臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第672號

上　訴　人
即被上訴人　李莉莉
　　李莉苓
　　李祥偉
共　　同
訴訟代理人　賴中強律師
　　劉博文律師
　　陳廣祐律師
複　代理人　黃羽岑律師
　　洪宜辰律師
被上訴人即
上　訴　人　賀鳴珩
訴訟代理人　徐紹鐘律師
　　張本皓律師
　　陳昭龍律師
複　代理人　吳昱均律師

上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於中華民國109年3月25日臺灣臺北地方法院106年度訴字第3252號第一審判決，各自提起上訴，上訴人李莉莉等並為訴之追加，本院於114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於本訴駁回李莉莉、李莉苓、李祥偉後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨本訴訴訟費用之裁判均廢棄。

二、賀鳴珩應再給付李莉莉、李莉苓、李祥偉新臺幣壹佰玖拾玖萬捌仟零肆拾參元，及其中壹佰陸拾貳萬壹仟壹佰伍拾貳元自民國一0九年二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、賀鳴珩應將新北市○○區○○○段○○○○○地號土地如附圖甲所示乙部分土地（面積：785.90平方公尺）返還李莉

莉、李莉苓、李祥偉。

四、賀鳴珩應將坐落新北市○○區○○○段○○○○○地號土地如附圖乙（1）、（2）所示A2（面積：204.74平方公尺）、B2（面積181.02平方公尺）、C2（面積160.95平方公尺）、A3（面積：167.76平方公尺）、B3（面積：16.09平方公尺）之建物遷讓交付李莉莉、李莉苓、李祥偉。

五、李莉莉、李莉苓、李祥偉其餘上訴駁回。

六、賀鳴珩之上訴（含本訴及反訴）駁回。

七、第一審本訴訴訟費用，由賀鳴珩負擔五分之四，餘由李莉莉、李莉苓、李祥偉連帶負擔。第二審訴訟費用，關於李莉莉、李莉苓、李祥偉上訴部分，由賀鳴珩負擔五分之四，餘由李莉莉、李莉苓、李祥偉連帶負擔，關於賀鳴珩上訴部分（含本訴及反訴），由賀鳴珩負擔。

八、本判決第二項於李莉莉、李莉苓、李祥偉以新臺幣陸拾陸萬陸仟元為賀鳴珩供擔保後，得假執行；但賀鳴珩如以新臺幣壹佰玖拾玖萬捌仟零肆拾參元為李莉莉、李莉苓、李祥偉預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項於李莉莉、李莉苓、李祥偉以新臺幣貳拾玖萬參仟柒佰元為賀鳴珩供擔保後，得假執行；但賀鳴珩如以新臺幣捌拾捌萬零玖佰玖拾參元為李莉莉、李莉苓、李祥偉預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項於李莉莉、李莉苓、李祥偉以新臺幣伍佰捌拾捌萬參仟伍佰元為賀鳴珩供擔保後，得假執行；但賀鳴珩如以新臺幣壹仟柒佰陸拾伍萬零肆佰壹拾玖元為李莉莉、李莉苓、李祥偉預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事

實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此觀同法第256條規定即明。本件上訴人即被上訴人李莉莉、李莉苓、李祥偉(下分稱其名，合稱李莉莉等)本訴上訴聲明㈢原為：被上訴人即上訴人賀鳴珩(下稱其名)應自民國106年7月1日起至返還新北市○○區○○○段000地號土地如原判決附圖二所示乙部分土地（面積共785.9平方公尺，下稱系爭乙部分土地）及新北市○○區○○○段000地號土地上如原判決附圖三所示A2、B2、C2、A3、B3之建物（下稱系爭房屋）止，應按月再給付李莉莉等新臺幣（下同）15萬4,800元，及各該月末日至清償日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷一第145至146頁)。賀鳴珩反訴上訴聲明㈡原為：李莉莉等就系爭乙部分土地應以被繼承人李可吉（下稱其名）於104年6月25日出售予李莉苓之同一條件（即價金132萬6,000元）與賀鳴珩訂立買賣契約，並應於賀鳴珩給付價金時，將系爭乙部分土地移轉登記予賀鳴珩。反訴上訴聲明㈣原為：李莉莉等應連帶給付4,195萬6,238元，及其中1,000萬元自第一審民事反訴準備七狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及其中3,195萬6,238元自第一審民事反訴準備八狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(見本院卷一第146至147頁)。嗣因新北市○○區○○○段000地號土地於113年9月間重測並分割登記為同段748、748-1地號土地(見本院卷六第51、53頁)，經本院囑託地政事務所將原審測繪之土地複丈成果圖（即本院卷二第303、305、306頁）套繪至最新地籍圖後，系爭乙部分土地及系爭房屋坐落土地為748-1地號(見本院卷六第227至233頁)，兩造於114年4月24日將聲明內容之748地號更正為748-1地號(見本院卷六第195頁)，屬更正事實上之陳述。另李莉莉等更於本院審理中追加請求賀鳴珩返還系爭乙部分土地及遷讓交付系爭房屋(見本院卷六第86頁)；賀鳴珩則減縮反訴上訴聲明㈣之請求金額為3,530萬0,838元(見本院卷六第87頁)，追加請求部分與原請求之訴訟及證據資料於相當程度

範圍內具有同一性或一體性，可認請求之基礎事實同一；賀鳴珩減縮上訴聲明部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍，均合於首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、李莉莉等本訴主張：現登記為新北市○○區○○○段000地號及748-1地號土地（下合稱系爭土地)為李可吉生前所有，李可吉與賀鳴珩於93年12月29日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由賀鳴珩向李可吉承租系爭乙部分土地並興建房屋，租賃期限自94年1月1日起至106年1月1日止，每月租金12萬元，並依系爭租約第3條按消費者物價指數變動幅度滾動調整租金。另賀鳴珩依系爭租約第8條，應負擔於租賃期間內使用租賃標的及其上建物設施之水電瓦斯費用。詎賀鳴珩自105年起，僅於105年1月、4月、7月、10月、106年1月、4月各給付7萬5,000元，共45萬元，共積欠租金129萬2,400元未付（計算式：14萬5,200元【調整物價指數後之每月租金】×12月－45萬元＝129萬2,400元），亦未負擔電費，且於租期屆至後仍由李可吉代墊系爭房屋之電費共27萬0,403元。賀鳴珩更未於系爭租約屆至時，依系爭租約第9條返還系爭乙部分土地及交付系爭房屋，無法律上原因而受有繼續占用系爭乙部分土地及系爭房屋之利益，應自106年1月1日起至106年6月30日止，以每月30萬元計算相當於租金之不當得利180萬元（計算式：30萬元×6＝180萬元），及自106年7月1日起至返還系爭乙部分土地及交付系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利30萬元，經李可吉起訴請求並於原審審理中死亡，伊為李可吉之繼承人而依法承受訴訟，系爭土地現更登記為伊公同共有，爰依系爭租約第3條、第8條、民法第179條、第231條第1項規定，請求賀鳴珩給付積欠租金、代墊電費及相當於租金之不當得利，並追加依民法第455條前段、第767條第1項前段、系爭租約第9條，擇一請求賀鳴珩返還系爭乙部分土地及遷讓交付系爭房屋等語。對賀鳴珩所提反訴則以：李莉苓於104年6月25日與李可吉就系

爭土地訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約）並移轉登記所有權，係為保護李可吉免於家族糾紛，待紛爭落幕即於106年4月17日與李可吉合意解除系爭買賣契約，並將系爭土地回復登記予李可吉所有，賀鳴珩未因系爭買賣契約之簽立及系爭土地所有權移轉登記而受有損害，不得依系爭租約第6條請求損害賠償額預定性之違約金3,530萬0,838元。又賀鳴珩並無於聲請假處分時行使優先購買權，於106年6月6日行使優先購買權時，已非系爭乙部分土地承租人，系爭買賣契約更已不存在。再者，違反土地法第104條第2項後段及民法第426條之2第3項規定（即未以書面通知優先購買權人即為所有權之移轉登記），並不構成侵權行為。賀鳴珩自105年1月1日起遲延給付租金2個月以上，伊得依系爭租約第7條沒收系爭租約之押金200萬元等語，資為抗辯。

二、賀鳴珩則以：李可吉與李莉苓訂立系爭買賣契約並於104年7月2日移轉所有權登記，未以書面定相當期間通知行使系爭乙部分土地之優先購買權。伊於聲請假處分時及106年6月6日函知李可吉，願以系爭買賣契約之同等條件購買系爭乙部分土地，則溯及自104年6月25日起為系爭乙部分土地所有人，李莉莉等自不得請求伊給付105年間積欠租金或自106年1月1日起之相當於租金之不當得利。另伊於系爭租約期間屆滿後仍繼續給付租金，出租人無反對之意思，應成立民法第451條不定期租賃關係，伊占用系爭乙部分土地有法律上原因。又李可吉曾同意為伊支付電費。另伊得以反訴請求返還之已付租金132萬1,200元及系爭租約之押金200萬元，與本訴請求數額及伊行使優先購買權之應付價金為抵銷等語置辯。並於原審提起反訴，主張：李莉苓與李可吉於106年4月17日合意解除系爭買賣契約及移轉系爭土地所有權登記，屬通謀虛偽意思表示而無效，並惡意侵害伊之優先購買權，伊已於聲請假處分時及106年6月6日行使優先購買權，得依土地法第104條、民法第426條之2、第184條第1項前段、後段、第2項、第87條、第148條規定，請求以系爭買賣契約之

同一條件與伊訂立買賣契約，李莉莉等應於伊給付價金同時，移轉登記系爭乙部分土地所有權予伊。另伊於104年6月25日即為系爭乙部分土地之所有人，李莉莉等應返還伊給付之租金及押金，依系爭租約第4條、民法第179條後段、第184條第1項前段、後段、第2項請求李莉莉等連帶給付332萬1,200元（計算式：132萬1,200元＋200萬元＝332萬1,200元）。另系爭租約第6條屬懲罰性違約金，李可吉既於系爭租約期間訂立系爭買賣契約及移轉所有權予李莉苓，自應賠償系爭房屋價值2倍之懲罰性違約金3,530萬0,838元等語。

三、原審就本訴部分為李莉莉等一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命賀鳴珩應給付81萬2,851元，及自109年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應自106年7月1日起至返還系爭乙部分土地之日止，按月給付14萬5,200元，及自各該月末日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回其餘之訴，並分別為准、免假執行之宣告；就反訴部分則為賀鳴珩全部敗訴判決。李莉莉等不服其本訴敗訴部分，全部提起上訴，並追加請求賀鳴珩返還系爭乙部分土地及遷讓交付系爭房屋。賀鳴珩不服其本、反訴敗訴部分，全部提起上訴，並減縮反訴上訴聲明。李莉莉等於本院上訴及追加聲明：㈠本訴上訴聲明：1.原判決關於駁回後開第二、三項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。2.賀鳴珩應再給付292萬8,800元，及其中92萬8,800元自106年8月16日起，其中162萬1,152元自109年2月20日起，各至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.賀鳴珩自106年7月1日起至交付系爭乙部分土地及系爭房屋止，應按月再給付15萬4,800元，及各該月末日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔保，請准就第二、三項聲明宣告假執行。㈡本訴追加聲明：1.賀鳴珩應返還系爭乙部分土地。2.賀鳴珩應遷讓交付系爭房屋。賀鳴珩於本院之本、反訴上訴聲明：㈠本訴上訴聲明：1.原判決不利於賀鳴珩部分廢棄。2.上開廢棄部分，李莉莉等於原審之訴及假執行之聲請均駁回。㈡反訴上訴聲

明： 1.原判決關於駁回後開第2、3、4項反訴之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。2.李莉莉等就系爭乙部分土地，應以系爭買賣契約之同一條件（即價金132萬6,000元）與賀鳴珩訂立買賣契約，並應於賀鳴珩給付價金時，將系爭乙部分土地移轉登記予賀鳴珩。3.李莉莉等應連帶給付332萬1,200元，及自106年1月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.李莉莉等應連帶給付3,530萬0,838元，及其中1,000萬元自第一審民事反訴準備七狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及其中2,530萬0,838元自第一審民事反訴準備八狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.願供擔保，請准宣告假執行。李莉莉等於本院本、反訴之答辯聲明：㈠本訴部分：上訴駁回。㈡反訴部分：上訴駁回。賀鳴珩於本院本訴之答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查李可吉與賀鳴珩於93年12月29日簽立系爭租約並經公證，由賀鳴珩承租系爭乙部分土地並給付押金200萬元，賀鳴珩更在系爭乙部分土地興建系爭房屋而為系爭房屋之事實上處分權人。李可吉與李莉苓則於104年6月25日就系爭土地成立系爭買賣契約，並於104年7月2日將系爭土地所有權移轉登記予李莉苓。李莉苓於106年4月24日將系爭土地所有權移轉登記於李可吉。賀鳴珩曾於106年6月6日以律師函向李可吉行使優先購買權。系爭房屋於104年7月2日之價額為1,765萬0,419元等情，為兩造不爭，堪信為真實。

五、本院之判斷：

李莉莉等本訴主張系爭租約期間屆至，賀鳴珩積欠租金及代墊電費，更受有占用系爭乙部分土地及系爭房屋之相當租金之不當得利，應返還系爭乙部分土地、遷讓交付系爭房屋、給付積欠租金及代墊電費暨相當租金之不當得利；賀鳴珩則反訴主張其就系爭乙部分土地之優先購買權遭侵害，其因行使優先購買權，自104年6月25日起即為系爭乙部分土地之所

有人，李莉莉等不得保有其交付之租金及押金，而請求李莉莉等與其以系爭買賣契約同一條件簽立系爭乙部分土地之買賣契約，並移轉登記系爭乙部分土地所有權，連帶給付其先前交付之租金及押金暨懲罰性違約金，各為對造所否認，相互以前揭情詞置辯，則本件應審究者為：㈠李可吉與李莉苓於106年4月17日合意解除系爭買賣契約，並將系爭土地回復登記予李可吉所有，是否出於通謀虛偽？㈡賀鳴珩於聲請假處分時及106年6月6日函知李可吉，是否合法行使土地法第104條、民法第426條之2之優先購買權，而自104年6月25日起為系爭乙部分土地之所有人？㈢賀鳴珩請求李莉莉等以系爭買賣契約之同一條件與其訂立買賣契約，並於其給付價金同時，移轉系爭乙部分土地所有權，有無理由？㈣賀鳴珩依系爭租約第6條請求李莉莉等連帶給付3,530萬0,838元，有無理由？㈤李莉莉等請求賀鳴珩返還系爭乙部分土地及遷讓交付系爭房屋，有無理由？㈥李莉莉等請求賀鳴珩給付積欠租金、代墊電費及相當租金之不當得利，是否有理由？數額為何？㈦賀鳴珩得否請求返還已付租金132萬1,200元及押金200萬元？得否以前開數額抵銷李莉莉等請求之數額？李莉莉等得否依系爭租約第7條沒收押金200萬元？茲分敘如下：

㈠李可吉與李莉苓於106年4月17日合意解除系爭買賣契約，並將系爭土地回復登記予李可吉所有，是否出於通謀虛偽？

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，民法第87條第1項前段定有明文。其次，第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，即令被告就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院108年度台上字第1048號判決意旨參照）。賀鳴珩主張李可吉與李莉苓於106年4月17日合意解除系爭買賣契約之債權行為及將系爭土地回復登記予李可吉所有之物權行為，屬通謀虛偽

意思表示，即應就此負舉證責任。

2.查李可吉於104年6月25日將重測前新北市○○區○○段○○○○段0000地號土地（即系爭土地）以總價265萬2,000元出售予李莉苓，並於104年7月2日移轉所有權與李莉苓，嗣由李莉苓於106年4月20日至地政事務所辦理系爭土地所有權移轉登記與李可吉，並檢附其與李可吉於106年4月17日訂立之合意解除買賣契約書等情，有新北市新店地政事務所107年7月17日新北店地籍字第1074020639號函檢附之買賣登記申請原卷資料在卷可參（見原審卷二第75至137頁）。

3.而賀鳴珩主張前開合意解除買賣契約之債權行為及將系爭土地所有權自李莉苓移轉登記與李可吉之物權行為，均出於李可吉與李莉苓通謀虛偽之意思表示，無非係以前開債權行為及物權行為之時點緊接賀鳴珩聲請假處分事件之時點乙事為據。惟保全事件之相對人原則上係於所屬法院之民事執行處執行准許裁定時始知該事件之繫屬，而賀鳴珩對李可吉及李莉苓聲請假處分事件，分別於106年5月9日及106年4月19日獲准許裁定，有臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）106年度全字第227號裁定（下稱第227號裁定）及106年度全字第180號裁定（下稱第180號裁定）附卷可參（見原審卷一第31至33頁及第40至42頁）。惟第227號裁定時間晚於106年4月17日及20日；第180號裁定之相對人姓名，則因假處分聲請狀記載有誤而為「李麗玲」，另參酌裁定正本之製作及送達時間，賀鳴珩無從於106年4月20日之前即執第180號裁定對李莉苓聲請為執行，則李可吉與李莉苓於106年4月17日訂立合意解除買賣契約書及李莉苓於106年4月20日至地政事務所辦理土地所有權移轉登記之前，應不知賀鳴珩已向法院聲請為前揭保全處分。賀鳴珩僅以李莉苓之職業，即推論前述合意解除買賣契約書及土地所有權移轉登記，均係獲悉前開保全事件而為，僅為個人臆測，並無實據為憑，尚不可取，是賀鳴珩以上

述臆測進而主張李可吉與李莉苓訂立合意解除買賣契約書之債權行為，及將系爭土地回復登記李可吉所有之物權行為，係出於通謀虛偽云云，難認可採。

㈡賀鳴珩於聲請假處分時及106年6月6日函知李可吉，是否合法行使土地法第104條、民法第426條之2之優先購買權，而自104年6月25日起為系爭乙部分土地之所有人？

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，土地法第104條第1項前段固定有明文。惟土地法第104條所定之優先購買權，為物權之先買權。先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之存在為要件（最高法院67年度第5次民事庭庭推總會議決議㈠參照）。是以土地法第104條所定優先購買權之行使，既須以基地有效出賣予第三人為基礎，苟基地所有人與第三人間尚無買賣契約，或其等間買賣契約係無效而自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生（最高法院103年度台上2478號判決意旨參照）。又優先購買權之性質屬形成權，以書面為優先購買權行使之表示者，以該表示之通知到達不動產出賣人時發生效力。再按土地法第104條第1項旨在使地上建物之利用與其基地所有權合歸於一人，藉以發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除還地，防杜紛爭。違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，買受人受領交付而取得事實上處分權，出賣之原始建築人即不得再以其不能登記為由主張所有權為其原始取得，且違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質，並無排除土地法第104條之適用（最高法院91年度台上字第2154號判決意旨參照）。

可知民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項所定基地承租人之優先購買權，係為調和房屋與土地之利用關係，使房屋所有權與土地利用權得為結為一體，係基於物之經濟效用考量，可避免拆屋還地，違章建築並無礙租地建屋之本質，違章建築之基地承租人，仍有優先購買權。另優先購買權非屬不得拋棄之權利，各優先購買權人於知悉買賣條件後即得放棄優先購買權（最高法院100年度臺上字第1530號判決意旨參照）。

2.查系爭租約第2條：「租賃期限：十二年，自94年1月1日起至106年1月1日止」，有系爭租約附卷可稽（見106年度北簡字第8560號卷，下稱北簡卷，第9頁），則依李可吉與賀鳴珩立約時真意，租約應於105年12月31日屆滿而終止。系爭租約第5條：「甲方（即李可吉）保證乙方（即賀鳴珩）於其所承租之○○市○○○路00號之房屋建地使用面積內所改建房屋，自本契約訂立日起四個月內，若遇政府阻礙干擾而不能建造時，乙方支付之建造費用、押金及租金，甲方無條件退還，逾期則由乙方自行負責，甲方無須賠償任何損失。」（見北簡卷第9頁），可見賀鳴珩係向李可吉租用基地建築房屋。又系爭房屋未經辦理保存登記及賀鳴珩為系爭房屋事實上處分權人乙節，為兩造不爭，而違章建築得為交易、讓與之標的，自無礙租地建屋之本質，是縱系爭房屋為違章建築，不能因此即謂賀鳴珩不得行使優先購買權。

3.賀鳴珩雖主張其於106年4月14日聲請假處分時即行使優先購買權云云，查賀鳴珩於106年4月14日以「李麗玲」為相對人向臺北地院聲請假處分，請求裁定就「李麗玲」名下系爭土地之二分之一，不得為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分行為，有民事假處分聲請狀影本在卷可參（見本院卷六第13至35頁），前開假處分聲請狀第11頁雖記載「聲請人（即賀鳴珩）就此僅表明願以實際成交之同等價格行使優先購買權」等語（見本院卷六第23頁），惟此書

狀係向臺北地院提出，相對人更為「李麗玲」，自非向李可吉行使優先購買權之意思表示，賀鳴珩前開主張，尚不可取。

4.按契約之合意解除，性質為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，一經當事人雙方就解除契約意思表示一致，即生合意解除契約之效力（最高法院91年度台上字第92號判決意旨參照）。次按契約之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸責於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259條之規定，倘契約已為全部或一部之履行者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益（最高法院107年度台上字第2128號判決意旨參照）。而李可吉與李莉苓於106年4月17日合意解除系爭買賣契約，並由李莉苓於同年月20日至地政事務所辦理系爭土地所有權移轉登記與李可吉，業如前述，則李可吉與李莉苓於106年4月17日就解除系爭買賣契約之意思表示一致時，即生合意解除系爭買賣契約之效力。賀鳴珩係於106年6月6日以律師函向李可吉為行使優先購買權之意思表示，有106年6月6日106甄律函字第1060606號函附卷可參（見原審卷一第43至44頁），惟系爭買賣契約已於106年4月17日經李可吉與李莉苓合意解除，則賀鳴珩行使該形成權時，已不存在系爭買賣契約，自無從因此取得系爭乙部分土地之所有權。至於李可吉與李莉苓合意解除系爭買賣契約後，係適用民法第259條之規定或依不當得利之規定，以決返還或回復原狀之範圍，屬李可吉與李莉苓之間內部關係，縱李可吉與李莉苓之間並不當然適用民法第259條規定，仍無礙系爭買賣契約於106年4月17日已合意解除而不存在。

5.賀鳴珩另主張：李可吉於簽立系爭買賣契約及移轉系爭土地所有權與李莉苓過程，並未依法通知其行使優先購買權，甚而不實填載移轉登記申請文件，係以不正當方法阻礙土地法第104條及民法第426條之2優先購買權之停止條

件成就，應適用或類推適用民法第101條第1項規定，視為條件已成就，賀鳴珩於106年6月6日行使優先購買權時，發生優先購買效力云云。惟民法第101條第1項所謂條件，係指當事人意定附加之條件，其是否成就繫於將來不確定之事實者而言。查系爭租約第14條：「甲方（李可吉）於租期屆至後三年內出租或出售租地時，乙方（即賀鳴珩）得以同價享有優先承租或承購權。」（見北簡卷第9頁），則系爭租約係約定賀鳴珩就系爭乙部分土地於租期屆至後3年內擁有優先承租或購買權利，至於賀鳴珩於系爭租約期間對於基地之優先購買權，則應依土地法第104條及民法第426條之2而定。而土地法第104條及民法第426條之2係規範承租人於出租人出賣基地時，有依同樣條件優先購買之權，則承租人取得出賣基地之優先購買權，係因法定要件合致而來，而非當事人意定附加之條件。又承租人須以意思表示為優先購買權之行使，更得拋棄優先購買權，系爭租約並未就賀鳴珩行使土地法第104條及民法第426條之2之優先購買權附加條件，並無民法第99條規範之附停止條件之法律行為，縱存在賀鳴珩前開主張之情況，亦非得適用或類推適用民法第101條第1項規定，賀鳴珩前開主張，亦不可取。

6.按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院111年度台上字第2577號判決意旨可參）。查李祥偉與李莉萍（即李可吉長女，經李可吉於106年7月5日聲明不得繼承遺產，見原審卷二第343頁）、廖瑞興（李莉萍與廖瑞興於104年7月8日結婚、同年9月25日離婚）於104年7月8日發生爭執，李莉萍即將新北市○○區○○○路00號大門上鎖，廖瑞興則以鑿土器作勢攻擊李祥偉及敲打客廳大門，分別於106年6月12日及106年4月5日遭判處強制罪及

恐嚇危害安全罪，有刑事判決在卷可參（見原審卷一第88至97頁），李祥偉更因此獲得李莉萍、廖瑞興不得對李祥偉、李可吉實施家庭暴力、騷擾、接觸、跟蹤、通信、通話之通常保護令之核發，有通常保護令附卷可參（見原審卷一第87頁至第87頁反面），則李莉莉等抗辯李可吉與李莉苓訂立系爭買賣契約前後，家族成員間因故多有爭執乙節，應非虛構。而李可吉出生於6年，於前開家族成員發生紛爭之際，年近百歲，確有不堪承受家族紛爭叨擾之情況，則李莉莉等人抗辯：為免李莉萍及廖瑞興因名下財產而干擾李可吉，故由李可吉出售名下系爭土地與李莉苓等語，尚非全然不可採信，可見李可吉與李莉苓訂立系爭買賣契約及移轉所有權，具有避免家族成員爭產而干擾李可吉之考量。又李可吉與李莉苓簽立合意解除買賣契約書之債權行為，及將系爭土地回復登記李可吉所有之物權行為，難認係出於通謀虛偽，均如前述，自無所謂專以損害賀鳴珩為主要目的而行使權利之情況。又賀鳴珩無法因106年6月6日行使優先購買權而取得系爭乙部分土地所有權，係因系爭買賣契約於斯時早經李可吉及李莉苓合意解除，而合意解除買賣契約並非係於獲悉賀鳴珩對李可吉、李莉苓聲請為假處分後而為，亦如前述，則賀鳴珩主張李可吉與李莉苓對其構成侵權行為，而應依民法第184條第1項前段、後段、第2項規定，負共同侵權行為之賠償責任，而應回復至賀鳴珩得行使優先購買權之情形云云，難認有據。

7.至於賀鳴珩所陳之臺灣新北地方法院93年度訴字第684號判決及本院94年度上字第854號判決之個案事實，係關於土地法第34條之1第4項之共有人之優先購買權，該事件時序係出賣應有部分之共有人通知其他共有人行使優先購買權，受通知之共有人也依法行使優先購買權，出賣人竟抗辯：原與訴外人簽立之買賣契約於通知他共有人後，受通知之共有人行使優先購買權之前，業已解除等語，惟經法

院認定出賣人前開抗辯不可採（即法院並未認定出賣應有部分之共有人原與訴外人簽立之買賣契約已經解除），前開個案事實迥異於本件賀鳴珩行使優先購買權時，系爭買賣契約已因李可吉與李莉苓合意解除而不存在之情況，自無從援引前開個案認定結果以為本件之判斷。

㈢賀鳴珩請求李莉莉等以系爭買賣契約之同一條件與其訂立買賣契約，並於其給付價金同時，移轉系爭乙部分土地所有權，有無理由？

查賀鳴珩於聲請假處分時，並無針對系爭乙部分土地行使優先購買權；其於106年6月6日行使優先購買權時，系爭買賣契約已因李可吉與李莉苓於106年4月17日合意解除而不復存在，自無從因行使優先購買權而為系爭乙部分土地之所有人，則賀鳴珩請求李莉莉等以系爭買賣契約之同一條件與其訂立買賣契約，並於其給付價金同時，移轉系爭乙部分土地所有權，自無理由。

㈣賀鳴珩依系爭租約第6條請求李莉莉等連帶給付3,530萬0,838元，有無理由？

1.按我民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明(最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參照)。又損害賠償額預定性違約金，於一旦有債務不履行之情事發生，債權人不待舉證證明其損害額之多寡，固得請求債務人給付，惟債權人無損害時，即不能請求（最高法院99年度台聲字第1299號民事裁定）。

2.查系爭租約第6條：「租賃存續期間內，甲方（即李可吉）若將租賃標的另租他人或轉售他人時，甲方應依當時地上物價值之兩倍賠償乙方（即賀鳴珩）損失。」（見北簡卷第9頁）。而賀鳴珩係向李可吉承租系爭乙部分土地興建系爭房屋，業如前述，前開約款係以李可吉於系爭租約期間將系爭乙部分土地另租或轉售時應賠償賀鳴珩之損失，既未明訂為懲罰性違約金，更未約定賀鳴珩仍得就同一事由再請求賠償因債務不履行而生之其他損害，是堪認系爭租約第6條所約定者乃損害賠償總額預定性質無誤，賀鳴珩主張屬懲罰性違約金云云，自無足取。又李可吉雖於系爭租約期間將包含系爭乙部分土地在內之系爭土地出售與李莉苓，惟賀鳴珩並未舉證其因此受有損害，則賀鳴珩本於前開約款請求李莉莉等連帶給付3,530萬0,838元，並無理由。

㈤李莉莉等請求賀鳴珩返還系爭乙部分土地及遷讓交付系爭房屋，有無理由？

1.按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第976號判決意旨參照）。查系爭租約明訂租賃期限為12年，業如前述。又系爭租約第9條約定賀鳴珩於租期屆至應即返還租地（見北簡卷第9頁）。李可吉於106年6月30日提起本件訴訟，即主張賀鳴珩於106年1月1日起應給付相當租金之不當得利，更有民事起訴狀附卷為憑（見北簡卷第2至5頁），是

系爭租約並無民法第451條租賃契約默示更新規定之適用，賀鳴珩抗辯：應成立民法第451條不定期租賃關係云云，尚不可取。

2.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院109年度台上字第511號判決意旨可參）。查系爭租約第9條：「乙方（即賀鳴珩）於租約終止或租期屆至，應即返還租地，並以收回時之正常狀態交付甲方（即李可吉）。若甲方於收回後三年內再出租予與他人時，乙方於租地上建物之殘值，得經雙方議定補償，但甲方自用或拆除時，不在此限。甲方收回租地三年後，得以廢棄物處理地上建物。」（見北簡卷第9頁）；又賀鳴珩於原審時陳述：系爭租約第9條是因為當時李可吉已經8、90歲，已經臨近人生盡頭，其當時是想購買土地，李可吉說要我先去住看看，等到以後都順了，在李可吉離世前會做安排，其有說到如果12年後不租給其的話怎麼辦，因此才訂立了第9條，萬一租給別人的話，房子要算價值給其，如果沒有租給別人的話，後面就是送給李可吉，如果李可吉真的要住，就送給李可吉算了，但不能欺騙，所以才訂立了3年期限等語（見原審卷二第434頁）。又系爭房屋坐落系爭乙部分土地，除非進行房屋之拆除，客觀上無法除去系爭房屋占用系爭乙部分土地之狀態，則擁有系爭房屋事實上處分權之人也將持續占用系爭乙部分土地，應屬當然之理。故經審酌賀鳴珩前開陳述內容及系爭租約第9條文義，所謂「應即返還租地，並以收回時之正常狀態交付甲方」，係指將系爭房屋交付與李可吉。而由系爭租約第9條約定李可吉自用或拆除系爭房屋即無庸補償賀鳴珩，及李可吉於3年後得以廢棄物處理系爭房屋

等內容，亦可證賀鳴珩於簽立系爭租約時，同意租約終止時將系爭房屋交付與李可吉。賀鳴珩雖主張所謂「收回時之正常狀態」僅係指系爭乙部分土地當下之狀態云云，惟占用系爭乙部分土地之系爭房屋倘未拆除，則擁有系爭房屋事實上處分權之人即持續占用系爭乙部分土地，亦即賀鳴珩於系爭房屋未拆除之情況下，倘不將系爭房屋交付與李可吉，恐難完成系爭乙部分土地之返還，賀鳴珩與李可吉不致為難以返還系爭乙部分土地之約定，是賀鳴珩前開關於系爭租約第9條真意之主張，自難憑採。

3.系爭租約於105年12月31日屆期終止，賀鳴珩與李可吉間就系爭乙部分土地並未有不定期租賃契約，賀鳴珩無從因行使優先購買權而自104年6月25日起為系爭乙部分土地所有人，則賀鳴珩於系爭租約屆期終止後即無合法占有系爭乙部分土地之權源，李莉莉等為李可吉之繼承人，現更登記為系爭乙部分土地公同共有人，則本於民法第767條第1項前段請求賀鳴珩返還系爭乙部分土地，自有理由。又賀鳴珩本於系爭租約第9條，應於系爭租約終止時，交付系爭房屋與李可吉，則李莉莉等依系爭租約第9條請求賀鳴珩遷讓交付系爭房屋，亦有理由。

㈥李莉莉等請求賀鳴珩給付積欠租金、代墊電費及相當租金之不當得利，是否有理由？數額為何？

1.查李可吉與賀鳴珩就系爭乙部分土地租金數額雖約定於系爭租約第3條，惟李可吉自94年1月以降分別以民事陳報五狀表格所記載之數額向賀鳴珩收取租金（見本院卷六第96至99頁），賀鳴珩除於給付過程未曾爭執而如數給付之外，本件審理過程對此表格所列之租金數額、計算方式及給付情況亦無意見（見本院卷六第90頁），應可認李可吉與賀鳴珩已就系爭租約之租金數額達成如前開表格所列數額之合意。而賀鳴珩就105年間應付租金數額為174萬2,400元（計算式：14萬5,200元x12個月＝174萬2,400元），惟實際上僅於105年1月、4月、7月、10月、106年1月、4

月各給付7萬5,000元，故賀鳴珩積欠105年租金共129萬2,400元（計算式：174萬2,400元－7萬5,000×6＝129萬2,400元），李莉莉等依系爭租約第3條請求賀鳴珩給付前開積欠租金，自有理由。

2.次查，系爭租約第8條：「乙方（即賀鳴珩）租賃期間內使用租賃標的及其上建物設施之水電瓦斯費用，由乙方自行負擔。」（見北簡卷第9頁），而賀鳴珩並未爭執李可吉代墊電費共27萬403元，而係抗辯：其曾協助李可吉眾多事務，例如違建問題、黑道勒索等，李可吉就說算了，也從未跟其要過電費等語（見原審卷二第438頁），惟此經李莉莉等否認，賀鳴珩並未提出足資證明之證據，自無從認定賀鳴珩得免除負擔系爭乙部分土地及系爭房屋之電費。又賀鳴珩因李可吉代墊前述電費而受有所負債務清償之利益，則李莉莉等依民法第179條規定請求賀鳴珩給付27萬403元，亦有理由。李莉莉等既係以民法第179條規定為請求權基礎，自無同法第127條第8款短期時效之適用，自屬當然。

3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項、第105條固定有明文。另按城市地方供營業用之房屋，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，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院105年度台再字第7號判決意旨參照）。是土地法第97條限制房屋租金之立法政策，係以居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，為保護經濟上弱者之承租人有適當居住處所而制定。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。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，是請求人請求無權占有人返

還占有土地所得之利益，參照最高法院61年台上字第1695號判例意旨，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院93年度台上字第1718號、102年度台上字第912號、94年度台上字第1094號判決意旨、94年度第2次民事庭會議決議）。

4.查賀鳴珩租用系爭乙部分土地興建系爭房屋，係供作閒暇度假或聚會使用，自104年蘇迪勒颱風襲臺迄今約10年並未日常居住系爭房屋，足徵非將系爭房屋供作日常起居使用，其受有相當於租金之不當得利，自不受土地法第97條規定之限制，其抗辯應以土地法第97條之標準計算所受利益云云，難認可採。又賀鳴珩與李可吉就系爭乙部分土地租金合意如民事陳報五狀表格（即本院卷六第96至99頁）所載數額，業如前述，該租金金額應能真實反應賀鳴珩占有使用收益系爭乙部分土地之實際利益，據此，賀鳴珩自無法律上原因占有即106年1月1日起應返還占用系爭乙部分土地之不當得利，應以每月14萬5,200元計算，方屬允當。李莉莉等雖主張應以每月30萬元計算賀鳴珩所受相當租金之不當得利數額，或依系爭租約第3條，自106年1月1日起之租金行情應為15萬9,720元云云，並提出訴外人願以該數額承租之證據為憑，惟觀諸訴外人之訊息內容「我是非常有誠意的想租你們那個房子」（見原審卷三第72頁）、聲明書內容「願意就..如附件所示範圍土地（約780平方公尺）及其上建物...，以每月參拾萬元承租五至十年」（見原審卷三第75頁）、往來訊息內容：「訴外人：320000的租金包括哪些使用規範？..李小姐：土地：785.9平方公尺，一層 建物：341.97平方公尺 筏式基礎：204.74平方公尺，二層 建物：167.76平方公尺 陽台部分：16.09平方公尺。訴外人：一年的租金在300萬內是可以接受的。」（見原審卷三第77至79頁），可見30萬元係訴外人考量承租系爭房屋及系爭乙部分土地之數額，自不得以此核計賀鳴珩占用系爭乙部分土地所受之利益。又系爭租

約第3條雖約定租金數額之調整方式，惟李可吉與賀鳴珩自94年1月以來係以民事陳報五狀表格所記載之數額收取及繳付租金，業如前述，可見雙方已就系爭租約之租金數額達成如前開表格所列數額之合意，李莉莉等臨訟更主張依系爭租約第3條核計106年1月1日起之租金數額15萬9,720元始為適宜估算賀鳴珩占用系爭乙部分土地所受利益之數額云云，難認可採。是李莉莉等前開主張，均不可取。

5.另李莉莉等主張已取得系爭房屋之事實上處分權，故請求賀鳴珩返還相當租金之不當得利，得併算相當於系爭房屋之租金額云云。查系爭房屋係由賀鳴珩出資興建而取得事實上處分權，系爭租約第9條係約定賀鳴珩於租期屆至，應返還租地，並以收回時之正常狀態交付李可吉，而賀鳴珩與李可吉簽立系爭租約時，關於「收回時之正常狀態」之真意，乃賀鳴珩交付系爭房屋與李可吉，業如前述。是於交付系爭房屋前，系爭房屋之事實上處分權仍歸屬於賀鳴珩。而依民法第761條規定，除現實交付外，尚有簡易交付、占有改定、指示交付等型態，惟依系爭租約第9條之約定，尚難認屬占有改定或指示交付之情況，李莉莉等以其個人解讀替代系爭租約第9條原文，再以該解讀內容推論符合占有改定或指示交付之主張，自無可採。至於李莉莉等陳報之臺灣桃園地方法院110年度訴字第1058號判決之個案事實，與本件有異，無從比附援引而為本件之判斷。

6.再者，李莉莉等主張賀鳴珩未於系爭租約屆期終止時交付系爭房屋，致使無法以每月30萬元出租與前開訴外人，而受有每月30萬元所失利益之損害，賀鳴珩應依民法第231條第1項負給付遲延賠償責任云云，惟前開訴外人縱曾表明願以每月30萬元承租系爭乙部分土地及系爭房屋，該表明僅係向李莉苓為之，李莉莉等或有取得利益之希望或可能，尚難認屬依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性之所失利益。況且，系爭租

約第14條明訂賀鳴珩於租約終止後3年內有優先承租系爭乙部分土地之權利，更徵李莉莉等關於每月30萬元係其因賀鳴珩遲延交付系爭房屋所受消極損害之主張，實乏其據。

㈦賀鳴珩得否請求返還已付租金132萬1,200元及押金200萬元？得否以前開數額抵銷李莉莉等請求之數額？李莉莉等得否依系爭租約第7條沒收押金200萬元？

1.查賀鳴珩並未自104年6月25日起為系爭乙部分土地所有人，則其依系爭租約負有給付租金之義務，系爭租約出租人自有保有賀鳴珩已給付之104年7月至12月租金共87萬1,200元（計算式：14萬5,200元×6＝87萬1,200元)及105年租金45萬元（計算式：7萬5,000×6＝45萬元）之法律上原因，受領保有前開租金，並未對賀鳴珩構成侵權行為，則賀鳴珩依民法第179條、第184條第1項前段、後段、第2項，請求給付132萬1,200元（計算式：87萬1,200元＋45萬元＝132萬1,200元），並無理由。

2.次查，系爭租約第4條：「押金：貳佰萬元，租期屆滿時，由甲方（即李可吉）無息退回乙方（即賀鳴珩）。」（見北簡卷第9頁）、第7條：「乙方（即賀鳴珩）若於租約期間內轉租、將租賃權讓與他人，遲延支付租金兩個月以上或有其他違約情事，甲方（即李可吉）得毋須催告，逕行終止契約，並沒收押金。」（見北簡卷第9頁），是由前開規定可知賀鳴珩倘遲延支付租金2個月以上，李可吉即得沒收200萬元押金，系爭租約第7條文義並非約定須終止契約始得沒收押金。又系爭租約第3條明訂租金自94年1月1日起一次支付6個月租金，其後每6個月支付1次（見北簡卷第9頁），故賀鳴珩依約應於105年1月給付1至6月租金、105年7月支付7至12月租金，惟賀鳴珩僅於105年1月、4月、7月、10月、106年1月、4月各給付7萬5,000元，則其於105年間已遲延給付租金2個月以上，李莉莉等主張依系爭租約第7條沒收押金200萬元，為有理由。李莉

莉等既得沒收押金，賀鳴珩主張依系爭租約第4條請求李莉莉等返還押金200萬元，自無理由，更無從以押金200萬元及已付租金132萬1,200元抵銷李莉莉等請求之數額。

六、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件賀鳴珩本應於105年1月1日給付同年1至6月租金、於105年7月1日給付同年7至12月租金，迄今卻仍積欠129萬2,400元，故李莉莉等主張應自105年7月2日起加付法定遲延利息，自有理由。另李可吉原起訴請求賀鳴珩給付代墊電費25萬2,414元，民事起訴狀繕本於106年8月15日送達賀鳴珩（見原審卷一第11-1頁）；於原審108年5月2日以民事準備三狀追加請求代墊電費1萬2,000元，該書狀繕本同日送達賀鳴珩（見原審卷二第503頁）；於原審109年2月19日以民事陳報狀追加請求代墊電費5,989元，該書狀繕本同日送達賀鳴珩（見原審卷三第95頁），賀鳴珩經前開請求而迄今未付，故李莉莉等請求25萬2,414元自106年8月16日起、1萬2,000元自108年5月3日起、5,989元自109年2月20日起加付法定遲延利息，亦有理由。又賀鳴珩應給付106年1至6月相當租金之不當得利共87萬1,200元（計算式：14萬5,200元×6個月＝87萬1,200元），經受請求而未付，故李莉莉等請求自起訴狀繕本送達翌日（即106年8月16日）起加付法定遲延利息，即有理由。另李莉莉等得請求賀鳴珩自106年7月1日起至返還系爭乙部分土地之日止，按月給付14萬5,200元，因按月給付房地租金屬現今社會常見習慣，不當得利受領人自應按月於相當特定日期返還所受利益，故李莉莉等請求自各該月末日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦

屬有據。至於李莉莉等主張按月給付之計算期間尚應併至交付系爭房屋為止云云，有違賀鳴珩所受利益為占用系爭乙部分土地之認定，尚不可取。

七、綜上所述，李莉莉等本訴部分，依系爭租約第3條、民法第179條，請求如附表所示105年租金、代墊電費及106年1月至6月相當租金之不當得利（計算式及說明，詳見附表），共計為281萬0,894元，及其中243萬4,003元自109年2月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，暨自106年7月1日起至返還系爭乙部分土地之日止按月給付14萬5,200元，及自各該月末日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由。原審就上開應予准許李莉莉等199萬8,043元（即281萬0,894元-81萬2,851元＝199萬8,043元），及其中162萬1,152元（即243萬4,003元-81萬2,851元＝162萬1,152元）自109年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為李莉莉等敗訴之判決，尚有未洽，李莉莉等上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許之部分判決李莉莉等敗訴及就應予准許之其餘部分（即原判決主文第1項及第2項）判決賀鳴珩敗訴，核無不當，兩造上訴意旨指摘原判決該部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回李莉莉等其餘上訴及賀鳴珩之上訴。又李莉莉等本訴追加依民法第767條第1項前段、系爭租約第9條，請求返還系爭乙部分土地及遷讓交付系爭房屋，為有理由，應予准許，爰判決如主文第3、4項所示。賀鳴珩反訴主張依土地法第104條、民法第426條之2、第184條第1項前段、後段、第2項、第87條、第148條，請求李莉莉等就系爭乙部分土地以系爭買賣契約同一條件與其訂立買賣契約，並於其給付價金時，將系爭乙部分土地移轉登記與其；依系爭租約第4條、民法第179條、第184條第1項前段、後段、第2項及系爭租約第6條，請求李莉莉等連帶給付332萬1,200元本息及3,530萬0,8

38元與其中1,000萬元、2,530萬0,838元分別核算之利息，均無理由，不應准許，原審為賀鳴珩敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合，賀鳴珩上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

又李莉莉等勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件李莉莉等之上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為有理由，賀鳴珩之上訴（含本訴及反訴）為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二十庭

審判長法　官　馬傲霜

法　官　趙雪瑛

法　官　何若薇

附表（新臺幣）：

編號	本金數額	利息數額（元以下四捨五入）	本金及計算至109年2月19日之利息加總
一	129萬2,400元 （105年租金）	23萬5,111元 計算式：129萬2,400元×5%×（3+233/365） 計算期間：105年7月2日至109年2月19日	152萬7,511元 計算式：129萬2,400元＋23萬5,111元＝152萬7,511元
二	27萬403元 （代墊電費）	3萬1,742元 計算式：25萬2,414元×5%×（2+188/365） 計算期間：106年8月16日至109年2月19日	30萬2,627元 計算式：27萬403元＋3萬1,742元＋482元＝30萬2,627元
		482元 計算式：1萬2,000元×5%×293/365 計算期間：108年5月3日至109年2月19日	
		0元 5,989元自109年2月20日起始得為遲延利息之計算本金。	
三	87萬1,200元 （106年1至6月相當租金之不當得利）	10萬9,556元 計算式：87萬1,200元×5%×（2+188/365） 計算期間：106年8月16日至109年2月19日	98萬0,756元 計算式：87萬1,200元＋10萬9,556元＝98萬0,756元
賀鳴珩應給付數額之說明		編號一：應給付152萬7,511元，及其中129萬2,400元自109年2月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 編號二：應給付30萬2,627元，及其中27萬0,403元自109年2月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 編號三：應給付98萬0,756元，及其中87萬1,200元自109年2月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。 合計：應給付281萬0,894元，及其中243萬4,003元自109年2月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。	

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　鄭淑昀