

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第538號

上訴人 呂蓮清

訴訟代理人 曾國龍律師

視同上訴人 陞源生物科技有限公司

法定代理人 呂蓮清

共 同

訴訟代理人 葉東龍律師

複代理人 古富祺律師

陳慈筠

高小真

被上訴人 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

黃云宣律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國111年8月31日臺灣苗栗地方法院110年度訴字第423號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為訴之變更、追加，本院於114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命呂蓮清返還土地及金錢給付（除減縮部分外）部分，及該部分假執行之宣告，暨除撤回、減縮部分外訴訟費用之裁判廢棄。

01 二、陞源生物科技有限公司應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○
02 ○○段000○○00地號土地如附圖二所示A1部分、面積357平方
03 公尺及同段000之00地號土地如附圖二所示A2部分、面積14
04 平方公尺之範圍返還予被上訴人全體。

05 三、陞源生物科技有限公司應給付被上訴人各新臺幣3,765元，
06 及自民國113年5月23日起至返還第二項所示土地日止，按月
07 給付被上訴人各新臺幣85元。

08 四、被上訴人對陞源生物科技有限公司其餘金錢給付之訴，及第
09 一項廢棄部分除命呂蓮清返還苗栗縣○○鎮○○○段○○○
10 ○段00○○00地號土地部分外，被上訴人對呂蓮清在第一審之
11 訴暨假執行之聲請，均駁回。

12 五、陞源生物科技有限公司應將坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○
13 ○○段000○○00地號土地如附圖所示A1部分、面積357平方公
14 尺；同段000之00地號土地如附圖所示A2部分、面積14平方
15 公尺；及同段00之00地號土地如附圖所示A3部分、面積8平
16 方公尺之化糞池、水泥鋪面，暨坐落同段000之00地號土地
17 如附圖所示B部分、面積8平方公尺之水泥樓梯拆除騰空，並
18 將所占用同段000之00地號土地如附圖所示B部分、面積8平
19 方公尺之範圍返還予被上訴人全體。

20 六、被上訴人對呂蓮清變更、追加之訴駁回。

21 七、第一審（除撤回、減縮部分外）、第二審訴訟費用（含變
22 更、追加之訴）訴訟費用，由陞源生物科技有限公司負擔百
23 分之九十七，餘由被上訴人負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序事項

26 一、本件被上訴人於原審原對陞源生物科技有限公司（下稱陞源
27 公司）、呂蓮清提起主觀選擇合併之訴，依民法第821條、
28 第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命陞源公司
29 或呂蓮清將坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○段000○○00
30 ○000○○00○○00地號土地（下各稱地號，合稱系爭土
31 地）如附圖一所示紅色線範圍、面積155平方公尺之門牌號

碼苗栗縣○○鎮○○里○○00○○號之建物（下稱00之0號建物）；綠色線範圍、面積合計60平方公尺之綠色貨櫃（下合稱綠色貨櫃）；與藍色線範圍、面積合計224平方公尺之雨遮及鐵皮構造（下合稱原雨遮構造；與00之0號建物、綠色貨櫃合稱原地上物）拆除騰空，將占用之000之00、000之00地號土地【按：測量時藍色線範圍之面積與綠色線範圍重疊，惟不包括紅色線範圍面積，故原地上物占用000之00、000之00、000之00地號土地之面積，各為357平方公尺、14平方公尺、8平方公尺】返還予被上訴人全體，並給付被上訴人各新臺幣（下同）6萬6,774元，及自民國110年10月23日起至返還上開土地日止，按月給付被上訴人各6,000元（見原審卷第459至460頁）。經原審依被上訴人聲明，判令呂蓮清拆除原地上物、返還所占用000之00、000之00地號土地，及給付被上訴人各491元，暨自110年10月23日起至返還土地日止按月給付被上訴人各227元，另應返還原地上物所占用之000之00地號土地，呂蓮清聲明不服提起上訴，上訴效力及於陞源公司，被上訴人復陳明：如呂蓮清之上訴有理由，請求就伊於一審對陞源公司請求部分裁判等語（見本院卷一第438頁）。是本院審理範圍及於被上訴人對陞源公司請求部分，合先敘明。

二、被上訴人於本院將主觀選擇合併之訴改易為一般主觀合併之訴，並因原地上物業經拆除，惟其下同一面積、範圍仍有水泥鋪面、化糞池留置，乃變更請求拆除地上物之範圍為陞源公司與呂蓮清應將坐落000之00地號土地如附圖二所示A1部分、面積357平方公尺；000之00地號土地如附圖二所示A2部分、面積14平方公尺；及000之00地號土地如附圖二所示A3部分、面積8平方公尺之水泥鋪面、化糞池（下合稱系爭地上物；所分別占用000之00、000之00、000之00地號土地之範圍，下依序稱A1、A2、A3占用部分，合稱A1等占用部分）拆除騰空；另追加請求陞源公司與呂蓮清應將坐落000之00地號土地如附圖二所示B部分、面積8平方公尺之樓梯（下稱

01 系爭樓梯；所占用000之00地號土地之範圍，下稱B占用部
02 分；與A1等占用部分另合稱系爭占用部分）拆除騰空，將B
03 占用部分返還予被上訴人全體；復減縮金錢給付之請求為陞
04 源公司與呂蓮清應共同給付被上訴人各491元，及自110年10
05 月23日起至返還A1、A2占用部分日止，按月共同給付被上訴
06 人各227元（見本院卷二第198至199、329至330、362至36
07 3、393至394頁。被上訴人歷審請求及變更、追加情形，詳
08 附表一），核係基於陞源公司與呂蓮清有無以原地上物、其
09 下占用系爭土地面積、範圍相同之系爭地上物、暨與系爭地
10 上物相連接之系爭樓梯，無權占有系爭土地之同一基礎事
11 實，為訴之追加、減縮應受判決事項之聲明、暨因情事變更
12 而以他項聲明代最初之聲明，核與民事訴訟法第446條第1項
13 但書、第255條第1項第2款、第3款、第4款規定相符，應予
14 准許；其改易訴之主觀合併型態，則屬更正事實上與法律上
15 之陳述，依民事訴訟法第256條規定，亦應准許。陞源公
16 司、呂蓮清抗辯：被上訴人追加不合法，且影響伊等審級利
17 益云云（見本院卷二第337至339、363頁），並不可採。又
18 被上訴人就拆除地上物部分所為訴之變更既屬合法，其原依
19 民法第767條第1項中段規定請求拆除原地上物部分之訴已視
20 為撤回，原審就此所為之判決因而失其效力，本院應專就變
21 更後之新訴為裁判。

22 三、另陞源公司既為呂蓮清上訴效力所及而經移審至本院，被上
23 訴人亦於本院主張陞源公司與呂蓮清應共同給付，復對陞源
24 公司為訴之變更、追加，本院自應就被上訴人對陞源公司請
25 求部分為審理。陞源公司抗辯：伊已撤回上訴，應脫離本件
26 訴訟云云（見本院卷二第187、368、395頁），並不可採。

27 貳、實體事項

28 一、被上訴人主張：000之00、000之00地號土地為伊等共有，應
29 有部分各5分之1；000之00地號土地為伊等與他人共有，伊
30 等應有部分各3107分之37。詎陞源公司與呂蓮清以所有之系
31 爭地上物及系爭樓梯，無權占有系爭占用部分，妨害伊等與

000之00地號土地其他共有人所有權之行使，陞源公司與呂蓮清應拆除騰空系爭地上物及系爭樓梯，將A1、A2及B占用部分返還予伊等。又陞源公司與呂蓮清以系爭地上物無權占有A1、A2占用部分，無法律上原因而受利益，致伊等因A1、A2占用部分遭占有受有損害，應共同給付自伊等取得該土地所有權之翌日即110年8月18日起至返還A1、A2占用部分日止相當於租金之不當得利等情。爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命陞源公司與呂蓮清將系爭地上物及系爭樓梯拆除騰空、返還A1、A2、B占用部分予被上訴人全體，及共同給付被上訴人各491元，暨自110年10月23日起至返還A1、A2占用部分日止，按月共同給付被上訴人各227元之判決。

二、上訴人則以：系爭土地與同小段00、00之0、00之00、00之00、00之00、000之0、000之00地號土地（與系爭土地下合稱系爭承租基地）原為訴外人○○○所有。○○○於94年10月05日與訴外人○○○即○○○（下均稱○○○）、○○○、○○○及○○○（下合稱○○○等4人）簽立租賃合約書（下稱系爭租約），約定出租系爭承租基地供承租人建屋，租期自95年1月1日起至110年12月31日止，租金每年40萬元，○○○並徵得○○○同意在000之00地號土地上申請建造執照興建00之0號建物，於取得使用執照後在該址設立登記陞源公司。嗣00之0號建物之所有權或事實上處分權於系爭租約存續期間，經輾轉移轉予陞源公司，依民法第426條之1規定，系爭租約就00之0號建物占用000之00地號土地部分對陞源公司繼續存在；且陞源公司為求明確，亦於98年1月1日再與○○○簽訂屬租地建屋性質之房店屋租賃契約書（下稱甲契約），承租000之00地號土地，租期自同日起至110年12月31日止。○○○於110年7月21日出賣系爭土地時，未通知陞源公司依相同條件優先承買，依土地法第104條第2項規定，被上訴人不得依該買賣契約所取得之系爭土地所有權，對陞源公司有所主張，原地上物亦有權占用系爭土地。

01 次原地上物已於113年5月22日拆除，而陞源公司依系爭租約
02 第16條約定，於租約終止時無須拆除屬00之0號建物坐落基
03 地之系爭地上物。再被上訴人禁止陞源公司人員進入00之0
04 號建物，陞源公司無占有該建物之事實，未獲得占有使用利
05 益。又相當於租金之不當得利應以申報地價年息1%計算為
06 適當。另00之0號建物之所有人或事實上處分權人為陞源公
07 司，呂蓮清非該建物之事實上處分權人，亦未占有使用該建
08 物等語，資為抗辯。呂蓮清另陳以：依系爭租約第16條約
09 定，系爭地上物之事實上處分權人應為○○○，且○○○依
10 該約定，本無從對陞源公司主張系爭地上物無權占有系爭土
11 地，被上訴人自○○○繼受取得系爭土地所有權，不得取得
12 超越前手之權利等語。

13 三、原審依被上訴人所提主觀選擇合併之訴，判命呂蓮清將以原
14 地上物占用之系爭土地（範圍同A1等占用部分）返還予被上
15 訴人全體及為金錢給付。呂蓮清就其敗訴部分提起上訴，上
16 訴效力及於陞源公司，被上訴人並於二審改易為一般主觀合
17 併之訴，另為訴之變更及追加。呂蓮清上訴及就變更、追加
18 之訴答辯聲明：(一)原判決不利於呂蓮清部分廢棄；(二)上開廢
19 棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請駁回；(三)變
20 更、追加之訴駁回。陞源公司答辯聲明：被上訴人於第一審
21 之訴，及變更、追加之訴均駁回。被上訴人聲明：(一)上訴駁
22 回；(二)陞源公司應與呂蓮清將A1、A2占用部分返還予被上訴
23 人全體；(三)陞源公司應與呂蓮清共同給付被上訴人各491
24 元，及自110年10月23日起至返還A1、A2占用部分日止，按
25 月共同給付被上訴人各227元；(四)陞源公司與呂蓮清應將系
26 爭地上物、系爭樓梯拆除騰空，並將B占用部分返還被上訴
27 人全體。

28 四、本院之判斷：

29 (一)查系爭承租基地原為○○○（110年9月20日歿）所有。被上
30 訴人於110年7月21日向○○○買受000之00、000之00地號土
31 地全部及000之00地號土地應有部分，於同年8月17日登記取

01 得000之00、000之00地號土地所有權應有部分各5分之1，及
02 000之00地號土地所有權應有部分各3107分之37。原地上物
03 原占有系爭土地如附表二「一審請求」欄所示範圍（同A1等
04 占用部分），嗣業於113年5月22日拆除。而系爭土地之A1等
05 占用部分，現況有系爭地上物（化糞池位於水泥鋪面之
06 下）；B占用部分現況有系爭樓梯等情，為兩造所不爭執
07 （見本院卷一第386至387頁，本院卷二第364頁），且有土
08 地登記謄本、照片可稽（見原審卷第24至27、31至32、309
09 至315頁，本院卷二第77頁），並經原審及本院會同苗栗縣
10 通宵地政事務所（下稱通宵地政所）至現場履勘明確，有原
11 審及本院勘驗筆錄、勘驗附圖（見原審卷第79至85頁，本院
12 卷二第281至285頁）、現場照片（見原審卷第87至88頁，本
13 院卷二第289、301至307頁）、通宵地政所111年1月13日通
14 地二字第1110000221號函所附土地複丈成果圖（即附圖一，
15 見原審卷第143頁）與113年12月6日通地二字第1130006107
16 號函所附土地複丈成果圖（即附圖二，見本院卷二第295
17 頁）可憑。是此部分之事實堪信為真。

18 (二)系爭地上物及系爭樓梯之所有權人為陞源公司：

19 1.按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立
20 性之次要建築（最高法院111年度台上字第1859號判決意旨
21 參照）。附屬建物使用上既與原有建築物成為一體，其所有
22 權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張
23 （最高法院111年度台上字第1073號判決意旨參照）。查：

24 (1)○○○於94年10月5日與○○○等4人簽立系爭租約，約定由
25 ○○○出租系爭承租基地予彼等興建房屋，租期自95年1月1
26 日起至110年12月31日止。○○○於94年11月29日取得○○
27 ○出具之土地使用權同意書，於同年12月20日於系爭土地上
28 興建00之0號建物（稅籍編號000000000000號），於95年1月1
29 7日竣工，於同年2月23日取得使用執照，有系爭租約、使用
30 執照申請書、使用執照存根、建物所有權狀、苗栗縣政府11
31 1年1月6日府商建字第1100251332號函所附門牌初編證明

書、土地使用權同意書及同年8月1日府商建字第1110144788號函所附使用執照資料可參（見原審卷第95至105、139至140、183至185、509至522頁）。00之0號建物之房屋稅納稅義務人於97年12月2日以買賣為原因，由○○○變更為○○○；又於99年7月6日以買賣為原因，變更為陞源公司，亦有苗栗縣政府稅務局112年10月6日苗稅房密字第1123021744號函所附納稅義務人異動變更紀錄表、房屋稅繳納證明書、苗栗縣稅務局房屋稅籍證明書可考（見本院卷一第247、251頁，本院卷二第7頁）。參以00之0號建物於110年10月4日辦理建物所有權第一次登記，所有人登記為陞源公司，有建物所有權狀可查（見原審卷第111頁）。足見00之0號建物為○○○興建而原始取得所有權，嗣該建物事實上處分權經輾轉讓與予陞源公司，並終由陞源公司辦理建物保存登記而取得00之0號建物所有權。

(2)系爭地上物及系爭樓梯係○○○於興建00之0號建物時鋪設，為兩造所不爭執（見本院卷二第155、364頁）。觀諸現場照片（見原審卷第24至27、87至88頁，本院卷二第289、301至307頁），顯示系爭地上物之水泥鋪面部分原為00之0號建物之地基，下方化糞池乃專供該建物排放污水使用，系爭樓梯亦與上開水泥鋪面一體成形，供00之0號建物出入使用，核皆不具構造上或使用上之獨立性，而係依附於00之0號建物以助其效用，自屬該建物之附屬建物，依前說明，00之0號建物所有權範圍即應擴張及於系爭地上物、系爭樓梯。據此，陞源公司既已取得00之0號建物所有權，自亦取得系爭地上物、系爭樓梯所有權；雖00之0號建物嗣因拆除而滅失，仍無礙陞源公司已取得系爭地上物、系爭樓梯所有權之認定。是被上訴人主張系爭地上物及系爭樓梯之所有權人為陞源公司等語，應值採信。至被上訴人另主張呂蓮清同為所有權人或事實上處分權人云云，則乏所憑。

2.呂蓮清雖陳以：依系爭租約第16條約定，承租人於租賃關係終止時，應將混凝土鋪設之地面留給出租人○○○，故系爭

01 地上物及系爭樓梯之事實上處分權人應為○○○云云（見本
02 院卷二第177、341、367頁）。然系爭地上物、系爭樓梯乃0
03 0之0號建物之附屬建物，業如前述，基於物權法上一物一權
04 原則，於00之0號建物尚存在時，無從與該建物分離為所有
05 權之讓與。00之0號建物於113年5月22日始經拆除，然○○
06 ○早於110年9月20日死亡，猶無可能於00之0號建物拆除
07 後，單獨受讓系爭地上物及系爭樓梯所有權。是呂蓮清所辯
08 前詞，殊非可採。

09 (三)陞源公司占有系爭占用部分，並無合法占有權源：

10 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；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
12 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
13 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
14 前段、中段、第821條各有明文。又以無權占有為原因，請
15 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實
16 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有
17 之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有係有正當權源之
18 事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最
19 高法院92年度台上字第312號判決意旨參照）。

20 2.被上訴人現登記為系爭土地之共有人，已如前述。陞源公司
21 雖抗辯：○○○依系爭租約約定在000之00地號土地上興建0
22 0之0號建物，陞源公司輾轉受讓該建物所有權或事實上處分
23 權後，依民法第426條之1規定，系爭租約對陞源公司繼續存
24 在，且陞源公司亦於98年1月1日再與○○○簽立甲契約，承
25 租000之00地號土地。○○○於110年7月21日出賣系爭土地
26 時，未通知陞源公司依相同條件優先承買，依土地法第104
27 條第2項規定，被上訴人不得依該買賣契約所取得之系爭土
28 地所有權，對陞源公司有所主張，原地上物亦有權占用系爭
29 土地云云（見本院卷二第24至25頁），惟為被上訴人否認，
30 主張：呂蓮清、○○○與○○○業於109年12月28日簽立切
31 結書（下稱系爭切結書），確認陞源公司與系爭承租基地無

任何權利義務關係。臺灣苗栗地方法院（下稱苗栗地院）111年度重訴字第78號確認優先承買權存在等事件（下稱78號事件）亦同此認定，且認甲契約屬偽造等語。查：

(1)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又所謂爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院112年度台上字第2047號判決意旨參照）。

(2)陞源公司前以被上訴人及訴外人即○○○之繼承人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下合稱○○○等6人）為被告，主張○○○與○○○等4人簽立系爭租約，○○○於租約存續期間將00之0號建物所有權移轉予陞源公司，依民法第426條之1規定，系爭租約對陞源公司繼續存在，且陞源公司為確認與○○○間法律關係，亦與○○○就000之00地號土地簽立甲契約。○○○於110年7月21日出賣系爭承租基地予被上訴人，未通知陞源公司優先承買，該買賣契約對陞源公司不生效力，為此依土地法第104條規定，請求確認陞源公司就000之00地號土地有優先承買權存在，被上訴人應將000之00地號土地所有權移轉登記塗銷，另○○○等6人應按買賣契約相同條件與陞源公司訂立買賣契約，經苗栗地院於112年3月21日言詞辯論終結，於同年月31日以78號事件判決駁回陞源公司之訴確定等情，有苗栗地院111年度重訴字第78號確定判決可稽（下稱78號確定判決，見本院卷一第361至372頁），並據本院調取78號事件全卷核閱無誤。則陞源公司就其對000之00地號土地無土地法第104條所定優先承買權存在乙節，即應受78號確定判決既判力之拘束，不得為與該確定判決意旨相反之主張。是陞源公司抗

01 辯：被上訴人不得依與○○○間買賣契約所取得之000之00
02 地號土地所有權，對伊有所主張云云，已無足取。

03 (3)再者：

04 ①78號事件將陞源公司有無依民法第426條之1規定承擔系爭租
05 約、甲契約是否為偽造、系爭切結書是否影響陞源公司與○
06 ○○間租賃契約等各節列為重要爭點，並本於調查證據及兩
07 造辯論之結果，認：雖甲契約非真正，然陞源公司至遲於10
08 3年5月27日受讓00之0號建物之事實上處分權，依民法第426
09 條之1規定承擔系爭租約。系爭切結書固僅由呂蓮清、○○
10 ○、○○○具名及簽名，惟呂蓮清為陞源公司之董事並對外
11 代表陞源公司，過往有以自己名義隱名代表陞源公司簽署文
12 件之習慣，且陞源公司於系爭切結書簽立後亦有履行其上部
13 分內容，故當事人之真意乃呂蓮清、○○○、○○○、陞源
14 公司均為系爭切結書之當事人，並由呂蓮清隱名代表陞源公
15 司。系爭切結書上載明「自109年12月28日起甲方解除設定
16 地上權及抵押權後，該租賃契約（即系爭租約）的權利義務
17 與甲方完全無關」，故陞源公司先前所承擔之系爭租約業於
18 109年12月28日經合意終止，陞源公司已不具承租人身份，
19 無從依土地法第104條規定對000之00地號土地行使優先承買
20 權，因而為陞源公司敗訴之判決，此觀78號確定判決即明。

21 ②依本院調取之前揭苗栗縣政府稅務局112年10月6日苗稅房密
22 字第1123021744號函所附納稅義務人異動變更紀錄表，固顯
23 示00之0號建物之房屋稅納稅義務人係先由○○○變更為○
24 ○○，再變更為陞源公司（見本院卷二第7頁），惟並不影
25 響陞源公司係自○○○處輾轉受讓00之0號建物事實上處分
26 權，因而得依民法第426條之1規定，取得系爭租約承租人對
27 ○○○租賃權之事實。再呂蓮清、○○○及○○○於109年1
28 2月28日簽立系爭切結書，約定：「…於95年1月1日至110年
29 12月31日的租賃合約所衍生的設定抵押權，自109年12月28
30 日起甲方（即呂蓮清、○○○）解除設定地上權及抵押權
31 後，該租賃契約的權利義務與甲方完全無關。備註：陞源有

01 限公司的地上物及生財器具歸呂蓮清並於110年12月31日前
02 拆除，乙方（即○○○）不得有異（土地歸還乙方）」，為
03 兩造所不爭執，且有系爭切結書可稽（見原審卷第177
04 頁）。雖○○○於苗栗地院111年度訴字第14號呂蓮清訴請
05 ○○○繼承人損害賠償事件（下稱14號事件）證稱：租系爭
06 承租基地時，怕簽約期間地主把土地做另外處理，妨害伊等
07 工作，故將土地分好幾個人設定地上權、抵押權，伊是其中
08 之一，後來時間到了，其他人均自動解除，唯獨伊的部分沒
09 有解除，故○○○說希望伊提前把設定解除。系爭切結書記
10 載「解除設定地上權及抵押權後，該租賃契約的權利義務與
11 甲方完全無關。」，最主要是跟伊完全無關，因伊已經離
12 開。（問：為何呂蓮清也列為甲方並在系爭切結書上簽
13 名？）應該是備註地上物的問題；○○○有講過地上物要處
14 理完。呂蓮清沒有講他會簽是因為備註，（後改稱）伊忘記
15 呂蓮清有沒有講云云（見本院卷一第351至353頁）；證人即
16 ○○○配偶○○○於14號事件證以：系爭切結書是伊寫的，
17 主要是針對○○○及○○○，○○○於100年後就沒在陞源
18 公司工作，希望讓○○○知道租約問題跟伊等沒有關係，呂
19 蓮清還繼續在陞源公司工作，就交給呂蓮清。呂蓮清覺得是
20 他的權益，要跟○○○表達清楚，才會增列備註的部分，呂
21 蓮清就加註並簽名。（問：為何系爭切結書之甲方列入呂蓮
22 清？）當時沒有想太多，大家同意了就3個人都簽名云云
23 （見本院卷一第357至358頁）。然系爭切結書「甲方」欄業
24 明確記載包括呂蓮清，亦未就同列為甲方之人所負契約義務
25 設有何種限制。佐以呂蓮清於98年5月5日成為陞源公司股東
26 後，即持續擔任該公司董事並對外代表陞源公司，有78號事
27 件卷附陞源公司設立登記表、變更登記表、章程、股東同意
28 書（見苗栗地院111年度重訴字第78號事件卷第495至535
29 頁）、經濟部商工登記公示資料查詢結果（見原審卷第65
30 頁）可參。而○○○、陞源公司於109年12月28日系爭切結
31 書簽立後，先後於同年月30日、110年1月5日塗銷渠等就000

之0、000之00、000之00、000之00地號土地之他項權利，陞源公司亦於110年1月5日塗銷就00、00之0、00之00、00之00、00之00、000之00地號土地之他項權利，有土地異動索引可考（見原審卷第385至417頁），可徵呂蓮清確同有代表陞源公司依系爭切結書之約定意旨履行。是○○○、○○○上開關於呂蓮清何以在系爭切結書上簽名之證詞，俱與系爭切結書文義及後續履行情形不符，當與事實不合，殊難採信。

③據此，78號確定判決之前揭判斷結果並無顯然違背法令情事，陞源公司亦未提出足以推翻78號確定判決就系爭切結書所為判斷之新訴訟資料，按諸上開說明，陞源公司自不得作相反主張，本院亦不得為與78號事件相異之判斷。陞源公司抗辯：系爭切結書並無伊之用印，呂蓮清無代理伊簽立該切結書之意思。伊雖於系爭切結書簽立後塗銷他項權利，惟與該切結書之簽立無關。78號事件就個案所為認定不拘束本件云云（見本院卷二第20、189、194、365頁），不足為陞源公司有利之認定。職故，陞源公司於輾轉受讓00之0號建物事實上處分權時，雖依民法第426條之1規定，承受與○○○間就000之00地號土地之租賃關係，然系爭承租基地之租賃關係業經系爭切結書終止，陞源公司即無從執其與○○○間有租賃關係存在為由，主張有權以原地上物占有系爭土地。另陞源公司既於109年12月28日經呂蓮清代表與○○○簽立系爭切結書，合意終止就系爭承租基地之租賃關係，無論陞源公司於98年1月1日有無與○○○簽立甲契約，皆無礙其與○○○間就000之00地號土地之租賃關係，業因系爭切結書合意提前終止之認定。陞源公司抗辯其於113年5月22日原地上物拆除前，皆有權占有系爭土地云云（見本院卷二第155頁），要非可取。其聲請傳喚○○○、○○○，待證事實為陞源公司有與○○○簽立甲契約云云（見本院卷一第513頁，本院卷二第190頁），亦無調查必要。

3.陞源公司復抗辯：伊依系爭租約第16條約定，於租約終止時無須拆除屬00之0號建物坐落基地之系爭地上物云云（見本

院卷二第194頁)；呂蓮清亦陳以：○○○依該約定，本無從於陞源公司拆除原地上物後，對該公司主張系爭地上物無權占有系爭土地。被上訴人自○○○繼受取得系爭土地所有權，於買受時即知00之0號建物存在，更與○○○約明該建物應一併移轉不予拆除、且須平均分擔應補貼建物所有人即陞源公司之金額，無從取得超越前手○○○之權利，應另向出賣人主張瑕疵擔保責任。況被上訴人嗣因○○○無法一併移轉00之0號建物，尚扣留買賣價金100萬元未付云云（見本院卷二第127至129、176至177頁）。惟：

(1)按民法上之債權契約，除法律有特別規定，或有誠信原則之適用外，僅於特定人間發生其法律上之效力（最高法院107年度台上字第1825號判決意旨參照）。查系爭租約第16條固記載「租賃期滿乙方不再續約時，地上物生財器具等，乙方應於三個月內清除完畢，混凝土鋪設之地面則留給甲方使用。」（見原審卷第100頁），然系爭租約業於109年12月28日提前終止，被上訴人嗣於110年7月21日始自○○○處買受系爭土地，本不受系爭租約之拘束，陞源公司無從執該租約約定，對被上訴人主張無須拆除系爭地上物。再者，被上訴人於買受系爭土地時是否知悉土地上有00之0號建物存在，與彼等是否知悉○○○曾與陞源公司約定系爭地上物於租約終止後應作何處理，乃屬二事。且陞源公司既非買賣契約當事人，無論○○○與被上訴人間買賣契約就00之0號建物有何約定，陞源公司尤無從執該買賣契約約定內容，抗辯無須拆除系爭地上物。

(2)況依被上訴人與○○○間於110年7月21日簽立之買賣契約第11條「其他特別約定事項」第4項記載「坐落於同段000之00地號上之建物（稅籍：Z00000000000）須一併移轉，若需貼補建物所有人，雙方同意平均分攤。」，及○○○與被上訴人於同年8月20日簽立之協議書記載「茲為甲乙雙方於民國110年7月21日訂立之買賣契約，契約中雙方有特別約定：乙方需協助辦理坐落○○○段○○○小段000之00地號上之建

01 物（稅籍：Z000000000000）須一併移轉。現因乙方無法即時
02 處理，甲乙雙方同意由買賣價金扣留新台幣壹佰萬元整，待
03 房屋移轉給甲方後，甲方再將新台幣壹佰萬元整付給乙
04 方…」，有該買賣契約、協議書可參（見原審卷第431、433
05 頁），僅可知○○○於簽立上開買賣契約時，一併將非其所
06 有之00之0號建物出賣予被上訴人，嗣因無法移轉建物所有
07 權予被上訴人，乃與被上訴人協議暫時扣留部分買賣價金，
08 待得移轉00之0號建物時再為履行，殊難憑此遽謂因○○○
09 不得請求陞源公司拆除系爭地上物，被上訴人亦不得為此請
10 求。陞源公司、呂蓮清所陳前詞，皆無可採。

11 4.綜上，陞源公司以系爭地上物、系爭樓梯占有被上訴人共有
12 之系爭占用部分，並無合法占有權源。是被上訴人依民法第
13 821條、第767條第1項前段、中段規定，請求陞源公司拆除
14 系爭地上物、系爭樓梯，並返還所占用之A1、A2、B占用部
15 分予被上訴人全體，即屬有據。另呂蓮清並非系爭地上物及
16 系爭樓梯之所有權人或事實上處分權人，則被上訴人請求呂
17 蓮清拆除該地上物及返還土地，則無理由。

18 (四)被上訴人得請求陞源公司給付相當於租金之不當得利：

19 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
20 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
21 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
22 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
23 分別定有明文。又無權占有他人土地，所受利益為土地之占
24 有本身，依其性質不能返還，應償還其價額（最高法院108
25 年度台上字第872號判決意旨參照）。查：

26 (1)陞源公司以系爭地上物無權占有A1、A2占用部分，即屬無法
27 律上之原因而受占有使用土地之利益，致被上訴人無法管理
28 使用該土地而受損害。因該利益依性質不能返還，揆之上揭
29 說明，被上訴人自得依民法第179條、第181條但書規定，請
30 求陞源公司償還價額即給付占有A1、A2占用部分相當於租金
31 之不當得利。又呂蓮清並非系爭地上物之所有權人或事實上

處分權人，被上訴人請求呂蓮清給付因系爭地上物占有A1、A2占用部分所生相當於租金之不當得利云云，尚屬無據。

(2)陞源公司雖抗辯：因被上訴人架設移動式柵欄，禁止伊公司人員進入占有使用00之0號建物，伊無可能獲得占有使用利益云云（見本院卷二第25、194頁）。惟按土地及房屋為各別獨立之不動產（民法第66條第1項參照），房屋所有人係因其房屋坐落在土地而受有占有土地之利益；此與該房屋所有人得否實際使用房屋而獲得占有使用房屋之利益，乃屬二事。陞源公司所辯前詞，無從為其有利之認定。

2.按法院就無權占有他人土地所應償還之價額，應就個案視具體情形，從客觀上認定無權占有所受利益之數額。次依土地法第105條準用第97條第1項規定，租用基地建築房屋之租金固以不超過土地申報總價年息10%為限。惟城市地方供營業用之不動產，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，則於酌定無權占有他人土地以為營利者所受相當於租金之不當得利時，自不受土地法第97條第1項、第105條所定租金最高額之限制，而應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益及社會情感等情事以為決定。又上開情形雖無前載規定關於租金最高額之適用，惟就該規定所揭示以土地申報總價之一定比例計算租金數額部分，仍得予酌參適用。查：

(1)000之00、000之00地號土地於110年1月之申報地價為每平方公尺384元，於111年1月之申報地價為每平方公尺416元，於113年1月之申報地價為每平方公尺456元，有公告土地現值及公告地價查詢資料、申報地價資料可稽（見本院卷二第377至378、381至384頁）。本院審酌000之00、000之00地號土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為丁種建築用地；000之00地號土地上原有之00之0號建物係作為辦公室使用，綠色貨櫃供員工睡覺使用，原雨遮構造則為00之0號建物、綠色貨櫃上方遮風避雨之雨遮、棚架，嗣原地上物於113年5月22日均已拆除，現僅餘系爭地上物；000之00地號土

地一部現況係由被上訴人作為伐木廠使用；000之00地號土地與000之00地號土地交接轉角處現況設有一鐵製伸縮門管控進出；又000之00、000之00地號土地均位處山區，自苑裡交流道開車約需15分鐘，沿途無大型聚落，僅有零星商店，距離最近之公共設施為水坡社區活動中心，開車約3分鐘可達，無固定大眾交通工具等情，有前載土地登記謄本、現場照片可稽（見原審卷第31、24至27、87至88、309頁，本院卷二第289、301至307頁），並經鍾孟筑、呂蓮清陳述在卷（見本院卷二第283頁），且據本院至現場履勘屬實，有本院勘驗筆錄及勘驗附圖可佐（見本院卷二第283至285頁），堪認000之00、000之00地號土地非位於市中心或鬧區，地勢及位置較為偏遠，交通難謂便利，生活機能亦非完善，而陞源公司雖曾占用上開土地作為營業使用，然於原地上物拆除後，已未能因系爭地上物獲得何種營業利用價值。是依此等基地位置、利用狀況、交通便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀，認於113年5月22日原地上物拆除前，以申報地價年息6%；於同年月23日以後，以申報地價年息3%，計算陞源公司占用A1、A2占用部分相當於租金之不當得利，尚屬適當。陞源公司抗辯：因被上訴人以柵欄圈圍00之0號建物，致伊無法使用該建物，相當於租金之不當得利應以申報地價年息1%計算云云（見本院卷二第19、194頁），並非可採。

(2)基上，按此計算，被上訴人自110年8月18日起至同年10月22日止共計2月又5日，得各請求陞源公司給付308元【計算式（小數點下四捨五入，下均同）：(1) $384 \times (357 + 14) \times 6\% \times (2/12 + 5/365) = 1,542$ 。(2) $1,542 \times 1/5 = 308$ 】；自同年月23日起至113年5月22日止，得各請求陞源公司給付4,713元【計算式：(1) $384 \times (357 + 14) \times 6\% \times (2/12 + 9/365) = 1,635$ 。(2) $416 \times (357 + 14) \times 6\% \times 2 = 18,520$ 。(3) $456 \times (357 + 14) \times 6\% \times (4/12 + 22/365) = 3,995$ 。(4) $(1,635 + 18,520 + 3,995) \times 1/5 = 4,830$ 。上開(1)至(4)期間，每人每月得請求之

金額均逾227元之半數即114元】；自同年月23日起至返還A1、A2占用部分日止，得各請求陞源公司按月給付85元【計算式：(1) $456 \times (357 + 14) \times 3\% \times 1/12 = 423$ 。(2) $423 \times 1/5 = 85$ 】。又被上訴人既聲明請求陞源公司與呂蓮清共同給付金錢，即係各請求陞源公司、呂蓮清給付該金額半數。是被上訴人就自110年8月18日起至同年10月22日止之相當於租金之不當得利，僅各請求陞源公司給付246元（計算式： $491 \div 2 = 246$ ）；就自同年月23日起至113年5月22日止之相當於租金之不當得利，僅各請求陞源公司給付3,519元【計算式： $227 \div 2 \times (2 \times 12 + 7) = 3,519$ 】，未逾彼等得請求之金額，應予准許。另被上訴人各請求陞源公司自同年月23日起至返還A1、A2占用部分日止，按月給付相當於租金之不當得利85元，亦有理由；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第821條、第767條第1項前段、第179條規定，請求陞源公司返還A1、A2占用部分予被上訴人全體，及給付被上訴人各3,765元（計算式： $246 + 3,519 = 3,765$ ），暨自113年5月23日起至返還A1、A2占用部分止，按月給付被上訴人各85元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審依被上訴人所提主觀選擇合併之訴，判命呂蓮清返還土地及金錢給付，暨依職權宣告假執行，自有未洽，呂蓮清上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院就此部分予以廢棄，並依被上訴人於二審改易之一般主觀合併之訴，判命陞源公司給付如主文第2、3項所示，另駁回被上訴人對陞源公司其餘金錢給付之訴及對呂蓮清在第一審之訴暨假執行之聲請如主文第4項所示，惟因被上訴人於原審並未聲明請求返還000之00地號土地，原審就命呂蓮清返還000之00地號土地部分，核屬訴外裁判，無庸另為駁回被上訴人此部分請求之諭知。又被上訴人於本院依民法第821條、第767條第1項前段、中段規定，變更請求陞源公司將系爭地上物拆除騰空，及追加請求陞源公司將系爭樓梯拆除騰空，返還B占用

部分予被上訴人全體，亦有理由，應予准許；逾此部分之請求（即對呂蓮清變更、追加請求部分），則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人變更、追加之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
民事第四庭 審判長法官 楊熾光
法官 廖穗蓁
法官 李佳芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 卓佳儀

中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

附表一：被上訴人歷次請求及變更、追加情形。

編號	一審請求	一審判決	二審請求
1.拆除	陞源公司或呂蓮清應將坐落000之00、000之00、000之00地號土地如附圖一所示紅色線範圍、面積155平方公尺之00之0號建物；綠色線範圍、面積合計60平方公尺之綠色貨櫃；與藍色線範圍、面積合計224平方公尺之原雨遮構造拆除騰空。	呂蓮清應將坐落000之00、000之00、000之00地號土地上如附圖一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。	二審變更拆除範圍，視為撤回。
2.返還	陞源公司或呂蓮清應將上開1.地上物所占用之000之00、000之00地號土地返還予被上訴人全體。（按：範圍同附圖二所示A1、A2占用部分）	呂蓮清應將上開1.地上物所占用之土地返還予被上訴人全體（命返還000之00地號土地部分為訴外裁判）。	陞源公司與呂蓮清應將所占用000之00、000之00地號土地如附圖二所示A1部分、面積357平方公尺及A2部分、面積14平方公尺之土地（即A1、A2占用部分）返還予被上訴人全體。
3.不當得利	陞源公司或呂蓮清應給付被上訴人各6萬6,774元，及自110年10月23日起至返還上開土地日止，按月給付被上訴人各6,000元。	呂蓮清應給付被上訴人各491元，及自110年10月23日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人各227元。	陞源公司與呂蓮清應共同給付被上訴人各491元，及自110年10月23日起至返還A1、A2占用部分日止，按月共同給付被上訴人各227元。【減縮金額】
4.二審變更			陞源公司與呂蓮清應將坐落000之00地號土地如附圖二所示A1部

01

			分、面積357平方公尺；坐落000之00地號土地如附圖二所示A2部分、面積14平方公尺；及坐落000之00地號土地如附圖二所示A3部分、面積8平方公尺之化糞池、水泥鋪面（即系爭地上物）拆除騰空。
5. 二審追加			【追加拆除】 陞源公司及呂蓮清應將坐落000之00地號土地如附圖二所示B部分、面積8平方公尺之樓梯（即系爭樓梯）拆除騰空。 【追加返還】 陞源公司及呂蓮清應將所占用如附圖二所示B部分之000之00地號土地（即B占用部分）返還予被上訴人全體。
	見原審卷第459至460頁	見本院卷一第25頁	見本院卷二第198至199、329至330、362至363、393至394頁

02

附表二：請求拆除地上物範圍

03

一審請求 (附圖一見原審卷第143頁)				本院變更、追加請求 (附圖二見本院卷二第295頁)				
地上物		占用地號	面積	地上物		占用地號	面積	備註
1	紅色線範圍之00之0號建物	000之00	155m ²	A1	系爭地上物（即附圖一藍色線範圍加紅色線範圍之面積）	000之00	357m ²	二審變更拆除範圍
2	綠色線範圍之綠色貨櫃	000之00	59m ²	A2		000之00	14m ²	同上
		000之00	1m ²					
3	藍色線範圍之原雨遮構造（重複算入綠色線範圍之綠色貨櫃面積，但未含00之0號建物面積）	000之00	202m ²	A3		000之00	8m ²	同上
		000之00	14m ²					
		000之00	8m ²					
小計			379m ²	小計			379m ²	
				B	樓梯	000之00	8m ²	二審追加
合計			379m ²	合計			8m ²	