

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第423號

原告 鍾孟筑
鍾孟均
鍾祁祐
鍾祁恩
鍾孟潔

共同

訴訟代理人 徐睿謙律師

被告 陞源生物科技有限公司

兼

法定代理人 呂蓮清

共同

訴訟代理人 古富祺律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告呂蓮清應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○段000000○
000000○00000地號土地上如附圖所示紅色線範圍之建物主體、
面積155平方公尺，綠色線範圍之綠色貨櫃、面積60平方公尺，
藍色線範圍之雨遮及鐵皮構造、面積224平方公尺拆除騰空，並
將占用之土地返還予原告全體。

被告呂蓮清應給付原告各如附表二追溯不當得利金額欄所示之金額，及自民國110年10月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告各如附表二月給付金額欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告負擔。

02 本判決第一項於原告以新臺幣395,000元供擔保後，得假執行。

03 但被告如以新臺幣1,185,600元為原告供擔保，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
08 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

09 查原告於民國111年7月6日當庭以言詞變更訴之聲明1至3項
10 為：（一）被告陞源生物科技有限公司（下稱陞源公司）應
11 將坐落苗栗縣苑裡鎮苑裡坑段水柳坡小段（以下段別省略）

12 152-14、152-13、88-32地號土地（下分稱152-14土地、152-
13 -13土地、88-32土地，並合稱系爭土地）上如附圖所示紅色

14 線範圍之建物主體（面積155平方公尺，下稱系爭建物）、

15 綠色線範圍之綠色貨櫃（面積合計60平方公尺，下合稱系爭

16 貨櫃）、藍色線範圍之雨遮及鐵皮構造（面積合計224平方

17 公尺，與系爭建物、系爭貨櫃合稱系爭地上物）拆除騰空，

18 並將占用152-14土地、152-13土地部分返還原告全體；並應

19 給付各原告如附表一追溯不當得利金額欄所示之金額，及自

20 110年10月23日起至返還上開土地之日止，按月給付各原告

21 如附表月給付金額欄所示之金額。（二）被告呂蓮清應將系

22 爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆除騰空，並將占用152-

23 14土地、152-13土地部分返還原告全體；並應給付各原告如

24 附表追溯不當得利金額欄所示之金額，及自110年10月23日

25 起至返還上開土地之日止，按月給付各原告如附表一月給付

26 金額欄所示之金額。（三）上開兩項聲明請求擇一為判決

27 （見本院卷第459至460頁）。經核上開聲明之變更，係為特

28 定請求被告拆除系爭建物之面積及位置，乃係補充事實上之

29 陳述，並未變更訴訟標的，揆諸首開規定，應予准許。

30 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為

31 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，

民事訴訟法第262條第1項、第2項前段定有明文。被告前於111年7月5日對原告提起反訴（見本院卷第423頁），惟嗣於111年7月14日已具狀撤回反訴；依據上開規定，反訴部分既經被告撤回，即生撤回之效力，本院自無庸審究，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：原告鍾孟筑、鍾孟均、鍾祁祐、鍾祁恩、鍾孟潔於110年7月21日向訴外人胡慶宗購買系爭土地，並於110年8月17日取得152-14土地、152-13土地權利範圍各1/5，及88-32土地權利範圍各37/3107；然系爭土地上竟存有系爭地上物，其中系爭建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里0鄰0000號）之納稅義務人為陞源公司，而系爭貨櫃經系爭土地原地主胡慶宗表示，可能是陞源公司或被告呂蓮清所有。是系爭地上物既無占用系爭土地之合法權源，原告自得依民法第821條、第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物拆除騰空、並返還占用152-14土地、152-13土地部分予原告全體；又系爭地上物既持續占用系爭土地，被告即受有相當於租金之不當得利，原告自得依民法第179條規定，以每月合理之市場租金新臺幣（下同）3萬元計算，請求被告給付110年8月17日至同年10月22日間起訴前已發生、相當於租金之不當得利，及自110年10月23日起至返還上開土地之日止，按月給付如附表月給付金額欄所示之金額。並聲明：（一）被告陞源公司應將系爭土地上之系爭地上物拆除騰空，並將占用152-14土地、152-13土地部分返還原告全體；並應給付各原告如附表一追溯不當得利金額欄所示之金額，及自110年10月23日起至返還上開土地之日止，按月給付各原告如附表月給付金額欄所示之金額。（二）被告呂蓮清應將系爭土地上如附圖所示之系爭地上物拆除騰空，並將占用152-14土地、152-13土地部分返還原告全體；並應給付各原告如附表一追溯不當得利金額欄所示之金額，及自110年10月23日起至返還上開土地之日止，按月給付各原告如附表月給付金額欄所

01 示之金額。（三）上開兩項聲明請求擇一為判決。（四）願
02 供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 （一）系爭土地與同段88、88-1、88-17、88-18、88-31、152-
05 7、152-12地號土地（下合稱系爭承租基地）原為胡慶宗
06 所有，並於94年10月5日與訴外人詹德良、馬立峰、古雲
07 清、蔡福銀簽立租賃合約書（下稱系爭租約）、借據，租
08 期自95年1月1日起至110年12月31日止，約定租地建屋，
09 租金每年40萬元，並由詹德良於系爭承租基地上興建系爭
10 建物及設立陞源公司。嗣於99年10月1日由被告呂蓮清概
11 括承擔系爭租約及陞源公司股份，繼續承租、經營陞源公
12 司，並取得系爭地上物之所有權；胡慶宗均明知上情，並
13 繼續向被告收取租金，且於107年9月5日將上開88-31地號
14 土地出售予被告，顯見被告已實際承擔系爭租約之承租人
15 身分。再者，被告於110年12月31日給付全部租金完畢
16 後，即簽立切結書交由胡慶宗塗銷系爭承租基地上設定之
17 抵押權，顯見被告確有承受系爭承租基地上有關系爭租約
18 權利義務之事。

19 （二）而被告於103年10月21日與訴外人鍾文欽成立合夥，由鍾
20 文欽在系爭建物設立特茂生物科技有限公司（下稱特茂公
21 司），並與原告共同經營；但胡慶宗卻與原告共謀，於租
22 賃期間之110年7月21日將除88-31地號土地外之系爭承租
23 基地出售原告，顯然已侵害被告依系爭租約第17條其他特
24 約事項第（五）項約定之優先承購權。又系爭土地、系爭
25 地上物現在均由原告經營之特茂公司持續占有使用中，被
26 告對系爭地上物實無事實上管領力，原告竟主張被告無權
27 占有，顯屬無稽。

28 （三）另系爭建物之起造人雖為系爭承租基地原承租人詹德良，
29 然系爭建物所有權嗣已移轉為被告所有，依民法第426條
30 之1規定系爭租約對於房屋受讓人，仍繼續存在，是系爭
31 建物自有權占用系爭土地。

01 (四) 又胡慶宗違反系爭租約將除88-31地號土地外之系爭承租
02 基地出售予原告等人，惟依民法第425條第1項規定，系爭
03 租約，對於受讓人仍繼續存在；又胡慶宗未通知被告依相
04 同條件優先承買系爭承租基地，依土地法第104條第2項規
05 定，原告自不得依該買賣契約所取得之系爭土地所有權，
06 對被告有所主張。從而，原告亦不得依民法第767條第1項
07 前段、中段規定向被告請求排除侵害。

08 (五) 從而，系爭地上物占用系爭土地實有合法之租賃權源，自
09 未有無權占用之事；再者，原告主張之租金價額3萬元，
10 並無任何計算基礎，亦與土地法規定不符，應以申報地價
11 年息3%為適當等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁
12 回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、經查，胡慶宗於94年10月5日與馬立峰、詹德良、古雲清、
14 蔡福銀簽立系爭租約及借據，由胡慶宗出租其所有包含系爭
15 土地在內之系爭承租基地予馬立峰等人興建房屋，租期自95
16 年1月1日起至110年12月31日止，租金每年40萬元，並由詹
17 德良於系爭土地上興建系爭建物及設立陞源公司；馬立峰、
18 古宇軒、林甘雨、張宏洋於97年11月19日設立陞源公司，出
19 資額分別為1,100,000元、1,300,000元、1,100,000元、1,5
20 00,000元。經迭次變更股東而於101年8月7日變更股東為原
21 告、胡秀美、馬立峰，出資額分別為7,790,000元、2,010,0
22 00元、200,000元；胡慶宗於102年2月22日將88-31地號土地
23 出售予胡秀美；呂蓮清、馬立峰與胡慶宗於109年12月28日
24 簽立切結書（系爭切結書）約定：「於95年1月1日至110年1
25 2月31日的租賃合約所衍生的設定抵押權，自109年12月28日
26 起甲方(即原告、馬立峰)解除設定地上權及抵押權後，該租
27 賃契約的權利義務與甲方完全無關。備註：陞源有限公司的
28 地上物及生財器具歸呂蓮清並於110年12月31日前拆除，乙
29 方(即胡慶宗)不得有異(土地歸還乙方)。」；胡慶宗與原告
30 筑等人就152-13、88-18、88-17、88-1、88、152-7、152-1
31 2、152-14、88-32地號土地之土地買賣契約書為真正。胡慶

01 宗並於110年8月17日將上開土地移轉登記予原告；原告於11
02 0年7月21日向胡慶宗購買系爭土地，並於110年8月17日取得
03 152-14土地、152-13土地權利範圍各1/5，及88-32土地權利
04 範圍各37/3107；然系爭土地上竟存有系爭地上物，其中系
05 爭建物之納稅義務人為陞源公司等節，有房屋稅籍證明書、
06 經濟部商工登記公示資料、系爭租約、土地使用權同意書、
07 苗栗縣政府使用執照存根、土地買賣契約書（見本院卷第3
08 3、65、95-105、183、185、429-453），為被告於本院111
09 年度訴字第14號事件（下稱另案）中不爭執事項中所列，與
10 本件原告主張相符，且兩造於本件中所未爭執，堪信為真
11 實。

12 四、原告主張被告拆屋還地，並返還不當得利，則為被告所否
13 認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）原告主張
14 被告應拆除系爭地上物並將其所占用之152-13、152-14土地
15 部分騰空返還，有無理由？（二）原告主張呂蓮清應給付其
16 如附表一所示相當租金之不當得利，有無理由？（三）原告
17 主張呂蓮清應給付其自110年10月23日起至返還上開土地之
18 日止，如附表一所示月給付金額之將來不當得利，有無理
19 由？試分述如下：

20 （一）原告主張被告應拆除系爭地上物並將其所占用之152-13、
21 152-14土地部分騰空返還，有無理由？

22 1. 何人為系爭地上物之事實上處分權人？

23 原告主張被告為系爭地上物之事實上處分權人，惟為被告
24 所否認。然系爭建物之稅籍資料登記納稅義務人為陞源公
25 司，業如前揭認定。再細觀呂蓮清、馬立峰與胡慶宗於109
26 年12月28日簽立系爭切結書約定：「於95年1月1日至110年
27 12月31日的租賃合約所衍生的設定抵押權，自109年12月28
28 日起甲方（即呂蓮清、馬立峰）解除設定地上權及抵押權
29 後，該租賃契約的權利義務與甲方完全無關。備註：陞源
30 有限公司的土地上物及生財器具歸呂蓮清並於110年12月31日
31 前拆除，乙方（即胡慶宗）不得有異（土地歸還乙方）。」等

節（見本院卷第177頁），佐以被告辯稱呂蓮清已繼受陞源公司之股份經營陞源公司，並取得系爭地上物之所有權等語，堪認呂蓮清已繼受所有陞源公司之地上物，而系爭地上物既亦屬陞源公司所有地上物之一部分，自亦為呂蓮清所有。由此可知呂蓮清為系爭地上物之事實上處分權人。至陞源公司雖與呂蓮清為不同權利主體，但實質上僅係呂蓮清用以作為系爭建物之納稅義務名義人，實際上得事實上處分系爭地上物之人仍為呂蓮清。又被告辯稱系爭地上物現已為原告所占用云云，但為能提出相對應之佐證，且前開稅籍資料亦未變更，況如確實為原告占用，而與被告無涉，被告自可就訴之聲明第一項直接表明同意原告拆除系爭地上物即可，惟被告仍就是否係「無權」占有作為主要之攻防，顯然仍係以其係有權占有為其防禦之前提。其上開所辯顯係臨訟矯飾之詞，尚難採認。

2. 呂蓮清是否繼受系爭租約？

- (1) 按租賃契約主體之變更，屬於更改或契約承擔之性質，非得契約原當事人之同意不得為之；當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院69年台上字第2183號、73年台上字第1573號判例參照）。次按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並須以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視解釋結果是否符合公平原則（最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照）。惟按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為

01 曲解（最高法院17年上字第1118號判例、105 年度台上字
02 第2070號判決意旨可資參照）。再按債之關係，僅於當事
03 人間有其效力。該土地上之建物所有人倘與土地所有人間
04 未存有任何法律關係，並構成無權占有（最高法院109年
05 台上字第429號判決要旨可資參照）。

06 （2）被告辯稱胡慶宗於94年10月5日與詹德良、古雲清、蔡福
07 銀及馬立峰簽立系爭租約及借據，約定租地建屋，並於其
08 上設立陞源公司。嗣因原承租人陸續退出，於99年10月1
09 日由呂蓮清概括承擔系爭租約云云。若呂蓮清繼受系爭租
10 約，則其即可能為有權占有，是呂蓮清是否繼受系爭租
11 約，即為本件主要爭點，析述如下：

12 ①胡慶宗前於94年10月5日與詹德良、古雲清、蔡福銀及
13 馬立峰等四位自然人簽訂之系爭租約，已如前述。觀系
14 爭租約，其內容已明確記載承租人為詹德良、古雲清、
15 蔡福銀及馬立峰等四位自然人，並無其他人等節（見本
16 院卷第103頁），堪認系爭租約之承租人，係前開四位
17 自然人，而非係出租予此四位自然人之合夥事業或陞源
18 公司，更非呂蓮清。被告辯稱渠等因契約承擔而成為系
19 爭租約之當事人，顯已違反債之相對性云云，已非無
20 疑。

21 ②胡慶宗與馬立峰、詹德良、古雲清、蔡福銀等人簽訂系
22 爭租約之時間為94年10月5日，而陞源公司係於97年11
23 月19日，由古宇軒、馬立峰、林甘雨、張宏洋等人所設
24 立，有租賃合約書、陞源公司商工登記公示資料查詢服
25 務、陞源公司章程在卷可稽（見另案卷一第17-27、315
26 頁、卷二第79頁）。是系爭租約之簽訂係在陞源公司設
27 立之3年前，且承租人與設立陞源公司之原始股東除馬
28 立峰、古雲清即古宇軒外，其餘2人均不相同，則簽訂
29 系爭租約應非係為出租予陞源公司而先為簽訂，陞源公
30 司並未承擔系爭租約。又參證人馬立峰於另案到院證
31 稱：簽訂系爭租約時，還沒有公司行號；因詹德良已經

01 退股，所以沒有問他是否同意由呂蓮清承擔系爭租約等
02 語(見另案卷二第30、35頁)。可見馬立峰縱使同意由呂
03 蓮清承擔系爭租約，惟尚未取得同為承租人之詹德良同
04 意。況由陞源公司迭次之有限公司變更登記表觀之(見
05 另案卷二第115至127頁)，詹德良從未投資陞源公司而
06 為股東，其如何對陞源公司退股？更可見系爭租約未經
07 原簽約承租人中之詹德良同意原告承擔系爭租約。是呂
08 蓮清縱其後加入陞源公司成為董事，亦無從證明已承擔
09 系爭租約，則其前開主張，並無可採。又證人馬立峰雖
10 於另案到院證稱：伊曾與胡慶宗簽訂系爭租約；系爭租
11 約後來有由呂蓮清承受，胡慶宗也有同意等語。惟亦證
12 稱：其他承租人中之詹德良已經退股，所以沒有問他是
13 否同意等語(見另案卷二第30、35頁)。然見證人馬立峰
14 僅係口頭證述胡慶宗有同意呂蓮清承擔系爭租約，但並
15 無任何證據得以證明，且與前開事證不符。況證人馬立
16 峰雖同意由呂蓮清承擔系爭租約，惟尚未取得原承租人
17 中之詹德良同意，依前開最高法院判例意旨，自不生承
18 擔系爭租約之效力，故單以證人馬立峰上開證述，亦不
19 能推論呂蓮清已承繼系爭租約。

20 ③胡慶宗於109年12月28日與馬立峰、呂蓮清簽訂系爭切
21 結書，載明：「乙方坐落於苗栗縣苑裡鎮苑裡坑段水柳
22 坡小段88、88-1、88-17、88-18、88-31、88-32、152-
23 7(以地政單位分割後地號152-7、152-12、152-13、152-
24 -14另行加註之)地號等10筆，土地面積8分多地。於95
25 年1月1日至110年12月31日的租賃合約所衍生的設定抵
26 押權，自109年12月28日起甲方(即馬立峰、呂蓮清，下
27 同)解除設定地上權及抵押權後，該租賃契約的權利義
28 務與甲方完全無關。備註：陞源有限公司的土地物及生
29 財器具歸呂蓮清，並於110年12月31日前拆除，乙方(即
30 胡慶宗)不得有異。(土地歸還乙方)」，有系爭切結書
31 在卷可稽(見本院卷第177頁)。由上開切結書所載，雖

01 未載明系爭租約之立契約人為何人，及系爭租約對何人
02 有效，然依「於95年1月1日至110年12月31日的租賃合
03 約所衍生的設定抵押權，自109年12月28日起甲方解除
04 設定地上權及抵押權後，該租賃契約的權利義務與甲方
05 完全無關。」等語觀之，呂蓮清於上開土地之地上權及
06 抵押權解除後，即與系爭租約無關，僅保留陞源公司的
07 地上物及生財器具歸其所有，但應於110年12月31日前
08 拆除。而上開土地之地上權及抵押權，已分別於109年1
09 2月30日及110年1月5日塗銷，有系爭土地異動索引在卷
10 可按(見另案卷一第229至293頁)，並為兩造在本件所未
11 爭執。是縱使呂蓮清曾經承繼系爭租約，但簽立系爭切
12 結書後，呂蓮清亦已與系爭租約無關，而不得依系爭租
13 約主張權利。至被告辯稱系爭切結書手寫部分載明：
14 「備註：陞源有限公司之地上物及生財器具歸呂蓮清，
15 並於110年12月31日前拆除，乙方不得有異。(土地歸還
16 乙方)」，可認胡慶宗同意呂蓮清承擔系爭租約云云。
17 惟依前開備註之文意已明確表明，呂蓮清所保留者為陞
18 源公司之地上物及生財器具，並無保留系爭租約之權利
19 但，況且前開地上物及生財器具，均應於110年12月31
20 日前拆除。其文意已明確表明締約之真意，並無不明之
21 處，依前開最高法院判決意旨，自應按上開文字之文意
22 為解釋，斷無捨契約之文義，而另認定胡慶宗已同意呂
23 蓮清承擔系爭租約，前開所辯，無足可採。

24 ④綜上所述，呂蓮清尚未取得系爭租約承租人中之詹德良
25 同意承擔系爭租約，亦未取得胡慶宗同意承擔系爭租
26 約，是其非系爭租約之承租人。且呂蓮清亦已簽立系爭
27 切結書，縱使曾承繼系爭租約，現亦與系爭租約之權利
28 義務已無關聯，前開認定與另案確定判決之認定內容完
29 全相似，呂蓮清於另案受敗訴判決，亦未上訴，亦顯其
30 在受另案判決後，不再於另案爭執繼受系爭租約乙事，
31 反於本件中重新爭執此事實，亦徵其係在本件訴訟中臨

01 訟所飾之詞，難以採認。

02 3. 被告辯稱依照民法第426條之1，其為有權占有，是否有理
03 由？

04 (1) 按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其
05 基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法
06 第426條之1定有明文。

07 (2) 被告辯稱系爭建物之起造人雖為系爭承租基地原承租
08 人詹德良，然系爭建物所有權嗣已移轉為被告所有，
09 依民法第426條之1規定系爭租約對於房屋受讓人，仍
10 繼續存在，是系爭建物自有權占用系爭土地云云。然
11 查，於系爭切結書簽署之後，呂蓮清已與系爭租約之
12 權利義務無涉，縱使呂蓮清曾因系爭地上物移轉所有
13 權，而曾可得主張民法第426條之1，亦已因簽訂系爭
14 切結書而放棄。此由陞源公司等嗣亦依系爭切結書約
15 定，告陞源公司及訴外人馬立峰於系爭承租基地上之
16 他項權利均辦理塗銷，詳細塗銷過程均如附表三所
17 示。堪認呂蓮清確實已依系爭切結書，辦理後續之履
18 行系爭切結書之行為，可見被告二者均與系爭土地不
19 再存有租賃或任何權利義務關係，此亦為另案確定判
20 決所肯認。是呂蓮清縱曾因民法第426條之1取得租賃
21 關係，亦已放棄，其於本件另辯稱因前開法文，而得
22 對原告主張有權占有，自屬無據。

23 4. 被告辯稱依照民法第425條第1項，其為有權占有，是否有
24 理由？

25 (1) 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所
26 有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存
27 在。前項約定，於未經公證之不動產租賃契約，其期
28 限未逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第
29 1項、第2項定有明文。

30 (2) 被告辯稱胡慶宗違反系爭租約將除88-31地號土地外之
31 系爭承租基地出售予原告等人，惟依民法第425條第1

項規定，系爭租約對於受讓人仍繼續存在云云。惟查系爭租約一、第二條約定，其租賃期間惟95年1月1日至110年12月31日，長達15年，且係一未經公證之租賃契約，已如前揭認定。則參諸前開法文，系爭租約既符合民法第425條第2項之情形，則自無同條第1項規定買賣不破租賃原則之適用甚明。縱呂蓮清對於系爭基地有租賃關係，系爭租約於胡慶宗移轉系爭土地所有權予原告時，其呂蓮清仍不得對原告主張租賃契約繼續存在，乃屬當然。是被告辯稱其得對原告主張民法第425條第1項規定之買賣不破租賃原則，以租賃關係有權占有系爭土地云云，顯於法無據。況呂蓮清並未能證明其已合法、有效承擔系爭租約，且已簽立系爭切結書表示已與系爭租約之權利義務無關，已如前述。故其自不得主張系爭租約上之任何權利，則其以胡慶宗違反系爭租約第17條之約定將系爭土地出售予原告云云，自屬無據。

5. 被告辯稱依照土地法第104條第2項規定，其得主張優先承買系爭土地，原告不得對被告主張取得系爭土地所有權，是否有理由？

(1) 按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條第1項、第2項定有明文。準此，得行使前開優先承買權之前提，在於係基地之地上權人、典權人或承租人，對基地不具備此種法律關係之人，自不得主張之。

(2) 被告辯稱胡慶宗未通知被告依相同條件優先承買系爭承租基地，依土地法第104條第2項規定，原告自不得依該

買賣契約所取得之系爭土地所有權，對被告有所主張。惟查惟承前述，姑不論呂蓮清並非系爭租約之承租人，呂蓮清109年12月28日簽訂系爭切結書，約定自該日起伊與系爭租約之權利義務完全無關等節，已如前述。陞源公司嗣並依前開切結書約定，塗銷陞源公司等於系爭土地之他項權利如附表三所示，凡此均足見陞源公司等並非系爭租約之當事人，與系爭租約乃至系爭土地均無任何權利義務關係，則呂蓮清自非系爭土地之承租人，更遑論地上權人或典權人，揆諸前揭說明，自不得依照土地法第104條第2項主張優先承買權。更有甚者，呂蓮清此部分主張，係另案之主要訴求，然此亦經另案判決呂蓮清敗訴確定，結論相同，附此敘明。

(二)原告主張呂蓮清應給付其如附表一所示追溯不當得利金額之不當得利，有無理由？

1. 按債之關係，僅於當事人間有其效力。該土地上之建物所有人倘與土地所有人間未存有任何法律關係，並構成無權占有，則其因而獲有占有土地之利益，造成土地所有人無法使用土地受有損害，土地所有人仍得依不當得利法律關係請求返還不當利得；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書規定甚明。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院109年台上字第429號民事判決、61年台上字第1695號判例意旨參照）。
2. 系爭土地上雖曾有系爭租約，但與呂蓮清無涉，揆諸前揭說明，基於債之相對性，呂蓮清構成無權占有，則其因而獲有占有土地之利益，造成土地所有人即原告無法使用土地受有損害，原告仍得依不當得利法律關係請求返還不當利得。依社會通常觀念，呂蓮清以系爭地上物無權占有系爭土地，可能獲得相當於租金之利益，並致所有權人即原

告受有無法使用系爭土地遭占用部分之損害。而系爭租約既包含系爭土地，並曾有訴外人詹德良以此作為租地建屋之基礎，建立系爭地上物，自與未曾有租地建屋契約，而直接無權占用他人土地之情形不同，計算不當得利之方式亦屬有異，則呂蓮清占用系爭土地之相當於租金之不當得利，自得以系爭租約作為計算之基礎。又系爭租約包含之全部土地為88、88-1、88-17、88-18、88-31、88-32、152-7、152-12、152-13、152-14地號共10筆土地，總租金每年40萬元，則自應以此為計算基礎。又系爭租約中所有土地88、88-1、88-17、88-18、88-31、88-32、152-7、152-12、152-13、152-14地號之全部面積為12774平方公尺（單位：平方公尺，計算式： $1839+252+1573+2065+1054+3107+943+702+783+456=12774$ 平方公尺），有前開土地第一類謄本在卷可考（見另案卷第173-228頁）。又觀附圖，呂蓮清以系爭地上物占用土地面積共439平方公尺（單位：平方公尺， $155+60+224=439$ 平方公尺），則系爭地上物占用系爭土地之面積為系爭租約中之承租土地之0.034（計算式： $439\text{平方公尺}/12774\text{平方公尺}=0.034$ 小數點3位數以下四捨五入）。則原告得請求相當於租金之不當得利為每年13,600元（計算式：系爭租約土地全部面積每年400,000元* 占用比例0.034=13,600元）。揆諸上開說明，原告依不當得利之法律關係，請求呂蓮清返還追溯不當得利如附表二追溯不當得利欄位，應屬有理由。逾此範圍，即屬無據。至原告主張以每月3萬元計算相當租金不當得利，然未提出此計算之依據，尚難採認。

（三）原告主張呂蓮清應給付其自110年10月23日起至返還上開土地之日止，如附表一所示月給付金額之將來不當得利，有無理由？

1. 按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。而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。雖有法律

上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。

2. 經查，呂蓮清迄自本件言詞辯論終結時，仍繼續以系爭地上物占用系爭土地而不願返還，則原告對呂蓮清之相當租金不當得利債權將持續存在；且呂蓮清於到期後仍有不履行之可能，故原告即有提起本件將來給付之訴之必要。是原告依民事訴訟法第246 條之規定，提起將來給付之訴，請求呂蓮清按月給付至系爭地上物拆除騰空並將占用之土地返還原告之日止相當租金之不當得利，亦屬有據。又前開土地相當於租金之不當得利為每年13,600 元，已如前述。故原告得向呂蓮清各請求自110年10月23日起至返還前開土地止，按如附表二所示月給付不當得利，逾此範圍，應予駁回。

五、綜上所述，呂蓮清應將系爭土地上之系爭地上物拆除騰空，並將占用之土地返還予原告全體，並應給付原告各如附表二追溯不當得利金額欄所示之金額，及自110年10月23日起至返還上開土地之日止，按月給付原告各如附表二月給付金額欄所示之金額，為有理由，應予准許。逾此範圍，即屬無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告其餘主張均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民事第一庭 法 官 何星磊

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。

03 附表一：
 04

編號	原告	原告就坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段000000 000000 地號土地之權利範圍	追溯不當得利金額 (相當租金以30,000元/月計算，110年8月17日至110年10月23日，共計2個月又7天，新台幣元以下四捨五入)	月給付金額 (相當租金以30,000元/月計算，新台幣)
1	鍾孟筑	1/5	$30,000 \times 2 + (30,000 \times 7/31) = 66,774$ 元	30,000 元 $\times 1/5 = 6,000$ 元
2	鍾孟均	1/5	$30,000 \times 2 + (30,000 \times 7/31) = 66,774$ 元	30,000 元 $\times 1/5 = 6,000$ 元
3	鍾祁祐	1/5	$30,000 \times 2 + (30,000 \times 7/31) = 66,774$ 元	30,000 元 $\times 1/5 = 6,000$ 元
4	鍾祁恩	1/5	$30,000 \times 2 + (30,000 \times 7/31) = 66,774$ 元	30,000 元 $\times 1/5 = 6,000$ 元
5	鍾孟潔	1/5	$30,000 \times 2 + (30,000 \times 7/31) = 66,774$ 元	30,000 元 $\times 1/5 = 6,000$ 元
合計			333,870元	30,000元/月

05 附表二：
 06

編號	原告	原告就坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○段000000 000000 地號土地之權利範圍	追溯不當得利金額 (相當租金以13,600元/年計算，110年8月17日至110年10月22日，共計2個月又7天，新台幣元以下四捨五入)	月給付金額 (相當租金以13,600/年計算，新台幣元以下四捨五入)
----	----	---	---	---------------------------------------

(續上頁)

01

		○○○段 000000 ○ 000000 地 號土地之 權利範圍	又5天，新台幣元以下四 捨五入)	
1	鍾孟筑	1/5	$[13,600/12 \times 2 + (13,600/12 \times 5/30)]/5 = 491$ 元	13,600 元 / 12 / 5 = 22 7元
2	鍾孟均	1/5	$[13,600/12 \times 2 + (13,600/12 \times 5/30)]/5 = 491$ 元	13,600 元 / 12 / 5 = 22 7元
3	鍾祁祐	1/5	$[13,600/12 \times 2 + (13,600/12 \times 5/30)]/5 = 491$ 元	13,600 元 / 12 / 5 = 22 7元
4	鍾祁恩	1/5	$[13,600/12 \times 2 + (13,600/12 \times 5/30)]/5 = 491$ 元	13,600 元 / 12 / 5 = 22 7元
5	鍾孟潔	1/5	$[13,600/12 \times 2 + (13,600/12 \times 5/30)]/5 = 491$ 元	13,600 元 / 12 / 5 = 22 7元
合計			2,455元	1,135元/月

02 附表三：

03

異動日期	地號	他項權利權利 人	異動別
110/01/05	152-12	陞源公司	刪除
110/01/05	152-12	陞源公司	刪除

(續上頁)

01

110/01/05	152-13	陞源公司	刪除
110/01/05	152-13	陞源公司	刪除
110/01/05	152-14	陞源公司	刪除
110/01/05	152-14	陞源公司	刪除
110/01/05	152-7	陞源公司	刪除
110/01/05	152-7	陞源公司	刪除
110/01/05	88-0	陞源公司	刪除
110/01/05	88-1	陞源公司	刪除
110/01/05	88-17	陞源公司	刪除
110/01/05	88-18	陞源公司	刪除
110/01/05	88-31	陞源公司	刪除
110/01/05	88-32	陞源公司	刪除
109/12/30	152-12	馬立峰	刪除
109/12/30	152-13	馬立峰	刪除
109/12/30	152-14	馬立峰	刪除
109/12/30	152-7	馬立峰	刪除