定「二、租金：承租人須依通知於每年12月  
31 31日前，繳納當年期租金，租金含營業稅：(一)承租人如為

01 甲方現職或退休之員工，符合甲方公司規定之勞工住宅取得  
02 資格者，每年租金按土地當年申報地價年息1%乘以租賃面積  
03 乘以土地占比計算。以上有租賃契約書可證(本院卷一第29-  
04 162頁)。

05 2、上開租賃契約書均附有建物所有權狀、身分證影本。顯然簽  
06 約當時均有經得當時之系爭建物所有權人同意之後簽立，否  
07 則原告並無法取得系爭建物之所有權狀及立契約當事人之身  
08 分證影印資料。

09 3、編號9之建物所有權人於簽約當時登記之所有權人為黃明、  
10 黃卿、黃助、黃振益(本院卷一第144頁)，而黃明於90年6月  
11 25日往生，其繼承人為盧侯罕(原名為黃侯罕)，盧侯罕於97  
12 年2月9日往生，盧侯罕之繼承人為黃卿、黃助(其繼承人盧  
13 鳳英、盧信全、盧鳳蓮三人已拋棄繼承，97年度繼字第684  
14 號)，此為兩造所不爭執，並有戶籍謄本，繼承系統表可證  
15 (本院卷二第117-135、387、788頁)。故編號9之建物所有權  
16 人於簽約當時之所有權人為黃卿、黃助、黃振益3人。然而  
17 系爭租約簽約當時之人為黃卿、黃助，黃振益並未簽署系爭  
18 租約，以上有租約書可證(本院卷一第141頁)。

19 4、上開租約簽訂後，111年度租金4,741元承租人已繳納，是黃  
20 振益雖未簽署111年度之租約，但承租人已繳納租金，可見  
21 此分租約，有得到該房屋之所有權人認可。且此租約之前為  
22 95年12月或97年間之約租，租約為每戶800元，此租約黃振  
23 益是委託他人所簽立，承租戶亦有按時繳納每戶800元之租  
24 金，以上有租約、承租戶亦有按時繳納每戶800元之租金，  
25 可證(本院卷二第526-527、539-540、552-553、577-583、6  
26 00-601、612-614、623、624、641-643、667-670頁)。

27 5、按，由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為  
28 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責  
29 任(民法第169條)；表見代理乃係無代理權，而在外觀上足  
30 使第三人信其為有代理權之事實，本人因而應負授權人責  
31 任，旨在衡平本人之利益與社會交易安全。如前所述，黃振

01 益雖未簽署系爭租約，但95年之租約黃振益授權委託他人簽  
02 立租約，並有繳納租金，則系爭租約黃振益雖未簽署，但已  
03 繳納111年之租金，且本訴訟之前，黃振益並未否認該租  
04 約，顯見黃振益有同意該租約之簽立，至少亦有表見代理之  
05 適用，故附表一所示編號9之系爭租約，確屬有效。

06 6、以附表一所示編號4之楊智深占用嘉義市○○段000地號面積  
07 52平方公尺為例，該土地之公告現值為每平方公尺49,292  
08 元，再以自用住宅土地稅率千分之二，計算應繳納之地價稅  
09 為5,126元(49,292×52×0.002)，而原告在系爭租約之前之租  
10 賃合約，每戶收取之租金為800元，根本不足以支付地價  
11 稅。而原告已為公司之型態，追求利潤或至少不虧損乃為商  
12 業經營之模式，而原告在95年間與其員工所訂定之土地租賃  
13 契約，每戶收取租金800元，遠低於地價稅，基於使用者付  
14 費之原則，此項租金之約定，並不公平亦不合理，而有調整  
15 之必要。從而原告與被告簽署目前之系爭租約，並不違反公  
16 公平正義，亦無違反誠信原則。

17 7、被告抗辯：被告事後發見受原告詐欺或脅迫，於112年3月7  
18 日至9日間，寄送存證信函主張依民法第92、93條之規定撤  
19 銷上開110年版本之契約，原告更新契約之行為，應視為自  
20 始無效。經查：

21 (1)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思  
22 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可  
23 得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤  
24 銷不得以之對抗善意第三人(民法第92條)；前條之撤銷，應  
25 於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，  
26 經過十年，不得撤銷(民法第93條)。

27 (2)被告抗辯原告有詐欺或脅迫而使被告簽訂系爭租約，但此為  
28 原告所否認，且原告所主張之詐欺或脅迫方式為何，並未舉  
29 證證明，亦無提出相關證明，故被告空言抗辯並不可採。

30 (3)原告110年間寄發通知換約乃係兩造約定租期屆至應重新議  
31 定租費及租期，難認原告有對被告胡長和等14人所述強迫換

01 約之情。且系爭租約兩造於110年10月間至111年4月間更新  
02 租約，被告於簽訂系爭租約時，已知悉系爭租約約定之租金  
03 計算方式，縱使原告有使用詐欺或脅迫而使被告簽訂系爭租  
04 約，則被告抗辯於112年3月7日至9日間寄發存證信函撤銷系  
05 爭租約，並提出存證信函為證(本院卷三第247-507頁)。但  
06 除了附表一所示編號6(111年3月24日簽立租約，本院卷一第  
07 94頁)、10(111年4月13日簽立租約，本院卷一第154頁)之被  
08 告以外，其餘之被告簽約是在112年3月7日之前。故除了附  
09 表一所示編號6、10之被告以外，其他被告之撤銷，已逾越  
10 除斥期間，該撤銷租約之意思表示，並不合法。

11 8、綜上所述，兩造於110年10月間至111年4月間更新租約係合  
12 法有效，且未經合法撤銷，故兩造間系爭土地之租約，應以  
13 上開期間所更新之租約為是。

14 (四)附表一編號1-7、9C欄位之被告欠租是否已達2年以上？原告  
15 是否已合法終止租約？

16 1、原告於112年8月24日以附表一編號1-7C欄位之契約名義人，  
17 欠繳自110年5月1日起，至112年4月30日止之租金，而寄發  
18 存證信函催繳租金，編號1-7C欄位之契約名義人已收受該存  
19 證信函，以上有存證信函可證(本院卷一第245-310頁)，是  
20 附表一編號C欄位1-7之契約名義人已經合法收受該存證信  
21 函。原告於113年3月8日以附表一編號9C欄位之被告欠繳自1  
22 11年5月1日起，至113年4月30日止之租金，而寄發存證信函  
23 催告繳納租金，編號9之被告因招領逾期而退回，有存證信  
24 函可證(本院卷一第302-310頁)。

25 2、按，表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住  
26 所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知  
27 相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當  
28 事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到  
29 達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要(最高法  
30 院109年度台上字第908號民事裁判參照)。查，原告寄發予  
31 編號9契約名義人之地址為嘉義市○○○村000號，有該信函

01 文件可證(本院一卷第236頁)。95年間所立之契約，黃振益  
02 所存留之住所亦為上述地址(本院卷二第579頁)。且黃振  
03 益、黃卿、黃助所有之房屋亦為上述之地址。若黃振益、黃  
04 卿、黃助其通訊處所若有變更，應通知出租人即中油為是。  
05 但黃卿、黃助、黃振益因未通知原告變更處所，原告依法規  
06 亦無法查得黃卿、黃助、黃振益之設籍資料，從而原告上述  
07 催繳租金之存證信函，依法應視為已為合法送達予黃卿、黃  
08 助、黃振益。

09 3、債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力(民  
10 法第235條第1項)；債務人無為一部清償之權利(民法第318  
11 條第1項前段)。經查，兩造間110年之租約既已生效，被告  
12 即有按該租約給付租金之義務，被告雖按95年之租約以每戶  
13 每年800元給付110年起之租金，但經原告退回，此有存證信  
14 函可證(本院卷一第245-310頁)。是被告並未依債務本旨提  
15 出給付，且係一部給付租金，依上開規定，被告之給付，並  
16 不合法。從而原告拒收被告所繳每戶800元之租金，乃為合  
17 法，故被告不生已給付租金之效力。

18 4、按租用建築房屋之基地，租人積欠租金額，除以擔保現金抵  
19 償外，達二年以上時，出租人得收回(土地法第103條第1項  
20 第4款)。又以承租人「積欠租金額達2年以上時」為由終止  
21 租約，必須承租人積欠租金達2年以上時，始得依民法第440  
22 條規定，催告承租人支付積欠租金；如承租人積欠租金未達  
23 2年，即不能認出租人有依民法第440條定期催告，並依此催  
24 告終止租約之權限(最高法院71年度台上字第3519號民事裁  
25 判參照)；基地出租人以承租人積欠租金達2年以上而收回該  
26 基地時，仍應依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延  
27 之承租人定相當期限催告其支付，承租人於期限內不為支付  
28 者，始得終止租約、收回土地。在租賃契約得為終止前，尚  
29 難謂出租人有收回基地請求權存在(最高法院72年度台上字  
30 第4249號民事裁判參照)。

31 5、原告主張附表一編號1-7C欄位之被告欠繳110年5月1日起，

01 至112年4月30日止之租金，而於112年8月間催告上開被告繳  
02 納租金時，上開被告欠繳之租金已超過2年，故原告催告附  
03 表一編號1-7C欄位之被告，應屬合法。從而原告於112年12  
04 月再以存證信函，表示自112年11月1日起終止租約(本院卷  
05 一第311-374頁)，亦為合法。是被告抗辯，原告催繳時被告  
06 並未逾2年未繳租金，並無理由。

07 6、原告以起訴狀作為終止租約之意思表示(本院卷一第15頁)，  
08 而附表一編號8C欄位被告李盈勳於113年8月16日寄存收受狀  
09 繕本，並000年0月00日生送達之效力(送達回證卷第64頁)；  
10 李秋錦係於113年8月14日收受狀繕本(送達回證卷第65頁)。  
11 故李盈勳、李秋錦就系爭租約於原告表示終止租約最後到達  
12 日即000年0月00日生終止之效力。是被告抗辯，原告催繳時  
13 被告並未逾2年未繳租金，並無理由。

14 7、附表一編號9C欄位被告欠繳租金尚未2年，原告所為之催繳  
15 租金，並不合法。

16 原告於113年3月8日以附表一編號9C欄位之被告欠繳111年5  
17 月1日起，至113年4月30日止之租金，而寄發存證信函催告  
18 繳納租金時，該被告欠繳租金並未逾2年，故原告此部分之  
19 催繳，依法不合。原告雖於113年4月間存證信函予黃助、黃  
20 卿(本院卷一第376-395頁)，或以起訴狀作為終止租約之意  
21 思表示(本院卷一第15頁)。然原告113年4月間之存證信函並  
22 未對黃振益為終止租約，且起訴時所列之被告為黃振益、黃  
23 明、黃助，並無列黃卿為被告，原告是於113年12月27日始  
24 追加黃卿為被告(本院卷二第351頁)。黃卿又於114年1月2日  
25 始收受書狀(送達回證卷第87頁)，故原告對附表一編號9C欄  
26 位之被告以欠租2年而終止租約，意思表示並不合法。

27 8、綜上所述，附表一編號1-7C欄位之被告之租約於112年11月1  
28 日起終止；編號8C欄位之被告於000年0月00日生終止之效  
29 力；編號9C欄位之被告以黃卿最後於114年1月2日收受書狀  
30 而終止租約。

31 (五)被告依民法第425-1、426-1、838-1條之規定是否有權占用

01 系爭土地？

02 1、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將  
03 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異  
04 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人  
05 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。  
06 其期限不受第449條第1項規定之限制(民法第425-1條)；租  
07 用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契  
08 約，對於房屋受讓人，仍繼續存在(民法第426-1條)；土地  
09 及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍  
10 賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設  
11 定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，  
12 得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦  
13 同(民法第838-1條)。

14 2、當年度所興建之勞工住宅，其建物所有權人為當時中油公司  
15 之員工，並非中油公司取得所有權後，將建物出賣予當時之  
16 員工。故當時興建勞工住宅時，土地為中油公司所有，建物  
17 為當時中油之員工所有，此與民法第425-1、426-1、838-1  
18 條規定之情形不同，故不存在有民法第425-1、426-1、838-  
19 1條之適用問題。

20 3、附表一編號1-7C欄之被告欠繳租金已逾2年，並經原告為合  
21 法催告繳納租金，但被告並未按照租約繳納租金，原告已於  
22 112年10月間，對該等被告為終止租約，並經被告收受，有  
23 存證信函可證(本院卷一第322-375頁)。是附表編號1-7C欄  
24 之被告占有原告系爭土地之權利，業經原告終止，該等被告  
25 占用系爭土地，即無合法之權利。

26 4、依系爭契約第10條約定：「租賃期間內，乙方(指承租戶)，  
27 如有下列各款情事之一者，甲方(指原告)得隨時終止本租賃  
28 契約，乙方不得向甲方請求任何賠償、補償或費用：(三)乙方  
29 將土地(不含其興建之建物或設施)之全部或一部以轉租、  
30 出借、頂讓或其他變相方法，提供他人使用。(五)乙方遲延給  
31 付租金時，遲付租金之總額達二年之租額時，經甲方定相當

01 期限催告後仍未給付。(八) 乙方違反本租賃契約第七條不得  
02 轉讓之約定。(十) 乙方房屋經公告拍賣或被拍賣。(十二) 乙方未經  
03 甲方書面同意，將其地上勞宅之所有權出售、出典轉讓、贈  
04 與或以其他任何事由交付第三者使用或設定他項權利負擔  
05 者」。此有系爭租約可證(本院卷一第30、31頁)。縱使依9  
06 5、96或97年間之租約，其第7條亦約定「1、承租人違反管  
07 理辦法將所建之房屋出售、出典、轉讓，或其他任何事有交  
08 付第三人使用或設定負擔他項權利者。2、承租人所建置房  
09 屋經公告拍賣或被拍賣者」。以上有租約可證(本院卷二第5  
10 39、552、561、577、612、623、642、667頁)。且審核該年  
11 度間之租約，其範本均一樣，可見95-97年間原告與該承租  
12 戶所簽立之租約均是相同。

13 5、如上所述，附表一編號2、5、7、8、9、10C欄位之被告，確  
14 實有將如附表一所示之建物轉讓他人之事實。則原告不論以  
15 95-97年間之租約約定，或110年系爭租約之約定，均可以上  
16 開被告違反租約約定將系爭房屋轉讓、或經拍賣，而終止契  
17 約，故原告終止租約，應屬合法。是上開被告與原告土地之  
18 租約，既然經原告終止，故該等被告占用原告所有系爭土  
19 地，即屬於無權占有。

20 6、又附表一編號1-7C欄位之被告之租約於112年11月1日起終  
21 止；編號8C欄位之被告於000年0月00日生終止之效力；編號  
22 9C欄位之被告以黃卿最後於114年1月2日收受書狀而終止租  
23 約；編號10C欄位之被告因違法轉讓，原告以起訴狀為終止  
24 租約之意思表示，該被告於113年7月3日收受書狀(送達回證  
25 卷第44頁)，故該租約於113年7月3日終止租約。故該等被告  
26 占用原告所有系爭土地，即屬於無權占有。

27 (六) 原告請求拆屋還地是否有理由？

28 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之  
29 (民法第767條第1項)；承租人於租賃關係終止後，應返還租  
30 賃物(民法第455條第1項前段)；權利之行使，不得違反公共  
31 利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應

01 依誠實及信用方法(民法第148條)。又按民法第148條係規定  
02 行使權利，不得以損害他人為主要目的。若當事人行使權  
03 利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即  
04 不受該條規定之限制。

05 2、被告未按110年之租約繳納租金，經原告催繳，被告仍未按  
06 時繳納，從而原告行使物上請求權，訴請被告拆屋還地，此  
07 係原告為貫徹土地所有權人權益之合法之行使，發揮土地之  
08 經濟效益，並無專以損害他人為主要目的，難謂有違反誠信  
09 原則、構成權利濫用之情事。故被告辯稱原告有權利濫用之  
10 嫌，無足採取。

11 3、系爭土地為原告所有，附表一所示B欄位之被告為建物所有  
12 人，占用如附圖1-10所示之土地之原有租約，既經原告終止  
13 契約，該被告即成為無權占有系爭土地，從而原告依民法第  
14 767條第1項之規定，訴請該等被告拆除上物並將土地返還原  
15 告，為有理由。又附表一所示C欄位之被告，是原租賃契約  
16 是當事人，該租賃契約已經原告終止，該等被告依上開民法  
17 第445條第1項前段之規定，亦有返還系爭土地予原告之義  
18 務。從而原告訴請附表一所示B欄位之被告拆除其等所有之  
19 建物，並與附表一所示C欄位之被告將土地返還予原告為有  
20 理由，爰判決如主文第1-10項所示。

21 (七)原告請求給付租金是否有理由？

22 1、部分被告雖有按95年間之租約支付租金，或將租金提存，但  
23 兩造間於110年重新簽訂租約，故兩造間之租賃法律關係權  
24 利義務，應以110年間之租約為據。但被告並未依債務本旨  
25 提出給付，且係一部給付租金，被告之給付，並不合法，此  
26 已陳述如前。從而原告拒收被告所繳每戶800元之租金，乃  
27 為合法，故被告不生已給付租金之效力。

28 2、附表一所示C欄位編號1、2、3、6、8、9之被告，依系爭租  
29 約第2條第2項約定，自110年起租金按土地當年申報地價年  
30 息1%乘以租賃面積計算，111年為2%，112年為3%，113年為  
31 4%，114年為5%，115年為6%，115年以後至契約終止前租金

01 均按土地當年申報地價年息6%乘以租賃面積乘以土地占比計  
02 算。附表一所示C欄位編號4、5、7、10之被告，自110年起  
03 租金按土地當年申報地價年息1%乘以租賃面積計算。另嘉義  
04 市○○段00○○○○○○○○地號土地，及  
05 嘉義市○○段000○○○○地號土地每111-114年申報地價  
06 如附表二H、I欄位所示，亦有土地謄本、申報地價查詢單可  
07 證(本院卷二第25-46頁)。又系爭租約經終止後，原告與原  
08 承租戶之租約其效力即生消滅，故原告即不得依系爭租約請  
09 求租金，是於契約終止後，原告只得向房屋所有人請求不當  
10 得利。又宣信段325建號原為黃明應有部分1/6、黃振益應有  
11 部分1/2，黃卿應有部分1/6，黃助應有部分1/6，之後黃卿  
12 就其應有部分1/6，於112年6月13日以拍賣為原因移轉登記  
13 予邱政男，黃卿就嘉義市○○段000○號之應有部分1/6，黃  
14 卿就嘉義市○○段000○號之應有部分1/6，黃助於113年5月  
15 15日將應有部分1/6贈與邱政男。爰以此計算契約當事人占  
16 用系爭土地之面積，計算至契約終止時應繳之租金，並扣減  
17 優惠之租金後，計算被告積欠租金之金額為如附表二M、N欄  
18 位所示之租金總額金額。

19 3、被告胡長和係於113年7月3日收受起訴狀繕本(送達回證卷第  
20 7頁)；被告蔡明玲係於113年7月5日寄存收受起訴狀繕本，  
21 並000年0月00日生送達之效力(送達回證卷第9頁)；被告李  
22 盈進係於113年7月2日收受起訴狀繕本(送達回證卷第14  
23 頁)；被告楊智深係於113年7月4日寄存收受起訴狀繕本，並  
24 000年0月00日生送達之效力(送達回證卷第16頁)；被告施泰  
25 文係於113年7月4日寄存收受起訴狀繕本，並000年0月00日  
26 生送達之效力(送達回證卷第19頁)；被告張惠玲係於113年7  
27 月4日寄存收受起訴狀繕本，並000年0月00日生送達之效力  
28 (送達回證卷第22頁)；被告張隆敏係於113年7月2日收受起  
29 訴狀繕本(送達回證卷第28頁)；被告李盈勳於113年8月16日  
30 寄存收受狀繕本，並000年0月00日生送達之效力(送達回證  
31 卷第64頁)；李秋錦係於113年8月14日收受狀繕本(送達回證

01 卷第65頁)；被告黃振益係於113年7月15日寄存收受起訴狀  
02 繕本，並000年0月00日生送達之效力(送達回證卷第36頁)；  
03 被告黃助係於113年7月5日寄存收受起訴狀繕本，並000年0  
04 月00日生送達之效力(送達回證卷第41頁)；被告黃卿係於11  
05 3年8月1日收受書狀繕本(送達回證卷第57頁)；被告王榮華  
06 係於113年7月2日收受起訴狀繕本(送達回證卷第43頁)。從  
07 而原告請求如附表二B欄位所示之各被告，給付如表二M、N  
08 欄所示之租金總額金額，及自附表二Q欄位所示之利息起算  
09 日至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

10 4、次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
11 任(民法第229條第1項)；勞工住宅租地租賃契約第15條第2  
12 項約定：「乙方(指承租戶)應於每年12月31日前自行繳納當  
13 年期租金，逾6個月未繳納者，應按年息5%計算利息至繳清  
14 當年期租金止」。依上開規定，被告之給付租金義務係給付  
15 定有期限之債，故原告就終止契約之前，請求依勞工住宅租  
16 地租賃契約第15條約定，按年息5%計算利息至繳清當年期租  
17 金之利息，亦有理由。

18 5、從而原告請求如附表二B欄位所示之被告，應各給付如附表  
19 二M、N欄位所示之租金總額金額、O欄位所示之總額利息，  
20 及M、N欄位所示總額自Q欄位所示利息起算日起，至清償日  
21 止按年息5%計算之利息，為有理由，爰判決主文第11項所  
22 示。

23 (八)原告請求懲罰性之違約金(即附表一O欄位所示之金額)有無  
24 理由？

25 1、按系爭租約第10條第2項約定：乙方如有違反前項各款情事  
26 之一或其他法令規定者，致甲方受有損害，除應負償責任  
27 外，並應支付懲罰性違約金新台幣伍萬元整(本院卷第31、3  
28 2頁)。

29 2、附表一編號1、3、4、6之C欄位之被告欠繳2年租額之租金，  
30 經原告定相當期限催告仍未給付；附表一編號8、10之C欄位  
31 之被告違反不得轉讓之違約條款；附表一編號2、5、7、9之

01 C欄位之被告除了欠繳2年租額之租金，經原告定相當期限催  
02 告仍未給付外；編號2並有違反不得轉讓、編號5違反不得轉  
03 讓、編號7違反不得出借及不得轉讓(僅計算為1行為)、編號  
04 9違反被拍賣及不得轉讓(僅計算為1行為)之違約條款，以上  
05 事實業經陳述如前。但被告之上開行為，縱有違反租約之約  
06 定，但原告本於租約約定及法律之規定，得向被告請求給付  
07 租金、不當得利，故原告就租金之請求，並未造成損害。且  
08 原告若不因此而終止租約，則原告所有之土地亦為被告所有  
09 之建物所占用而無法使用，原告亦只能向被告請求給付租金  
10 或相當於租金之不當得利。原告若因此終止租約而請求被告  
11 拆屋還地，原告取回土地後，即可自行利用。故原告以被告  
12 上開違反租約約定之行為，就原告利用系爭土地而言，並未  
13 造成實質上之侵害。

14 3、按，所謂「純粹經濟上損失」，係指非因絕對權受侵害(即  
15 人格權、身分權、物權、準物權、智慧財產權以外)之其他  
16 抽象財產利益的侵害；反之，所謂「結果經濟上損失」，則  
17 係指因絕對權(即人格權、身分權、物權、準物權、智慧財  
18 產權)和其他抽象財產利益被侵害後所具體衍生的財產上不  
19 利益。而學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害。  
20 所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損  
21 失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損  
22 害相結合者而言；除係契約責任(包括不完全給付)及同法第  
23 184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法  
24 第184條第1項前段侵權責任(以權利保護為中心)所保護之範  
25 圍(最高法院113年度台上字第1027號判決意旨參照)。原告  
26 縱有因被告之違約行為，而需循法律途徑以為救濟，但此亦  
27 無造成原告絕對權之侵害，與契約條文所約定必須「致甲方  
28 受有損害」始得請求懲罰性賠償之要件不符。

29 4、綜上所述，原告此部分請求懲罰性之違約金(即附表一0欄位  
30 所示之金額)，為無理由，應予駁回。

31 (九)原告請求給付契約終止後至起訴前已積欠相當於租金之不當

01 得利(即附表一Q欄位所示之金額)是否有理由?

02 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  
03 益(民法第179條前段)；無權占有他人土地，可能獲得相當  
04 於租金之利益，為社會通常之觀念(參照最高法院61年度台  
05 上字第1695號裁判)；而按無權占有他人房屋，構成權益侵  
06 害不當得利，其構成要件如下：(1)占有人受利益，為「占有  
07 使用」本身，並非「相當於租金的利益」，僅因依其性質不  
08 能原物返還，故應依民法第181條但書規定，償還其價額。  
09 (2)占有人因侵害他人權益歸屬內容，並由其受利益，即構成  
10 侵害權益而受利益，致他人受損害。(3)無法律上原因：侵害  
11 應歸屬於他人的權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺保  
12 有該項利益的正當性，構成無法律上原因(王澤鑑，不當得  
13 利，第77至78、221至222、376至378頁，2024年6月增補版  
14 二刷)。又無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本  
15 身，依其性質不能返還，應償還其價額(最高法院108年度台  
16 上字第872號判決意旨參照)。法院應就個案視具體情況，從  
17 客觀上認定無權占有所受利益之數額。至於土地法第97條規  
18 定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並  
19 非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認  
20 定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土  
21 地法第97條規定之限制(參臺灣高等法院暨所屬法院113年法  
22 律座談會民事類提案第5號)。

23 2、附表一B欄位所示建物所有人之被告，於系爭租約終止後(附  
24 表一編號1-7C欄位之被告之租約於112年11月1日起終止；編  
25 號8C欄位被告以李盈勳最後於113年8月27日收受書狀生終止  
26 之效力。編號9C欄位之被告以黃卿最後114年1月2日收受書  
27 狀而終止租約。編號10C欄位之被告因違法轉讓，原告以起  
28 訴狀為終止租約之意思表示，該被告於113年7月3日收受書  
29 狀，故該租約於113年7月3日終止租約)，仍占有系爭土地，  
30 即屬無權占有，且依前揭意旨，自獲有相當於租金之利益，  
31 並致原告受有相當於租金之損害。從而原告請求被告給付不

01 當得利，自無不可。

02 3、系爭租約終止後附表一B欄位所示建物所有人之被告占用系  
03 爭土地而受有利益，其所受之利益並造成原告受損害，係每  
04 年所應繳付之土地租金額。故原告可請求之不當得利，應以  
05 租約所約定之租金額。又兩造原先租約第2條第2項之約定，  
06 附表一所示C欄位編號1、2、3、6、9之被告，依系爭租約第  
07 2條第2項約定，自110年起租金按土地當年申報地價年息1%  
08 乘以租賃面積計算，111年為2%，112年為3%，113年為4%，1  
09 14年為5%，115年為6%，115年以後至契約終止前租金均按土  
10 地當年申報地價年息6%乘以租賃面積乘以土地占比計算。附  
11 表一所示C欄位編號4、5、7、8、10之被告，係中油公司現  
12 職或退休員工，依兩造原先租約第2條第1項之約定，自110  
13 年起租金按土地當年申報地價年息1%乘以租賃面積計算。以  
14 上有系爭租約可證(本院卷一第29-162頁)。但附表一所示C  
15 欄位編號4、5、7、8、10之被告，因違反租約之約定，將系  
16 爭建物轉讓、或積欠租金2年以上，而經原告終止租約，故  
17 此部分原本享有租金優惠之被告，因租約終止後，即不得再  
18 享有原本租金之優惠，故此部分之被告，其計算占用系爭土  
19 地之不當得利，亦應以原先租約第2條第2項之約定，計算不  
20 當得利之金額為宜。

21 4、原告係於113年6月24日提起本件訴訟，有本院收文章可證  
22 (本院卷一第9頁)。從而原告請求附表二B欄位編號1-7所示  
23 之被告，均自租約終止日即112年11月1日起，至113年6月23  
24 日止，按系爭土地112年當年申報地價年息3%、113年當年申  
25 報地價年息4%，再乘以附表F欄位測量之面積，計算原告可  
26 請求附表二B欄位編號1-7所示之被告不當得利之金額(計算  
27 如附表二R欄位編號1-7所示)，為有理由，爰判決如主文第1  
28 2項所示，原告逾上開請求之部分為無理由，應予駁回。

29 5、至於附表二B欄位編號8-10所示之被告，因原告起訴係在系  
30 爭租約終止之後，故原告此部分請求其起訴後至系爭租約終  
31 止後之不當得利，為無理由，應予駁回。

01 (十)原告請求附表一B欄位所示之被告自113年起分別至將所占用  
02 附表一D欄位所示土地交還原告之日止之不當得利(即附表一  
03 R欄位)有無理由?

04 1、系爭租約終止後，而如附表一B欄位編號1-10之被告仍然占  
05 有原告所有之系爭土地，即屬不當得利，此已陳述如前。又  
06 前項如附表一B欄位編號1-7之被告不當得利已經計算至113  
07 年6月23日，故原告可請求此部分之被告其不當得利之計  
08 算，應自113年6月24日起算。附表二B欄位編號8-10自被告  
09 自附表二編號K欄位所示契約終止日起算不當得利。

10 2、從而原告請求附表二B欄位編號1-7所示之被告，均自113年6  
11 月24日起，附表二B欄位編號8-10所示之被告，分別自如附  
12 表二K欄位所示租約終止之日起，分別至將所占用附表二D、  
13 F欄位所示土地交還原告之日止，按113年當年申報地價年息  
14 4%(113年5月1日起至114年4月30日)，114年當年申報地價年  
15 息5%，115年當年申報地價年息6%，115年以後按土地當年申  
16 報地價年息6%，再乘以附表F欄位測量之面積(以113年為  
17 例，即113年度申報之地價 $\times 0.04 \times$ 附表二D、F欄位測量之面  
18 積)，計算原告可請求被告給付之不當得利之金額，爰判決  
19 如主文第13項所示。原告逾越上開請求不當得利之部分，為  
20 無理由，應予駁回。

21 (十一)復按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執  
22 行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲  
23 請，宣告假執行。原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告  
24 假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告  
25 供擔保後，得為假執行(民事訴訟法第390條)；法院得宣  
26 告非經原告預供擔保，不得為假執行。法院得依聲請或依  
27 職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假  
28 執行(民事訴訟法第392條第1、2項)。查，兩造陳明願供  
29 擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部  
30 分，核無不合，應予准許，爰依聲請或依職權酌定相當之  
31 擔保如附表三所示之金額。至於原告敗訴部分假執行之聲

01 請，已無所據，應予駁回。  
02 (十二)原告先位之訴既獲勝訴之判決，本院自毋庸就其備位之訴  
03 再為審酌，併此敘明。

04 (十三)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌  
05 後，核與判決結果不生影響。爰不予逐一論駁，併此敘  
06 明。

07 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、85條第1項但  
08 書、第2項。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日  
10 民事第三庭法官 馮保郎

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
13 造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁  
14 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 1 日  
16 書記官 張簡純靜