

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第280號

上訴人 回春堂製藥廠股份有限公司

法定代理人 吳鎮宇

訴訟代理人 錢紀安律師

被上訴人 吳德昭

訴訟代理人 林良財律師

複代理人 李欣怡律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國111年1月30日臺灣桃園地方法院111年度訴字第668號第一審判決提起上訴，本院於112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人與訴外人吳德一、吳德堂、吳德恆為兄弟（下稱吳家四兄弟），上訴人原為吳家四兄弟經營之家族企業。坐落桃園市○○區○○段000、000、000、000、000、000地號等6筆土地（下稱系爭土地）登記於被上訴人名下，實際所有人為被上訴人及吳德一、吳德堂（下稱吳德昭三人）。吳家四兄弟於民國100年12月31日簽立股權及土地轉讓同意書（下稱系爭契約），約定吳德昭三人將其持有上訴人股份出售予吳德恆，並其等同意現狀上訴人廠房、道路占用系爭土地部分，可繼續無償使用10年即至110年12月31日止。詎上訴人於10年使用期間屆滿後，其所有如附圖所示編號A至L地上物（下稱系爭地上物）仍無權占用系爭土地。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物拆除或刨除，並將系爭地上物占用土地部分全部騰空返還被上訴人。又上訴人無權占用系爭土地，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，致被上訴人受損害，爰併

01 依民法第179條規定，請求上訴人自111年1月1日起至返還上
02 開土地之日止，按月給付被上訴人新臺幣（下同）1,029元
03 （未繫屬本院部分不予贅述）。

04 二、上訴人抗辯：

05 (一)系爭契約固約定上訴人得無償使用系爭土地10年，惟上訴人
06 係50年間成立之家族企業，依一般社會通念，購買公司股份
07 取得經營權係以永續經營公司為目的，被上訴人自須確保上
08 訴人能依點交現狀持續經營，亦即上訴人得為正常營運而持
09 續使用系爭土地，依系爭契約前言及第9、11、13條約定可
10 明此為吳德昭三人須負擔之附隨義務及後契約義務。另系爭
11 契約未約明10年使用期間屆滿後上訴人須拆除地上物、返還
12 土地，且上訴人在111年12月31日前仍可依市價買受系爭土
13 地，可徵10年使用期間屆至後，上訴人仍可由無償轉為有償
14 使用系爭土地。

15 (二)另吳家四兄弟簽立系爭契約時，系爭土地為四兄弟共有，系
16 爭地上物雖為上訴人所有，惟上訴人係四兄弟共同經營，是
17 系爭土地及地上物之產權狀況與民法第425條之1第1項規定
18 之法律狀態相同，應有該條規定之適用，上訴人自得主張基
19 於法定租賃關係占有系爭土地。

20 (三)附圖所示編號L1、L2、L3廠房於70年、87年興建時並無越界
21 問題，可認廠房縱有越界，上訴人亦無故意或重大過失，且
22 被上訴人當時為上訴人經營者之一，其並未反對興建廠房，
23 依民法第796條規定，被上訴人自不得請求拆除。又上開廠
24 房屋簷下有多根橫樑，如將之拆除勢必影響廠房結構，參酌
25 民法第796條之1規定意旨，被上訴人請求拆除上開廠房不應
26 准許。

27 (四)上訴人為老字號優良品牌製藥廠，如拆除系爭地上物，恐將
28 損失近60年之經營成果，嚴重侵害上訴人之營業利益，並損
29 及消費者福祉。反觀被上訴人已移民澳洲，無使用系爭土地
30 之規劃，堪認被上訴人請求上訴人拆除地上物、返還土地係
31 以損害他人為主要目的，為權利濫用，不應准許。

01 (五)上訴人於10年使用期間屆滿後仍為有權占有，無不當得利問
02 題，且被上訴人就系爭土地僅有1/3權利，其請求不當得利
03 數額自應以該比例計算。

04 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決：(一)上
05 訴人應將系爭土地上之系爭地上物拆除或刨除，並將系爭地
06 上物占用土地部分全部騰空遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應
07 自111年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付
08 被上訴人1,029元；並依聲請、職權為准、免假執行之宣
09 告；另駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人未就其敗訴部分聲
10 明不服，非本院審理範圍）。上訴人不服，提起上訴，聲明
11 為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
12 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯
13 聲明：上訴駁回。

14 四、兩造不爭執事實：

15 (一)被上訴人、吳德一、吳德堂、吳德恆為兄弟，上訴人之法定
16 代理人吳鎮宇為吳德恆之子。上訴人原為吳家四兄弟經營之
17 家族企業。系爭土地登記於被上訴人名下，實際為吳德昭三
18 人共有，系爭地上物則為上訴人所有（原審卷第57-65、7
19 3、240、431頁，本院卷第108頁）。

20 (二)原審會同兩造至現場勘驗，並囑託地政機關測量結果，系爭
21 地上物占用系爭土地之位置及面積如附圖所示，占用總面積
22 為919平方公尺（原審卷第165-177、183-225、403-405
23 頁）。

24 (三)吳家四兄弟於100年12月31日簽訂系爭契約，前言記載四人
25 各代表其本人及配偶、子女，為重新組織上訴人經營團隊，
26 經雙方合意轉讓公司股份。第3條約定吳家四兄弟信託登記
27 於被上訴人名下之土地，吳德恆依比例分得同段000地號等7
28 筆土地及地上物，並補償2,039萬元做為土地差額與地上物
29 之補償。吳德恆應支付全部土地及地上物款2,039萬元及57,
30 828,000元購買股權。第4條另約定「依現狀，公司目前之廠
31 房、道路占用其他地號之社子土地，賣方同意由公司繼續無

償使用10年」；第5條「賣方○○土地中之000、000、000、000、000、000地號等6筆土地（即系爭土地）截至111年12月31日止，買方有依市價購買之優先承購權（不可分割處理）」；第9條「公司負責人變更為買方後，買方得指定日期為點交日，點交採現況點交，本同意書簽訂及支付定金後，登記公司名下之固定資產（含土地、房屋…）均不得任何異動。流動資產、存貨等，應維持正常運作，列入移交」；第11條「賣方須於公司負責人變更為買方後之一年內，積極協助買方掌握公司營運現況並能獨立營運，期間買方願支付薪資」；第13條「本同意書未載明事項，應由吳德一等四兄弟隨時會商決定之」（原審卷第21-25頁）。

五、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，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，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（最高法院72年度台上字第1552號判決參照）。兩造同認系爭土地登記為被上訴人所有，上訴人抗辯其為有權占有系爭土地，自應就占有權源負舉證之責。本院基於下列事證，認上訴人之抗辯為無理由：

(一)上訴人抗辯10年使用期間屆滿，其可由無償使用轉為有償使用系爭土地部分：

1. 依系爭契約內容所載（見兩造不爭執事實(三)），吳德昭三人係將其等持有上訴人之股份出賣予吳德恆；吳德恆並分得登記於被上訴人名下之7筆土地及地上物，吳德恆應給付吳德昭三人買受股份之價款及土地、地上物價差補償。而系爭契約第4條約定關於上訴人現狀廠房、道路占用土地可無償使用10年之緣由，據證人吳德堂證稱：吳德恆說要接手經營上訴人，系爭契約就是處理吳德恆跟出賣人買股權及土地。系爭契約簽訂前，上訴人法定代理人是吳德一，付完錢後變更

01 為吳鎮宇。吳德恆分到及買到的土地是以廠房主體為中心，
02 那時一些道路及公司的附屬設施是在系爭土地上，當時講好
03 那些附屬設施所在土地讓吳德恆無償使用，在10年內讓他們
04 將附屬設施、出口、道路改到他們自己的土地上等語（原審
05 卷第238-239頁）；核與證人吳德恆證稱：當時他們將土地
06 賣給我，系爭6筆土地上有工廠經營必備的附屬設施。我本
07 來就要跟他們買系爭土地，只是資金不足，當時想10年就很久
08 了。公司附屬設備所在的土地終究是要買的等語（原審卷
09 第232、233頁）相符，且亦與系爭契約第4條約定賣方同意
10 上訴人廠房、道路占用土地可無償使用10年，第5條約定買
11 方有依市價購買系爭土地等內容一致。可見吳家四兄弟係因
12 吳德恆已取得上訴人之股權及廠房坐落土地，惟尚無資力一
13 併購買廠房其餘道路、附屬設備坐落土地，方給予吳德恆相
14 當期間無償使用占用土地及優先購買系爭土地之權，俾使土
15 地及地上物之權屬一致。而系爭契約並未約明10年使用期間
16 屆滿後，吳德昭三人仍有提供系爭土地供吳德恆或上訴人使
17 用之義務，且無雙方仍可商議有償占有之方式，足認10年使
18 用期間屆至，上訴人即無占有系爭土地之權限。

- 19 2. 上訴人固抗辯依系爭契約前言、第9、11、13條約定，吳德
20 昭三人有提供系爭土地供上訴人使用之附隨義務、後契約義
21 務云云。惟按解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，
22 無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。又所謂
23 附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利
24 益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義
25 務以輔助實現債權人之給付利益。另學說上所稱之「後契約
26 義務」，係在契約關係消滅後，為維護相對人人身及財產上
27 之利益，當事人間衍生以保護義務為內容，所負某種作為或
28 不作為之義務，諸如離職後之受僱人得請求雇主開具服務證
29 明書之類（最高法院97年度台上字第1676號、98年度台上字
30 第78號、95年度台上字第1076號判決參照），可認附隨義務
31 或後契約義務之發生僅為完足實現原契約之主給付義務，或

01 為保護當事人之人身或財產利益，非為創設新的契約關係。
02 而依系爭契約，吳德恆與吳德昭三人間僅有買賣股份及系爭
03 土地遭占用部分之定期使用借貸關係，業如前述，兩造間則
04 無契約關係，上訴人指稱吳德昭三人有提供系爭土地供上訴
05 人有償使用之附隨義務及後契約義務云云，已與系爭契約第
06 4條約定之文義不符，且亦與所謂附隨義務及後契約義務之
07 本質相異。又系爭契約前言僅記載吳家四兄弟係為重新組織
08 上訴人經營團隊而轉讓上訴人之股份；第9條係關於上訴人
09 負責人變更後，關於公司資產點交之約定，旨在維持公司資
10 產依現況點交；第11條僅約定賣方在經營權更替後一年內，
11 應協助買方掌握營運狀況；第13條約定契約未載明事項由四
12 兄弟隨時會商，是依上開約定，均無從認定被上訴人有同意
13 上訴人繼續使用系爭土地之附隨義務、後契約義務。是上訴
14 人抗辯10年使用期間屆滿後，其可由無償使用轉為有償使用
15 系爭土地云云，即非有據。

16 (二)上訴人抗辯其可依法定租賃關係占有部分：

17 按民法第425條之1規定，必須土地及其土地上之房屋同屬一
18 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地
19 及房屋同時或先後讓與相異之人之情形，始有其適用（最高
20 法院94年度台上字第551號判決參照）。兩造均是認系爭土
21 地登記於被上訴人名下，系爭地上物則為上訴人所有（本院
22 卷第89頁），是本件並無土地及建物同屬一人之情形，自無
23 民法第425條之1規定之適用。又該條規範意旨，係為解決同
24 屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房
25 屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一
26 體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權（最高法院110
27 年度台上字第409號判決參照）。是如土地及其上房屋自始
28 非同一人所有，則當事人間可自行形成房屋與土地之利用關
29 係，無庸法律介入擬制為法定租賃關係。是上訴人抗辯本件
30 與民法第425條之1規定之法律狀態相同，有該條適用云云，
31 並非有理。

01 (三)綜上，被上訴人為系爭土地之所有人，上訴人未能舉證證明
02 有得以對抗被上訴人之合法權源。是被上訴人依民法第767
03 條第1項規定，請求上訴人拆除或刨除系爭地上物，並將占
04 用土地騰空返還被上訴人，即屬正當。

05 六、按民法第796條及第796條之1係就土地所有人建築房屋逾越
06 地界者，鄰地所有人得否請求移去或變更其房屋所為之規定
07 ，此屬土地相鄰關係之範疇，使一方所有權內容擴張，而他
08 方之所有權內容因而受有限制。倘建築房屋使用鄰地係基於
09 租賃契約，因該債之關係並無使自己土地所有權內容發生擴
10 張之作用，他方之所有權內容亦非因相鄰關係而受限制，其
11 性質與越界建築顯不相同，於債權關係消滅後，自無上開相
12 鄰關係規定之適用或類推適用（最高法院110年度台上字第
13 231號判決參照）。上訴人抗辯附圖所示編號L1、L2、L3廠
14 房於70年、87年興建，被上訴人當時亦為上訴人經營者之
15 一，並未反對興建等情，是上訴人興建之廠房坐落被上訴人
16 之土地，被上訴人時任上訴人之經營者，可見被上訴人斯時
17 同意上訴人占有系爭土地，其等間有占有使用土地之法律關
18 係，嗣被上訴人出售上訴人股份，被上訴人與上訴人間使用
19 系爭土地之法律關係已消滅，上訴人因此無占有權源，此與
20 越界建築自始即無權占用鄰地之情形不同，自無適用民法第
21 796條、第796條之1餘地。是上訴人執上開規定，抗辯被上
22 訴人知上訴人越界而不異議，且拆除附圖所示編號L1、L2、
23 L3部分廠房將影響廠房結構，不得請求拆除云云，即屬無
24 據。

25 七、按民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之
26 規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目
27 的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害
28 他人為主要目的，即不受該條規定之限制。又權利之行使，
29 是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取
30 得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比
31 較衡量以定之（最高法院86年度台上字第1807號判決、71年

度台上字第737號判例參照)。被上訴人請求上訴人拆屋還地，可獲實現所有權完整權能之利益，以系爭地上物占用系爭土地總面積919平方公尺，範圍廣大，被上訴人收回土地可獲之利益非小。又被上訴人前已同意上訴人廠房、道路無償使用系爭土地長達10年，已使上訴人獲得長年免費使用系爭土地之利益，且上訴人具相當規模，有充足之時間及專業可將廠區道路、設備遷移。而系爭地上物包含編號B、C柏油路、K紅磚步道、H水泥地，刨除並無困難；另編號D排水溝、G水泥板、E污水處理室、F廢水調整池、I水塔、J焚化爐及A有機溶媒倉庫等設備，亦非不可移置。上訴人雖主張法定代理人吳鎮宇接手後就廠區維護耗資超過五千萬，編號A設備為營業重要設施等語，並經吳鎮宇證稱編號A有機溶媒倉庫雖可移動，但在102年設置時已與廠房連接，主要溫度控制係靠連接的管子等情，並提出合約書等為證（本院卷第121-147、181頁）。惟查，系爭契約於100年12月31日簽訂，上訴人已可預期無償使用系爭土地之期間為10年，其仍在10年期間耗資設置重要設備於系爭土地，縱有損失，亦應由其自行負擔。至於編號L1、L2、L3廠房部分為一樓建物，合計占用系爭土地23平方公尺，為狹長範圍土地，上訴人自陳此部分係廠房屋簷，屋簷下有多根橫樑等情，業經原審勘驗屬實，有現場照片及上訴人提出之照片可佐（原審卷第176、183頁、本院卷第107、171-173頁）。依照片所示，此部分為廠房外側走道，走道上方有屋簷，簷下有橫樑，然據此尚不足認定拆除此範圍將對整體廠房結構有何影響。綜上，被上訴人行使所有物返還請求權所獲利益非小，而拆屋還地僅對上訴人不利，未影響他人及公益，可認被上訴人行使權利非以損害他人為主要目的。至被上訴人縱使遷居國外，亦可就系爭土地為收益或處分，上訴人抗辯被上訴人無使用土地規劃，拆除地上物損害上訴人營業利益，被上訴人為權利濫用云云，亦不足憑採。

八、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
02 179條、第181條但書分別定有明文。又無權占有他人之土
03 地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高
04 法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。經查：

05 (一)上訴人於10年使用期間屆滿即110年12月31日後已無占有系
06 爭土地之權利，其占有系爭土地，受有相當於租金之利益，
07 致被上訴人受有損害，該等利益依性質不能返還，被上訴人
08 自得請求上訴人償還相當於租金之價額。

09 (二)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額
10 年息10%為限，前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土
11 地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而上開規定所謂
12 之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。
13 土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價
14 為法定地價。又依平均地權條例第16條規定，土地所有權人
15 未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。
16 被上訴人請求上訴人返還相當於租金之價額，惟未能證明系
17 爭土地之合理租金數額，是其主張參酌前開土地法之規定定
18 之，自可憑採。復按基地租金之數額，除以基地申報地價為
19 基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
20 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
21 較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號判決參
22 照）。本院審酌系爭土地為特定農業區之農牧用地，位於桃
23 園市○○區○○路盡頭往○○國小方向之無名道路，該道路
24 為兩線之柏油路，對面為○○區農會倉庫，其餘為農舍及稻
25 田。系爭土地除系爭地上物坐落外，其餘為雜草、樹木、水
26 池等，有系爭土地登記謄本、原審勘驗筆錄、現場相片及兩
27 造另案原法院105年度簡上字第86號判決（被上訴人訴請上
28 訴人拆除系爭土地上之其餘地上物）在卷可憑（原審卷第57
29 -65、102、175-177、183-225、431頁）等情，認應以系爭
30 土地申報地價年息3%計算相當於租金之價額為適當。查系
31 爭土地於111年1月之申報地價均為每平方公尺448元（原審

卷第57-65、431頁），系爭地上物占用系爭土地之總面積共919平方公尺，據此計算，上訴人按月應返還之租金價額為1,029元（448元×919平方公尺×年息3%÷12月）。是被上訴人請求上訴人應自111年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人1,029元，即有理由。至上訴人固抗辯被上訴人就系爭土地之權利範圍僅1/3，不當得利數額亦應依比例計算云云。惟被上訴人既登記為系爭土地之所有人，即得依登記之權利範圍行使權利，至於實際所有人縱有吳德一、吳德堂，亦僅屬被上訴人與其等間之內部關係，上訴人不得執此對抗被上訴人主張應依比例計算不當得利數額，是上訴人此部分抗辯，並不足採。

九、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將坐落系爭土地上之系爭地上物、柏油路拆除或刨除，並將上開占用土地部分全部騰空遷讓返還被上訴人（原判決主文第一項有漏列620地號土地為系爭地上物坐落土地之顯然錯誤，應由原審裁定更正）；及依民法第179條規定，請求上訴人自111年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付被上訴人1,029元，均有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並酌定擔保為准免假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

十、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。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 112 年 7 月 26 日

民事第十二庭

審判長法官 陳婷玉

法官 林晏如

法官 曾明玉

正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日

09 書記官 陳盈璇