

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第400號

原告 鄭貞子

訴訟代理人 黃雪鳳律師

被告 秋水堂有限公司

法定代理人 施伯昂

被告 陳曾甘

上二人共同

訴訟代理人 洪崇遠律師

陳志峯律師

上一人

複代理人 郭明翰律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國111年11月1日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張受判決事項之聲明者，不在此限；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，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴聲明係請求：(一)被告秋水堂有限公司（下稱被告秋水堂公司）、陳曾甘應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上如起訴狀附圖（附本院卷第27頁）編號A所示部分之建物（面積44.784平方公尺）拆除，並應

將系爭土地全部騰空遷讓返還予原告。(二)被告秋水堂公司應給付原告新臺幣（下同）3萬4,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告秋水堂公司應自民國110年9月10日起至返還第(一)項所示全部土地之日止，按月給付原告3萬57元。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)願供擔保請求宣告假執行。嗣經原告迭次變更及本院至現場勘驗，並由桃園市桃園地政事務所繪製111年4月11日桃測法複字第3600號複丈成果圖（下稱附圖，見本院卷一第375頁），原告乃於111年1月27日、111年6月6日分別具狀變更聲明，訴之聲明最終變更為：(一)被告陳曾甘應將坐落於系爭土地上如附圖編號A所示房屋及長椅（面積為56平方公尺，下稱系爭建物，該建物門牌號碼為桃園市○○區○○路000號）拆除。(二)被告秋水堂公司應將坐落於系爭土地上如附圖編號B、C、D及E 1至E 4所示之瓦斯、感應機、水泥柱、警示圓柱等地上物拆除（下稱系爭地上物）。(三)被告應將系爭土地全部騰空遷讓返還原告。(四)被告秋水堂公司應給付原告8萬6,749元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被告秋水堂公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第三項所示全部土地之日止，按月給付原告3萬57元。(六)訴訟費用由被告負擔。(七)上開第一項至第三項願供擔保請求宣告假執行。經核，原告係將原訴之聲明請求被告拆除之建物、地上物位置、範圍，依據附圖為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加；另擴張請求已到期部分之不當得利，亦屬合法，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)被告秋水堂公司前於94年間分別與原告及訴外人陳接發簽立土地租賃契約書，用以承租原告所有系爭土地之全部，以及訴外人陳接發所有坐落桃園市○○區○○段000○000○000地號等土地（下稱「陳接發土地」），供作其興建門牌號碼

01 為桃園市○○區○○路000號未辦保存登記之系爭建物，以
02 經營茶自點複合式餐飲桃園中正店餐廳(下稱系爭餐廳)之
03 用，但原告未曾簽立如原證三所示、用以申請系爭建物建築
04 執照、使用執照之土地使用權同意書。而訴外人陳接發於10
05 4年間業將上開「陳接發土地」贈與其配偶即被告陳曾甘。
06 嗣後被告秋水堂公司亦依與陳接發所簽立之租賃契約，將系
07 爭房屋之產權於106年3月20日移轉予鄰地出租人即被告陳曾
08 甘後，並繼續向被告陳曾甘承租上開建物為使用收益，則依
09 民法第426條之1之規定，被告陳曾甘亦受讓該部分租地建物
10 契約。

11 (二)又原告與被告秋水堂公司就系爭土地所簽立之租約，皆為定
12 期租賃契約，本須俟原租約因租期屆滿而終止前，依雙方意
13 願決定是否續約，並重新議約。而原告與被告秋水堂公司已
14 於103年5月15日簽立土地租賃契約書，約定租賃期間自103
15 年9月10日起至105年9月9日止(下稱103年租約)，並因依系
16 爭租約第11條約定租期屆滿若原告無出售事實，則除租金外
17 僅得依原條件續約5年「一次」。故被告秋水堂公司於上開
18 租期屆滿時，即於105年9月7日發函予原告，表示依系爭租
19 約第11條約定主張續約5年，原告嗣同意依約續約5年(租期
20 即自105年9月10日起至110年9月9日止，下稱105年租約)，
21 後原告已於106年2月17日及110年1月12日一再函告被告系爭
22 土地於110年9月9日租期屆滿後，即不再續租，並請渠等於
23 租期屆滿時依約拆除系爭土地上之系爭房屋，將系爭土地返
24 還原告等情。

25 (三)又被告秋水堂公司既於系爭土地上建築系爭建物及系爭地上
26 物，後並將系爭建物之事實上處分讓與被告陳曾甘，則被告
27 陳曾甘、被告秋水堂公司對於系爭建物及地上物而言，即分
28 別有拆屋之權能，該等建物及地上權復自110年9月10日起即
29 無繼續合法占有使用系爭土地之權源，原告自得基於民法第
30 767條第1項前段、中段物上請求權之法律關係及民法第455
31 條或租約第7條第3項之約定，請求被告秋水堂公司及被告陳

01 曾甘於租期屆滿後，分別拆除系爭地上物、系爭建物，並將
02 系爭土地全部返還予原告。

03 (四)又原告與被告秋水堂公司間之租金已調至3萬4,650元，但被
04 告秋水堂公司於租期屆至後迄今仍未返還系爭土地，故原告
05 自得依系爭租約第6條第2項之約定，請求被告秋水堂公司給
06 付與租金一部同額之懲罰性違約金3萬4,650元。再被告無權
07 占用系爭土地，係無法律上原因而受利益，致原告受有損
08 害，原告自得依民法第179條不當得利之法律關係，另請求
09 被告秋水堂公司自110年9月10日起至原告提起本案訴訟前(1
10 10年10月31日)，依系爭土地申報地價(2萬6,327.2元/每平
11 方公尺)年息10%加以計算之相當於租金之不當得利5萬2,0
12 99元 { (2萬6,327.2元 $\times$ 137m² $\times$ 10% $\div$ 12) $\times$ (1+22/30) }。
13 故以之加計違約金後即為8萬6,749元(52,099元+34,650
14 元)。另請求被告秋水堂公司自起訴狀繕本送達翌日起，按
15 月給付相當於租金之不當得利3萬57元(2萬6,327.2元 $\times$ 137
16 m² $\times$ 10% $\div$ 12)。

17 (五)並聲明：如上開變更後訴之聲明。

18 二、被告方面：

19 (一)自兩造所簽立之系爭103年租約第10條至第13條之約定，租
20 期屆滿時，如原告欲出售土地，被告秋水堂公司有優先承買
21 權，如無出售土地，被告秋水堂公司則有「當然」續租5年
22 之權利，如果被告秋水堂公司不願意接受調漲租金時，該租
23 約方為終止，此條文之約定是因被告秋水堂公司承租系爭土
24 地之目的，即係為興建建物營業之用，且因作為經營之用需
25 較長的租賃期間所致。

26 (二)是原告現既無出售系爭土地之事實，則依系爭契約第11條之
27 約定，該105年租約自110年9月10日起即再行延長5年，此乃
28 租約自動續約之約定所致。惟原告卻故意將「提供予被告秋
29 水堂公司繳付租金」之帳戶停止使用，使被告秋水堂公司無
30 法再透過匯款之方式繳付租金，且將被告秋水堂公司已付租
31 金加以提存，此舉實有違誠信。故原告請求被告二人拆除系

01 爭建物、地上物，並將系爭土地全部返還，並請求違約金、
02 相當於租金之不當得利，均無理由。

03 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用由
04 原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假
05 執行。

06 三、不爭執事項：

07 (一)系爭土地確登記為原告單獨所有，「陳接發土地」原確為訴
08 外人陳接發所有，後於104年8月28日以夫妻贈與為原因移轉
09 所有權登記至被告陳曾甘名下，系爭建物之房屋稅籍則係於
10 106年3月20日自起造人施志昌(即被告秋水堂公司法定代理人
11 施伯昂之弟)移至被告陳曾甘名下，有該等土地登記第一
12 類謄本、稅籍資料附本院卷一第31頁、第95頁至第105頁、
13 卷二第11頁可參。另系爭建物及所附設長椅確部分占用系爭
14 土地(該建物僅編號A所示部分占用系爭土地，其餘部分則
15 係占用現登記為被告陳曾甘所有之621地號土地上。至長椅
16 係位於編號A所示系爭建物雨遮下且固地於地上，故不再計
17 算面積，此可參院卷一第195頁照片所示)，及系爭地上物亦
18 確如附圖編號B至E 4所示，均占用系爭土地，亦經地政事
19 務所勘驗無誤，有本院之勘驗筆錄、相關照片及附圖附本院
20 卷第281頁至第283頁、第193頁至第213頁、第353頁至第370
21 頁、第375可參，且為兩造所不爭執。

22 (二)系爭建物於興建之初(起造人為施志昌)，確有提供如原證
23 三所示之土地使用權同意書(附本院卷一第33頁，下稱系爭
24 土地使用權同意書)，其上係蓋有原告「鄭貞子」及「陳接
25 發」字樣之印文，欲表示原告及陳接發同意其等所分別所有
26 之系爭土地及「陳接發土地」供興建系爭建物之意，嗣桃園
27 縣政府並據以核發如原證三所示該建物之(94)桃縣工建使字第
28 桃01468號府工建字第0940255775建造執照、使用執照等
29 情，有該等同意書及執照附本院卷第35頁至第36頁可參(下
30 稱系爭使用建造、使照)。

31 (三)原告就系爭土地曾簽立並經兩造提出且不爭執書面之租賃契

約之情形如下：

1. 由原告與被告秋水堂公司之法定代理人施伯昂，於94年5月10日簽立租約，並由施伯昂之弟施志昌擔任該契約關於承租人之連帶保證人，並約定租期自94年5月10日起至99年8月9日止，該租約第11條有約定「租約期滿若甲方(即原告)無出售事實則除租金外依原條件續約5年，然租金漲幅僅1次，漲幅不得高於5%」之續租條款（參本院卷第249頁至第255頁，下稱94年租約）。
 2. 由原告與施志昌，於99年8月9日簽立租約，並由施伯昂擔任該契約關於承租人之連帶保證人，並約定租期自99年8月10日起至102年8月9日，該租約第11條亦有約定上開續租條款（參本院卷第257頁至第263頁，下稱99年租約）。
 3. 由原告與被告秋水堂公司，於103年5月15日簽立系爭租約，並約定租期自103年9月10日起至105年9月9日止，該租約第11條亦有約定上開續租條款（參本院卷第265頁至第271）。
- (四)原告曾於106年2月17日寄發桃園府前存證號碼184存證信函予被告秋水堂公司，表示其等間之租賃關係應於110年9月9日屆滿時即行消滅，原告不同意再續約，請被告秋水堂公司依租約第7條第2項之約定，拆除系爭土地上之建物及自行負擔拆除費用，並將系爭土地恢復原狀後返還原告再於110年1月18日以桃園東埔郵局存證號碼20號之存證信函、於110年9月11日以桃園永安郵局存證號碼428號之存證信函，先後通知被告二人表示系爭土地租約租期於110年9月9日屆滿後，不再續約，請求被告二人拆屋還地（下稱原告存證信函一、二、三，有該原證七之存證信函本院卷第55頁至第64頁可參）。
- (五)原告曾於110年9月22日以文山指南存證號碼62號存證信函通知被告秋水堂公司取回於110年9月1日所匯給原告之3萬455元，或提供銀行帳戶辦理退款，有該信函附本院卷一第219頁；被告秋水堂公司亦於111年1月14日以竹北六家郵局存證號碼21號存證信函，表示因原告拒絕受領租金，更將原受租

01 金匯款之帳戶停止使用，致被告無法再為匯款以給付租金，
02 故通知原告應前來取回9萬1,365元之租金，並請原告提供其
03 他銀行帳戶供被告秋水堂公司進行租金給付之匯款或至被告
04 秋水堂公司收取相關款項部分，亦有該信函附本院卷一第22
05 1頁至第225頁，原告對此亦自承確就原供被告秋水堂公司給
06 付租金之銀行帳戶已結清停用，並提出如原證十六之帳戶存
07 摺明細為證(參本院卷第236頁、第218頁)。

08 四、參以兩造上開陳述，可知本案爭點應為：(一)系爭103年租約
09 第11條之約定，應如何解釋？系爭租約是否業經合法續約成
10 110年租約？(二)原告是否可基於物上請求權及租賃契約之法
11 律關係，請求被告二人分別拆除系爭建物及地上物，並另請
12 求相當於租金之不當得利與違約金？茲分述如下：

13 (一)系爭103年租約第11條之約定，應如何解釋？系爭105年租約
14 是否業經合法續約成110年租約？

15 1.參以103年租約第11條係約定：「租約期滿若甲方無出售事
16 實則除租金外依原條件續約5年，然租金漲幅僅漲一次，漲
17 幅不得高於5%」（參本院卷一第53頁），該內容並無艱澀
18 難懂之字句，是依該約款內容之一般文義解釋，除非系爭土
19 地之出租人即原告欲出售系爭土地，否則租約屆期即應自動
20 續約5年，亦無須特別訂立書面契約，此亦核與證人施志昌
21 到庭所證述「…當時討論的內容，陳接發跟原告鄭貞子還有
22 幫我補充，最重要的就是他們有說只要他們沒有出售土地，
23 就會一直續租給我」等語相符（參本院卷第483頁）。而該等
24 約款除出現於103年租約外，於95年、99年之租約中亦均為
25 同樣約定。而原告復主張於簽立95年租約時，係由其擁有碩
26 士學歷之女兒郭柳青所陪同簽立、於簽立103年租約時，係
27 由其高中肄業之子鄭春生所陪同簽立(參本院卷一第291
28 頁)，故縱證人郭柳青雖證稱原告屬不識字之人，亦無礙原
29 告可藉由其識字並擁有一定智能之子、女陪伴下，瞭解系爭
30 11條續約約款之內容及其真意。況訴外人陳接發之子陳振宗
31 亦到庭證稱「(第一次簽約時，你父親有無承諾承租人土地

01 如果沒有出售，就會繼續續租給承租人？）當時我父親說如
02 果沒有買賣或合建就會續租。當時原告對我父親說「老大哥你
03 怎麼簽，我就跟你」等語（參本院卷一第492頁），是由此更
04 可認原告確能知悉系爭11條續約約款之真意為何，並願意比
05 照陳接發之出租條件，而有同意持續續租之情形。而原告對
06 95年、99年、103年之租約，復承認為其同意所簽立，足認
07 原告自應受系爭11條續約約款之拘束。就此原告亦已表示10
08 3年租約租期屆滿後確已續約成105年租約，且未定書面契
09 約，足證原告亦同意該自動續約且毋需簽立書面契約之效
10 力。至原告雖稱依此條款只能解釋租約可續約一次，意即不
11 得再於105年租約租期於110年9月9日屆滿後，再次續約成11
12 0年租約，而證人郭柳青亦到庭證稱「提到第11條時我有疑
13 問，施志昌說因為他要蓋餐廳投入成本高，為了攤平成本，
14 如果承租土地沒有出售時，要再續租5年，當時陳接發說年
15 輕人為了開餐廳，也有可能不到5年倒閉，但最好是5年以
16 後再做5年，要我們不要煩惱，當時我們理解是5年租約
17 期限屆滿後，會再續租一次5年，總共最長就是10年」等語
18 （參本院卷第407頁），然依該11條款本文（租約期滿若甲方
19 無出售事實則除租金外依原條件續約5年）及但書（然租金漲
20 幅僅漲一次，漲幅不得高於5%）之內容加以觀察及佐以證人
21 陳振宗上開證述，可知此條款並無限制租約僅可以依原條件
22 續約5年一次之意思，如當事人確有此意，自應如但書關於
23 租金漲幅部分所示，特為標註。再證人鄭春生雖亦到庭證稱
24 原告於簽立103年租約時，並不清楚有續約之條文，伊與原
25 告沒有重新看契約內容等語（參本院卷第412頁），惟原告既
26 不否認確有於103年租約上簽名用印，復未就不知悉租約內
27 容有系爭11條續約約款一事，舉出其他事證以實其說，實無
28 法僅以與原告有母子關係之證人鄭春生上開所述，即認原告
29 係在不知之情況下，簽立103年租約，並藉以排除系爭11條
30 續約約款之效力。

31 2.再系爭11條續約約款既曰「依原條件續約」，則續約後之租

約內容中，自仍有該第11條續約約款之約定，當可在屆期後再次續約。是以，關於105年租約之租約內容應與103年租約完全相同，僅租賃期間當然變更為自105年9月10日起至110年9月9日止，而於該次租期屆滿後，除兩造同意不再續訂租約，而合意終止外，否則105年租約即應續約成110年租約，該租約內容仍與105年租約相同，僅租賃期間當然變更為110年9月10日起至115年9月9日止。如此，不論該租約係存在於原告與被告秋水堂公司間，或依民事第426條之1之規定，係存在於原告與受讓系爭建物之被告陳曾甘間，或存在於原告與被告二人間，系爭建物及系爭地上物均因110年租約之存在，而為有權占有在系爭土地上，原告自不得依物上請求權，或本於租期屆滿後之租賃物返還請求權及105年租約之約定，請求被告分別拆除系爭建物、地上物，並將系爭土地全部遷讓返還原告。

3.原告雖主張「系爭餐廳實際負責人即訴外人施志昌，曾於105年11月間與原告另行協商103年租約條款之修訂內容，並於協商過程中承諾雙方之租約為5年之合約，且刪除該租約第10條至第12條之約定，故由此可認被告秋水堂公司明知系爭租約第11條約定之續約限制，僅指續約一次並為期5年，而非無限自動續約」等語。然查，如系爭11條續約約款，確僅指可續約一次為期5年之意，則原告實無須與任何人修正、刪除該等條款，原告之所以進行協商，即係認為該條款之效力因會一直存在，除非原告出售該土地，如此將使原告使用系爭土地受限甚多所致。而依原告所提出原告家屬與施志昌間之原證十一對話內容（參本院卷第179頁至第187頁、第457頁至第474頁），僅可說明其等間確有就上開刪改租約第10條至第12條部分進行協商，但無法認已達成合意。對此，原告亦已自承「後來因修訂內容無法達成共識，而未簽立有刪減條文內容之書面契約」等情（參本院卷第238頁），是由此足認系爭11條續約條款迄今仍未經兩造刪改過。縱被告二人未曾就原告提出之存證信函一、二、三表示異議，或為回

覆，至多可認為單純沈默而已，無法認屬被告贊同原告存證信函之內容，此亦均與105年租約是否可約續約成110年租約，系爭11條續約條款是否業經刪改間並無相關，故原告該部分主張並無足採。再關於被告秋水堂公司與訴外人陳接發就「陳接發土地」所成立之契約，是否每次續約均有重新立書面契約，此或因調整契約部分條款，或為使雙方都有書面可確認租約內容，或為他故所致，但此實乃其等間之契約自由，並不會影響原告與被告秋水堂公司間就103年租約續約成105年租約，但卻未定書面之租約效力。意即原告若之前確與被告秋水堂公司達成刪改系爭11條續約條款，此亦無礙被告秋水堂公司與陳接發間之租約是否仍有續約條款效力一樣，是原告據以主張若依系爭11條續約條款，可一再續約，則被告秋水堂公司與陳接發所簽立同一內容之租約，應無再每次另立契約之必要，而據以可證103年租約只可續約一次部分，實無足採。

4.原告復提出原告之子鄭春生與訴外人施志昌於110年9月4日之電話錄音及其譯文(參本院卷二第35頁至第49頁)，欲說明是否續租係取決於出租人方，而被告對此部分形式上真正亦不為爭執，然細觀該文內容，此等為求和平簽立書面契約，以避免兩造訴訟之對話內容，雙方實多各有退讓，縱聞對方不符合契約真意之談話，為求和平處理，亦非必直接提出爭執，是並無法以該對話內容亦探究系爭11條續約約款內容文意。

5.然原告亦自承被告秋水堂公司承租系爭土地及「陳接發土地」，是為租地建屋(即系爭建物)，用以經營系爭餐廳，而系爭建物復曾申請建照執照及使用執照，依房屋稅籍資料亦可知該建物係以鋼骨所建造，該建築成本應甚鉅，則可認承租人欲在建物堪為一般使用期間長久使用系爭土地及「陳接發土地」，而為長久之經營，始為訂立系爭11條續約約款，此應甚為合理。然依該條款文義所示，雖可解釋為無限期自動續約，惟如此確已造成原為定期之租約卻變為不定期限租

約之狀況，確對系爭土地之所有權人即原告而言，非常不利
益，故本院認就系爭土地所成立之租賃契約應受到民法第44
9條第1項之限制，即該租約經續約後整體租期不應超過20
年。從而，兩造既均不否認就系爭土地最早訂立租約日期為
94年5月10日，則該續約之租期至110年租約租期屆滿日(115
年9月9日止)，即與20年大致相當。意即系爭105年租約續約
成110年租約租期屆滿後，即不應再繼續續約，以衡平出租
人與承租人之權益，此等年限亦與證人施志昌到庭所述「其
等一開始承租系爭土地及陳接發土地時，希望承租之20年總
年限」、「他(陳接發)中間還有提到，只要他一直沒有賣土
地，我們也是有機會租到20年」等承租人一開始對租賃期限
之期待及陳接發對於租賃期限最長欲出租之年限部分相符
(參本院卷一第483頁)，而原告既曾表示租賃條件願比照陳
接發，已如上述，則關於系爭土地之租賃期間亦應同受此20
年之限制。

- 6.再查，原告於起訴狀即以系爭建物興建時所附如原證三所示
之土地使用權同意書，主張其與訴外人陳接發確有出租系爭
土地與「陳接發土地」予被告秋水堂公司，作為興建系爭建
物所用(此可參本院卷一第6、7頁之起訴狀及第33頁之原證
三土地使用權同意書)，是足認原告於起訴之初，並未質疑
該同意書上關於原告簽名、用印之真正，嗣於審理後期始空
言否認該部分，實有可議。又原告就此提出「94年、99年、
103年租約上關於原告之簽名及上開使用權同意書上之原告
簽名加以比對(參院卷二第53頁)」，而認同意書上之簽名顯
非原告本人所簽立」之主張，惟證人郭柳青亦到庭證稱原告
並不識字，則原告是否可親自簽名，已有可疑，且就三份租
約上之簽名，就「鄭貞子三字」之筆順、字跡亦均多不同，
是本院並無法以上開租約上之簽名加以檢視同意書上之簽名
是否真正。況縱該同意書上之簽名確非原告所親簽，然103
年之租約已可認為租地建物之租約，故有無該同意書並無礙
於系爭103租約是否可續約成105年租約，再續約成110年租

約之效力，併此敘明。

(二)原告是否可基於物上請求權及租賃契約之法律關係，請求被告二人分別拆除系爭建物及地上物，並另請求相當於租金之不當得利及違約金？

1.按「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在」，為民法第426條之1所明定。是查，兩造均不爭執系爭土地租約訂立之初，即係供承租約建屋所用，後亦經興建系爭建物，故確為租地建物契約。而參以如不爭執事項所載之94年租約、99年租約、103年租約，其形式上之承租人雖均不相同，然應可認與被告公司均有所相關，且原告亦未曾於三次訂約時質疑該部分，故應認原告於簽立時，亦將上開三份租約之實質承租人均認屬相同，原告自不得於事後才質疑三份租約之承租人均不相同，並據以認三份租約非屬同一當事人間之租約。此部分亦經證人陳指宗到庭證稱：「（你是否知悉上開三份租約的承租人為何不同？陳接發部分的情形是否亦為相同？）我只知第一次租約，承租人是施志昌，其他的我不知道。106年這一次也是施志昌。不論是施志昌、施伯昂、被告秋水堂公司擔任承租人，都不會影響我們約定租的效力」等語（參院卷一第493頁）明確，故足認不論94、99、103年租約之承租人均不相同，亦不會影響105年租約續約成110年租約之效力。再被告秋水堂公司已經由施志昌於106年3月20日將未辦保存登記之系爭建物讓與被告陳曾甘，被告陳曾甘即取得事實上處分權，依上開規定，該租地建物租約即對被告陳曾甘仍繼續存在。而被告秋水堂公司於讓與系爭建物予被告陳曾甘後，即向被告陳曾甘租用系爭建物繼續經營餐廳使用，則被告秋水堂公司使用系爭建物及系爭土地，即係源自其與被告陳曾甘間之租約，而為有權使用。而系爭土地之103年租約復已經迭次續約至115年9月9日止，則原告自不得向被告秋水堂公司請求拆除系爭地上物、相當於租金之不當得利、違約金及返還系爭土地。

01 2.再系爭土地之租約期限既至115年9月9日止，則原告於租約
02 存續中，訴請被告陳曾甘拆除系爭建物，並返還系爭土地，
03 亦為無理由。

04 五、綜上所述，原告本於系爭土地所有權人之身分、105年租約
05 及不當得利之法律關係，請求被告分別拆除如附圖所示之系
06 爭建物、系爭地上物，並返還系爭土地，及給付相當於租金
07 之不當得利、違約金等均為無理由，應予駁回。再原告之訴
08 既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
10 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
11 敘明。

12 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 11 月 28 日
15 民事第三庭 法 官 林靜梅

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 11 月 28 日
20 書記官 劉寶霞

21 附圖：111年4月11日桃測法複字第3600號複丈成果圖