

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第181號

原告 林嘉怡
訴訟代理人 陳昭全律師
複代理人 陳葛耘律師
被告 聖諄實業有限公司

法定代理人 王豐達
訴訟代理人 游朝義律師
吳天銘

被告 台塑能源科技股份有限公司

法定代理人 廖秋惠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告聖諄實業有限公司應將附表一編號4所示之建物內如附表二
編號1至5所示之物、附表一編號6所示之建物內如附表二編號6至
17所示之物、附表一編號1至3所示之土地上如附表二編號18至24
所示物騰空遷讓，並將附表一編號1至6所示之土地建物全部返還
予原告。

被告聖諄實業有限公司應自民國113年3月5日起至返還附表一編
號1至6所示之土地建物之日止，按月給付原告新臺幣（下同）19
4,264元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告聖諄實業有限公司負擔百分之98，餘由原告負
擔。

本判決第1項於原告以1,519萬元為被告聖諄實業有限公司供擔保
後，得假執行。但被告聖諄實業有限公司如以44,568,000元為原
告預供擔保後，得免為假執行。

01 本判決第2項於原告以每期65,000元為被告聖諄實業有限公司供
02 擔保後，得假執行。但被告聖諄實業有限公司如每期以194,264
03 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序部分

07 一、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
08 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
09 訴訟以前當然停止，但於有訴訟代理人時不適用之。該條所
10 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事
11 訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項定有明文。本
12 件被告聖諄實業有限公司（下稱聖諄公司）之法定代理人於
13 起訴後變更為吳天銘，再變更為王豐達，有公司登記資料可
14 佐，業據其等具狀聲明承受訴訟（本院卷一第273、287至29
15 1、313至318頁），應予准許。

16 二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本
17 案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項分
18 別定有明文。本件原告起訴時聲明原為：被告聖諄公司、被
19 告台塑能源科技股份有限公司（下稱台塑公司）、被告銘耀
20 精機有限公司（下稱銘耀公司）、被告華震精密股份有限公
21 司（下稱華震公司）應將坐落如附表一編號1至3所示土地
22 （下稱系爭土地）及其上如附表一編號4至6所示建物（下稱
23 系爭建物）即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0巷0000號房屋
24 （下合稱系爭建物土地）騰空遷讓並返還予原告，及自民國
25 113年3月5日起至返還系爭建物土地之日止，按月給付原告3
26 24,053元，嗣原告於銘耀公司、華震公司為言詞辯論前，撤
27 回對於銘耀公司、華震公司之起訴（本院卷一第339、443至
28 445頁），合於上開規定，應予准許。

29 三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
30 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3
31 款、第2項、第256條分別定有明文。查本件原告起訴後變更

01 聲正為(一)被告應將系爭建物土地全部騰空遷讓返還予原告；
02 (二)被告應自113年3月5日起至返還系爭建物土地之日止，各
03 按月給付原告324,053元，如任一人為給付，其他人於給付
04 範圍內，免給付義務，嗣變更聲明為：(一)被告應將附表一編
05 號4所示之建物內如附表二編號1至5所示之物、附表一編號6
06 所示之建物內如附表二編號6至17所示之物、附表一編號1至
07 3所示之土地上如附表二編號18至24所示物騰空遷讓，並將
08 系爭建物土地全部返還予原告；(二)聖諄公司應自113年3月5
09 日起至返還系爭建物土地之日止，按月給付原告324,053
10 元。(三)台塑公司應自113年3月5日起至返還系爭建物土地之
11 日止，按月給付原告324,053元。(四)上開二聲明如任一人為
12 給付，其他人於給付範圍內免給付義務（本院卷一第431至4
13 33頁、卷二第87至88頁），為補充本件請求騰空之物，屬事
14 實上之陳述者，核與上開規定相符，均應准許。

15 四、本件台塑公司經合法通知，均於言詞辯論期日不到場，核無
16 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條
17 第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體部分

19 一、原告主張：伊經本院103年度司執字第7238號強制執行事件
20 （下稱系爭執行事件）之拍賣程序，得標買受訴外人楊相哲
21 之系爭房地，於同年3月1日取得系爭房地權利移轉證書，並
22 於同年3月18日辦理所有權移轉登記完畢。聖諄公司雖以其
23 與台塑公司間就系爭土地成立租期自107年1月1日起至127年
24 12月31日止之賃契約（下稱系爭土地租約），及其與楊相哲
25 間就系爭建物自107年1月1日起至127年12月31日之租賃契約
26 （下稱系爭建物租約）占用系爭建物土地，惟系爭土地於11
27 1年3月18日已回復登記於楊相哲名下，及系爭執行事件111
28 年10月20日拍賣公告（下稱系爭拍賣公告），載明系爭建物
29 租約經本院103年9月18日執行命令除去確定，原告自不受系
30 爭土地、建物租約之拘束。況且，台塑公司未曾取得系爭建
31 物之所有權，縱認台塑公司為系爭建物土地之合法出租人，

01 依系爭土地租約之20年租期及民法第425條之規定，系爭土
02 地租約對於原告並不繼續存在，台塑公司以間接占有人身分
03 將系爭建物土地出租予聖諄公司，均屬無權占有。被告既屬
04 無權占用系爭建物土地，原告自得訴請被告自系爭建物土地
05 遷出返還予原告，並給付自113年3月5日起至交還系爭建物
06 地之日止，每月相當於租金之不當得利324,053元，爰依民
07 法第767條第1項前段、中段及第179條規定提起本件訴訟，
08 並聲明如更正後之聲明。

09 二、被告答辯：

10 (一)聖諄公司：系爭土地係訴外人廖秋惠於106年10月24日經由
11 系爭強制執行事件之拍賣程序得標買受，再由台塑公司以系
12 爭土地租約出租與伊，系爭建物由楊相哲以系爭建物租約出
13 租與伊。嗣於111年3月18日台塑公司依法院執行處之指示，
14 將系爭土地回復登記於原所有權人楊相哲名下，並保留伊對
15 系爭土地之優先承買權及系爭建物土地租約，伊對系爭建物
16 土地之租賃關係仍存在。又依系爭拍賣公告，可知伊對於系
17 爭建物土地之租賃關係尚至127年12月31日，基於伊與台塑
18 公司間之系爭土地租約及民法第425條第1項之規定，有權占
19 有系爭建物土地，並無不當得利。況且，原告於113年間已
20 至系爭建物土地要求伊作業停止，並強行進入廠區占用建物
21 到現在，伊並無使用系爭建物土地之利益等語置辯。並聲
22 明：原告之訴駁回。如獲不利判決，願供擔保請准宣告免為
23 假執行。

24 (二)台塑公司：伊之負責人廖秋惠，於106年10月24日，以優先
25 承買人身分得標買受系爭土地，伊於同年月25日與聖諄公司
26 簽訂系爭土地租約。嗣廖秋惠於111年3月18日依法院執行處
27 之指示，將系爭土地回復登記於楊相哲名下，並保留聖諄公
28 司對於系爭土地之優先承買權及租約，自此即未再收取租
29 金，亦無占用系爭土地。又系爭拍賣公告已記載租賃關係存
30 在、不點交，伊在系爭土地並無放置設備、設施或財物之占
31 用情況，亦無不當得利等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷

02 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
05 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
06 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
07 其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得
08 占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第
09 1101號判決意旨參照）。

10 1.原告主張其於113年2月7日經拍賣程序得標買受系爭建物土
11 地之所有權，並於同年3月18日辦理不動產所有權登記，為
12 系爭建物土地之所有權人等語，被告未予爭執，並有本院不
13 動產權利移轉證明書、土地及房屋登記謄本、房屋稅籍資料
14 等件可佐（本院卷一第23至25、57至67、85至89頁），堪予
15 採信。又聖諄公司承認占用系爭房地全部等語（本院卷一第
16 166頁），應認附表二所示之物均為聖諄所有，聖諄公司雖
17 改稱附表二編號18至21之物為順麟公司所有，編號22、24之
18 物非伊有等語，惟聖諄公司聲請傳喚順麟公司人員張良旭，
19 多次未到庭，亦無其他證據可認附表二編號18至22、24等物
20 非聖諄公司所有，聖諄公司所辯，尚難採信，本件應由聖諄
21 公司提出占用系建物土地之合法權源。

22 2.聖諄公司雖抗辯以系爭土地、建物租約為占用依據等語，惟
23 查，聖諄公司與楊相哲間就系爭土地及如附表一編號4、5所
24 示建物之租約，業經本院以103年9月18日執行命令除去，有
25 系爭執行事件卷宗在卷可參（另置卷第67至69頁），聖諄公
26 司與楊相哲間已無系爭建物租約存在，其主張有權占用系爭
27 建物等語，自不足採。又查，聖諄公司雖稱系爭公告註明租
28 賃關係存在、不點交等語，並提出系爭土地租約（另置卷第
29 169頁）為據，惟系爭公告就土地之使用情況欄已註明本院
30 不為實體認定乙情（另置卷第254頁），自無從以公告上註
31 明不點交乙節，而推定被告間之系爭土地租約為真。就此，

01 聖諄公司則稱其以對台塑公司1,000萬元之抵押債權抵扣租
02 金等語（本院卷二第89頁），惟此部分與台塑公司稱未向聖
03 諄公司收取租金，或與系爭土地租約記載聖諄公司需於每年
04 1月10日匯入租金300萬元（111年後則年租金為350萬元）至
05 指定帳戶等情，均不相符，此外，聖諄公司並未提出支付租
06 金之證明，自難認被告間有系爭土地租約存在，聖諄公司抗
07 辯其為有權占用系爭土地等語，亦不足採。另查，台塑公司
08 之負責人廖秋惠106年10月17日取得系爭土地之所有權後，
09 經本院107年度重訴字第66號、臺灣高等法院臺中分院108年
10 度重上字第56號等判決認定其與楊相哲間之買賣關係不存
11 在，應將系爭土地之所有權移轉登記予以塗銷，而系爭土地
12 於110年6月3日恢復所有權登記予楊相哲名下等情，有系爭
13 土地登記謄本可佐（本院卷一第375至385頁），參酌聖諄公
14 司稱吳天銘與廖秋惠一起到執行處，將系爭土地上之抵押權
15 塗銷等語（本院卷一第401頁），可見聖諄公司知悉廖秋惠
16 並未取得系爭土地之所有權，縱有系爭土地租約，該租約之
17 效力僅存在被告之間，不能持以對抗楊相哲或原告，併此敘
18 明。

19 3.小結，聖諄公司所稱系爭建物土地租約均不存在，聖諄公司
20 所有之如附表二之物，並無占用系爭建物土地之權限，原告
21 請求聖諄公司如主文第1項所示，自屬有據。又台塑公司並
22 非出租系爭土地之人，亦未放置物品在系爭建物土地上，原
23 告請求台塑公司將附表之物騰空遷讓，及返還系爭建物土地
24 等語，則屬無據。

25 (二)按依不當得利之法則得請求返還之範圍，應以對方所受之利
26 益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土
27 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求
28 人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相
29 當於該土地之租金額為限。次按城市地方租用房屋之租金，
30 以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，而前開規
31 定於租用基地建築房屋之情形準用之，土地法第97條第1

01 項、第105條分別定有明文。而土地法第97條規定之土地價
02 額，係指法定地價，法定地價又係指申報地價，亦為土地法
03 施行法第25條、土地法第148條所明揭。基地租金之數額，
04 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
05 繁榮之程度，使用人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
06 並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息
07 10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨可資參
08 照）。

09 1.原告固主張聖諄公司依系爭土地於113年之申報地價及系爭
10 房屋之拍賣價格，以10%計算每月相當於租金之不當得利為3
11 24,053元等語，惟經審酌聖諄公司前在系爭房地經營香菇事
12 業，系爭土地南臨好金路1巷，附近工廠，交通方便，商業
13 程度一般等情，有勘驗筆錄可參（本院卷一第237頁），認
14 原告請求給付之不當得利數額，按土地及建築物申報總價額
15 年息5%計算為適當。又系爭土地之113年申報地價均為1,280
16 元（即公告地價1,600元之八成，本院卷一第99至109頁），
17 系爭建物之拍賣價格各為2,880萬元、432萬元及360萬元，
18 有不動產移轉證明書在卷可參（本院卷一第23頁），依此計
19 算，原告得請求聖諄公司自113年3月5日起至返還系爭建物
20 土地之日止，按月給付相當於不當得利之數額為194,264元
21 【計算式： $(2513+2612+2612) \text{ m}^2 \times 1,280 \text{ 元} \times 5\% \div 12 = 41,$
22 264 元 ； $(2,880 \text{ 萬元} + 432 \text{ 萬元} + 360 \text{ 萬元}) \times 5\% \div 12 = 153,00$
23 0 元 ； $41,264 \text{ 元} + 153,000 \text{ 元} = 194,264$ 】，逾此部分，即屬
24 無據。聖諄公司雖主張依系爭土地租約換算月租金為61,667
25 元等語（本院卷一第402頁），惟本院認定該租約並不存
26 在，自無從參酌該租約之租金金額。

27 2.又聖諄公司抗辯原告拍得系爭建物土地後，已持有附表二編
28 號4、6所示建物之鑰匙，並設定保全、管制車輛，證人即原
29 告之父林建相於112年6月28日要求伊不能搬走設備，伊並無
30 占用之利益等語。惟查證人林建相證稱：伊持有附表二編號
31 4、6所示建物之遙控器，因拍定後編號4所示建物之鐵門被

01 撞斷，伊於113年5月請鐵工先裝該建物的鐵門搖控器，因廠
02 房兩邊有易燃物，怕有煙蒂，就用三合板做堆放，不是封閉
03 （工廠通道），伊沒有控制大電室，也沒有拆走中興保全等
04 語（本院卷二第91至92頁），則證人林建相於拍定後在系爭
05 建物加裝遙控器，係為維護原告拍得不動產之財產安全，且
06 參考聖諄公司與林建相之對話截圖照片（本院卷二第105、1
07 09頁），聖諄公司傳送現場照片予林建相說明現況，及詢問
08 林建相願意補貼工廠內部設備多少金額等情，並非原告或林
09 建相拒絕聖諄公司搬遷之意，聖諄公司抗辯未因占用受有利益
10 等語，尚無足採。

11 3.小結，本件認被告間並無租賃關係存在，原告請求聖諄公司
12 自113年3月5日起至返還系爭建物土地之日止，按月給付原
13 告194,264元，係屬有據，逾此部分，則屬無據。

14 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段，及第179
15 條之規定，請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准
16 許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

17 五、本件原告勝訴部分，原告與聖諄公司陳明願供擔保請准宣告
18 及免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至
19 原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應
20 併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附
22 其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸
23 再予論述，附此敘明。聖諄公司雖請求再傳喚證人張良旭，
24 惟本院已認定其為附表二之物所有權人，無傳喚之必要。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

27 民事第二庭 法官 李莉玲

28 以上正本係照原本作成。

29 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

01
02
03

附表一

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	彰化縣	○○鄉	○○段	0000	2513	全部
2	彰化縣	○○鄉	○○段	0000	2612	
3	彰化縣	○○鄉	○○段	0000	2612	
建物坐落						
編號	建號	基地坐落/門牌號碼(彰化縣埔鹽鄉)	建築式樣主要建築材及房屋層數	建物面積(平方公尺)		附屬建物主要建築材料及用途
				樓層積合計		
4	00	○○段000、000地號/○○路0巷000號	鋼筋混凝土構造、鋼骨造、3層樓房、農業用	地面層：2539.61 二樓層：2251.13 三樓層：2251.13 合計：7041.87	水塔面積109.71平方公尺、電梯樓梯間面積12.65平方公尺	
5	暫編00	○○段000地號/○○路0巷000號	農業設施(金針菇栽培室)	四樓層：1184.17 五樓層：12.65 合計：1196.82		
6	暫編01	○○段000、000地號/○○路0巷000號		地面層：4945.67 合計：4945.67		

04
05

附表二

編號	騰空項目	放置處 (彰化縣埔鹽鄉)	備註
1	聚粒子乙批	○○段00建號建物	本院卷二第21頁
2	大型混合機1台		本院卷二第23頁
3	太空包乙批		本院卷二第25頁
4	消毒鍋8只		本院卷二第27頁
5	鐵架15只		本院卷二第29頁
6	堆土機2台	○○段暫編00建號建物	本院卷二第31頁
7	鋼瓶、小型機具乙批		本院卷二第33頁
8	綠色機具1台		本院卷二第33頁

(續上頁)

01

9	材料袋、聚粒子袋、鐵片乙批		本院卷二第35頁	
10	綠色機具1台		本院卷二第35頁	
11	太空包乙批		本院卷二第37頁	
12	小型綠色機具1台及鐵板、鐵架乙批		本院卷二第37頁	
13	大型綠色機具1台		本院卷二第39頁	
14	綠色鐵板、綠色機具及太空包乙批		本院卷二第39頁	
15	白色機具及綠色鐵板乙批		本院卷二第41頁	
16	大型鐵架及氣瓶乙批		本院卷二第43頁	
17	小型機具1台		本院卷二第43頁	
18	A區域廢棄物乙批		○○段000、地號土地	本院卷二第45頁
19	B區域廢棄物乙批			本院卷二第45頁
20	C區域垃圾乙批			本院卷二第47頁
21	D、E區域燃料棒乙批			本院卷二第47頁
22	藍色貨車1台及鐵製廢棄物乙批			本院卷二第49頁
23	鋁製鍋爐1台			本院卷二第51頁
24	工業廢棄物及鐵製廢棄物等乙批			本院卷二第53、55頁