

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第94號

原告 方明煒
訴訟代理人 潘維成律師
複代理人 詹傑麟律師

原告 方明浚
歐文世

兼上二人共同
訴訟代理人 方少君

被告 裕崧實業有限公司

法定代理人 蘇郁仁

訴訟代理人 朱子慶律師
複代理人 林怡芳
訴訟代理人 江沁澤律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年1月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段000000地號土地如附圖所示編號194-10（0）地上物（面積807平方公尺）、編號194-10（1）水塔（面積1平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他全體共有人。
- 二、被告應給付原告方明煒新臺幣參萬壹仟柒佰陸拾元及自民國一一二年三月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，以及自一一一年九月一日起至騰空遷讓返還第一項土地之日止，按月給付原告方明煒新臺幣壹仟陸佰零柒元。

01 三、被告應給付原告方明浚新臺幣參萬壹仟柒佰陸拾元及自民國
02 一一二年十月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
03 之利息，以及自一一一年九月一日起至騰空遷讓返還第一項
04 土地之日止，按月給付原告方明浚新臺幣壹仟陸佰零柒元。

05 四、被告應給付原告歐文世新臺幣壹拾捌萬伍仟壹佰貳拾元及自
06 民國一一二年十月五日起至清償日止，按週年利率百分之五
07 計算之利息，以及自一一一年九月一日起至騰空遷讓返還第
08 一項土地之日止，按月給付原告歐文世新臺幣玖仟參佰陸拾
09 玖元。

10 五、被告應給付原告方少君新臺幣壹萬壹仟肆佰參拾肆元及自民
11 國一一二年十月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計
12 算之利息，以及自一一一年九月一日起至騰空遷讓返還第一
13 項土地之日止，按月給付原告方少君新臺幣伍佰柒拾玖元。

14 六、原告其餘之訴駁回。

15 七、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序部分：

18 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但基於同
19 一基礎事實、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
20 限，按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
21 述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第
22 2、3款、第256條分別定有明文。本件原告方明煒起訴時聲
23 明：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段000000地
24 號土地上之地上物（約328.41平方公尺，詳細位置待測量）
25 拆除，並將該部分土地（下稱系爭土地）騰空遷讓返還原告
26 及其他全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣(下同)12萬
27 4,542元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，
28 按年息百分之5計算之利息，並自民國111年9月1日起至將第
29 一項土地返還原告及其餘共有人全體之日止，按月給付原
30 告4375元。業經桃園市中壢地政事務所複丈測量後，原告於
31 112年9月12日具狀變更聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○

01 區○○段○○○段000000地號土地上如後附圖所示編號194-
02 10(0)地上物（面積807平方公尺）、編號194-10(1)水塔
03 （面積1平方公尺）均拆除，並將該部分土地騰空遷讓返還
04 予原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告12萬4,542
05 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息
06 百分之5計算之利息，並自111年9月1日起至將第一項土地返
07 還予原告及其餘共有人全體之日止，按月給付原告4,375
08 元。並追加原告方明浚、歐文世及方少君等三名土地共有人
09 為共同原告。原告嗣於112年10月2日以民事準備三狀變更其
10 聲明為：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段0000
11 00地號土地上如後附圖所示編號194-10(0)地上物（面積807
12 平方公尺）、編號194-10(1)水塔（面積1平方公尺）均拆
13 除，並將該部分土地騰空遷讓返還予原告及其他全體共有人。
14 (二)被告應給付原告方明煒12萬4,542元，及自起訴狀繕
15 本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
16 息，並自111年9月1日起至將第一項土地返還予原告及其餘
17 共有人全體之日止，按月給付原告4,375元。(三)被告應給付
18 原告方明浚12萬4,542元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日
19 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自111年9月1
20 日起至將第一項土地返還予原告及其餘共有人全體之日止，
21 按月給付原告方明浚4,375元。(四)被告應給付原告歐文世72
22 萬5,900元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息，並自111年9月1日起至將第
24 一項土地返還予原告及其餘共有人全體之日止，按月給付原
25 告歐文世2萬5,500元。(五)被告應給付原告方少君4萬4,835
26 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息
27 百分之5計算之利息，並自111年9月1日起至將第一項土地返
28 還予原告及其餘共有人全體之日止，按月給付原告方少君1,
29 575元。經核原告上開訴之變更、追加，係本於同一基礎事
30 實，且為補充及更正事實上或法律上之陳述，合於前揭規
31 定，應予准許。

01 二、又原告方明浚、歐文世及方少君原聲明主張：(一)被告應將坐
02 落桃園市○○區○○段○○○段000000地號土地上之加油站
03 地上物約220坪全部拆除，並將該部分土地騰空返還原告及
04 全體共有人。(二)被告應給付原告方明浚13萬5,625元，及自
05 桃園地方法院112年重訴字第94號起訴狀送達被告之翌日起
06 至清償日止按周年利率百分之5計算之利息，並自111年11月
07 1日起至將第一項土地返還予原告及其他全體共有人之日
08 止，按月給付原告4,375元。(三)被告應給付原告歐文世79萬5
09 00元，及自桃園地方法院112年重訴字第94號起訴狀送達被
10 告之翌日起至清償日止，按周年利率百分之5計算之利息，
11 並自111年11月1日起至將第一項土地返還予原告及其他全體
12 共有人之日止，按月給付原告2萬5,500元。(四)被告應給付原
13 告方少君4萬8,825元，及自桃園地方法院112年重訴字第94
14 號起訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按周年利率百分之
15 5計算之利息，並自111年11月1日起至將第一項土地返還予
16 原告及其他全體共有人之日止，按月給付原告1,575元。嗣
17 於112年12月12日聲請變更如前述變更後聲明所示（本院卷
18 二第143頁）。經核原告上開訴之變更、追加，係本於同一
19 基礎事實，且為補充及更正事實上或法律上之陳述，合於前
20 揭規定，應予准許。

21 貳、實體部分：

22 一、原告主張：系爭土地為原告等與訴外人方華璋等所共有，由
23 原告方明煒管理。原告方明煒前將系爭土地出租予訴外人中
24 豐企業股份有限公司（下稱中豐公司），並簽立土地租賃契
25 約書（下稱系爭租約），約定系爭土地由中豐公司建築並經
26 營加油站之用，嗣因中豐公司積欠債務而為訴外人徐文吉等
27 10人（下稱執行債權人）聲請拍賣系爭土地上之地上物及系
28 爭土地應有部分300000分之6537，被告公司雖經強制執行程
29 序拍定取得系爭地上物及系爭土地應有部分300000分之653
30 7，然系爭租約業因中豐公司自106年即積欠租金未為給付，
31 經原告向中豐公司寄發存證信函而終止，故被告實屬無權占

01 用系爭土地如附圖（即桃園市中壢地政事務所測量日期112
02 年4月19日中地法土字第9800號土地複丈成果圖）標示194—
03 10（0）及194-10(1)部分，其上之水塔、加油站等地上物
04 （下稱系爭建物），已侵害原告之所有權，原告爰依民法第
05 767條第1項前段、中段規定，請求被告公司應將占用系爭土
06 地之前揭地上物除去騰空，並將系爭土地返還原告及全體共
07 有人。另被告公司無權占用系爭土地，受有相當於租金之不
08 當得利，致原告受有損害，爰依民法第179條規定，按系爭
09 土地原訂租約租金計算，請求被告公司給付自109年4月1日
10 起至111年10月31日止，所受相當於租金之不當得利，暨自1
11 11年11月1日起至返還占用土地之日止，按月計算之相當於
12 租金之不當得利等語。並聲明：如前述變更後聲明所示。請
13 求如主文所示之判決。

14 二、被告則以：

- 15 (一)系爭土地係由中豐公司租地建屋，原告與中豐公司之租約，
16 於109年9月30日屆期，且依雙方簽訂之土地租賃增補契約，
17 自103年10月起至期滿日止，月租金為12萬元。
- 18 (二)被告於109年4月17日經本院105年度司執字第53577號強制執
19 行拍賣抵押物案件（下稱系爭強制執行事件）拍得系爭土地
20 之應有部分6537/300000與門牌號碼為桃園市○○區○○路0
21 00號之系爭建物（建號為桃園市○○區○○段○○○段0000
22 ○0000○號，系爭建物與系爭土地以下合稱系爭房地），而
23 系爭房地於強制執行拍賣時，係由訴外人統一精工股份有限
24 公司（下稱統一公司）向中豐公司承租使用中（租期自104
25 年4月11日至108年12月31日，月租金45萬元），被告取得系
26 爭房地之所有權後，仍由統一公司持續使用該房地，直至11
27 0年1月11日案經本院109年重訴字第255號遷讓房屋事件調
28 解，統一公司始同意將系爭房地點交與被告。
- 29 (三)系爭建物業經建築管理主管機關即桃園縣政府（95）桃縣公
30 建執照字第會壠02505號核發建造執照，於申請建築執照
31 時，均由當時系爭土地之土地所有權人出具土地使用同意

書，同意起造人中豐公司於系爭土地上興建設置民營加油站。又房屋不能脫離土地而獨立存在，故基地所有人提供土地，供建築物基地使用，自可推斷為該基地所有人同意建物所有人或事實上處分權人使用該土地至該建物不堪使用為止。土地所有人出具之土地使用權同意書予起造人，應同有繼續授與土地使用權予起造人之意思，土地使用權同意書並非僅為公法上行政目的之需而出具，應兼有授與私法上使用權之效力，故系爭土地之全體共有人除為符合申請建築執照之行政程序所需外，應有繼續同意中豐公司使用系爭土地之意思。且系爭建物結構及建築材質均屬堅固耐用性質，可認系爭建物於建造之始即有供日後長久使用之目的。從而，系爭土地所有權人同意中豐公司於系爭土地上建築系爭建物，其真意乃在同意系爭建物之合法占有人，得因使用系爭建物之目的而使用土地，並以系爭建物不堪使用為止，返還期限始行屆至；系爭建物原所有權人中豐公司，原有合法權源使用系爭土地所有權。嗣後系爭土地應有部分與建物之所有權雖輾轉分別由被告取得，然考量房屋性質上不能與土地分離而存在，顯見系爭建物之效用與存在目的仍持續存在，如許原告得訴請被告拆屋還地，影響房屋既得使用權，將對社會公益影響甚鉅，此情與民法第425條之1之規範目的相符，是參照前揭法條規定與說明，應認得以類推適用民法第425條之1第1項之規定，推定在系爭建物得使用期限內，兩造間就系爭土地有租賃關係存在，是被告所有之系爭建物在得使用期限內占有系爭土地，即具有正當權源。

(四)退步言之，縱認被告前開主張無理由，然被告係透過法院強制執行拍賣程序以510萬4,000元取得系爭建物及附屬於其上之動產，於系爭土地（應有部分6537/300000）拍賣時，均有對系爭土地之共有人即原告等人為優先承買通知，原告等人卻未於期間內主張優先承買，待被告取得系爭房地後，始本於所有權之作用，訴請被告拆屋還地，其因此得以獲取之利益甚小，但就被告而言則損失甚大，可認原告前開權利行

01 使，於本件情形已有違民法第148條規定之誠實信用方法，
02 有權利濫用之嫌。

03 (五)被告係經系爭強制執行事件拍賣程序於107年4月3日拍得系
04 爭房地及加油站附屬設備，於109年3月31日取得不動產權利
05 移轉證書及鈞院執行處核發之附屬設備證明書，並於109年4
06 月17日完成系爭房地之所有權移轉登記，然因第三人統一公
07 司遲至110年1月11日始與被告成立調解而點交系爭房地及加
08 油站設備予被告，故原告縱欲請求被告給付相當於租金之不
09 當得利，109年4月17日至110年1月11日之請求亦顯無理由。
10 況被告訴請統一公司給付不當得利事件，本係基於統一公司
11 於被告取得所有權後仍佔有系爭建物及動產為營利使用，原
12 告逕為主張依統一公司承租之租金作為不當得利之計算標準
13 顯有違誤。再者，系爭土地雖作商業使用，以營利為目的，
14 所鄰永嘉路甚寬，位在都市區域，加以我國現況不論申報地
15 價、公告地價均較市價為低等情，認原告請求之償金標準，
16 以按系爭土地申報地價年息8%計算為適當，原告所主張之租
17 金顯然遠高於土地法之最高限額等語置辯。並聲明：1.原告
18 之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免於假執行。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)原告方明煒於96年3月18日以土地代表人名義將系爭土地出
21 租予中豐公司，約定租賃期間為96年4月16日至109年9月30
22 日之租地建屋契約（本院卷一第61至62頁，即系爭租約）。

23 (二)系爭建物係由中豐公司興建，於97年5月13日編為桃園市○
24 ○區○○段○○○段0000○號，門牌號碼為桃園市○○區○
25 ○路000號，且中豐公司實際占用系爭土地如附圖標示194-1
26 0(0)及194-10(1)部分。

27 (三)中豐公司代表人經變更為楊富山，原告方明煒與中豐公司於
28 104年4月16日重新簽訂土地租賃契約，租賃期間仍至109年9
29 月30日止（本院卷二第31至34頁，下稱系爭新租約）。

30 (四)被告經系爭強制執行事件拍定取得系爭土地應有部分6537/3
31 00000與系爭建物所有權，且於前述執行案件之拍賣公告

01 中，附表：備註欄五、…，拍定後該建物坐落土地之權源，
02 由應買人自行協商解決，並不得以上開事項提出爭執或要求
03 撤拍。

04 四、兩造爭執事項：原告主張系爭租約業經終止，被告無占有系
05 爭土地之合法權源，應拆除地上物及給付相當於租金之不當
06 得利等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件首應
07 審究者厥為：(一)被告抗辯系爭租約為「基地租賃契約」，系
08 爭建物為合法占有，是否可採？(二)原告依民法第767條第1項
09 規定，請求被告拆除系爭地上物並返還所占用之土地，有無
10 理由？(三)原告依民法第179條規定，請求被告返還因系爭地
11 上物無權占用系爭土地所受相當於租金之不當得利，有無理
12 由？如有理由，其數額為何？茲分論如下：

13 (一)系爭租約或系爭新租約是否仍為有效？若否，系爭建物為合
14 法占有是否可採？

15 1.按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非有相當
16 之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契
17 約目的探求當事人之真意，應解為定有租至房屋不堪使用時
18 為止之期限。而現代建築技術發達，房屋之使用期限一般超
19 過20年，如租賃雙方於租期滿20年時未達更新契約之合致，
20 契約即行消滅，對承租人之保障欠週，且有礙社會經濟利
21 益，故88年4月21日公布修正增訂民法第449條第3項之規
22 定，使租用基地建築房屋者，不適用同條第1項之20年租賃
23 期限。準此，於民法第449條第3項規定增訂前締立之租地建
24 屋契約，締約未逾20年，房屋未至不堪使用情形，租賃契約
25 仍然有效存續期間，民法第449條第3項規定已生效施行，除
26 該規定之適用有侵害當事人之既得權，損害其信賴保護外，
27 其契約期限約定之法效即應適用該規定(最高法院108年度台
28 上字第2684號民事判決意旨參照)。次按土地法第一百零三
29 條第三款所規定承租人轉租基地於他人，出租人得終止契約
30 之情形，係指承租人承租基地後，不自為建築，而將基地轉
31 租於他人謀利；此究與基地承租人建築房屋後，將房屋全部

01 或一部交由他人使用收益之情況有別，而使用房屋必然使用
02 房屋所坐落之基地，尚難以此構成終止租約之原因。經查，
03 系爭租約係由原告與中豐公司於96年3月18日共同約定租賃
04 關係（本院卷一第61至62頁），其訂約時已逾民法第449條
05 第3項制定生效施行期間，且原告與中豐公司間係簽訂定期
06 之租賃契約，此有土地租賃契約書、土地租賃增補契約等影
07 本在卷（見本院卷一第61至72頁）可稽。而中豐公司自系爭
08 租約尚未屆期時起即未依約繳納租金，與前揭最高法院見解
09 之事實容有未合，自無從比附援引，被告顯有誤會。又系爭
10 租約或系爭新租約（本院卷一第69至72頁）中均未限制承租
11 人不得將建物轉租他人，則中豐公司於系爭土地上合法興建
12 加油站後，出租與統一公司經營，於法並無不合，亦不構成
13 終止租約之原因，合先敘明。

14 2.另按定期租賃契約如無約定或法定事由發生，當事人一方不
15 能任意終止契約。惟當事人非不得以合意終止契約，即以第
16 二次契約終止第一次契約。其契約已全部或一部履行者，除
17 有特別規定外，不當然適用民法第二百五十九條有關回復原
18 狀之規定。又解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及
19 其他一切證據資料為斷（最高法院99年度台簡上字第20號判
20 決意旨參照）。復按「租用建築房屋之基地，非因左列情形
21 之一，出租人不得收回。…（略）…四、承租人積欠租金
22 額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。…（略）
23 …。」，土地法第103條第4款定有明文。又土地法第103條
24 第4款之規定屬強制規定，基地租賃契約如有違反上開規定
25 之情形，依民法第71條規定，乃屬無效（最高法院55年度第4
26 次民、刑庭總會會議決議(二)參照）。經查，原告與中豐公司
27 曾簽訂土地租賃契約書（即系爭租約），約定由原告提供系
28 爭土地予中豐公司作為建築基地建築加油站並限期經營使
29 用，是系爭租約屬定有期限之租地建屋契約，亦為兩造所不
30 爭執，而有前揭土地法第103條各款規定之適用，亦即，依
31 前條第4款必須是承租人轉租基地於他人或承租人所積欠租

01 金「以擔保現金抵償」後仍達2年以上時，出租人始得終止
02 契約。另按租賃定有期限者，且依民法第450條第1項規定，
03 其租賃關係，於期限屆滿時消滅。復按系爭新租約第6條約
04 定：契約期滿之日甲方（即原告）如擬解約，應於租期屆滿
05 一年前以書面通知乙方（即中豐公司），否則視同本契約繼
06 續有效。

07 3.又按契約當事人之一方，因他方遲延給付而催告其履行時，
08 並表明如於期限內不履行，契約視為終止，即係於催告之同
09 時，表示附有停止條件之終止意思，因此他方當事人如未履
10 行契約，則停止條件成就，終止契約之意思表示發生效力，
11 無須另為終止契約之意思表示。又按不定期之基地租賃，承
12 租人積欠租金除擔保金抵償外，達二年以上，依土地法第一
13 百零三條第四款之規定，出租人得收回土地，惟出租人仍應
14 依民法第四百四十條第一項規定，對於支付租金遲延之承租
15 人定相當期限催告其支付租金，如承租人於其期限內不為支
16 付，出租人始得終止契約。次按解除權之行使，應向他方當
17 事人以意思表示為之；契約當事人之一方有數人者，前項意
18 思表示，應由其全體或向其全體為之。民法第二百五十八條
19 第一項、第二項分別定有明文。上開規定，依同法第二百六
20 十三條規定，於當事人依法律之規定終止契約者，準用之
21 （最高法院95年度台上字第2827號民事判決意旨參照）。

22 4.系爭租約為中豐公司與原告所簽定之租地建屋及經營契約，
23 依租賃契約第2、3條約定，租賃土地用途為原告提供系爭土
24 地供中豐公司依法經營加油站，供售油品相關業務及其他商
25 業用途；原承租期間自92年4月1日起至109年9月30日止，其
26 中自96年4月16日至96年9月30日為營建期間，自96年10月1
27 日至109年9月30日止為經營期間，自屬一定期租賃之租地建
28 屋契約，並約定租金為每月30萬元，期間為因應市場經濟環
29 境曾多次簽立土地租賃增補契約，分別為：於98年5月23日
30 修訂98年6月至99年12月變更月租金為27萬元；100年9月20
31 日修訂100年10月至102年9月變更月租金為24萬元；102年9

01 月9日修訂102年10月至104年9月變更月租金為22萬元；103
02 年10月7日修訂103年10月至103年12月變更月租金為12萬
03 元；104年1月5日修訂104年1月至104年3月變更月租金為12
04 萬元，並自104年4月起恢復至月租金22萬元（本院卷一第63
05 至67頁），又於104年4月16日因中豐公司代表人變更，原告
06 方明煒再與中豐公司簽立土地租賃契約書（即系爭新租
07 約），再次約定自96年10月1日起至109年9月30日止為土地
08 租賃之經營期間，月租金為30萬元（壠簡卷第10至13頁）。
09 查：

10 (1)基上，原告與中豐公司間為有一定期限之租賃關係，於租賃
11 期滿時，租賃關係即消滅而終止。被告雖抗辯原告方明煒曾
12 於系爭強制執行案件中，自承系爭土地自103年10月起至原
13 告對系爭強制執行案件提出異議止，租金應為12萬元而非30
14 萬元云云（本院卷一第275頁），惟此與土地租賃增補契約
15 及系爭新租約之約定條款均未相符，亦未得中豐公司之承
16 認，被告前揭抗辯尚屬無據。又原告方明煒與中豐公司間於
17 104年4月16日簽立系爭新租約，該租約第4條第2款就每月租
18 金雖仍約定為30萬元，然此約定期間實已涵蓋租約雙方多次
19 洽商增補立約變更之範圍，如逕依此約定認定系爭新租約之
20 經營期間每月應收租金，有欠公允，故仍應以104年1月5日
21 原告方明煒與中豐公司所簽訂之土地租賃增補契約為據，認
22 定其月租金應自104年4月起恢復至22萬元始為允當（本院卷
23 一第67頁）。詎中豐公司自106年2月起即未依約繳付租金，
24 此有原告提出之中壠興國郵局151存證信函為證（本院卷一
25 第87頁），被告就此亦不爭執，迄今中豐公司均未繳付租
26 金，其所存放之保證金150萬元尚且不論得否扣繳月租金，
27 縱認該保證金得作為扣繳月租金之用，無論月租金為12萬，
28 抑或是22萬、30萬，至遲於107年4月止已扣除殆盡，原告方
29 明煒雖提出中壠興國郵局9號存證信函為據（本院卷一第91
30 頁），然其主張終止之日期為107年1月，則系爭終止意思表
31 示尚與土地法第103條之規定未盡相符，該終止之意思表示

01 尚非有據。

02 (2)另在私法領域內，當事人依其意思所形成之權利義務關係，
03 基於契約自由原則，權利人雖得自由決定如何行使其基於契
04 約所取得之權利，惟權利人就其已可行使之權利，在相當期
05 間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起義
06 務人之正當信任，以為倘其履行權利人所告知之義務，權利
07 人即不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種
08 類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為
09 權利人在義務人履行其所告知之義務後忽又出而行使權利，
10 足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，
11 本於誠信原則發展而出之法律倫理（權利失效）原則，應認
12 此際權利人所行使之權利有違誠信原則，而不能發生應有之
13 效果（最高法院100年度台上字第1728號判決參照）。據
14 此：簽立租約之雙方均未有難以行使權利之特殊狀況，歷次
15 土地增補契約及系爭新租約亦為雙方合意所簽立，則系爭新
16 租約之效力當視為終止舊租約（含增補契約），並自簽立系
17 爭新租約之時起，雙方之權利義務關係適用新租約之約定，
18 又系爭新租約並未約定終止契約之條款，承租人中豐公司未
19 依約繳納租金，原告雖主張曾以存證信函寄發終止系爭新租
20 約之意思表示，惟依土地法第103條第4款之強制規定，就上
21 開關於承租人積欠租金原告主張經催告後屆期終止租約之行
22 為，加油站應非土地法之建物，縱依原告於107年1月系爭強
23 制執行事件中所提出民事異議狀自承，自103年10月至107年
24 1月之月租金皆為12萬元，然依中豐公司與原告所簽訂之土
25 地租賃增補契約書中約定：「自民國104年4月份起，雙方恢
26 復102年9月9日增補契約執行。」則中豐公司自104年4月
27 起，當以22萬元作為系爭土地之月租金，又中豐公司自106
28 年2月起未繳納月租金之事由，與土地法第103條第4款所規
29 定必須是承租人所積欠租金「以擔保現金抵償」後仍達2年
30 以上時始得終止契約之內容不相牴觸（系爭新租約之保證金
31 雖為150萬元，依原告與中豐公司所簽立之土地租賃契約書

第7條及第15條，若中豐公司有違約情事，則保證金應由原告沒收之，則該租約保證金尚非充抵租金之用，即自106年2月起算2年以上，原告即得主張終止契約，縱以保證金作為抵償每月租金22萬元之用，則自106年9月起算2年以上，原告亦得主張終止契約，見本院卷一第67至71頁），是依民法第71條之規定，原告於106年及107年所為終止行為乃屬無效（本院卷一第87、91頁），從而，原告主張以存證信函於屆期前終止租約，亦屬無據。又原告另於108年9月12日以中壢興國郵局173號存證信函通知中豐公司系爭新租約於109年9月30日屆期後不再續約，故系爭新租約應於屆期時終止。

5.另被告抗辯得類推適用民法第425條之1，系爭建物原所有權人中豐公司，原有合法權源使用系爭土地所有權。嗣後系爭土地應有部分與建物之所有權雖輾轉分別由被告取得，並考量房屋性質上不能與土地分離而存在，顯見系爭建物之效用與存在目的仍持續存在云云，經查，被告取得系爭房地所有權之前，系爭房地（土地僅有應有部分）同屬訴外人中豐公司所有，然系爭土地除中豐公司外，尚有多名共有人，尚非房屋土地同屬一人，無從推斷土地全體所有權人均默許房屋受讓人繼續使用土地，嗣後被告以系爭強制執行事件拍賣同時取得系爭房地，故與民法第425條之1不符，尚難比附援引，被告主張尚屬無據，被告系爭建物實屬無權占有。

6.被告雖於109年4月9日（本院卷一第411頁）合法取得系爭房地之所有權即取得系爭房地之權利移轉證書，縱依民法第426條之1，應由被告繼受原告與中豐公司間之租地建屋契約，惟系爭新租約於109年9月30日業已期滿終止不再續行，則系爭建物自租賃契約期滿後再無占用系爭土地之合法權源，當屬無權占有，惟被告直至110年1月11日均未實際占有系爭房地，尚無法對其使用收益，故應自110年1月11日起，即統一精工公司於本院109年度重訴字第255號遷讓房屋事件中同意將系爭建物點交予被告，被告方屬無權占有系爭土地。

(二)原告主張拆屋還地是否有理由？

01 1.按因強制執行而拍定取得不動產所有權者，自領得執行法院
02 所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，此觀民
03 法第759條及強制執行法第98條第1項規定即明。未辦理建物
04 所有權第一次登記之建物，由出資建造人原始取得所有權，
05 建造人之債權人對該建物為強制執行，經拍定人取得權利移
06 轉證書時，即取得該建物之所有權，縱無法辦理所有權移轉
07 登記，仍無礙於該建物所有權之取得（最高法院110年台上
08 字第131號民事判決意旨參照）。查系爭房屋為中豐公司所
09 建造並辦理保存登記之建物，於拍賣前由中豐公司原始取得
10 所有權，中豐公司因積欠債務，經債權人強制執行拍賣，由
11 被告拍定，於109年4月17日辦理土地所有權移轉登記等事
12 實，為兩造所不爭執，依上說明，拍定人即被告自領得本院
13 發給之系爭權利移轉證書（見本院卷一第409至411頁）之日
14 起，即已取得系爭房屋之所有權，合先敘明。

15 2.次按所有人對於無權占有或侵權其所有者，得請求返還之；
16 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
17 者得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部
18 為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人
19 全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明
20 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
21 責任，民事訴訟法第277條定有明文。又以無權占有為原
22 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
23 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
24 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
25 正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號判決
26 意旨參照）。第按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移
27 轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民
28 法第426條之1定有明文。上開規定係為避免租用基地建築房
29 屋，於事後將房屋轉讓他人時，基地所有權人任意請求拆屋
30 收回基地，而有害社會經濟之安定性，惟其適用前提應限於
31 房屋與所占用之土地間具有租地建屋之本質關係，亦即土地

所有權人於出租土地時，與承租人間對於「出租土地係供承租人於其上興建房屋」此一事實均有合意，彼此間均認知所訂立之土地租賃契約為租地建物契約，於此情形下，因基地出租人於出租土地時即能預見其所出租之土地上已有或將有建物坐落而限制其對土地之使用，未侵害土地所有人之權益，始有推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人，而使租地建屋契約對於房屋受讓人仍繼續存在，此一規定之適用。末按執行法院之拍賣，其性質屬於買賣之一種，依強制執行拍賣取得之土地，應與一般受讓人無異（最高法院67年台抗字第129號、60年台上字第4615號判例意旨、臺灣高等法院臺南分院91年度上易字第208號判決意旨參照）。末按系爭新租約第6條由雙方約定：契約期滿之日甲方（即原告）如擬解約，應於租期屆滿一年前以書面通知乙方（即中豐公司），否則視同本契約繼續有效。雙方如未能續約，乙方應負責將租用土地恢復原狀，不得向甲方請求任何補償。

3.經查：被告係經系爭強制執行事件拍賣取得系爭房地，應與一般受讓人無異，則中豐公司就系爭新租約之權利義務自應由被告繼受，惟系爭新租約既已於109年9月30日終止，則被告抗辯所有之系爭建物對於系爭土地仍屬有權占有，自不足採，且依據兩造不爭執事項(四)，被告拍定後該建物坐落土地之權源，由被告自行協商解決，並不得以上開事項提出爭執或要求撤拍，被告亦非不知情之善意第三人。依上開原告與中豐公司租約約定，被告負有將系爭土地回復原狀騰空返還原告之義務，乃屬當然。原告依據民法第767條、第821條及原告與中豐公司租賃契約書第6條之約定，訴請被告應將附圖所示194-10(0)部分面積807平方公尺之地上物投影面積、194-10(1)部分面積1平方公尺水塔均予以拆除騰空，將系爭土地返還原告及全體共有人，自屬有據。

(三)相當於租金之不當得利應如何計算？

1.按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會

之通常觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又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。復按城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以不超過土地及建築物申報價額年息10%為限；又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法施行法第25條亦有明定。上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事以為決定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。另按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。考其立法意旨在於「將來給付之訴，原條文僅規定履行期未到而有不履行之虞者，得予提起。為擴大將來給付之訴之適用範圍，爰參照日本、德國之立法例，修正為有預為請求之必要者，均得提起將來給付之訴」（該條立法理由參照）。足見立法原意在放寬提起將來給付之訴之範圍，凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文定有明文。又原告以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告則應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由。

2.經查，系爭租約雖已於109年9月30日終止，被告於110年1月

01 11日實際占有系爭建物後而無合法權源仍繼續使用系爭土
02 地，自屬無法律上之原因而受利益，則原告依民法第179條
03 規定請求被告給付相當於租金之不當得利，即屬有理。本件
04 被告對系爭建物使用系爭土地已無使用收益之權，至今仍未
05 清空而無權占用系爭土地，應屬無法律上原因而受有使用系
06 爭房屋之相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得
07 依不當得利之法則向被告請求返還所受利益。被告固然自10
08 9年4月9日取得系爭建物所有權，然期間獲租約期限尚未屆
09 至，或有第三人統一精工公司事實上占用之情形，致被告縱
10 已取得系爭建物仍未受有利益，故被告所有之系爭建物無權
11 占用原告之系爭土地當自系爭建物實際交付予原告起算，原
12 告仍得請求被告返還無權占有系爭土地之利益，且被告迄今
13 仍無遷讓返還之意，於112年4月19日現場履勘時表明非無權
14 占有，甚已搭建鐵皮、波浪板將系爭建物圍欄之狀態，此有
15 該日會同原告人員查訪之照片在卷（見本院卷一第287至295
16 頁）為憑，且經被告自承，系爭房地於110年1月11日始由第
17 三人統一公司點交返還予被告，足見被告顯有繼續占用該屋
18 之事實，原告自有就被告繼續占用系爭房屋所獲之不當得
19 利，提起將來給付之訴，預為請求被告應予返還，核無不
20 合，是原告依民法第179條，請求被告給付自110年1月12日
21 起至遷讓返還系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利，即
22 屬有據。

- 23 3.復查原告主張系爭建物占地面積為808平方公尺（見本院卷
24 第429頁），位於桃園市中壢區中豐路247號，為1層樓鋼骨
25 造加油站具有附屬辦公室之建物，其坐落系爭土地面積為80
26 7平方公尺連同水塔1平方公尺，有系爭權利移轉證書、系爭
27 土地之土地登記第一類謄本（見本院卷一第409至411頁、本
28 院卷二第87至137頁）及桃園市中壢區地政事務所112年4月19
29 日測量之土地複丈成果圖可稽。另參系爭土地經被告表示，
30 系爭土地地目為建地，緊鄰路寬約10公尺之中壢區永嘉街，
31 附近有住家，土地大部分作為加油站、洗車場及停車場之用

01 等情，此有被告民事言詞辯論意旨狀可稽（見本院卷二第15
02 9至161頁），復有原告112年4月20日民事陳報狀暨所附照片
03 數張及土地複丈成果圖附卷（見本院卷一第287至第309頁、
04 第317頁）可參，本院審酌上情及被告占有情形等一切情狀，
05 認本件被告因無權占有系爭房屋所受相當於租金利益之不當
06 得利，堪以下列計算方式為適當：雖然系爭房屋占有桃園市
07 ○○區○○段○○○段000000地號土地面積808平方公尺，
08 該地109、111年之申報地價分別為每平方公尺20,624及20,4
09 62元（見本院卷二第87頁土地登記第一類謄本、本院卷二第
10 189頁地價第二類謄本），依年息8%計算，109至110年每月
11 租金應為：111,095元【計算式：20,624×808×8%÷12=111,
12 095元，元以下四捨五入，下同】；111至112年每月租金應
13 為：110,222元【計算式：20,462元×808×8%÷12=110,222
14 元】，另參諸被告就系爭土地前經第三人統一公司占用，縱
15 取得所有權，每月仍無法使用收益等情，若以前揭土地申報
16 地價計算被告每月相當於租金之不當得利，仍屬合理，故本
17 院認被告應給付原告之每月相當於不當得利之租金為77,443
18 元，應屬有據。本件被告因產權糾紛，遲遲未能經營加油
19 站，僅將該處以圍籬圍起，原告主張逕依系爭建物原本租金
20 行情每月30萬元作為計算被告占用系爭房屋所受不當得利之
21 標準，難認於法有據。又原告方明煒持有土地應有部分7/48
22 0，此有系爭土地登記公務用謄本可稽（本院卷二第99
23 頁），職是，原告方明煒得請求被告給付自110年1月12日起
24 至110年12月31日止，相當於租金之不當得利總金額為18,90
25 1元〈計算式：（111,095×11×7/480）+（111,095×20/3
26 0 7/480）=18,901〉，原告方明煒得請求被告給付自111
27 年1月1日起至111年8月31日止，相當於租金之不當得利總金
28 額為12,859元〈計算式：（110,222×8×7/480）=12,85
29 9〉，合計3萬1,760元（計算式：18,901+12,859），另自1
30 11年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給
31 付原告方明煒1,607元（110,222×7/480），應屬有據，逾

此範圍之請求，即無從准許，應予駁回。原告方明浚持有土地應有部分亦為7/480（本院卷二第101頁），與原告方明煒同，故被告應向其給付相當於租金之不當得利總金額為3萬1,760元，另自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告方明浚1,607元，應屬有據，逾此範圍之請求，即無從准許，應予駁回。原告歐文世持有土地應有部分8500/100000（本院卷二第103至105頁），其得請求被告給付自110年1月12日起至110年12月31日止，相當於租金之不當得利總金額為110,169元〈計算式： $(111,095 \times 11 \times 8500 / 100000) + (111,095 \times 20 / 30 \times 8500 / 100000) = 110,169$ 〉，原告歐文世得請求被告給付自111年1月1日起至111年8月31日止，相當於租金之不當得利總金額為74,951元〈計算式： $(110,222 \times 8 \times 8500 / 100000) = 74,951$ 〉，合計18萬5,120元（計算式： $110,169 + 74,951$ ），另自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告歐文世9,369元（ $110,222 \times 8500 / 100000$ ），應屬有據，逾此範圍之請求，即無從准許，應予駁回。原告方少君持有土地應有部分525/100000（本院卷二第115頁），其得請求被告給付自110年1月12日起至110年12月31日止，相當於租金之不當得利總金額為6,805元〈計算式： $(111,095 \times 11 \times 525 / 100000) + (111,095 \times 20 / 30 \times 525 / 100000) = 6,805$ 〉，原告方少君得請求被告給付自111年1月1日起至111年8月31日止，相當於租金之不當得利總金額為4,629元〈計算式： $(110,222 \times 8 \times 525 / 100000) = 4,629$ 〉，合計1萬1,434元（計算式： $6,805 + 4,629$ ），另自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告方少君579元（ $110,222 \times 525 / 100000$ ）。

(四)末按給付無確定期限者，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。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告方明煒、方明浚、歐文世、方少君請求被告分別給付31,760元、31,760元、185,120元、11,434元，係以支付金錢為標的，其給付無確定期限，故原告方明煒依前揭規定，請求被告一併給付自起訴狀繕本送達之翌日即112年3月22日（見本院卷一第31頁）起，原告方明浚、歐文世、方少君請求被告自民事準備三狀送達之翌日即112年10月5日起，均至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，原告方明浚、歐文世、方少君請求自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息，於法不合，不應准許。

五、從而，原告依民法第767條第1項、第179條規定，請求：(一)被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○段000000地號土地如附圖所示編號194-10(0)地上物（面積807平方公尺）、編號194-10(1)水塔（面積1平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告及其他全體共有人。(二)應給付原告方明煒31,760元，及自112年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告方明煒1,607元。(三)應給付原告方明浚31,760元，及自112年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告方明浚1,607元。(四)應給付原告歐文世185,120元，及自112年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告歐文世9,369元。(五)應給付原告方少君11,434元，及自112年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及自111年9月1日起至被告騰空遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告方少君579元。為有理由，應予准許，逾此之部分，則無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
02 判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
05 民事第四庭 法 官 徐培元

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
10 書記官 石幸子