

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第344號

上訴人 友嘉科技股份有限公司

法定代理人 謝和銘

訴訟代理人 林玉蕙律師

廖沅庭律師

上一人

複代理人 翁偉倫律師

被上訴人 陳佳鎮

訴訟代理人 李承訓律師

傅金圳律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第502號第一審判決提起上訴，本院於115年3月3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。

原判決主文第一、二項應更正為：「一、上訴人應將坐落桃園市○○區○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號土地上，如原判決附表一（附圖一）所示地下層面積二七三九點七七平方公尺之建物拆除。二、上訴人應將坐落原判決附表二所示土地上，如該附表（附圖二）各項所示之建物、設備拆除。並將桃園市園市○○區○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號土地全部，及桃園市園市○○區○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號土地遭原判決附表二所示之建物、設備占用部分騰空返還予被上訴人」。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查本件上訴人之法定代理人原為李以專，嗣於本院審理中變

01 更為謝和銘，有公司變更登記表在卷可稽（見本院卷一第21
02 9頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第215至216
03 頁），核無不合，應予准許。

04 二、次按在第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律
05 上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、
06 第256條定有明文。查：

07 (一)被上訴人於原審起訴聲明第1、2項請求：1.上訴人應將坐落
08 桃園市○○區○○段000、000、000、000、000、000地號土
09 地上，如附表一（對應圖說為原判決附圖一）所示同段659
10 建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物，含
11 地面層、第二層、屋頂突出物及地下層，下合稱系爭建物）
12 拆除，並將所占用土地騰空返還被上訴人。2.上訴人應將坐
13 落同段000、000、000、000、000、000、000、000、000、0
14 00、000、000地號土地（下分稱其地號，合稱系爭土地）
15 上，如附表二（對應圖說為原判決附圖二）所示之建物、設
16 備拆除，並將所占用土地騰空返還被上訴人（見原審卷四第
17 225至227頁、本院卷第9頁）。

18 (二)嗣被上訴人在本院陳明附表一、二所欲拆除之標的有所重
19 複，且為求應返還之土地範圍具體明確（見本院卷二第214
20 頁），遂將起訴聲明第1、2項更正為：1.上訴人應將坐落00
21 0、000、000、000、000、000地號土地上，如附表一（原判
22 決附圖一）所示地下層面積2739.77平方公尺之建物拆除。
23 2.上訴人應將坐落附表二所示土地上，如該附表（原判決附
24 圖二）各項所示之建物、設備拆除。並將000、000、000、0
25 00、000、000地號土地全部，及000、000、000、000、00
26 0、000地號土地遭附表二所示之建物、設備占用部分均騰空
27 返還被上訴人（見本院卷二第245至246頁）。經核被上訴人
28 所為，並未更易其請求範圍，僅更正其法律上之陳述，非為
29 訴之變更，上訴人在程序上亦無意見（見本院卷二第246
30 頁），併此敘明。

31 貳、實體方面：

01 一、被上訴人主張：伊前經拍定買受系爭土地，並自民國109年6
02 月15日領得權利移轉證書之日起取得所有權，詎上訴人未經
03 伊之同意，復無任何正當占有權源，竟以如附表一、二所示
04 地上建物及地下室、設備等占用系爭土地，不法侵害伊之所
05 有權，爰依民法第767條第1項前段及中段規定，求為判命上
06 訴人應拆除該等占用物，並將占用之土地騰空返還予伊。又
07 上訴人無權占有系爭土地，享有相當於租金之利益，爰依民
08 法第179條規定，求為判命上訴人應給付自109年6月15日起
09 至拆除占用物、騰空返還占用土地之日止，按大展不動產估
10 價師聯合事務所（下稱大展估價事務所）出具之不動產估價
11 報告書（下稱系爭估價報告）所評估之遭占用土地範圍月租
12 金新臺幣（下同）716,737元計算之不當得利等語（原審判
13 決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴，被上訴人並在
14 本院就拆除占用物騰空返還土地部分更正起訴聲明如前所
15 述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

16 二、上訴人則以：

17 (一)訴外人友力工業股份有限公司（下稱友力公司）原為系爭土
18 地所有權人，並出資在系爭土地上興建系爭建物，迄至85年
19 11月9日簽立被證3同意書（下稱系爭同意書）讓與系爭建物
20 予伊時，系爭建物已興建至足避風雨、可達經濟上使用目的
21 之定著物程度，伊與友力公司及拍定系爭土地之被上訴人
22 間，依民法第425條之1第1項規定，在系爭建物得使用期限
23 內就系爭土地推定有租賃關係存在，伊並非無權占有，自無
24 拆除占用物及騰空返還系爭土地、給付不當得利之義務。而
25 如附表二編號6至10、15至17所示設備雖為伊所設置，惟性
26 質上與系爭建物具有不可分離關係，且設置在系爭建物之法
27 定空地上，為系爭建物占有土地之附屬地，亦在前開推定租
28 賃關係之範圍內。又伊與友力公司間歷次土地租賃契約係為
29 證明伊有權使用及租金計算、給付方式，真意並非約定系爭
30 建物所坐落土地之租賃期間，自不影響前開推定租賃關係存
31 在與否。至於臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）另案確認

01 優先承買權不存在訴訟，兩造係就伊得否依民法第426條之2
02 或土地法第104條規定享有優先購買權為爭執，與推定租賃
03 關係無涉，且伊過往囿於缺乏證據資料始誤解系爭建物乃伊
04 租地興建而來，現已有其他事證得以證明伊先前陳述與事實
05 不符，自無受爭點效拘束可言。

06 (二)被上訴人訴請伊拆屋還地，僅獲得對於系爭土地使用收益處
07 分之私益，而伊搬遷、重建廠房、停工之損害高達數十億
08 元，並面臨鉅額違約賠償風險，研發進度停擺亦將造成半導
09 體雷射產業、國家社會之公益減損，更導致伊所屬數百名員
10 工及其家庭生計不利影響，兩相權衡之下，被上訴人提起本
11 件訴訟可得利益遠小於伊及國家公共利益可能遭受之損害，
12 顯有權利濫用且與誠信原則有違，應予駁回。

13 (三)系爭土地並非位於商業地段，於計算不當得利時應有土地法
14 第97條、第105條規定適用，不得逾土地及建物申報總價額
15 年息10%即每月206,347元，且系爭估價報告所評估之每月租
16 金數額亦高於伊與友力公司間土地租約所約定之租金數額37
17 3,448元甚多，不應採信等語，資為抗辯。

18 (四)並於本院上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人在第一審之
19 訴及假執行之聲請均駁回。

20 三、兩造不爭執之事項（見本院卷一第11、12、128、177、178
21 頁）：

22 (一)系爭建物之起造人原為友力公司，嗣變更起造人名義為上訴
23 人，並經桃園縣政府工務局建築管理課於85年11月14日准予
24 備查（見原審卷二第333、335頁）。

25 (二)附表一、二所示建物、設備之所有權人或事實上處分權人均
26 為上訴人（見本院卷一第177至178頁），上開建物、設備占
27 用系爭土地之面積、位置各如原判決附圖一、二所示（見本
28 院卷一第126頁）。上訴人就000、000、000、000、000、00
29 0地號土地係全部占用，就000、000、000、000、000、000
30 地號土地則係以附表二所示建物、設備占用（見本院卷一第
31 342頁）。

01 (三)系爭土地原為友力公司所有（見原審卷一第11頁），被上訴
02 人於桃園地院102年度司執助字第299號給付票款強制執行事
03 件（下稱系爭執行事件）中拍定買受系爭土地，嗣於109年6
04 月15日獲發權利移轉證書而取得所有權（見原審卷一第11至
05 15頁、原審卷二第239至262頁）。

06 (四)被上訴人前曾訴請確認上訴人優先承買權不存在，經桃園地
07 院以104年度重訴字第11號判決駁回，被上訴人不服提起上
08 訴，經本院以104年度重上字第593號判決確認上訴人對系爭
09 執行事件中拍賣標的（含系爭土地）之優先承買權不存在
10 （見原審卷一第123至145頁）；上訴人不服提起上訴，經最
11 高法院以106年度台上字第1622號判決駁回（見原審卷一第1
12 47至156頁）；上訴人對前揭本院及最高法院判決經確定部
13 分提起再審，經本院以109年度重再字第21號判決、最高法
14 院以108年度台再字第3號判決駁回其再審之訴（見原審卷一
15 第157至167頁）；上訴人對前開本院再審判決不服提起上
16 訴，經最高法院以110年度台上字第2180號裁定駁回（見原
17 審卷一第169至171頁）（下合稱另案訴訟）。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有
20 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所
21 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
22 就其取得占有係有正當權源之事實證明之。本件上訴人就被
23 上訴人為系爭土地之所有權人乙節既無爭執（參不爭執事項
24 (三)），亦不爭執伊為附表一、二所示建物、設備之所有權人
25 或事實上處分權人（參不爭執事項(二)），揆諸上開說明，自
26 應由上訴人就其以附表一、二所示建物、設備占用系爭土地
27 之正當權源負舉證之責。

28 (二)上訴人辯稱伊與被上訴人間就附表一、二所示建物、設備占
29 有使用系爭土地存有民法第425條之1第1項之法定租賃關
30 係，伊無拆除占用物及騰空返還該占用土地予被上訴人之義
31 務，是否有理？

01 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
02 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
03 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
04 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
05 其期限不受第449條第1項規定之限制，88年4月21日增訂自8
06 9年5月5日施行之民法第425條之1第1項定有明文。次按土地
07 與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性
08 質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用
09 該房屋之基地，若房屋及土地轉讓之事實發生於上開規定施
10 行前，非不得推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房
11 屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關
12 係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地（最高法
13 院99年度台上字第2344號判決意旨參照）。再按民法第425
14 條之1第1項前段立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所
15 有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，
16 以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋
17 上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考
18 量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因
19 無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性
20 質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建
21 物而受讓事實上處分權者，亦有適用（最高法院107年度台
22 上字第1797號判決意旨參照）。而上開租賃關係之推定，須
23 以土地及其土地上之房屋原同屬一人為要件。

24 2.上訴人辯稱系爭土地原為友力公司所有，友力公司於其上出
25 資興建系爭建物至足以遮蔽風雨可達經濟上使用目的程度
26 後，於85年11月9日以系爭同意書讓與伊（見原審卷一第95
27 頁），上開事實發生於民法第425條之1規定施行前，應許房
28 屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內有租賃關係
29 等情，為被上訴人所否認，自應由上訴人舉證以實其說。經
30 查：

31 (1)按建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權

01 之法定證據，未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有
02 權屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬
03 並無必然之關係，是建造執照所載之起造人，如非出資建築
04 人，即非當然原始取得其建物之所有權。而系爭建物之起造
05 人原為友力公司，嗣變更起造人名義為上訴人，並經桃園縣
06 政府工務局建築管理課於85年11月14日准予備查乙節，固為
07 兩造所不爭執（參不爭執事項(-)），惟此項建造執照之行政
08 管理與系爭建物原始所有權人歸屬認定並無關聯，不得作為
09 系爭建物乃友力公司出資原始興建之當然依據。

10 (2)依上訴人後開陳述、書狀意旨，已多次表示系爭建物乃其租
11 地建廠而來，難認係友力公司原始出資興建：

12 ①上訴人財務經理黃貞媚在系爭執行事件於102年4月18日現場
13 履勘時表示：我們是85年9月1日起租地建廠（提出租約影
14 本）等語（見原審卷一第175至176頁）。

15 ②上訴人在系爭執行事件於102年8月15日以聲請狀表示：伊為
16 併案債權人，同時為執行標的000、000、000、000、000、0
17 00地號土地租用基地建築房屋之承租建物所有權人等語（見
18 原審卷一第177頁）。

19 ③上訴人在另案訴訟之再審程序於107年9月11日以民事再審補
20 充理由狀表示：伊於85年8月間向友力公司承租上開土地，
21 租賃目的在於供「建廠使用」，至100年5月27日續約時，均
22 明訂「供建廠使用」之租賃目的…伊與友力公司間之基地租
23 賃，無論為定期或不定期，租賃之目的既在於「建廠使
24 用」，而伊承租後即興建廠房使用…承租後即斥資建廠供為
25 研發光電半導體元件等高科技技術等語（見原審卷一第19
26 9、203、207頁）。

27 ④上訴人在另案訴訟之再審程序於109年9月15日以民事辯論意
28 旨狀表示：伊承租上開6筆土地前，即向臺灣省政府申請在
29 承租土地上工廠設立許可，於獲許可設立登記後，並向桃園
30 縣政府申請在上開土地上新建鋼筋混凝土工廠等語（見原審
31 卷一第227、247頁）。

01 ⑤上開內容雖非上訴人在本件之自認，仍可作為本院認定事實
02 之依據，可見上訴人前於系爭執行事件及另案訴訟之再審程
03 序中均一再陳稱系爭建物乃伊租地建廠而來，並據此主張依
04 民法第426條之2或土地法第104條規定享有承租人優先購買
05 權（見原審卷一第130頁）；對照上訴人與友力公司間就00
06 0、000、000、000、000、000地號土地之歷來租賃契約書
07 （見原審卷一第211至226頁；其上地號為分割重測前地號，
08 見本院卷二第186頁地號整理表），亦記載「出租與乙方
09 （指上訴人）建廠使用」之意旨（見原審卷一第213、215、
10 217、221、225頁），經核與上訴人前揭陳述一致，被上訴
11 人據此主張系爭建物非友力公司出資原始興建等情，自非全
12 然無憑，詎上訴人於另案訴訟敗訴確定後，於本件翻異前
13 詞，辯稱乃友力公司出資興建完成結構體後始讓渡予伊云
14 云，礙難逕採。

15 (3)再者，上訴人係於85年5月28日核准設立登記，資本總額為6
16 億6萬元，實收資本總額為6億6萬元（見原審卷四第31
17 頁）；而依上訴人所提新聞稿及公司其他揭露事項等資料，
18 顯示友力公司持有上訴人股份達99.99%，上訴人乃友力公
19 司斥資6億元轉投資設立，預計86年1月可完成機器設備全部
20 安裝，同年2月中旬開始試車，第1季末可全面量產，量產後
21 5年產能可全部發揮等情（見原審卷四第327至329頁）。揆
22 諸上訴人係從事光電半導體元件製造及銷售等業務（見原審
23 卷四第31頁），其營運計畫牽涉範圍及資金甚廣，並非待其
24 於85年5月28日經核准設立登記始啟動營運規劃之作業流
25 程，此觀85年3月13日會議紀錄記載「建廠工程議定時程如
26 下…友力提供現況土地及地形測量圖、友力提供地籍圖及謄
27 本、友嘉（陳）提供機電需求、友嘉與玖億完成機電等需求
28 確認」（見原審卷二第311頁）、85年3月20日「友嘉科技籌
29 備」會議紀錄記載「廠房興建工作協調…以友力名義申請建
30 照」（見原審卷二第313至315頁）等語即明；可見友力公司
31 已決意轉投資成立上訴人，乃持有上訴人股份達99.99%之

01 最大股東，於籌備設立上訴人過程中，以最大股東身分先行
02 為上訴人規劃廠房興建等營運必要事務，僅因斯時上訴人尚
03 未完成設立登記，對外無法人資格，故於「友嘉科技籌備」
04 會議中決議「以友力名義申請建照」為權宜之計，待上訴人
05 完成設立登記後再變更起造人名義即可，以爭取未來營運時
06 效，自難認友力公司有出資原始興建系爭建物之事實。至於
07 上訴人固以友力公司於85年3月間與訴外人正程工程顧問有
08 限公司（統包管理）、蘇戊衍建築師事務所（規劃、設
09 計）、德昌營造股份有限公司（營造）等廠商簽立工程承攬
10 合約書為憑（見本院卷一第379至539頁，下稱系爭承攬合
11 約），惟系爭承攬合約中關於「工程款給付明細表」僅有各
12 期付款時間及數額之約定（見本院卷一第400至402頁），並
13 無任何實際支付費用之紀錄或憑證，無從認定友力公司於訂
14 立系爭承攬合約後、85年11月9日簽立系爭同意書前即有以
15 自己名義給付工程款予各承包廠商之事實。又因系爭建物係
16 以友力公司名義申請建照，則申請掛號費用以友力公司名義
17 出具，系爭建物之原建造執照記載起造人為友力公司名義
18 （見原審卷二第325、327、329頁），乃當然之理，無從推
19 認友力公司出資原始興建系爭建物。

20 (4)又友力公司係於85年11月9日以系爭同意書表示願將以其名
21 義申請之原領建造執照讓渡上訴人（見原審卷一第95頁），
22 上訴人復於85年11月10日委託蘇戊衍建築師事務所辦理起造
23 人名義變更事宜（見外放之桃縣工建字第18377號影卷，下
24 稱外放影卷），而蘇戊衍建築師事務所則於85年11月13日提
25 出之「變更起造人申請書」自行記載工程進度「0%」，且
26 所附現場照片除圍籬外，幾無任何施工跡象（以上均見外放
27 影卷）。以上訴人所提系爭承攬合約為蘇戊衍建築師事務所
28 承攬規劃設計事務而言，其對系爭建物之施工進度應知之甚
29 詳，而上訴人於本院一再以攝影日期為85年9月26日之航照
30 圖，表示斯時系爭建物已興建至結構體大致完成程度（見本
31 院卷一第243至244頁），且85年10月2日蘇戊衍建築師事務

01 所用紙、85年10月22日工務會議紀錄、85年11月1日工務通
02 知單均記載多項工程進度追蹤、更動、預計完成期程等事宜
03 （見本院卷一第247頁、原審卷四第93、199至223頁），是
04 蘇戊衍建築師事務所於85年11月13日提出「變更起造人申請
05 書」時，自應知悉現場工程進度絕非如其所附照片所示毫無
06 進展，卻刻意於申請書記載工程進度「0%」及檢附與工程
07 進度顯然不符之現場照片，再結合友力公司自行將系爭同意
08 書上「施工中」三字刪除之舉動，應可推知上訴人及友力公
09 司之真意應為系爭土地上變更起造人名義前之施作進度及成
10 果全係由上訴人籌備處或上訴人所為及出資，友力公司僅單
11 純擔任起造名義人，遂將變更起造人前之工程進度記載為
12 「0%」，且刪除「施工中」，意在彰顯上情；復對照桃園
13 縣政府工務局簡便行文表記載「未報勘驗4次罰款」等語
14 （見本院卷一第151至153頁），益徵上訴人及友力公司自始
15 即知系爭建物非友力公司出資興建，僅使用其名義申請建
16 照，待上訴人設立登記後即會變更起造人名義，故於申請變
17 更起造人名義前刻意未按時申報勘驗進度，意欲變更起造人
18 名義時工程進度「0%」，將先前工程成果全歸由上訴人，
19 直至最終完工申請核發使用執照時，經主管機關發現其實際
20 工進不合常理（若85年11月13日工程進度「0%」，豈會86
21 年7月21日即建築完成），方依法開罰。而上訴人設立登記
22 時之實收資本總額為總額為6億6萬元，業如前述，以其資力
23 足以支應系爭建物興建費用，否則以友力公司原為上市公司
24 之規模（於92年1月8日終止上市，見本院卷一第173頁），
25 果其耗資興建建物至結構體完成狀態後，再讓與事實上處分
26 權予上訴人者，其中讓與原因、對價關係有無及程度等事項
27 應為足以影響市場股價及股東權益之重大訊息，自應有相關
28 財務資料甚至新聞發布可參，上訴人亦無可能不知其受讓上
29 開建物結構體之緣由，惟上訴人經本院詢問後（見本院卷一
30 第179頁），迄至言詞辯論終結前始終未能說明其受讓原因
31 及提出與友力公司間內部私契內容供參，自應認系爭同意書

01 意在讓與起造人名義，而非興建中之建物權利。

02 (5)準此，友力公司為持有上訴人股份達99.99%之最大股東，
03 其於上訴人籌備期間以最大股東身分為上訴人規劃建廠事
04 務，並於「友嘉科技籌備」會議中決議「以友力名義申請建
05 照」、以友力公司名義與各廠商簽立系爭承攬合約，以爭取
06 將來營運時效；迨至上訴人完成設立登記後，友力公司與上
07 訴人即以系爭同意書、「變更起造人申請書」向主管機關申
08 請變更起造人名義，並因上開文書及申請時檢附之現場照片
09 均肯認友力公司工程進度為「0%」，顯見友力公司與上訴
10 人之共識為建照核發後至變更起造人名義前之工程進度及成
11 果並非友力公司所享有，係以變更起造人名義方式使名實相
12 符而已，從而友力公司並非系爭建物之原始出資建築人，系
13 爭建物與系爭土地原非同屬友力公司所有，自無適用或類推
14 適用民法第425條之1第1項法定租賃關係餘地，上訴人以此
15 辯稱正當占有、不負拆除系爭建物義務云云，非屬有據。

16 3.另就附表一、二除系爭建物以外之占用物部分，經上訴人表
17 示除附表二編號6至10、15至17以外，其餘均為85年11月9日
18 前即已興建或設置（見本院卷二第154頁）。而前已敘明系
19 爭土地上之興建事務並非友力公司出資所為，是上訴人所稱
20 於85年11月9日前即已興建或設置之占用物自非友力公司所
21 有，無從適用或類推適用民法第425條之1第1項法定租賃關
22 係。又附表二編號6至10、15至17之占用物為儲水桶、棚
23 架、不銹鋼箱子，上訴人辯稱與系爭建物同依民法第425條
24 之1規定為有權占有云云，惟系爭建物本身已無適用或類推
25 適用民法第425條之1規定餘地，則上開附屬物件亦無從認其
26 依上開規定為正當占有。

27 (三)上訴人又辯稱被上訴人提起本件拆屋還地訴訟有權利濫用、
28 違反誠信原則情事，是否有理？

29 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
30 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
31 8條定有明文。所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之

01 形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用
02 及其目的相背馳；而權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他
03 人為主要目的，及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損
04 害顯不相當等要件，是以行使權利者，主觀上若非專以損害
05 他人為主要目的時，縱因權利之行使致影響相對人之利益
06 時，亦難認係權利濫用。

07 2.經查：

08 (1)被上訴人係透過法院拍賣程序拍定取得所有權，而拍賣程序
09 乃公開競價制度，兩造取得系爭土地所有權之機會相當，不
10 存在被上訴人惡意買受問題；且附表一、二所示建物、設備
11 坐落系爭土地大部分位置（詳如原判決附圖一、二所示），
12 若該等占用物不予拆除，系爭土地整體即難開發利用以發揮
13 最大經濟效用；本件僅為兩造間私權糾紛，並未涉及公共利
14 益，被上訴人既為系爭土地之所有權人，其依民法第767條
15 第1項之規定提起本件訴訟，係以維護所有權之圓滿行使為
16 目的，核屬權利之正當行使，自不能認被上訴人請求拆屋還
17 地係專以損害上訴人為目的、或犧牲他方利益以圖利自己之
18 情形，縱因此影響上訴人現實使用之利益，亦為當然之結
19 果，無從以此評價被上訴人有權利濫用情事。

20 (2)況系爭土地遭上訴人占用之2,253.89坪部分，業經系爭估價
21 報告評估於109年間之市場行情價格達3億2005萬2380元（見
22 原審卷三第75頁），被上訴人於103年12月14日即已繳足拍
23 定價金（見原審卷一第11頁），直至另案訴訟確定後始於10
24 9年6月15日獲發權利移轉證書（參不爭執事項(三)），迄今未
25 能為任何使用收益，損失甚鉅；而依系爭承攬合約之記載，
26 系爭建物結構體及庭園之建築成本為7,550萬元（見本院卷
27 一第380頁），自86年7月21日建築完成（見原審卷一第41
28 頁）迄今約29年，已經過相當時間，衡諸常情，建物之價值
29 將隨時間經過因折舊而逐年遞減，與土地增值之特性相反，
30 不生被上訴人因行使拆屋還地權限所得利益甚微，而使上訴
31 人或國家社會所受損失甚大情形。

01 (3)至於上訴人所稱其因拆屋還地將受有既有建物滅失、拆除費
02 用、購買土地及建廠搬遷費用、停工費用合計24億餘元之重
03 大損害云云（見本院卷二第206頁）。惟其自行製作之表格
04 內容僅片面列載數字，欠乏參考依據，自難逕採，且拆除費
05 用及搬遷期間未能生產營業之損失乃上訴人無權占有系爭土
06 地所應承擔之不利益結果，不應列計；又經營事業所需廠房
07 土地本得承租使用，非以出資自購為要件，而系爭建物之附
08 屬設施設備得由上訴人遷移搬運至其他營運地點，自非因此
09 喪失繼續使用之利益，上訴人應評估訴訟風險及早因應，是
10 經比較衡量後，上訴人因拆除占用物所受之損失，與被上訴
11 人於排除該等無權占有狀態後，得完整運用系爭土地所得之
12 利益相較，並未顯然失衡，尚難謂被上訴人提起本件排除侵
13 害訴訟有權利濫用或違反誠信原則情事，不應以此為由免除
14 上訴人移去占用部分、返還土地之義務，上訴人此部分所
15 辯，不足以取。

16 (四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。準此，被
19 上訴人本於其為系爭土地所有權人之身分，向上訴人行使所
20 有權之返還、排除之回復請求，因上訴人未能舉證其有正當
21 使用之權源，當認係屬無權占有，且被上訴人行使權利並無
22 權利濫用或違反誠信原則情事，均如前述，上訴人自負有排
23 除侵害、返還占用部分之責。從而被上訴人依所有權之返
24 還、排除作用之法律關係，請求上訴人應拆除各該占用物，
25 並應將各該占用之土地騰空返還予被上訴人，為有理由，應
26 予准許。

27 (五)被上訴人所得請求上訴人給付相當租金不當得利之金額為
28 何？

29 1.按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
30 通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自
31 得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得

01 利。查上訴人無權占用系爭土地業經認定如前所述，被上訴
02 人自得按「相當於租金」之標準，請求上訴人償還不當得利
03 之價額。

04 2.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
05 而受利益，致他人受有損害為其要件，故被上訴人得請求返
06 還之範圍，應以上訴人所受之利益為度，非以被上訴人所受
07 損害若干為準。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其
08 建築物申報總價年息10%為限；此一規定於租用基地建築房
09 屋亦準用之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。
10 然土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市
11 地方供住宅用之房屋，始有其適用，至城市地方供營業用之
12 房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供
13 住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定之限
14 制。上開說明雖係針對供營業用之房屋而言，惟解釋上建築
15 房屋之基地租金，如係供營業使用，亦應認為不受上開規定
16 之限制，始符事理之平。而上訴人無權占有系爭土地興建、
17 設置該等占用物，係作為經營半導體雷射產業之用（見本院
18 卷二第117頁），而非供居住使用，不屬保障人民安居基本
19 需求範疇，自無上開限制規定之適用，是上訴人辯稱本件於
20 計算不當得利數額時，應以土地法第97條及第105條規定為
21 上限云云，自非可採。

22 3.上訴人既為附表一、二所示建物、設備之所有權人或事實上
23 處分權人，其因該等占用物坐落系爭土地上，即取得占有土
24 地之利益，僅因該占有之利益性質不能返還，乃應償還其價
25 額（民法第181條但書參照），「相當於租金」則為計算不
26 當得利價額之方式，非謂應以上訴人承租土地所支付之租金
27 數額計算不當得利，是上訴人辯稱本件不當得利數額應沿用
28 伊向友力公司承租000、000、000、000、000、000地號土地
29 使用之月租金373,448元云云（見本院卷一第184、195至197
30 頁），亦非可採。

31 4.原審於原判決附圖一、二測繪完畢後，經兩造陳述意見當庭

01 排定囑託鑑定之順序（見原審卷二第295至296頁），嗣囑託
02 第1順位之大展估價事務所進行鑑定（見原審卷二第345
03 頁），復經該事務所參酌鄰近不動產價值及影響不動產租金
04 之各項因素，進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、
05 不動產市場現況、依最有效使用情況及估價師專業意見分
06 析，考量勘估標的為土地，採用租賃實例比較法及積算法分
07 別評估租金，並就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合
08 比較，依不動產估價技術規則就其中金額是否有顯著差異者
09 須重新檢討，且視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目
10 的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，以決定系爭土
11 地之租金。再綜合考量前述因素後，2種估價方法均有其參
12 考依據，各給予比較法70%、積算法30%權重後，決定系爭
13 土地之109年度每月每坪租金合理行情為318元（見原審卷三
14 第2929至197頁），並以系爭土地遭上訴人占用範圍2,253.89
15 坪（即上訴人就000、000、000、000、000、000地號土地係
16 全部占用，就000、000、000、000、000、000地號土地則係
17 以附表二所示建物、設備占用；上訴人不爭執系爭估價報告
18 係以上開基礎評估，見本院卷一第343頁）計算，本件上訴
19 人占用範圍之土地月租金行情應為716,737元（見原審卷三
20 第31頁）。爰審酌系爭估價報告乃不動產估價師本於其專業
21 為之，已詳述其估價依據、經過及結果，且該內容並無明顯
22 不合理之處，自堪信採為本件審認基礎，是被上訴人主張上
23 訴人應自伊取得系爭土地所有權之日即109年6月15日〈被上
24 訴人係於該日獲發權利移轉證書（參不爭執事項(三)），依強
25 制執行法第98條第1項規定即取得系爭土地所有權〉起至騰
26 空返還占用土地之日止，按月給付716,737元之不當得利，
27 為有理由，應予准許。

28 五、綜上所陳，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第17
29 9條之規定，請求：(一)上訴人應將000、000、000、000、00
30 0、000地號土地上，如附表一（原判決附圖一）所示地下層
31 面積2739.77平方公尺之建物拆除；(二)上訴人應將坐落附表

01 二所示土地上，如該附表（原判決附圖二）各項所示之建
02 物、設備拆除。並將000、000、000、000、000、000地號土
03 地全部，及000、000、000、000、000、000地號土地遭附表
04 二所示建物設備占用部分騰空返還予被上訴人；(三)上訴人應
05 自109年6月15日起至騰空返還上開土地之日止，按月給付71
06 6,737元；均屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之
07 判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
08 改判，為無理由，應駁回上訴。又原判決主文第1至2項雖已
09 判命上訴人應拆除附表一、二所示建物、設備，並騰空返還
10 遭占用之土地予被上訴人，惟上開所欲拆除之標的有重複，
11 且為求應返還之土地範圍具體明確特定而免生日後爭議，爰
12 由本院更正如主文第3項所示。

13 六、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

19 民事第十四庭

20 審判長法 官 李媛媛

21 法 官 蔡子琪

22 法 官 周珮琦

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 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
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

01
02
03

附表一：

編號		
1	基地地號	桃園市○○區○○段000、000、000、000、000、000地號土地
2	門牌號碼	桃園市○○區○○路000號（桃園市○○區○○段000建號）
3	主要用途	避難室、廠房、辦公室、警衛室、梯間、機械室、水塔
4	主要建材	鋼筋混凝土造
5	建築面積	(一)地面層：1,397.13平方公尺 (二)第二層：2,308.46平方公尺 (三)屋頂突出物： 1.突一：101.03平方公尺 2.突二：35.99平方公尺 3.突三：47.36平方公尺 (四)地下層：2,739.77平方公尺

04
05

附表二：

編號	標的	坐落土地地號、區塊及占用面積
1	守衛室A	000地號土地上A1（面積17.79平方公尺）、000地號土地上A2（面積3.12平方公尺）
2	辦公室及廠房B	000地號土地上B1（面積1684.40平方公尺）、000地號土地上B2（面積33.96平方公尺）、000地號土地上B3（面積226.02平方公尺）、000地號土地上B4（面積459.86平方公尺）、000地號土地上B5（面積237.02平方公尺）、000地號土地上B6（面積57.98平方公尺）
3	鐵皮屋C	000地號土地上C1（面積0.09平方公尺）
4	氫氣維護區D	000地號土地上D1（面積29.65平方公尺）
5	污水處理池E	000地號土地上E1（面積40.09平方公尺）
6	儲水桶F	000地號土地上F（面積3.14平方公尺）
7	儲水桶G	000地號土地上G（面積3.14平方公尺）
8	儲水桶H	000地號土地上H1（面積2.56平方公尺）、000地號土地上H2（面積0.58平方公尺）
9	儲水桶I	000地號土地上I（面積3.14平方公尺）
10	棚架J	000地號土地上J1（面積29.47平方公尺）、000地號土地上J2

		(面積1.38平方公尺)
11	升旗臺K	000地號土地上K1 (面積11.38平方公尺)、000地號土地上K2 (面積117.64平方公尺)、000地號土地上K3 (面積22.03平方公尺)
12	水泥鋪地L	000地號土地上L1 (面積148.47平方公尺)、000地號土地上L2 (面積15.66平方公尺)、及L3 (面積41.52平方公尺)
13	花臺M	000地號土地上M (面積8.12平方公尺)
14	花臺N	000地號土地上N1 (面積0.26平方公尺)、000地號土地上N2 (面積2.70平方公尺)、000地號土地上N3 (面積2.59平方公尺)、000地號土地上N4 (面積16.56平方公尺)、000地號土地上N5 (面積1.21平方公尺)、000地號土地上N6 (面積1.59平方公尺)、000地號土地上N7 (面積1.01平方公尺)、000地號土地上N8 (面積5.20平方公尺)、612土地上N9 (面積30.52平方公尺)、000地號土地上N10 (面積1.38平方公尺)、000地號土地上N11 (面積1.03平方公尺)、641地號土地N12 (面積27.90平方公尺)、000地號土地上N13 (面積2.39平方公尺)
15	不銹鋼箱子O	000地號土地上O (面積0.55平方公尺)
16	不銹鋼箱子P	000地號土地上P (面積1.00平方公尺)
17	不銹鋼箱子Q	000地號土地上Q (面積0.47平方公尺)
18	機房R	000地號土地上R1 (面積15.32平方公尺)、000地號土地上R2面積 (97.01平方公尺)、000地號土地上R3 (面積27.81平方公尺)
19	機房二樓棚架R*	000地號土地上R4 (面積5.67平方公尺)、000地號土地上R5 (面積0.69平方公尺)及R6 (面積15.47平方公尺)