

# 臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第259號

原告 祭祀公業法人桃園市江士香

法定代理人 江國垣

訴訟代理人 蔡榮德律師

被告 士香加油站股份有限公司

法定代理人 江衍勛

訴訟代理人 范綱祥律師

被告 江支山

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國109年10月20日辯論終結，本院判決如下：

## 主 文

一、被告士香加油站股份有限公司應將如附表一所示之建物所有權移轉登記予原告。

二、被告士香加油站股份有限公司應將如附表二所示之地上物拆除後，將如附表二所示兩筆土地全部騰空遷讓返還原告。

三、被告士香加油站股份有限公司及被告江支山應自民國一百零八年一月一日起至被告士香加油站股份有限公司返還第二項所示土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾壹萬柒仟貳佰肆拾貳元。

四、訴訟費用由被告士香加油站股份有限公司負擔。

五、原告與被告應以附表三所示為假執行及免為假執行。

## 事實及理由

### 壹、程序部分：

一、按「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」、「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之」，此為民事訴訟法第256條、第262條第1項、第2項定有明文。查原告起訴時原以士香加油站股份有限公司（下稱士香加油站公司）及士香有限公司（下稱士香公司）為被告，並聲明請求：（一）士香加油站公司應將坐落於

桃園市○○區○○段○○○○○號土地上之同段184建號之鋼筋  
混泥土造建物（門牌號碼為桃園市○○區○○路○段000號  
、228號2樓，1樓之面積為212.72平方公尺、2樓面積為  
218.15平方公尺，總面積為430.87平方公尺，權利範圍為全  
部，詳如附表一所示，下稱系爭建物）所有權移轉登記予原  
告。（二）士香公司應自上開建物中遷出。（三）士香加油站公司應  
將坐落於桃園市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下稱14  
82地號、1483地號土地，合稱系爭土地，詳如附表二所示）  
上未辦保存登記之建物及地上物（面積以實測為準）拆除，  
並應將土地返還予原告。（四）士香加油站公司及被告江支山應  
自民國108年1月1日起至士香加油站公司履行前項返還土  
地之義務時止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）11萬7,24  
2元。（五）願供擔保請准宣告假執行。後原告於108年11月27  
日具狀撤回對於士香公司之訴訟（參本院卷二第41頁），並  
經士香公司表示同意，且因本院於108年10月21日至現場勘  
驗，並由桃園市大溪地政事務所繪製複丈成果圖（本院卷一  
第577頁之複丈成果圖就G部分之合計面積有誤繕，故以更  
正後之複丈成果圖為附圖，以下簡稱附圖）後，原告乃於同  
份書狀中變更聲明為：（一）被告士香加油站公司應將系爭建物  
所有權移轉登記予原告。（二）被告士香加油站公司應將坐落系  
爭土地上如附圖所示【加油站即A及A1部分】、【辦公室  
、廁所即B、A1及B1部分】、【鐵皮屋即C及C1部分  
】、【網狀線下油槽即D及D1部分】、【鐵皮屋洗車場即  
E部分】、【圍牆即F及F1部分】與【鐵捲門即G部分】  
等建物及地上物（下稱其他地上物，詳如附表二所示）拆除  
，並應將系爭土地全部騰空遷讓返還原告。（三）被告士香加油  
站公司及被告江支山應自108年1月1日起至被告士香加油  
站公司返還前項土地之日止，按月連帶給付原告11萬7,242  
元。（四）願供擔保請准宣告假執行（參本院卷二第37頁至第38  
頁）。經核原告前揭聲明之變更，僅為更正事實上之陳述，  
另原告撤回士香公司部分之訴訟，亦為合法，揆諸上開規定

01 均應予准許，是本案被告僅餘士香加油站公司及江支山。  
02 二、按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅  
03 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受  
04 其訴訟以前當然停止」、「第168條、第169條第1項及第  
05 170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。但法院  
06 得酌量情形，裁定停止其訴訟程序」，民事訴訟法第170條  
07 、第176條分別定有明文。查本件原告之法定代理人原為江  
08 國垣，並經其代理原告提起本案之訴，嗣其擔任原告主任管  
09 理人之任期已於109年1月2日屆滿，是其應已喪失代理權  
10 。而原告並已於108年11月12日舉行派下員大會，選任新任  
11 管理人，並在新任管理人中選舉出主任管理人為江衍禧，此  
12 有該會議紀錄附本院卷二第163頁、第164頁可參，但因選  
13 出原告第一房管理人江衍禧部分，經該第一房派下員提出該  
14 選舉未過派下現員過半數之同意之質疑，故江衍禧已於109  
15 年3月2日向本院提起確認委任關係存在之訴訟（本院109  
16 年度訴字第472號），此亦經本院依職權調閱該案卷確認無  
17 誤，故江國垣之代理權可認確已消滅，本案訴訟本應依法當  
18 然停止，並處理由何人承受原告訴訟之問題，惟原告提起本  
19 案訴訟時，既已委任蔡榮德律師為訴訟代理人，自得有效代  
20 原告繼續為訴訟行為（最高法院109年度台抗字第1037號裁  
21 定意旨參照，參本院卷二第309頁），故依上開說明，本案  
22 訴訟即不當然停止，亦無裁定停止之必要，附此敘明。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：

25 (一)緣原告將其所有之1482地號、1483地號之系爭土地，自81年  
26 1月1日起開始出租予士香加油站公司，至86年12月31日止  
27 ，共計6年（下稱第一次承租），期滿後又自88年1月1日  
28 起至97年12月31日止繼續承租，共計10年（下稱第一次續租  
29 ）。再期滿後復自98年1月1日起107年12月31日止共計10  
30 年繼續續約（下稱第二次續約），被告江支山及訴外人江宗  
31 煥（已歿）則為第二次續約之租賃契約連帶保證人。

01 (二)又原告與被告士香加油站公司於第一次續租時，原告曾同意  
02 被告士香加油站公司在承租之1483地號土地上興建建物，但  
03 有於第一次、第二次續租租約第5條第(一)項約定：「乙方（  
04 即被告士香加油站公司）於租期屆滿時，除甲方（即原告）  
05 同意繼續出租外，以乙方之名為起造人之建物，應無償轉移  
06 予甲方）」（下稱系爭移轉約定），被告士香加油站公司並  
07 於89年5月間在1483地號土地上興建系爭建物並完成保存登  
08 記。嗣上開租約於107年12月31日屆滿後，雙方租賃關係依  
09 法已消滅，後於108年3月5日達成協議：「被告士香加油  
10 站公司應於108年4月30日前將系爭建物移轉予原告，再行  
11 續約，所有承租面積623.63坪，租金每坪188元」（下稱系  
12 爭移轉協議），被告雖就此曾委託代書欲辦理系爭建物過戶  
13 手續，原告更已於代書所交付之「土地登記申請書」等相關  
14 文件上用印，但被告卻違反上開協議不願移轉系爭建物所有  
15 權登記，代書因而未予送件。是本件租賃契約既因已屆期終  
16 止而消滅租賃關係後，雙方未再重新訂立新的租賃契約，原  
17 告自得依系爭移轉約定及移轉協議，請求被告將系爭建物所  
18 有權移轉登記予原告，並依民法第455條、第767條第1項  
19 前段及中段之規定，請求被告士香加油站公司將系爭租賃標  
20 的物即系爭土地上全部其他地上物全部拆除後，並將系爭土  
21 地全部騰空遷讓返還原告。再被告並未證明原告於租期屆滿  
22 後有以「與原租約相同之條件」為出租他人之意思及行為，  
23 故被告自無從向原告主張優先承租權。

24 (三)再上開第二次續租租約既已於107年12月31日屆期終止而消  
25 滅，但被告士香加站公司仍繼續無權占用使用系爭土地，並  
26 享有相當於租金之不當得利，該利益即應以系爭協議所載「  
27 租賃面積為623.63坪、租金以每坪188元」為計算標準，此  
28 標準雖高於本案123元之起租金額，然遠低於系爭加油站正  
29 對面「大溪山水餐廳」之每坪租金192元、及鼎御有限公司  
30 所增租每坪之272元等鄰地之市場行情，故以每坪188元為  
31 計算不當得利之標準，並無不合理之情形。是原告自得依民

法第179條、第181條之規定，請求被告士香加油站公司自108年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告11萬2,742元（188元×623.63=11萬7,242元）。再被告江支山既為系爭租賃契約之連帶保證人，則就被告士香加油站公司前開應返還相當於租金之不當得利部分，即應依上開租約第12條之約定，與被告士香加油站公司負連帶賠償之責任。

(四)另被告士香加油站公司於租賃期間內，違法將坐落系爭土地上之系爭建物一樓先後轉由全家便利商店、統一超商及士香公司分別經營使用、二樓部分則先後交由彭思哲設立雲端商行、金晁實業股份有限公司占用使用，此舉已違反租賃契約第6條之規定。

(五)末依原告章程第8條之規定，主任管理人對外代表本法人，對內綜理一切事務，則原身為原告主任管理人江國垣自有權對外締約、續約及對已違約之承租人提起訴訟等有關租賃之例行性工作，故被告辯稱應經全體管理人過半數同意提起訴訟，乃重大誤會，況亦有原告之其他管理人江衍昌、江支柱、江支成、江正吉等人具狀表示同意本案訴訟之提出，合計江國垣後，該管理人之人數亦已過半數，並無逾越代理權限而提起本案訴訟之情形，故原告自得依上開說明所載之依據及侵權行之法則提起本案訴訟。

(六)並聲明：如前開變更後訴之聲明所載。

二、被告士香加油站公司辯稱：

(一)被告士香加油站公司有優先承租權，且兩造已達成一續租之協議：

被告士香加油站公司，係於78年7月30日成立，並由江士香祭祀公業監察人小組全力推動整個籌備過程，是被告士香加油站公司即本於利益盡歸參與派下員之設立目的及契約精神，與原告簽立系爭土地之租賃契約，並於數十年來歷次更訂租約，且於租約第10條均明定被告士香加油站公司繼續以加油站使用租賃地，並未有違約之情事時，原告不得在中途以

任何理由收回本租賃土地，租約期滿時，被告士香加油站公司  
有優先承租權及優先承買權，故在租約屆期終止後，原告亦  
不得恣意不予續約。至原告雖主張被告士香加油站公司有將  
系爭土地違法轉租予被告士香加油站公司所轉投資之士香公  
司，然成立士香公司完全是因為要符合設立便利商店之相關  
要求，此亦為當初籌備時預計之事業範圍內，故非原告所稱  
之轉租或轉由他人使用，此部分並無違約之情事。再依系爭  
移轉協議之內容，兩造本已達成每坪188元之續租條件，雖  
仍有未盡事項，但被告仍秉持善意盡力促成協議，原告卻  
突然提起本案訴訟，實令人不解。

(二) 江國垣無權代理原告提起本案訴訟，顯非適法：

原告原主任管理人江國垣並未經管理人會議之程序，即未依  
祭祀公業條例第22條第1項取得全體管理人過半數之同意，  
即逕行決定不續租，且依章程規定，本案係屬「辦理收租、  
納租、租賃契約之執行等例行性工作及一切業務之執行」，  
自應取決於全體管理人過半數之同意，況依系爭移轉協議，  
可知結論是同意被告再行續約，但江國垣卻違反此等結論，  
擅自以原告之名義提起本件訴訟，顯逾越管理人之權限，自  
應屬無權代理行為。

(三) 原告提起本案訴訟有權利濫用之情形：

依系爭加油站設立之宗旨及歷次租約之訂立可知，系爭土地  
出租被告士香加油站公司經營加油站，係在基於土地劃分為  
加油站用，為長期利用原告公業財產並分享利益於參與之派  
下員。而於歷次訂立租約時，亦有考量當時物價水準而調漲  
租金，持續為公業增加收入，現江國垣徒以被告於租賃期間  
違法轉租，而欲收回自用，但原告若不繼續出租被告以繼續  
經營加油站業務，而閒置荒廢，除不能為祭祀公業增進財源  
，亦造成同為祭祀公業派下員之被告士香加油站公司股東權  
利之嚴重傷害，故應可認原告提起本案訴訟，有違反民法第  
148條1項之規定，而有權利濫用之情形。

(四) 並聲明：駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。如受不利之

01 判決，願供擔保免為假執行。

02 三、被告江支山辯稱：

03 (一)被告士香加油站公司於租賃系爭土地期間，並未曾積欠原告  
04 任何租金，而關於108年1月1日起至108年6月30日之租  
05 金部分，被告士香加油站公司並已於108年6月6日將票面  
06 金額為70萬3,452元之支票雙掛號寄予原告，但後遭退回，  
07 但由此可認被告士香加油站公司並無違約未繳納租金之情況  
08 。

09 (二)原告內部一部分人員因對被告士香加油站公司之業績穩定感  
10 到眼紅，並欲取得系爭建物之所有權，始提起本案訴訟。惟  
11 系爭建物本係被告經原告前主任管理人之同意而加盟經營統  
12 一超商所用。

13 (三)依系爭移轉協議，原告已於108年4月22日通知被告帶著系  
14 爭建物移轉之文件，包括公司大小及代書至「士香館」辦理  
15 建物所有權移轉，並草擬契約底稿後寄予原告。但被告士香  
16 加油站公司依原告之通知，攜帶移轉系爭建物之相關文件及  
17 偕同代書前往欲辦理建物所有權移轉登記時，始發現原告已  
18 將續訂租約內容包括租期、優先承租及承買權、連帶保證人  
19 等為大幅度更改，致被告無法簽立租約，亦暫緩建物所有權  
20 之移轉。

21 (四)並聲明：駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。如受不利之  
22 判決，願供擔保免為假執行。

23 四、不爭執事項：

24 (一)系爭1482地號、1483地號之系爭土地確為原告所有，面積分  
25 別為1,241.11平方公尺、820.47平方公尺，合計2,061.58平  
26 方公尺，另被告士香加油站公司則於1483地號土地上興建系  
27 爭建物，並於89年5月11日完成第一次登記，登記所有權人  
28 為被告士香加油站公司（該建物門牌號碼為桃園市○○區○  
29 ○路○段000號、228號2樓，1樓之面積為212.72平方公  
30 尺、2樓面積為218.15平方公尺，總面積為430.87平方公尺  
31 ，權利範圍為全部），此有系爭土地、系爭建物登記第一類

01 騰本、系爭建物房屋稅籍資料附本院卷一第11頁、第12頁及  
02 第19頁、第47頁、第55頁至第59頁可參。

03 (二)原告將其所有系爭土地，81年1月1日起開始出租予被告士  
04 香加油站公司，直至86年12月31日止，共計6年為第一次承  
05 租，期滿後又自88年1月1日起至97年12月31日止為第一次  
06 續租。期滿後復自98年1月1日起至107年12月31日止為第  
07 二次續租，被告江支山及已歿之訴外人江宗煥均為第二次續  
08 約之租賃契約連帶保證人，第二次續約並約定第1、2年之  
09 每月租金為7萬7,000元，後每2年增加租金1萬元（即第  
10 3年年租總租金增加1萬元），此有該第一次續租契約書、  
11 第二次續租契約書附本院卷一第139頁至第159頁可參。

12 (三)又第一次續租時，原告曾同意被告士香加油站公司在承租之  
13 1483地號土地上興建建物，但有於租約第5條第(一)項約定：  
14 「乙方（即被告士香加油站公司）於租期屆滿時，除甲方（  
15 即原告）同意繼續出租外，以乙方之名為起造人之建物，應  
16 無償轉移予甲方）」之系爭移轉約定。被告士香加油站公司  
17 並於89年5月間在1483地號土地上興建系爭建物並完成保存  
18 登記。嗣上開租約於107年12月31日屆滿後，原告與被告二  
19 人於108年3月5日達成內容為：「被告士香加油站公司應  
20 於108年4月30日前將系爭建物移轉予原告，再行續約，所  
21 有承租面積623.63坪，租金每坪188元」之系爭移轉協議，  
22 被告雖依該移轉協議，曾委託代書欲辦理系爭建物過戶手續  
23 ，原告更已於代書所交付之「土地登記申請書」等相關文件  
24 上原印，但被告迄今仍未移轉系爭建物所有權登記予原告，  
25 此有上開所述續租契約書及土地登記申請書附本院卷一第25  
26 頁至第30頁可參。

27 五、本院之判斷：本案原告主張被告士香加油站公司應依系爭移  
28 轉協議及系爭移轉約定移轉系爭建物之所有權，且因租約已  
29 屆期終止，亦應將坐落於系爭土地上之其他地上物拆除後，  
30 將全部土地騰空遷讓返還原告，及請求終止租約後，被告士  
31 香加油站公司仍繼續占有使用系爭土地之不當得利，並認被



告江支山就此部分應與被告士香加油站公司連帶負清償之責等語，被告則以上開情詞為辯，是本案之爭點即為：(一)江國垣以原告之主任管理人之身分，提起本案訴訟，是否有逾越權限之情形？(二)被告士香加油站公司是否須移轉系爭建物所有權登記予原告？被告士香加油站公司是否可在第二次續租租約期滿時主張優先承租權？該效力為何？(三)被告士香加油站公司是否須拆除其他地上物後，將系爭土地全部返還原告？(四)原告請求被告士香加油站公司與被告江支山應連帶給付相當於租金之不當得利，是否有據？原告得請求之金額為何？(五)原告提起本案之訴，是否有權利濫用之情形？茲分述如下：

(一)江國垣以原告之主任管理人之身分，提起本案訴訟，是否有逾越權限之情形？

1.按「祭祀公業法人應設管理人，執行祭祀公業法人事務，管理祭祀公業法人財產，並對外代表祭祀公業法人。管理人有數人者，其人數應為單數，並由管理人互選一人為代表人；管理事務之執行，取決於全體管理人過半數之同意」，此為祭祀公業條例第22條第1項著有明文。另原告之章程於第8條、第10條有類似約定，此可參本院卷一第173頁，合先敘明。

2.經查，原告已於108年4月25日完成法人登記，並列載管理人之任期係自105年1月3日至109年1月2日止，該次任期之管理人為江國垣、江衍昌、江衍勛、江支柱、江支成、江正吉、江支興等9人，被告江支山及訴外人江憲欽等9人則為該任期之監察人，此可參本院卷一第61頁之法人登記證書。是以，江國垣於108年5月16日本於原告主任管理人之身分，依上開規定可對外代表原告，而提起本案之訴，確為適法。且原告亦已提出時任管理人江衍昌、江國垣、江支柱、江支成、江正吉等人同意江國垣為原告提起本案訴訟之同意書（參本院卷一第277頁至第285頁），而對於該等管理人有出具同意書一情，被告亦未為爭執，故可認此等事務之

執行，確有得過半數管理人之同意，是被告辯稱本案訴訟之提起未得管理人過半數之同意等語，即非屬實。再上開規定所稱「取決於全體管理人過半數之同意」，並未限制形式，是縱未以開會之方式而以上開書面同意書表示同意與否，亦應認屬適法。

(二)被告士香加油站公司是否須移轉系爭建物所有權登記予原告？被告士香加油站公司是否可在第二次續租租約期滿時主張優先承租權？該效力為何？

1.再查，兩造於第二次續租租約第5條第1項確有為系爭移轉約定，其內容為：「乙方（即被告士香加油站公司）於租期屆滿時，除甲方（即原告）同意繼續出租外；以乙方之名義為起造人之建物，應無償轉移予甲方。以甲方之名義為起造人之建物，亦應無償交還」，此可參附本院卷一第15頁之第二次續租租約，且該租約並於第2條已約定該次租賃期限係98年1月1日起至107年12月31日止。是若於該租賃期限屆滿後，雙方未再就系爭土地續訂租約，以被告士香加油站公司之名義為起造人之系爭建物，即應依上開約定移轉所有權登記予原告，合先敘明。

2.又上開租約第10條復約定：「乙方繼續以加油站使用租賃地，並未有違約之情事者，甲方不得在中途以任何理由收回本租賃土地，租約期滿時，乙方有優先承租權。且日後若甲方有意出售土地時，乙方並享有優先承買權」（參院卷一第16頁）。此所謂甲方即原告不得在中途以任何理由收回租賃土地，應係指「於租賃期間屆滿前，原告不得以包括收回自用等任何事由，提前終止租約」，但非賦與乙方即被告士香加油站公司在租期屆滿時，有要求原告繼續訂立租約之「強制續約權」。至於【優先承租權】，應係在系爭租約屆期終止，雙方未再續訂租約，原告卻欲將系爭土地再出租予被告士香加油站公司以外之第三人時，被告士香加油站公司得以同一條件主張優先承租，並與原告訂約之意，但此仍非「強制續約權」之約定。況被告士香加油站公司並無證明原告已預

計在收回系爭土地後，欲再將系爭土地另行出租他人一情，此並已經原告所否認，是被告本無從主張上開約定之優先承租權；甚者，上開約定之優先承租權，並無具體約定屬物權性質或債權性質，衡以該約定之內容，應為債權性質。即被告雖可在原告出租予其他人時主張優先承租，但若原告仍逕予出租他人，該優先權並無法影響該等租約之效力，僅生被告是否可向原告主張其他權利之效果。準此，被告以上開約定據以主張其有優先承租權一節，顯屬無據。

3.再原告於上開租約租期屆滿前，已於107年12月25日發函通知被告士香加油站公司：「…雙方租約之租期即將屆滿，本公業將收回自用、無意續約，依第二次續租租約第5條第1項約定：『乙方（即被告士香加油站公司）於租期屆滿時，除甲方（即原告）同意繼續出租外；以乙方之名義為起造人之建物，應無償轉移予甲方。以甲方之名義為起造人之建物，亦應無償交還，』，故被告士香加油站公司應將其上建物（即系爭建物）無償移轉予原告」等語（參本院卷一第21頁），被告亦不否認原告確有寄發此函文。故應認原告確於系爭租約屆滿前即表示無意於租期屆滿時再與被告士香加油站公司續訂租約之意。是縱於該租約屆滿後，被告士香加油站公司仍繼續占有使用系爭土地迄今，或給付租金予原告，亦不得視為原告與被告士香加油站公司就系爭土地有成立民法第451條之不定期租賃契約。

4.另原告確於108年3月5日，由原告當時之主任管理人江國垣與時任原告管理人之被告士香加油站公司之法定代理人「江衍勛」及訴外人「江衍昌」、與時任原告監察人之被告「江支山」及訴外人「江憲欽」等人共同召開協調會，並達成「系爭建物需於108年4月30日前將產權移轉給本公業法人（即原告），再行續約作業，所有承租面積623.63坪，每坪188元」之系爭移轉協議，有該次協調會紀錄附本院卷一第23頁可參。是參照該協議之文字內容，可知原告同意在上開租約租期屆滿後，再與被告續訂租約之前提為：被告士香加

油站公司須遵期將系爭建物移轉所有權登記予原告，其等並  
先就如予續租之租金計算標準部分事先協議。是若被告士香  
加油站逾期移轉系爭建物所有權登記，即不得依系爭移轉協  
議再要求原告續訂租約，但若有遵期移轉建物所有權登記，  
即有強制原告續訂租約之權。而被告江支山亦於本院審理中  
，已具狀自承原告確有於108年4月22日通知被告士香加油  
站公司攜帶系爭建物所有權移轉文件及公司大小章及代書至  
原告士香館辦理建物所有權移轉登記手續，惟伊因認原告欲  
續訂之租約內容明顯不公，故暫緩所有權移轉登記等語，原  
告亦已提出曾在代書所交付之系爭建物所有權移轉登記申請  
書用印之影本資料（參附本院卷一第25頁至第29頁之原證六  
），是足認原告確有通知並配合被告為該建物之所有權移轉  
登記手續，但被告士香加油站公司並未依限移轉所有權登記  
完畢。依上說明，被告士香加油站公司即無從依該移轉協議  
，強制原告與之續訂租約。再系爭移轉協議，係在處理欲續  
訂租約前應進行系爭建物之所有權移轉事宜，並無合意達成  
被告士香加油站公司已同意在上開期限前移轉建物所有權之  
意思，故不論兩造有無續訂租約？原告是否應續訂租約、是  
否應續訂除租金以外均與上開租約內容相同之租約？原告均  
不得依照系爭移轉約定，請求被告移轉系爭建物之所有權，  
原告執以該協議為請求，即屬無據。至被告雖辯稱因原告所  
提出續約之租約草稿內容有諸多限制及不公平，故被告未予  
移轉建物所有權登記及未於原告提出之租約內容上簽名，均  
可歸責於原告，然此部分縱為屬實，仍無礙兩造確於租約租  
期屆滿後，未續訂租約，原告與被告士香加油站公司就系爭  
土地已無合法有效並仍為存續之租約一情之認定。

5. 承上，原告與被告士香加油站公司就系爭土地之第二次續租  
租約既已期滿終止，其等間已無合法有效並仍為存續之租約  
，被告士香加油站公司復無權強制要求原告與之續訂租約，  
則原告依上開第二次續租租約第5條第1項之約定，請求被  
告士香加油站公司移轉系爭建物所有權登記，確屬有據。

01 (三)被告士香加油站公司是否須拆除其他地上物後，將系爭土地  
02 全部返還原告？

03 1.經查，系爭土地上，確經被告士香加油站公司興建其他上物  
04 ，該等地上物占有情形則如附表三及附本院卷一第577頁之  
05 溪測法字第044100號複丈成果圖及更正後附圖所示，占用面  
06 積合計共1,145.73平方公尺，該部分並經本院到場確認無訛  
07 ，此可參附本院卷一第477頁至第527頁、本院卷二第19頁  
08 之勘驗筆錄及現場照片。而附表三及附圖所示A1部分乃為  
09 加油站本體與（白色）辦公室重疊部分（詳參本院卷一第48  
10 5頁之照片），故分別計入加油站本體與辦公室占用面積中  
11 。

12 2.按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生  
13 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人」、「所有人對  
14 於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其  
15 所有權者，得請求除去之。」，民法第455條、第767條第  
16 1項前段、中段定有明文。是查，原告與被告士香加油站公  
17 司就系爭土地之租賃契約既已屆期終止，其等復未訂立新的  
18 租賃契約，則被告士香加油站公司自系爭租約終止後即已無  
19 占用系爭土地之正當權源，猶無權占用系爭土地，原告本於  
20 系爭土地之出租人及所有權人之地位，依上開規定，請求被  
21 告拆除其他地上物，並將系爭土地全部騰空遷讓返還原告，  
22 即屬有據。

23 (四)原告請求被告士香加油站公司與被告江支山應給付相當於租  
24 金之不當得利，是否有據？原告得請求之金額為何？

25 按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
26 利益；不當得利之受領人，如其所受利益依其性質或其他情  
27 形不能返還者，應償還其價額」，民法第179條及第181條但  
28 書分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租  
29 金之利益，為社會通常之觀念。而原告與被告士香加油站公  
30 司本就系爭土地訂有租賃契約，其等復曾以系爭移轉協議約  
31 定如續租租約則以租賃面積為623.63坪、每坪188元為租金

計算基礎，故可認被告於租期屆滿後無權占有系爭土地之不當得利，若以每坪188元計算為計算不當得利，並無不合理之情形。是原告依上開規定，依原承租面積623.63坪，請求被告士香加油站公司自108年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告11萬2,742元（188 × 623.63），應屬有據。另被告江支山既為系爭租賃契約之連帶保證人，此亦為被告江支山所不爭執，而系爭契約第12條復約定：「乙方若有違背本合約致損害甲方權益時，丙方（即被告江支山）應負連帶損害賠償責任，並願拋棄先訴抗辯權」（參本院卷一第16頁），則原告就被告士香加油站公司前開應給付相當於租金之不當得利部分，請求被告江支山依上開租約第12條之約定，與被告士香加油站公司負連帶給付之責任，亦屬有據。

(五)原告提起本案之訴，是否有權利濫用之情形？

按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，此為民法第148條所明定。經查，本案係因原告與被告士香加油站公司就系爭土地之租賃契約租期屆期終止所衍生之爭執，且原告本即同意在被告移轉系爭建物所有權登記後，仍願與被告士香加油站公司繼續訂約，以使被告士香加油站公司繼續經營加油站，然被告士香加油站公司卻自行拒絕移轉，而致無法繼續訂約，是原告提起本案訴訟，應無違反公共利益或以損害他人為主要目的。被告雖為原告派下員之一，本與原告具有相當之情誼，但原告亦應兼顧全體派下員之利益及公業財產之合理使用，是原告並無被告所稱有權利濫用之情形，附此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條、第767條第1項前段、中段、第179條、第181條之規定，請求判決如主文第一、二、三項所示，確屬有據，為有理由，應予准許。再原告與被告士香加油站公司就主文第一、二項部分，均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，

爰酌定如附表三所示相當擔保金額，准予宣告假執行。又本判決第三項所示命被告連帶給付部分之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行（如附表三所示）。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 7 日

民事第三庭 法官 林靜梅

以上正本係照原本作成。

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。

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 109 年 12 月 8 日

書記官 鄭敏如

附表一（被告士香加油站公司應移轉所有權登記予原告之建物）

坐落於桃園市○○區○○段○○○○○號土地上同段184建號之鋼筋混凝土造建物

【備註】：

一、該建物門牌號碼為桃園市○○區○○路○段000號、228號2樓。1樓之面積為212.72平方公尺、2樓面積為218.15平方公尺，總面積為430.87平方公尺，權利範圍為全部，即系爭建物。

二、系爭建物之房屋課稅現值為92萬8,800元。

二、建物登記謄本及房屋稅籍資料參本院卷一第59頁、第47頁

( 續上頁 )

。

附表二：被告士香加油站公司應拆除、坐落於桃園市○○區○○  
○段○○○○○號、1483地號之系爭土地上之地上物（即  
其他地上物）

| 編號  | 坐落地號 | 面積（m <sup>2</sup> ） | 使用情形   |
|-----|------|---------------------|--------|
| A   | 1482 | 555.63              | 加油站    |
| A 1 | 1482 | 6.39                |        |
| 合計  |      | 562.02              |        |
| B   | 1482 | 111.49              | 辦公室及廁所 |
| A 1 | 1482 | 6.39                |        |
| B 1 | 1483 | 17.54               |        |
| 合計  |      | 135.42              |        |
| C   | 1482 | 52.64               | 鐵皮屋    |
| C 1 | 1483 | 9.74                |        |
| 合計  |      | 62.38               |        |
| D   | 1482 | 111.07              |        |



( 續 上 頁 )

|                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                 |      |        | 網狀線下油槽 |
| D 1                                                                                                                                                                                                                                             | 1483 | 5.65   |        |
| 合 計                                                                                                                                                                                                                                             |      | 116.72 |        |
| E                                                                                                                                                                                                                                               | 1483 | 256.69 | 鐵皮屋洗車場 |
| 合 計                                                                                                                                                                                                                                             |      | 256.69 |        |
| F                                                                                                                                                                                                                                               | 1482 | 8.66   | 圍牆     |
| F 1                                                                                                                                                                                                                                             | 1483 | 1.47   |        |
| 合 計                                                                                                                                                                                                                                             |      | 10.13  |        |
| G                                                                                                                                                                                                                                               | 1483 | 2.37   | 鐵捲門    |
| 合 計                                                                                                                                                                                                                                             |      | 2.37   |        |
| ( 原複丈成果圖誤載為116.72，後經更正如附圖 )                                                                                                                                                                                                                     |      |        |        |
| 備註：<br>一、1482地號土地面積為1241.11平方公尺，108年1月土地公告現值為4萬9,758元／平方公尺，土地價值為6,175萬5,151元。<br>二、1483地號土地面積為820.47平方公尺，108年1月土地公告現值為4萬9,024元／平方公尺，土地價值為4,022萬2,721元。<br>三、1482、1483土地價值合計為1億197萬7,872元，此兩筆土地即為士香加油站公司應騰空遷讓返還原告之土地。<br>四、土地登記謄本附本院卷一第56頁、第57頁。 |      |        |        |

附表三：假執行及免為假執行之情形

一、本判決主文第一項原告如以新臺幣31萬元供擔保後得為假執行；但被告士香加油站公司如以新臺幣92萬8,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

二、本判決主文第二項原告如以新臺幣3,399萬2,624元供擔保後得為假執行；但被告士香加油站公司如以新臺幣1億197萬7,872元，為原告預供擔保，得免為假執行。

三、本判決主文第三項各該到期部分得假執行；但被告如就各該到期部分，各以新臺幣11萬7,242元為原告預供擔保，得免為各該到期部分之假執行。