臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第96號

原　　告　竑城科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡美惠

訴訟代理人　李孟仁律師

　　王朝揚律師

被　　告　置業事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡村和

訴訟代理人　林媗琪律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將臺南市○○區○○段000000000地號土地返還原告及其他共有人全體，並將如附圖編號B及編號D所示黃色水泥凸起物及繳費亭移除，將臺南市○○區○○段000000000地號土地、臺南市○○區○○段000000000地號土地、門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號建物返還原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬伍仟柒佰壹拾肆元，及自民國一百一十年四月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。被告自一百一十年三月一日起至交還前項所示土地及房屋之日止，另應按月給付原告壹拾貳萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，原告以新臺幣參佰伍拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序；民事訴訟法第182條第1項定有明文。法院於此情形是否應裁定停止訴訟程序，本有自由裁量之權，非經當事人聲請即應裁定停止訴訟程序。被告以兩造另有確認訴訟繫屬為由，請求裁定停止本件訴訟（見本院卷第164頁至第167頁），固非毫無依據。然原告指摘被告企圖延滯訴訟以獲取更多不法利益（見本院卷第59頁至第61頁），亦非完全憑空想像。茲審酌民事訴訟法第182條規定目的在於避免裁判矛盾，以及另件確認訴訟判決所載理由（見本院卷第75頁至第91頁），認本案與該確認訴訟結果產生矛盾機率較低，經裁量後決定應繼續訴訟程序（見本院卷第115頁），合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：訴外人李慕華、黃美惠、李陽文、李陽照、李陽世等人，於民國107年間將臺南市○○區○○段000000000地號土地、臺南市○○區○○段000000000地號土地、門牌號碼臺南市○○區○○路0段000號建物（以下分別簡稱311土地、324土地、306建物）租給被告供經營停車場使用，約定每月租金為新臺幣（下同）120,000元；被告除將311土地鄰地即臺南市○○區○○段000000000地號土地（下稱310土地）併予占有使用外，復於311土地及324土地興建鐵皮屋及設置停車收費器等地上物；李慕華等人於109年間將上開3筆土地及306建物出售給原告，並於110年2月間辦理所有權移轉登記完畢，被告經原告發函通知限期將地上物移除並交還上開土地及建物，始終置之不理；原告為此依民法767條第1項及第821條之規定，請求被告將310土地返還原告及全體共有人，移除如附圖所示地上物，將311及324土地與306建物返還原告；原告在110年2月8日登記為所有權人後，被告繼續占用上開不動產，每月所受相當於租金利益至少120,000元以上，爰依不當得利請求返還所受利益；至於被告抗辯有優先購買權則屬誤解等語。並聲明：㈠被告應將310土地返

還原告及全體共有人。㈡被告應將坐落311及324土地如附圖所示地上物移除，並將該2筆土地返還原告。㈢被告應將306建物遷讓返還原告。㈣被告應給付原告90,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤被告自110年3月1日起至交還上開土地及房屋之日止，應按月給付原告120,000元。㈥願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：李慕華等人與被告於107年3月15日就311及324土地訂立租賃契約（下稱系爭租賃契約），其中311土地為李慕華等5人分別共有，324土地則係黃美惠單獨所有；系爭租賃契約附有特別約定「甲乙雙方簽訂契約後，如甲方未滿10年租期時，即中途需要出售時或提前解除租賃契約時，乙方享有優先承購權或租賃權（相同條件下）或按照價賠償乙方之損失」，當被告得知李慕華等5人將出售土地時即已主張優先購買權，李慕華等5人卻執意出售給原告，然被告優先購買權具有形成及物權效力，縱原告與李慕華等5人有買賣行為，仍不得對抗被告等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實

㈠原告登記取得310土地應有部分4分之1所有權、311土地全部所有權、324土地全部所有權前，310土地應有部分4分之1所有權為李慕華所有，311土地則為李慕華、黃美惠、李陽文、李陽照、李陽世等5人分別共有，324土地為李慕華單獨所有。

㈡李慕華、黃美惠、李陽文、李陽照、李陽世等5人，於107年3月15日與被告訂立系爭租賃契約(未經公證)，約定租賃311土地及324土地全部，租賃期限為107年9月1日至117年8月31日止共10年，並附有特別約定「甲乙雙方簽訂契約後，如甲方未滿10年租期時，即中途需要出售時或提前解除租賃契約時，乙方享有優先承購權或租賃權(相同條件下)或按照價賠償乙方之損失」。

㈢被告得知所承租土地將出售後，於109年12月16日發函通知潘順發，表示願以每坪450,000元購買土地。

㈣潘順發於109年12月18日寄發存證信函重申購買價格及期限。

㈤李慕華、黃美惠、李陽文、李陽照、李陽世等5人以買賣為原因，將310土地應有部分4分之1所有權、311土地全部所有權、324土地全部所有權、306建物全部所有權移轉登記給原告（原因發生日期均為109年12月31日）。

四、兩造間爭執事項

㈠原告依民法767條第1項及第821條規定，請求被告將310土地返還原告及全體共有人，移除如附圖編號A至編號F所示地上物或結構，將311及324土地與306建物返還原告，有無理由？

㈡原告依民法第179條規定請求被告給付90,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；自110年3月1日起至交還上開土地及房屋之日止，應按月給付原告120,000元，有無理由？

五、本院得心證理由

㈠李慕華、黃美惠、李陽文、李陽照、李陽世等5人，於107年3月15日與被告訂立系爭租賃契約，約定租賃311土地及324土地全部，租賃期限為107年9月1日至117年8月31日止共10年，租賃前5年租金為每月120,000元；系爭租賃契約未經公證，附有特別約定「甲乙雙方簽訂契約後，如甲方未滿10年租期時，即中途需要出售時或提前解除租賃契約時，乙方享有優先承購權或租賃權(相同條件下)或按照價賠償乙方之損失」；310土地、311土地、324土地、306建物暨如附圖所示地上物或結構，由被告占有使用迄今；原告於110年2月8日登記取得310土地應有部分4分之1所有權、同月9日登記取得311土地全部所有權、同月8日登記取得324土地全部所有權、同月8日登記取得306建物全部所有權等事實，為兩造所不爭執並有土地登記第三類謄本1份、土地登記第一類謄本2

份、建物登記第一類謄本1份、房屋租賃契約書影本1份、勘驗筆錄1份、複丈成果圖1份可佐（見補字卷第37頁至第39頁、第41頁至第43頁、第45頁、本院卷第27頁至第30頁、第135頁、第145頁），應堪認定。

㈡所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求；民法第767條第1項及第821條定有明文。原告為310土地共有人及311與324土地暨306建物單獨所有權人，如遭他人無權占有或妨害其所有權，自得依法請求返還或除去妨害。

㈢被告雖以優先購買權為由反駁原告所為主張，惟優先購買權有具物權效力或債權效力之區分。系爭租賃契約所附特別約定「甲乙雙方簽訂契約後，如甲方未滿10年租期時，即中途需要出售時或提前解除租賃契約時，乙方享有優先承購權或租賃權(相同條件下)或按照價賠償乙方之損失」，係被告與出租人間依契約自由原則所約定內容，縱認出租人違反此特別約定，仍屬被告得否據以向出租人請求賠償損害或主張其他權利之問題，尚不得依該約定對抗第三人。被告固然補充陳稱：「依據原告與前地主間的買賣契約，必須先解決上開租約的問題，否則原告與前地主間的買賣契約就無條件解約」（見本院卷第160頁）等語，惟在前地主解除該買賣契約並請求原告移轉返還不動產前，原告依然係310土地共有人及311與324土地暨306建物單獨所有權人，不妨礙其依法請求返還或除去妨害，附此敘明。

㈣被告雖另稱：被告依土地法第104條及民法第426條之2規定就土地有優先購買權等語（見本院卷第166頁）。惟土地法第104條：「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」及民法第426條之2第1項規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權」，均係就租用基地建築房屋而為規範，系爭租賃契約卻係租用基地供作經營停車場使用，縱系爭租賃契約有關於興建地上物及房屋之約定（見補字卷第25頁至第27頁），仍應以被告依約興建地上物或房屋為前提，始有必要討論是否適用土地法第104條及民法第426條之2規定。此乃因若被告係違約興建地上物或房屋，出租人本得依法請求被告回復原狀（即將該地上物或房屋拆除），實無強令出租人訴請被告回復原狀，避免被告依土地法第104條或民法第426條之2行使優先購買權，始能將租賃土地出售給第三人之理。況如附圖編號A所示玻璃屋係由鐵架及玻璃帷幕搭架、覆有鐵皮屋頂及遮棚之地上物，從其與306建物緊鄰處向外擴充增建而成，該玻璃屋與306建物相鄰處無玻璃帷幕或牆壁區隔，是與306號建物相互連通擴大使用空間，顯未自成獨立空間，僅因考量餐廳出入方便，另設有鋁製拉門出入口，自難認該玻璃屋具備構造上獨立性（參見本院卷第135頁及第149頁至第151頁之勘驗筆錄及現場照片）。如附圖編號B至編號F所示地上物或構造顯然亦非房屋，故本件不符合土地法第104條或民法第426條之2所規定要件，併予敘明。

㈤310土地、311土地、324土地、306建物暨如附圖所示地上物或結構，由被告無權占有使用迄今，原告為310土地共有人及311與324土地暨306建物單獨所有權人，自得依民法767條第1項及第821條之規定，請求被告將310土地返還原告及全體共有人，移除如附圖編號B及編號D所示地上物，並將311及324土地與306建物返還原告。至於編號A及編號C與編號E至編號F所示構造，均係緊鄰306建物擴充搭建而成，固定且繼續附合於306建物，藉以增加遮蔽功能及使用空間（參見

本院卷第135頁及第149頁至第151頁之勘驗筆錄及現場照片），依通常經驗非經毀損難以自306建物拆除分離，已成為306建物重要成分。306建物乃係基地上合法建物而非無權占用，故原告將其視為獨立動產或地上物，依民法第767條規定請求被告移除，為無理由。

㈥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；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第179條、第181條、第182條第2項定有明文。被告無權占用310土地、311土地、324土地、306建物，因此獲有利益而致原告受有損害（按：原告就310土地受損害部分僅指其應有部分4分之1，在此不含其他共有人所受損害）。該占有利益因性質而不能返還，故被告應償還其價額。被告於獲得該占有利益時，已知無法律上之原因，應將受領時所得之利益附加利息，一併償還。被告前向李慕華等人承租311及324土地時約定每月租金120,000元，應堪作為認定被告於本件所受利益客觀價值之參考基礎。茲原告以此為基礎主張被告無權占用310土地、311土地、324土地、306建物範圍大於系爭租賃契約承租標的，故占有使用該不動產利益價額應在每月120,000元以上，核與常理相符，堪予採信。原告依民法第179條規定請求被告償還85,714元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月29日（見本院卷第17頁）起至清償日止，按年利率5%計算之利息；被告自110年3月1日起至交還該土地及房屋之日止，應按月給付原告120,000元，洵屬有據。原告就被告於110年2月份占用該土地及房屋部分，固主張被告應償還金額為90,000元，惟原告係於110年2月8日登記取得310土地應有部分4分之1所有權、324土地全部所有

權、306建物全部所有權，於同月9日登記取得311土地全部所有權，不應認被告於110年2月8日占用該不動產所生損害均歸於原告（舉例來說，若原告於110年2月8日中午12時登記取得該不動產，則被告於110年2月8日中午12時前占用該不動所生損害與原告無關。況且，原告係於110年2月9日才取得311土地全部所有權，被告於110年2月8日占用311土地所生損害亦與原告無關），經本院衡量後認該月份占用期間應以20日進行估算，即以被告於該月占用期間比例×120,000＝20/28×120,000＝85,714元（四捨五入至個位數），較為適宜，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法767條第1項及第821條規定，請求被告將310土地返還原告及全體共有人，依民法第767條第1項規定，請求被告移除如附圖編號B及編號D所示地上物，並將311及324土地與306建物返還原告，為有理由。原告依民法第179條規定請求被告給付85,714元，及自110年4月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；自110年3月1日起至交還該土地及房屋之日止，應按月給付原告120,000元，亦屬有據。原告逾此部分所為請求，則為無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，被告亦陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。原告敗訴部分，則因假執行聲請於訴遭駁回後失所附麗，應予駁回。本件訴訟標的價額龐大，如以實務通常習慣核定相當擔保金額，恐將使兩造難以負擔，本院復審酌兩造間糾紛性質及實際可能發生損害，認以辦案期限規定及占用前開不動產每月所受利益估算價額為基礎(計算式：4年4個月×每月120,000元＝6,240,000元)，將原告應供擔保金額酌減至3,500,000元，再將被告應供擔保金額酌加至7,000,000元，較為適當。原告雖有部分敗訴，惟該敗訴部分對本件訴訟標的價額核定不生影響，因複丈所衍生相關訴訟費用亦為其勝訴部分所需，爰仍命被告單獨負擔全部訴訟費用，併予敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

民事第三庭　　法　官　陳谷鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　呂伊謦