

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第72號

原告 李健榮  
訴訟代理人 魏順華律師  
被告 思夢樂股份有限公司

法定代理人 關信太郎  
訴訟代理人 劉宏邈律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落新竹縣○○鎮○○○段000000地號土地如附圖所示A部分面積296平方公尺、坐落同段201-13地號土地如附圖所示B部分面積320平方公尺、坐落同段201-15地號土地如附圖所示C部分面積5平方公尺之建物（門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段○○○號）予以拆除，並將新竹縣○○鎮○○○段000000地號土地全部（面積898平方公尺）、新竹縣○○鎮○○○段000000地號土地全部（面積249平方公尺）、新竹縣○○鎮○○○段000000地號土地全部（面積100平方公尺）、新竹縣○○鎮○○○段000000地號土地全部（面積350平方公尺）返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告應自民國111年12月20日起至拆除騰空返還第一項土地全部予原告及其他全體共有人之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣170,027元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告應自民國112年3月20日起至拆除騰空返還第一項土地全部予原告及其他全體共有人之日止，按月於每月末日給付原告新臺幣577,024元，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。

01 六、本判決第一項於原告以新臺幣1,213萬5,000元為被告供擔保  
02 後，得假執行。但被告如以新臺幣3,640萬5,004元為原告預  
03 供擔保後，得免為假執行。

04 七、本判決第二項於原告就已到期部分，按月以新臺幣56,000元  
05 為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣170,02  
06 7元為原告預供擔保後，得免為假執行。

07 八、本判決第三項於原告就已到期部分，按月以新臺幣192,000  
08 元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣577,  
09 024元為原告預供擔保後，得免為假執行。

10 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
14 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
15 本件原告起訴時原聲明第一項為：「被告應將門牌號碼新竹  
16 縣○○鎮○○路○段00號（下稱系爭建物），坐落新竹縣○  
17 ○鎮○○○段000000地號土地（下稱系爭201-13地號土地）  
18 如起訴狀附圖所示A部分，面積304.5平方公尺之建物、坐落  
19 同段201-15地號土地（下稱系爭201-15地號土地）如附圖所  
20 示B部分，面積53.1平方公尺之建物、坐落同段201-26地號  
21 土地（下稱系爭201-26地號土地）上如附圖所示C部分，面  
22 積255.5平方公尺之建物均予以拆除，並將系爭201-13地號  
23 土地全部（面積898平方公尺）、同段201-14地號土地（下  
24 稱系爭201-14地號土地）全部（面積249平方公尺）、系爭2  
25 01-15地號土地全部（面積100平方公尺）及系爭201-16地號  
26 土地全部（面積350平方公尺）均騰空返還予原告及其他全  
27 體共有人」（見本院卷一第9至10頁），於訴訟進行中，因  
28 實施土地測量，原告乃具狀將聲明變更為如訴之聲明所示，  
29 經核原告因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所  
30 為之補充及更正事實上陳述，非為訴之變更或追加，應予准  
31 許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：

03 (一)原告為系爭201-13、201-14、201-15、201-26地號土地之共  
04 有人，就上開四筆土地之應有部分均為6分之1。被告前於民  
05 國87年12月20日向原告及訴外人李健一、李健光、李素珠、  
06 廖滿妹、李孟憲、李孟勳承租包含系爭4筆土地在內之同段  
07 地號土地共12筆，供作建築店舖及其他附屬設備之用，約定  
08 租賃期間為87年12月20日至99年12月19日，被告並於承租土  
09 地上興建門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段00號房屋（即系  
10 爭建物），嗣租約到期後，雙方續於99年12月20日簽立土地  
11 租賃更新契約書，約定租賃期間為99年12月20日至111年12  
12 月19日止。嗣原告與訴外人李孟蒼、廖鳴秀、李孟憲、翁維  
13 菁、李孟勳、簡淑霞、李孟霓、李孟懿、李孟潔等10名共有  
14 人（下稱原告等10人），於111年6月7日將系爭4筆土地及同  
15 段201-55地號土地以新臺幣（下同）2億928萬9,600元之價  
16 金出售予訴外人吳水木、楊麗憲、吳錦川等人，而有於111  
17 年12月19日租期屆滿時，收回系爭4筆土地之必要，故其等  
18 先於111年10月28日寄發存證信函通知被告租期屆滿不再續  
19 租，再於111年11月18日寄發存證信函請求被告於111年12月  
20 20日點交返還承租之土地，復於111年12月19日寄發存證信  
21 函請求被告出面協商返還土地之時程，惟被告僅返還承租12  
22 筆土地其中之同段201-53、201-54地號土地，其餘包含系爭  
23 4筆土地在內之10筆土地均拒絕點交返還，被告於租期屆滿  
24 後仍持續無權占用系爭4筆土地，原告自得依民法第767條第  
25 1項、第821條規定，請求被告拆除系爭建物，及將無權占用  
26 之系爭4筆土地全部返還予原告及全體共有人。

27 (二)被告雖抗辯系爭4筆土地之其餘共有人李健光、鍾麗滿、李  
28 易儒、李易融等4人（下稱李健光等4人）已對系爭4筆土地  
29 行使優先購買權，已取得系爭4筆土地之全部所有權，原告  
30 已非系爭4筆土地所有權人等情，然原告等10人於000年0月0  
31 日出售系爭4筆土地及同段201-55地號土地時，李健光等4人

01 雖曾以存證信函表示願優先購買上開土地，卻要求變更買賣  
02 條件，且於訂立契約期限屆至前即贈與應有部分予他人並設  
03 定抵押權，訂約期限屆至後，迄今未與原告及其他擬出售系  
04 爭4筆土地之共有人以同樣條件訂立買賣契約，自不生優先  
05 購買之效力，原告及其他出售土地共有人所訂之期限經過  
06 後，李健光等4人之優先購買權即消滅，本院112年度重訴字  
07 第41號已判決確認李健光等4人之優先購買權不存在，可知  
08 李健光等4人迄未取得系爭4筆土地之全部所有權，況共有  
09 人之應有部分若干，應以土地登記簿上之記載為準，共有  
10 人之優先購買僅為債權關係，被告抗辯原告並非系爭4筆  
11 土地之共有人、當事人不適格等情，自非可採。

12 (三)被告復抗辯原租約雖已111年12月19日屆至，惟其已於111年  
13 10月17日與不欲出售土地之其他共有人即訴外人李健光、鍾  
14 麗滿、李易儒、李易融等4人(應有部分共3分之1)簽立思  
15 夢樂竹東店土地租賃契約書(下稱系爭租約)，約定自111  
16 年12月20日至126年12月19日止繼續承租系爭4筆土地及同段  
17 197-9、220-8地號土地，嗣因土地所有權人變更，復於111  
18 年11月21日與被告簽立思夢樂竹東店名義變更契約書，將出  
19 租人名義變更為訴外人李健光、鍾麗滿、李易儒、李易融、  
20 鍾景祺、陳武良、鍾宜叡、陳鍾麗琴、鍾麗秀等9人(下稱  
21 李健光等9人)，被告得以系爭租約為占用系爭4筆土地之權  
22 源等情，然李健光等9人就系爭4筆土地之應有部分合計僅有  
23 3分之1，共有人亦未過半數，依民法第820條第1項規定，李  
24 健光等9人無權將系爭4筆土地出租予被告，系爭租約對其餘  
25 共有人即附表編號1至11所示共有人不生效力，被告執無效  
26 之系爭租約主張其有占有系爭4筆土地之合法權源，難謂有  
27 理。

28 (四)被告抗辯原告單獨提起本件拆屋還地訴訟，無權利保護必要  
29 且屬權利濫用等情，惟依民法第821條前段規定，各共有人  
30 對第三人均得單獨就共有物之全部為本於所有權之請求，至  
31 於其他共有人之意思如何，均非所問，倘已在聲明中請求將

01 共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體利益請求，則  
02 被告抗辯原告提起本件訴訟有害於其餘共有人即李健光等9  
03 人之利益、非為共有人全體利益等情，自屬誤解。而李健光  
04 等人為阻撓原告等10人出售共有土地，聯合被告於租期屆滿  
05 後就系爭4筆土地及同段197-9、220-8地號土地續訂租約、  
06 即將其他土地設定30年期間之地上權予被告，業經本院111  
07 年度重訴字第220號判決塗銷被告就同段197-6地號土地設定  
08 之地上權，顯見被告結合李健光等人以上述方式阻撓土地出  
09 售及使被告可繼續使用系爭建物，未依誠信原則履行拆屋還  
10 地之義務；又被告前承租系爭4筆土地興建之系爭建物為折  
11 舊年數達23年之舊建物，當時建造之工程款為671萬3,400  
12 元，系爭4筆土地之價值為系爭建物造價之數十倍，並無原  
13 告行使權利獲利極少、造成被告損害甚大可言，況本件拆屋  
14 還地訴訟乃私人間建物及土地之糾紛，未見有何公共利益存  
15 在，被告抗辯原告本件請求違反公共利益且屬權利濫用，自  
16 難以採酌。

17 (五)被告於自租期屆滿後翌日即111年12月20日起無權占用系爭4  
18 筆土地迄今，使共有人受有相當於租金之損害，其中附表編  
19 號2至11所示共有人（就系爭4筆土地之應有部分合計均為2  
20 分之1）已將其各自對被告之不當得利請求權讓與原告，加  
21 計原告就系爭4筆土地之應有部分均6分之1，原告得請求被  
22 告依其等應有部分3分之2給付不當得利賠償金。被告雖辯稱  
23 其自111年12月20日起均有繳付承租系爭4筆土地之租金予李  
24 健光，李健光向被告收取之租金已按其餘共有人之應有部分  
25 比例辦理提存，應自原告本件請求之不當得利數額內扣除等  
26 情，惟李健光提存之原因事實均為「租金」，辦理提存之金  
27 額更自行扣除租賃所得稅、二代健保費等，與不當得利不生  
28 此等費用有異，並未依債之本旨提出給付，不生清償效力，  
29 原告等人復均未向提存所領取任何款項，則原告請求之不當  
30 得利金額完全未受清償，仍受有損害。且被告承租系爭4筆  
31 土地興建系爭建物係經營賣場使用，屬營業用房屋，原告本

01 件請求不當得利之金額，不受土地法第97條第1項所定申報  
02 總價年息10%之限制，應比照系爭租約約定之租金即每月每  
03 平方公尺159.7元計算，並依原告及原告受讓權利即附表編  
04 號1至11所示共有人之應有部分分配，即被告應自111年12月  
05 20日起，按月給付原告相當於租金之不當得利170,029元  
06 （計算方式見本院卷一第113至116頁）。

07 (六)又被告因拒絕拆屋還地，甚至與李健光等人配合簽立系爭租  
08 約，導致原告等10人出售系爭4筆土地及同段201-55地號土  
09 地，依約原可預期在112年3月19日收取買賣價金之時間延  
10 後，受有除遲延取得買賣價金之利息損失，附表編號2至11  
11 所示共有人（就系爭4筆土地之應有部分合計均為2分之1）  
12 亦已將其各自對被告之損害賠償請求權讓與原告，依附表編  
13 號1至11所示共有人之應有部分計算，其等就系爭4筆土地可  
14 收取之買賣價金合計為138,485,800元（計算方式見本院卷  
15 一第145頁），即被告應自112年3月20日起，按月賠償原告  
16 依上開買賣價金按週年利率5%計算之利息損失577,024元  
17 （計算式： $138,485,800 \times 0.05 \div 12 = 577,024$ 元，元以下四捨  
18 五入）。

19 (七)爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條、不當得利及  
20 損害賠償之法律關係提起本件訴訟。並聲明：

21 1、被告應將系爭建物坐落系爭201-26地號土地如附圖所示A部  
22 分，面積296平方公尺之建物、坐落系爭201-13地號土地如  
23 複丈成果圖所示B部分，面積320平方公尺之建物、坐落系爭  
24 201-15地號土地如複丈成果圖所示C部分，面積5平方公尺之  
25 建物均予以拆除，並將系爭201-26地號整筆土地（面積350  
26 平方公尺）、系爭201-13地號整筆土地（面積898平方公  
27 尺）、系爭201-15地號整筆土地（面積100平方公尺）、系  
28 爭201-14地號整筆土地（面積249平方公尺）均騰空返還予  
29 原告及其他全體共有人。

30 2、被告應自111年12月20日起至拆除騰空返還前開第一項四筆  
31 地號土地全部予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原

01 告170,029元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按年利  
02 率5%計算之利息。

03 3、被告應自112年3月20日起至拆除騰空返還前開第一項四筆地  
04 號土地全部予原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告  
05 577,024元，及自各期給付日翌日起至清償日止，按年利率  
06 5%計算之利息。

07 4、請准供擔保宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告前承租包含系爭4筆土地在內之同段地號土地共12筆土  
10 地，用以興建系爭建物及停車場使用，嗣原告等10人以存證  
11 信函通知其餘共有人即李健光等人，表示其等欲依土地法第  
12 34條之1規定出售系爭4筆土地及同段201-55地號土地，其餘  
13 土地共有人即李健光等4人業以存證信函主張行使優先購買  
14 權，而優先購買權屬形成權，故李健光等4人已取得系爭4筆  
15 土地之全部所有權，李健光等4人行使優先購買權後，將持  
16 分贈與子女及設定地上權予第三人，及與被告就系爭4筆土  
17 地及同段201-55地號土地簽立系爭租約，係為了籌措購買土  
18 地之財源及穩定收入以支付貸款利息，並無不法之目的，原  
19 告提起本件拆屋還地訴訟，未經李健光等9人（應有部分合  
20 計3分之1）之同意，顯有害於李健光等9人繼續依照系爭租  
21 約收取租金之權益，並非為共有人全體之利益為之，且本院  
22 112年度重訴字第41號雖判決確認李健光等4人之優先購買權  
23 不存在，惟該判決有違誤，李健光等4人已提起上訴，原告  
24 未待該案確定即提起本件拆屋還地訴訟，其行使權利之目  
25 的，顯為逼迫李健光等4人放棄行使優先購買權及塗銷他筆  
26 土地設定之地上權，並配合原告等人出售祖產予第三人，原  
27 告提起本件訴訟係以損害被告之財產權為主要目的，屬權利  
28 濫用。且被告已依系爭租約按月給付原租約1.3倍之租金予  
29 系爭4筆土地全體共有人，原告及其他共有人之權利並無任  
30 何損失，原告提起本件訴訟欠缺權利保護之必要，自應駁  
31 回。

01 (二)又被告並非與原告等人簽訂系爭租約，兩造間並無租賃之債  
02 權債務關係，被告委由李健光將其支付之租金，按原告及其他  
03 共有人依土地登記謄本所載之應有部分分配，李健光所為  
04 之提存，已生合法清償被告對原告及其他共有人債務之效  
05 力，原告對被告請求相當於租金之不當得利，屬重複請求；  
06 縱原告得請求不當得利，得請求之數額亦受依土地法第97條  
07 規定之申報總價年息10%之上限所限制，稽諸系爭4筆土地未  
08 鄰近工商業繁榮熱鬧之精華區域，生活機能尚稱普通，應以  
09 土地申報總價年息6%計算相當於租金之不當得利始較合理，  
10 原告請求逾系爭4筆土地申報總價年息6%以上之不當得利數  
11 額，不應准許。

12 (三)並聲明：原告之訴駁回；若受不利益判決，被告願供擔保請  
13 准宣告免為假執行。

### 14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)原告李健榮為系爭201-13、201-14、201-15、201-26地號土  
16 地之共有人，應有部分均為6分之1。

17 (二)被告於87年12月20日向原告李健榮及訴外人李健一、李健  
18 光、李素珠、廖滿妹、李孟憲、李孟勳等7名土地共有人承  
19 租包含系爭4筆土地在內之鷄油林段地號土地共12筆，約定  
20 租賃期間為87年12月20日至99年12月19日，雙方復於99年12  
21 月20日簽立土地租賃更新契約書，約定租賃期間為99年12月  
22 20日至111年12月19日。

23 (三)被告於上開承租土地上興建門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○  
24 段00號房屋（即系爭建物），占用201-26地號土地如附圖A  
25 部分所示296平方公尺、占用201-13地號土地如附圖B部分所  
26 示320平方公尺、占用201-15地號土地如附圖C部分所示5平  
27 方公尺。

28 (四)原告李健榮及訴外人李孟蒼、廖鳴秀、李孟憲、翁維菁、李  
29 孟勳、簡淑霞、李孟霓、李孟懿、李孟潔等10名共有人，於  
30 111年6月7日將系爭4筆土地及同段201-55地號土地全部出售  
31 予訴外人吳水木、楊麗憲、吳錦川，約定買賣價金為2億928



01 萬960元，並約定賣方應於112年3月19日前點交。

02 (五)李健光、鍾麗滿、李易儒、李易融等4名共有人(應有部分  
03 共3分之1)於111年10月17日與被告簽立系爭租約，約定系  
04 爭4筆土地及同段197-9、220-8地號之土地租賃期間為111年  
05 12月20日至126年12月19日共15年，租金每月316,206元。其  
06 等並於111年10月17日另將鷄油林段197-6、202-3、220-5、  
07 220-16地號土地設定地上權予被告。

08 (六)本院112年度重訴字第41號判決認定李健光、鍾麗滿、李易  
09 儒、李易融就系爭4筆土地及同段201-55地號土地之優先承  
10 買權不存在，上訴後現由台灣高等法院113年度重上字第313  
11 號審理中。

12 (七)李孟蒼、廖鳴秀、李孟憲、翁維菁、李孟勳、簡淑霞、李孟  
13 霓、李孟懿、李孟潔、廖滿妹(附表編號2至11所示)等10  
14 名共有人，於112年3月19日將其等按系爭4筆土地應有部分  
15 得請求之不當得利債權、買賣價金所失利益之債權讓與原  
16 告，原告合計受讓系爭4筆土地之應有部分均為2分之1。

17 四、得心證之理由：

18 (一)原告為系爭4筆土地之共有人，應有部分均為6分之1，被告  
19 前於87年12月20日至111年12月19日期間，向原告及訴外人  
20 李健一、李健光、李素珠、廖滿妹、李孟憲、李孟勳等7名  
21 土地共有人承租包含系爭4筆土地在內之鷄油林段地號土地  
22 共12筆，並於承租之土地興建系爭建物，系爭建物占用系爭  
23 201-26地號土地如附圖A部分所示296平方公尺、占用系爭20  
24 1-13地號土地如附圖B部分所示320平方公尺、占用系爭201-  
25 15地號土地如附圖C部分所示5平方公尺等情，土地登記謄  
26 本、土地租賃更新契約書、現場照片等附卷可稽(見本院卷  
27 一第29至75頁、卷二第341至351頁)，並經本院會同兩造於  
28 113年2月19日會同兩造履勘現場，及囑託新竹縣竹東地政事  
29 務所派員會同測量屬實，有本院勘驗筆錄、新竹縣竹東地政  
30 事務所113年3月1日東地所測字第1132300113號函暨所附土  
31 地複丈成果圖可參(見本院卷二第199至201頁)，上情復為

01 兩造所不爭執，則被告所有之系爭建物確實有占用原告所有  
02 之系爭201-26、201-13、201-15地號土地，及被告於兩造間  
03 就系爭4筆土地之租賃期間於111年12月19日屆滿迄今，仍持  
04 續占用系爭4筆土地全部等事實，應堪認定。

05 (二)被告抗辯原告等10名共有人於111年6月7日欲依土地法第34  
06 條之1規定，將系爭4筆土地及同段201-55地號土地出售他  
07 人，並通知其餘共有人李健光、鍾麗滿、廖滿妹於15日內回  
08 覆是否行使優先承購權，李健光、鍾麗滿及自李健光處受讓  
09 土地應有部分之李易儒、李易融業以存證信函行使優先承購  
10 權，故李健光、鍾麗滿、李易儒、李易融已因該形成權而取  
11 得系爭4筆土地全部所有權，原告已非土地所有權人而不具  
12 備當事人適格等情。惟查：

13 1、按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
14 非經登記，不生效力。不動產物權經登記者，推定登記權利  
15 人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項分  
16 別定有明文。次按土地法第34條之1第4項所稱之優先承購  
17 權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共  
18 有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權  
19 利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人  
20 按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，  
21 該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物  
22 時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之全  
23 利，出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，  
24 優先承購權人必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承購  
25 權；倘有部分不接受或擅加變更買賣條件時，自不得稱之  
26 （最高法院100年度台上字第432號判決意旨參照），可知  
27 優先承買權人乃「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行  
28 使該權利，即得請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條  
29 件補訂書面契約，優先承買權人仍須依約履行交付買賣價金  
30 之義務後，出賣人方有移轉土地所有權之義務，即優先承買  
31 權人仍須依民法第758條規定辦理登記後，始取得優先承買

01 土地之所有權，非謂一旦行使優先承買權即生所有權移轉之  
02 對世效力。

03 2、經查，原告李健榮及訴外人李孟蒼、廖鳴秀、李孟憲、翁維  
04 菁、李孟勳、簡淑霞、李孟霓、李孟懿、李孟潔等10名共有  
05 人，於111年6月7日將系爭4筆土地及同段201-55地號土地全  
06 部出售予訴外人吳水木、楊麗慧、吳錦川，約定買賣價金為  
07 2億928萬960元，並約定應於112年3月19日前點交等情，有  
08 土地買賣契約書附卷可稽（見本院卷一第77至91頁），原告  
09 等10人並於111年6月10日以存證信函通知其餘共有人李健  
10 光、鍾麗滿、廖滿妹於函到15日內確答是否行使優先購買  
11 權，而李健光、鍾麗滿雖於111年6月22日以存證信函回覆為  
12 優先承購之意思表示，卻於同一份函文亦質疑原告等10人出  
13 售土地之真實性，及表明優先承購人不應支付仲介費837萬  
14 元及整合費2,600萬元，必須釐清上述疑惑否則不會簽約等  
15 情，有存證信函可參（見本院卷一第167至179頁），難認李  
16 健光、鍾麗滿已接受原告等10人出售土地之同樣買賣條件，  
17 即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力，而原告等  
18 10人通知是否行使優先承購權當時，李易儒、李易融並非土  
19 地共有人，而係嗣後自李健光處受贈取得土地應有部分，李  
20 易儒、李易融自始無優先承購權，業經本院112年度重訴字  
21 第41號判決確認李健光、鍾麗滿、李易儒、李易融等4人之  
22 優先承購權均不存在（見本院卷二第285至299頁），則被告  
23 抗辯李健光等4人就系爭4筆土地有優先承購權並已合法行使  
24 等情，已難逕採。

25 3、退步言之，縱認李健光等4人就系爭4筆土地已依法行使優先  
26 承購權，惟揆諸上揭說明，行使優先承購權之法律效果，為  
27 得請求與出賣人即原告等10人以其等與第三人約定同樣條件  
28 締結買賣契約之權利，仍必須優先承買權人依約交付買賣價  
29 金後，出賣人方有移轉土地所有權之義務，李健光等4人既  
30 迄未出面與原告等10人締結買賣契約及交付買賣價金，尚不  
31 得請求原告等10人移轉系爭4筆土地所有權，原告自仍屬係

01 爭4筆土地之所有權人，被告抗辯原告業因李健光等4人行使  
02 優先承購權而喪失系爭4筆土地之所有權、當事人不適格等  
03 情，顯非可採。

04 (三)被告不得對原告主張有權占用系爭4筆土地，原告得訴請拆  
05 屋還地：

06 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；  
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項  
08 前、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有  
09 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而  
10 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無  
11 舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明  
12 之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院92  
13 年度台上字第312號判決意旨參照）。又按共有物之管理，  
14 除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過  
15 半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ 者，其人數不  
16 予計算，民法第820條第1項定有明文。共有土地之出租，為  
17 共有物管理行為，依民法第820條第1項規定，除契約另有訂  
18 定外，應由共有人全體共同為之，如共有人中之一人擅將共  
19 有土地出租與他人，對其他共有人應不生效力（最高法院92  
20 年度台上字第1734號民事判決要旨參照）。而於98年修法  
21 後，共有土地之出租，依前揭規定，除契約另有訂定外，自  
22 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，如  
23 共有人中之一人未經其他共有人同意，擅自將共有土地出租  
24 他人，對其他共有人自不生效力。

25 2、被告抗辯其向原告等共有人承租包含系爭4筆土地在內之鷄  
26 油林段地號土地共12筆，租期雖於111年12月19日屆滿，惟  
27 其已就系爭4筆土地及同段197-9、220-8地號土地，與不欲  
28 出售土地之共有人即李健光、鍾麗滿、李易儒、李易融等4  
29 人簽立系爭租約，約定租賃期間為111年12月20日至126年12  
30 月19日共15年，嗣變更出租人為李健光、鍾麗滿、李易儒、  
31 李易融、鍾景祺、陳武良、鍾宜叡、陳鍾麗琴、鍾麗秀等9

01 人，其迄今均有依約繳付租金予出租人，故有權占用系爭4  
02 筆土地等情，有系爭租約、名義變更契約書可憑（見本院卷  
03 一第107至129頁），惟系爭租約出租人即李健光等9人就系  
04 爭4筆土地之應有部分合計僅為3分之1，被告復未舉證證明  
05 李健光等9人之出租行為業經共有人過半數及其應有部分合  
06 計過半數之同意，揆諸上揭說明，李健光等9人未經包含原  
07 告在內之其餘共有人同意，將系爭4筆土地出租予被告，系  
08 爭租約對包含原告在內之其餘土地共有人不生效力，被告即  
09 不能執系爭租約對原告主張為占有系爭4筆土地之正當權  
10 源，被告自111年12月20日起即屬無權占用系爭4筆土地。從  
11 而，原告請求被告將坐落附圖所示201-26地號土地編號A部  
12 分面積296平方公尺、坐落201-13地號土地編號B部分面積32  
13 0平方公尺、坐落201-15地號土地編號C部分面積5平方公尺  
14 之建物均予以拆除，並將被告迄今仍占用之系爭4筆土地全  
15 部騰空返還予原告及其他全體共有人，應屬有據。

16 (四)被告抗辯原告訴請拆屋還地，有害於其餘共有人即李健光等  
17 人之利益，非為全體共有人之利益而為，無權利保護必要且  
18 屬權利濫用等情。惟查：

19 1、按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之  
20 請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為  
21 之，民法第821條定有明文。民法第821條但書所稱之利益，  
22 乃指客觀之法律上利益而言，至各共有人實際上曾否受有利  
23 益，或其主觀上有否行使回復共有物請求權之意思，原非所  
24 問（最高法院58年度台上字第872號判決意旨參照）。查原  
25 告為系爭4筆土地之共有人之一，其起訴請求被告將占用之  
26 系爭4筆土地返還予全體共有人，客觀上即屬為共有人全體  
27 之利益為之，其他共有人是否受有利益及其主觀意思如何，  
28 均無礙於原告提起本件訴訟，被告辯稱原告提起本件訴訟未  
29 經李健光等9人之同意，有害於全體共有人繼續依系爭租約  
30 收取租金之權益，非為共有人全體之利益為之等情，要無可  
31 採。

01 2、次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要  
02 目的，民法第148條第1項定有明文，所謂權利濫用，係在外  
03 觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，因此不能  
04 認為正當行使權利的行為，然權利人行使權利，不免對義務  
05 人或他人造成不利益的結果，此乃不可避免的正常現象，不  
06 能指為權利的濫用，必須權利人在主觀上有損害他人的意思  
07 並且以此為主要目的，始構成權利之濫用。查兩造間自111  
08 年12月20日起就系爭4筆土地已無租賃關係存在，被告已無  
09 繼續占用系爭4筆土地之合法權源，原告基於系爭4筆土地所  
10 有權人身分，請求被告拆除無權占用土地之系爭建物，及將  
11 無權占用之系爭4筆土地全部返還予原告及全體共有人，係  
12 維護系爭4筆土地所有權之完整，原告行使其所有權之權  
13 能，縱影響被告現實使用土地之利益，此亦為無權占用他人  
14 土地者遭所有權人依法主張權利時，所應接受面對之當然結  
15 果，不得僅以原告提起本件訴訟，即遽指原告行使權利係專  
16 以損害被告為主要目的。況由被告提出系爭建物之使用執照  
17 所載，系爭建物之工程造價為671萬元3,400元（見本院卷一  
18 第165頁），而依原告等10人出售系爭4筆土地買賣價金估  
19 算，系爭4筆土地之價值超過2億元，即原告依法行使權利可  
20 得之利益，遠高於系爭建物遭拆除對被告造成之損害，並無  
21 原告行使權利獲利極少、被告所損害甚大之情，則被告抗辯  
22 原告本件訴請拆屋還地屬權利濫用，洵非足取。

23 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還  
25 不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為  
26 度，非以請求相對人所受損害若干為準，無權占有他人土  
27 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法  
28 院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

29 1、系爭4筆土地為附表所示共有人所共有，被告於與附表編號1  
30 2至20所示共有人即李健光等9人（應有部分合計3分之1）簽  
31 立系爭租約，對附表編號1至11所示共有人（應有部分合計3

01 分之2) 不生效力，無法對附表編號1至11所示共有人主張為  
02 有權占有等情，業如上述，則被告自111年12月20日原租期  
03 屆滿後，持續無權占有系爭4筆土地，獲有相當於租金之利  
04 益，並致附表編號1至11所示共有人受有相當於租金之損  
05 害，揆諸上揭說明，附表編號1至11所示共有人自得請求被  
06 告給付自111年12月20日起迄今相當於租金之不當得利；而  
07 附表編號2至11所示共有人（應有部分合計2分之1）已將其  
08 等對被告之不當得利請求權讓與原告，並以起訴狀繕本之送  
09 達為債權讓與之通知，有起訴狀所附債權讓與契約書為證  
10 （見本院卷一第135至139頁），加計原告就系爭4筆土地之  
11 應有部分6分之1，原告應得按附表編號1至11所示共有人應  
12 有部分合計3分之2，對被告為相當於租金不當得利之請求。  
13 又被告無權占用系爭4筆土地，其並無積極返還系爭4筆土地  
14 之意願，有到期不履行給付相當於租金之不當得利之虞，則  
15 原告請求尚未到期部分之相當於租金之不當得利，亦屬有  
16 據。

17 2、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年  
18 息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條第  
19 1項關於房屋及基地計收租金之規定，於無權占有土地，請  
20 求返還不當得利或損害賠償事件，固非不得據為計算不當得  
21 利、損害額之標準，惟土地法第97條之立法意旨為城市房屋  
22 供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問  
23 題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法  
24 政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者  
25 之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有  
26 其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業  
27 獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要。故  
28 土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，  
29 以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨（最高法院10  
30 4年度台上字第2008號、最高法院92年度台簡上字第20號判  
31 決意旨參照）。查被告承租系爭4筆土地興建之系爭建物係

01 經營商場使用，有現場照片在卷可參（見本院卷二第341至3  
02 51頁），堪認被告使用系爭4筆土地係供營業使用，其租金  
03 不受土地法第97條所定申報總價年息10%之限制，參酌被告  
04 現願以每月每平方公尺159.7元之金額向李健光等9人承租系  
05 爭4筆土地及同段197-9、220-8地號土地（見本院卷一第108  
06 至129頁），未見系爭租約所約定之租金有何背離市場行情  
07 之處，則原告主張以此金額為計算本件相當於租金不當得利  
08 之基準，應屬合理，則以被告占用系爭4筆土地全部之面積  
09 共1,597平方公尺，乘以每平方公尺159.7元，再按附表編號  
10 1至11所示共有人之應有部分比例共3分之2計算，被告應按  
11 月給付相當於租金不當得利之金額應為170,027元（計算  
12 式： $1,597 \times 159.7 \times 2/3 = 170,027$ ，小數點以下四捨五入），  
13 則原告基於不當得利、債權讓與之法律關係，請求被告自11  
14 1年12月20日起至返還系爭4筆土地之日止，按月給付原告17  
15 0,027元，及各期應給付翌日起至清償日止，按週年利率5%  
16 計算之遲延利息，應屬有據，應予准許，逾此部分之請求，  
17 則屬無據，應予駁回。

18 3、被告抗辯其自111年12月20日迄今均有按系爭租約支付租金  
19 予出租人即李健光等9人，李健光向被告收取租金後，已按  
20 附表編號1至11所示共有人應有部分比例計算之金額辦理提  
21 存，原告並無損害，不得重複請求上開不當得利數額等情。  
22 經查：

23 (1)按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，  
24 清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有  
25 明文，所謂受領遲延者，乃指債權人對於清償人依債務本旨  
26 提出之給付，拒絕受領或不能受領之情形而言，是清償人以  
27 債權人受領遲延為原因而提存者，必須依債務本旨提出其給  
28 付，經債權人表示拒絕受領或有不能受領之情形，始得為  
29 之，倘未為給付之提出，或不依債務本旨提出，均不能構成  
30 提存之要件，清償人若逕為提存，尚不生清償之效力（最高  
31 法院75年度台上字第1905號判決意旨參照）。



01 (2)經查，李健光雖有以存證信函通知附表編號1至11所示共有  
02 人提供帳戶，以收取系爭租約自111年12月20日起之租金，  
03 再將依附表編號1至11所示共有人應有部分比例計算之款項  
04 辦理提存，惟未據附表編號1至11所示共有人領取等情，業  
05 據提出存證信函及提存書為證（見本院卷一第211至243  
06 頁），並經本院依職權調閱提存卷宗，查核無訛，惟觀諸上  
07 開提存書所載，提存人為李健光、並非被告，依提存原因及  
08 事實欄所記載，李健光係因自認系爭租約對附表編號1至11  
09 所示共有人發生效力，而通知附表編號1至11所示共有人前  
10 來領取按應有部分比例計算之租金、再扣除所得稅、二代健  
11 保、提存費用後之金額，而附表編號1至11所示共有人對被  
12 告得請求之不當得利數額，毋庸扣除所得稅、二代健保數  
13 額，可知李健光所為之上開提存，並非為清償被告對附表編  
14 號1至11所示共有人之不當得利債務所為，上開提存既非被  
15 告依債之本旨所提出之給付，附表編號1至11所示共有人自  
16 不因此有受領遲延可言，被告抗辯李健光所為之提存已發生  
17 清償被告不當得利債務之效力，自非可採。

18 (六)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補  
19 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形或依已定之計  
20 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利  
21 益，民法第216條定有明文。又按侵權行為之債，固須損害  
22 之發生與侵權行為間有相當因果關係始能成立，惟所謂相當  
23 因果關係，係以行為人之行為所造成的客觀存在事實，為觀  
24 察的基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通  
25 常均有發生同樣損害結果之可能者，該行為人之行為與損害  
26 之間，即有因果關係（最高法院76年度台上字第158號判決  
27 意旨參照）。經查：

28 1、原告等10人於111年6月7日與吳水木等3人簽訂買賣契約，約  
29 定由吳水木等3人以每坪43萬元之價金購買系爭4筆土地及同  
30 段201-55地號土地，並約定各期買賣價金存入履保專戶，且  
31 依買賣契約第7條約定：「一、本買賣標的物應於112年3月1

01 9日前，賣方應於上開日期前將一切地上物（包括但不限於  
02 建築廢棄物、現場雜物等）拆（清）除搬運完畢，並由賣方  
03 以空地（騰空）後鑑界交付買方或登記名義人。二、除有特  
04 別約定外，買方依約完成價金給付，且本賣賣標的完成所有  
05 權移轉登記、點交手續無誤後，即由永豐建經將賣方應收之  
06 買賣價金餘額結算後匯入賣方指定之帳戶」（見本院卷一第  
07 77至91頁），可知原告等10人依約必須騰空系爭4筆土地之  
08 地上物並將土地點交予買方，始可取得買賣價金，惟因被告  
09 無權占用系爭4筆土地，致原告等10人無法依約點交予買  
10 方，迄今尚無法取得買賣價金，揆諸上揭說明，被告無權占  
11 用系爭4筆土地之侵權行為，與系爭4筆土地共有人所受該等  
12 所失利益之損害之間，確有相當因果關係存在，則原告主張  
13 系爭4筆土地共有人得請求按可分配之買賣價金按週年利率  
14 5%計算之遲延利息損失，應屬有據。

15 2、查附表編號2至11所示共有人已將其等對被告之上開所失利  
16 益損害賠償債權讓與原告，並經原告以起訴狀繕本所附債權  
17 讓與契約書對被告為債權讓與之通知（見本院卷一第135至1  
18 39頁），原告即得就其本身及受讓之債權，請求被告賠償附  
19 表編號1至11所示共有人（應有部分合計 $\frac{2}{3}$ ）遲延取得  
20 買賣價金之所失利益。而系爭201-13地號土地面積為898平  
21 方公尺、系爭201-14地號土地面積為249平方公尺、系爭201  
22 -15地號土地面積為100平方公尺、系爭201-26地號土地面積  
23 為350平方公尺，即系爭4筆土地面積合計為1,597平方公  
24 尺，以上開買賣契約所約定每坪43萬元之買賣價金計算，出  
25 售系爭4筆土地可得買賣價金應為207,729,775元（計算式：  
26  $1,597 \times 0.3025 \times 430,000 = 207,729,775$ ），附表編號1至11所  
27 示共有人（應有部分合計 $\frac{2}{3}$ ）可獲得之買賣價金為138,  
28 486,517元（計算式： $207,729,775 \times \frac{2}{3} = 138,486,517$ ，小數  
29 點以下四捨五入），按週年利率5%計算之遲延利息損失則為  
30 每月577,027元（計算式： $138,486,517 \times 0.05 \times \frac{1}{12} = 577,027$ ）。  
31 從而，原告就及本身及受讓之上開債權，請求被告自1

01 12年3月20日起至騰空返還系爭4筆土地之日止，按月給付57  
02 7,024元，及各期應給付翌日起至清償日止，按週年利率5%  
03 計算之利息，未逾附表編號1至11所示共有人得請求賠償之  
04 數額，應予准許。

05 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段之規定，請  
06 求被告將如主文第一項所示之地上物拆除，並將無權占用之  
07 系爭4筆土地全部騰空返還予原告及其他全體共有人，依不  
08 當得利之法律關係，請求被告給付如主文第二項所示之金  
09 額，及依損害賠償之法律關係，請求被告給付如主文第三項  
10 所示之金額，為有理由，應予准許，逾此部分請求之金額，  
11 則無理由，應予駁回。

12 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核  
13 與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至  
14 原告敗訴部份，其假執行之聲請因該部分訴之駁回已失所附  
15 麗，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
17 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘  
18 明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日  
21 民事第二庭 法 官 林宗穎

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日  
26 書記官 白瑋伶

27 附表：

28

編號	共有人	應有部分比例			
		201-13地號 (面積898m <sup>2</sup> )	201-14地號 (面積249m <sup>2</sup> )	201-15地號 (面積100m <sup>2</sup> )	201-26地號 (面積350m <sup>2</sup> )
1	李健榮	1/6	1/6	1/6	1/6
2	李孟憲	49/300			

(續上頁)

01

3	李孟勳	49/300	99/300		
4	翁維菁	1/300			
5	廖滿妹	47/300	47/300	47/300	47/300
6	簡淑霞	1/300	1/300		
7	李孟霓	1/300	1/300	1/300	1/300
8	李孟懿	1/300	1/300	1/300	1/300
9	李孟潔	1/300	1/300	1/300	1/300
10	李孟蒼			99/300	99/300
11	廖鳴秀			1/300	1/300
以上應有部分合計均各為2/3					
12	李健光	95/300	95/300	95/300	95/300
13	鍾麗滿	1/600	1/600	1/600	1/600
14	李易儒	1/600	1/600	1/600	1/600
15	李易融	1/600	1/600	1/600	1/600
16	陳武良	1/300	1/300	1/300	1/300
17	陳鍾麗琴	1/300	1/300	1/300	1/300
18	鍾宜叡	1/600	1/600	1/600	1/600
19	鍾麗秀	1/600	1/600	1/600	1/600
20	鍾景祺	1/600	1/600	1/600	1/600
以上應有部分合計均各為1/3					