

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第167號

原告 陳佳鎮

訴訟代理人 傅金圳律師

陳萬發律師

被告 惠勝資產管理股份有限公司

法定代理人 簡昭政

訴訟代理人 陳致睿律師

王仁貴律師

陳守煌律師

沈明欣律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國114年9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楊梅區高獅段746地號土地上，如附圖二編號B之上方矩形水泥平台（面積75.68平方公尺）拆除，並將該部分占用土地返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣892,395元，及自民國111年8月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年1月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣22,543元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔千分之七，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣252,267元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣756,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣297,465元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣892,395元為原告預供擔保者，得免為假執行。

八、本判決第三項於到期及原告按月以新臺幣7,514元供擔保

01 後，得假執行；但被告如按月以新臺幣22,543元為原告預供
02 擔保者，得免為假執行。

03 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 經查，原告起訴時聲明原為：一、被告應將坐落桃園市○○
09 區○○段000○○000地號土地上如起訴狀附圖所示A位置面積
10 約1002.04平方公尺（正確面積依地政機關實測為準）之地
11 上物拆除騰空，並將該土地返還原告；二、被告應將坐落桃
12 園市○○區○○段000地號土地上如起訴狀附圖所示B位置
13 面積約391.55平方公尺（正確面積依地政機關實測為準）之
14 地上物拆除騰空，並將該土地返還原告；三、被告應將坐落
15 桃園市○○區○○段000○○000地號土地上如起訴狀附圖所示
16 C位置面積約323.38平方公尺（正確面積依地政；四、被告
17 應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上如起訴狀附圖
18 所示D位置面積約8718平方公尺（正確面積依地政機關實測
19 為準）之地上物拆除騰空，並將該土地返還原告；五、被告
20 應自民國109年6月15日起至被告履行按前述第一至四項聲明
21 將其占用之地上物拆除騰空並返還土地予原告之日止，按月
22 給付原告新臺幣（下同）947,100元（正確金額待地政機關
23 實測被告無權占用前開第一至四項聲明土地之正確面積後，
24 再由估價師按占用面積依當地租金市場價格鑑定相當於租金
25 之不當得利之金額為準）；六、前開第一至五項各聲明，原
26 告均願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院囑託桃園市楊梅
27 地政事務所測量及安信不動產估價師事務所鑑價後，原告依
28 測量及鑑價結果，迭為變更其聲明，最終變更其聲明為如後
29 述（見本院卷二第459至460頁、第483頁、第489至491
30 頁），核原告更正其聲明關於請求被告拆除之範圍、面積部
31 分，及請求不當得利數額，係依測量及鑑價結果僅係補充、

01 更正其陳述，非屬訴訟標的之變更或追加，揆諸前揭法條規
02 定，應予准許，合先敘明。

03 貳、實體部分

04 一、原告主張：原告經由本院拍賣程序取得坐落桃園市○○區○
05 ○段000○000○000○000○000地號土地（權利範圍均為全
06 部；下合稱系爭土地，各筆土地則逕以地號稱之），於109
07 年6月15日取得不動產權利移轉證書後，辦理所有權移轉登
08 記。惟被告對系爭土地並無占有權源，而其所有同段863、8
09 61、860、859建號等建物及861建號建物旁之矩形水泥平台
10 （下合稱系爭建物）卻無權占用原告所有之系爭土地如附圖
11 一、二、三所示位置，已侵害原告對於系爭土地所有權之權
12 利，則原告自得依民法第767條規定，訴請排除被告侵害及
13 命被告應返還其無權占用原告所有之系爭土地，又被告無權
14 占用原告所有系爭土地而可獲得相當於租金之利益，乃無法
15 律上之原因而受有利益，並致原告因系爭土地遭到占用無法
16 使用收益而受損害，原告自得依民法第179條不當得利法
17 則，訴請被告給付自原告取得系爭土地所有權之日即109年6
18 月15日起，至被告交還土地之日止，其無權占有原告土地相
19 當於租金利益之不當得利，並聲明：(一)被告應將如附圖一之
20 A位置所示坐落桃園市○○區○○段000地號土地（面積86
21 3.98平方公尺）、同段598地號土地(面積197.20平方公
22 尺)、及同段597地號土地(面積3.59平方公尺)之全部建物
23 (包含地上及地下全部建物)均拆除騰空，並將該土地返還原
24 告；(二)被告應將如附圖二之B位置所示坐落桃園市○○區○
25 ○段000地號土地（面積共467.23平方公尺）、及如附圖二
26 之C位置所示坐落同段605地號土地(面積134.53平方公尺)
27 與同段746地號土地(面積241.04平方公尺)之全部建物（包
28 含地上及地下全部建物）均拆除騰空，並將該土地返還原
29 告；(三)被告應將如附圖三之D位置所示坐落桃園市○○區○
30 ○段000地號土地（面積8833.06平方公尺）之全部建物均拆
31 除騰空，並將該土地返還原告；(四)被告應給付原告73,920,3

01 79元，及其中30,723,877元自111年1月1日起、其中21,037,
02 865元自112年1月1日起、其餘22,158,637元自113年1月1日
03 起，均算至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)被告應自1
04 13年1月1日至其依前開第一項聲明履行將A建物佔用土
05 地騰空返還原告之日止，按月給付原告413,306元；(六)被告
06 應自113年1月1日至其依前開第二項聲明履行將B建物佔
07 用土地騰空返還原告之日止，按月給付原告139,175元。(七)
08 被告應自113年1月1日至其依前開第二項聲明履行將C建
09 物佔用土地騰空返還原告之日止，按月給付原告146,709
10 元。(八)被告應自113年1月1日至其依前開第三項聲明履行
11 將D建物佔用土地騰空返還原告之日止，按月給付原告114
12 7,363元。(九)前開聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執
13 行。

14 二、被告則以：系爭土地於原告拍定前為訴外人友力工業股份有
15 限公司（下稱友力公司）所有，而友力公司原為系爭土地上
16 系爭建物之起造人即所有人，系爭土地及系爭建物同屬友力
17 公司一人所有，友力公司嗣後雖將系爭建物信託登記於訴外
18 人萬禾物業管理顧問有限公司（下稱萬禾公司）名下，依其
19 信託目的僅授權萬禾公司得將系爭建物管理及處分，友力公
20 司仍為實質之所有權人。萬禾公司於系爭土地拍定前之103
21 年7月11日，以買賣為原因，將系爭建物移轉登記為被告，
22 原告於109年6月15日拍賣取得系爭土地，是系爭土地及系爭
23 建物之所有權既原同屬友力公司一人所有，而先後由兩造各
24 取得土地、建物所有權，自應依民法第425條之1第1項規
25 定，推定在系爭建物得使用期限內，就系爭建物所使用之系
26 爭土地有租賃關係存在，雖友力公司之受託人萬禾公司係在
27 系爭土地查封後方將系爭建物以買賣為原因移轉予被告所
28 有，依強制執行法第51條第2項規定，被告就系爭建物坐落
29 之系爭土地不得依民法第425條之1規定主張有推定租賃關係
30 存在，且上開主張業經兩造間臺灣高等法院107年度重上更
31 一字第104號確認優先承買權不存在案件（下稱前案）認定

01 推定之租賃關係對拍定人即原告不生效力，被告不得於執行
02 程序主張優先承買權，惟上開爭點效應係針對被告得否於執
03 行程序以推定租賃權人身分就系爭土地主張優先承買權此爭
04 點發生拘束力，而現执行程序業已終結，原告已不具拍定人
05 之身份，為貫徹民法第425條之1立法目的，於原告訴請拆屋
06 還地時，應許被告主張民法第425條之1租賃關係存在。此
07 外，本件系爭土地拍賣時，系爭土地所有權人為友力公司，
08 系爭建物所有權人已非友力公司而係被告，被告仍可對拍定
09 人即原告主張民法第838條之1法定地上權，系爭建物占有使
10 用系爭土地即為有權占有。另系爭土地與建物原同屬友力公
11 司所有，而友力公司僅以土地設定抵押權予彰化商業銀行股
12 份有限公司，縱於拍賣抵押物以前，地上建築物已移轉為他
13 人所有，至拍賣抵押物時，土地與地上建築物已非同屬一人
14 所有，揆諸民法第876條第1項規定之立法意旨，應認該條項
15 規定於本件情形仍有適用。況系爭執行事件於拍賣公告使用
16 情形記載地上建物業於103年7月11日移轉予被告等情，原告
17 於投標前已知悉上開拍賣內容，對嗣後權利之行使，可能受
18 限或將造成爭端，並損及他人或公眾權利之事實，自有所知
19 悉，仍執意拍賣購買系爭土地，而原告請求拆除系爭建物使
20 系爭建物整體價值遭受損害，損害他人之權利甚顯，就社會
21 整體經濟利益而言，於自己所得利益極少而他人及國家社會
22 所受之損失甚大，有違民法第148條之規定，核屬權利濫用
23 而不應准許等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均
24 駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執
25 行。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第153至154、237至238、484
27 頁；並依兩造陳述整理如下）

28 (一)系爭土地之原所有權人係友力公司，友力公司因積欠債務，
29 系爭土地於97年11月5日遭債權人台北富邦銀行股份有限公
30 司聲請強制執行，由原告於103年12月24日拍定，惟因被告
31 惠勝公司主張優先承買權之爭議，兩造間先有前案確認優先

01 承買權不存在事件之訟爭，於前案判決確定被告敗訴後，經
02 執行法院於109年6月15日核發不動產權利移轉證書予原告。

03 (二)系爭土地前於80年4月25日即由友力公司設定抵押權予交通
04 銀行股份有限公司（下稱交通銀行），存續期間自80年4月2
05 5日至110年4月24日，該抵押權嗣輾轉讓與而於100年11月25
06 日登記予正泰資產管理有限公司，該抵押權登記之共同抵押
07 擔保物，包含本案系爭土地及其餘同段地號合計共31筆土
08 地、及同段660建號建物1筆。彰化銀行於88年2月11日設定
09 第二順位抵押權時，系爭土地及建物之所有權人均為友力公
10 司。

11 (三)正泰資產管理有限公司之負責人為張龍根，且張龍根即是被
12 告公司之董事，依公司法第8條1項亦為被告公司之負責人。

13 (四)坐落系爭土地上之同段859、860、861、863建號建物，係友
14 力公司分別於82年2月15日、81年7月30日、83年4月13日、8
15 5年10月3日、85年2月6日建築完成。系爭土地於80年4月25
16 日由抵押權人交通銀行設定抵押權登記時，當時上開全部系
17 爭建物均尚未建築，於系爭土地上並無系爭建物存在。

18 (五)系爭建物與系爭土地原為併受查封登記且併付拍賣。惟經債
19 權人利虹資產管理有限公司於103年2月24日就系爭建物撤回
20 強制執行而塗銷查封，並由友力公司於翌日103年2月25日與
21 萬禾公司就系爭建物為信託登記、旋再於103年3月20日塗銷
22 信託登記，嗣又於103年3月24日再度信託登記。萬禾公司與
23 友力公司在此之前於101年4月6日經公證簽立不動產租賃契
24 約書，租期自101年4月6日至106年4月5日止。嗣於103年7月
25 5日再由友力公司、萬禾公司、被告三方共同簽立不動產租
26 賃契約書，約定就前開公證租約之權利義務，均讓與移轉
27 予被告繼承。嗣經萬禾公司於103年7月11日將系爭建物四棟
28 均移轉登記予被告。其移轉登記之原因日期103年7月5日，
29 即是上述三方共同簽立「不動產租賃契約書」之立約日。

30 (六)系爭建物及其增建物，現況均由被告公司占用中，就系爭建
31 物及其增建物之坐落占有位置及面積，詳如系爭建物之「建

01 物測量成果圖」及楊梅地政事務所111年9月23日楊測法複字
02 第33200號「土地複丈成果圖」。

03 四、本院之判斷：

04 原告主張被告所有如附圖一至三所示之編號A、B、C、D建物
05 無權占用原告所有系爭土地，請求被告拆除、返還占用系爭
06 土地部分及給付相當於租金之不當得利等情，為被告所否
07 認，並以前揭情詞置辯。經查：

08 (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；
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之，民法第767條第1項固有規定。然占有土
11 地或房屋，若具有正當權源如債權行為或物權行為等，不動
12 產所有人自不得依無權占有而請求返還。次按原告以無權占
13 有為原因提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關
14 係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負
15 舉證責任（最高法院98年度台上字第863號裁判要旨同此見
16 解）。

17 (二)次按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，
18 且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋
19 必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地
20 及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有
21 特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使
22 用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，
23 最高法院著有48年台上字第1457號判例，嗣民法於89年5月
24 5日亦本於上開判例意旨增訂第425條之1「土地及其土地上
25 之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他
26 人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓
27 人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，
28 推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百
29 四十九條第一項規定之限制」而為明文化。尋繹上開規範之
30 本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並
31 基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用

01 權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物
02 之利用關係，庶符社會正義之要求。民法第425條之1第1項
03 前段在於保障社會經濟利益兼顧受讓人利益，是前手有民法
04 第425條之1適用，俾免房屋遭受拆除損及社會經濟利益，則
05 其後繼受房屋者，亦有利用該土地之必要，基於相同維護社
06 會經濟需求，房屋其後繼受者亦有同受民法第425條之1之保
07 護，該條規範目的性應為同一解釋（最高法院101年度台上
08 字第1643號判決意旨參照）。

09 (三)經查，系爭土地為原為友力公司所有，經本院拍賣程序由原
10 告拍定，並於109年6月12日核發權利移轉證書予原告，系爭
11 土地上如附圖一至三編號A、B、C、D所示之建物，即同段85
12 9、860、861、863建號建物(惟861建號建旁之矩形水泥平
13 台，非屬861建號建物，容後詳述如(八))，係友力公司分別
14 於82年2月15日、81年7月30日、83年4月13日、85年10月3
15 日、85年2月6日建築完成並取得使用執照等情，為兩造所不
16 爭執（見上開不爭執事項(一)、(四)），且有不動產權利移轉證
17 書、上開土地及建物之登記謄本在卷足參（見本院卷一第13
18 至46頁）。又系爭建物經友力公司於103年3月24日信託登記
19 予萬禾公司，嗣經萬禾公司於103年7月11日將系爭4建物均
20 移轉登記予被告等情，亦為兩造所不爭執（見上開不爭執事
21 項(五)），並有系爭建物異動索引在卷可稽（見本院卷一第24
22 9、257、263、265、267、271頁），是系爭土地及所坐落其
23 上開建物，自82年至85年間建築完成至103年7月11日前，系
24 爭建物移轉予被告前之期間，同屬於友力公司所有，友力公
25 司嗣後將系爭建物讓與被告時，造成系爭土地與系爭建物分
26 開由不同人所有，故系爭建物所有人即被告，依民法第425
27 條之1規定，與系爭土地當時所有人友力公司成立法定租賃
28 關係，推定在系爭建物得使用期限內有租賃關係。

29 (四)原告經由拍賣程序於109年6月15日取得系爭土地所有權前，
30 被告對系爭土地之基地使用權關係即已存在，亦合於最高法
31 院48年台上字第1457號判決所揭「土地與房屋為各別之不動

01 產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用
02 權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土
03 地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，
04 其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之
05 真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默
06 許房屋承買人繼續使用土地」，及民法新增第425條之1第1
07 項前段規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將
08 土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先
09 後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或
10 房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有
11 租賃關係」之規定，基於相同維護社會經濟需求，被告仍有
12 利用系爭土地之必要，於系爭建物使用期限內，與原告就系
13 爭土地有租賃關係。是被告所辯其等依民法第425條之1規
14 定，於系爭建物使用期限內，與原告就系爭土地有租賃關
15 係，而有權占有系爭土地等語，應屬可採。

16 (五)原告雖主張兩造間前案即臺灣高等法院107年度重上更一字
17 第104號判決已於理由中認定被告無從主張依民法第125條之
18 1與友力公司成立租賃關係，本件應有爭點效之適用云云。
19 然上開前案判決關於被告無從主張依民法第425條之1推定與
20 友力公司成立租賃關係一節之論述為：「從而，598 等地號
21 土地係於97年11月5日遭查封，惠勝公司係於103年7 月11日
22 自友力公司之受信託人萬禾公司受讓取得該土地上859 建號
23 等建物，『雖推定與友力公司就598 等地號土地成立租賃關
24 係』，然友力公司既已因598 等地號土地遭查封致其處分能
25 力受有限制，並經上訴人主張該推定租賃關係對其不生效
26 力，惠勝公司自無從再主張依民法第425條之1規定推定伊與
27 友力公司成立租賃關係，而對598等地號土地有優先承買
28 權」等語（見本院卷第一第171、172頁）。是由前案判決上
29 開理由中之敘述，亦認按本件系爭土地、建物轉讓之情形，
30 應推定被告與友力公司就系爭土地成立租賃關係，然因友力
31 公司遭查封而處分能力受限，並經原告主張租賃契約不生效

01 力，因認被告無從民法第425條之1之主張成立租賃關係，即
02 前案上開認定，乃針對友力公司因查封而處分能力限制，是
03 否及於法定租賃關係之爭點，乃按強制執行法第51條第2項
04 立法意旨判斷法定租賃關係是否妨害強制執行之成果，與本
05 件單純僅就系爭土地、建物轉讓情形有無適用民法第425條
06 之1之爭點為判斷有間，從而，原告主張系爭建物就系爭土
07 地有無民法425條之1規定適用，業經前案理由中判斷而具爭
08 點效云云，應無可採。

09 (六)原告又主張被告於受讓友力公司系爭建物時，同時向友力承
10 租系爭土地，並簽立不動產租賃契約書，被告與友力公司已
11 存在意定之租賃契約，而民法第425條之1推定租賃關係之規
12 定，依其立法意旨，於當事人間已有契約約定情形即無適用
13 之餘地云云，並提出不動產租賃契約書為證（見本院卷一第
14 507、508頁）。然民法第425條之1其立法意旨為：「僅將土
15 地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後
16 讓與相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土
17 地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代
18 價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，
19 明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租
20 賃關係，其期限不受第四百四十九條第一項二十年之限制。
21 爰增訂第一項」等語，又其立法說明為：「土地及房屋為各
22 別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與
23 土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬一人所有，
24 而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同
25 時或先後讓與相異之人時，實務上見解（最高法院四十八年
26 台上字第一四五七號判例、七十三年五月八日七十三年度第
27 五次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推斷土
28 地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代
29 價，故其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，
30 爰將其明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，明定
31 當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關

01 係，其期限不受第四百四十九條第一項二十年之限制。爰增
02 訂第一項」等語，實無從由上開立法理由及說明推論出土地
03 與建物所有權人間有意定租賃關係，即無適用民法425條之1
04 法定租賃關係之結果，而法定租賃關係之規定既有兼顧房屋
05 受讓人及社會經濟利益之考量，意定租賃契約通常亦有該等
06 目的，且參以民法第425條之1明定其租賃期間為「推定在房
07 屋得使用期限內，有租賃關係」，顯見法定租賃並非未定期
08 限之租賃，應屬最低程度之保護，如當事人另行簽訂契約將
09 其性質將變更為意定租約，而未逾越法定租賃事項，尚難能
10 解為嗣後成立意定租賃關係即無法定租賃關係之適用，原告
11 上開主張，尚無可取。

12 (七)從而，原告主張被告所有859、860、861、863建號建物係無
13 權占有使用系爭土地云云，即非可採，則其依民法第767條
14 之規定，請求被告應拆除此部分建物並返還系爭土地予原
15 告，為無理由。又本件原告主張被告就系爭土地為無權占有
16 乙節，尚無可採，被告本於法定租賃關係得對系爭土地具有
17 使用權，而占有使用系爭土地，自具有法律上原因，而與不
18 當得利之要件不相符合。原告依民法第179條之規定訴請被
19 告給付859、860、861、863建號建物占用系爭土地部分相當
20 於租金之不當得利，亦非有據。

21 (八)又原告主張附圖二編號B所示建物上方之矩形水泥平台，亦
22 為無權占有系爭746地號土地部分語；被告固抗辯該平台與
23 上開859、860、861、863建號建物占用系爭土地，同依民法
24 第425條之1、第838條之1、第876條規定均為有權占有云
25 云。惟上開矩形水泥平台為861建號主建物左側出口處外所
26 設置水泥平台，此經本院會同兩造及桃園市楊梅地政事務所
27 人員勘驗現場屬實，有勘驗筆錄及現場照片可憑（見本院卷
28 一第390、411業）。而由附圖二對照原告提出友力公司申請
29 楊梅地政事務所於100年12月29日就861建號建物測量後之建
30 物測量成果圖（見本院卷二第173頁），可知B建物上方之矩
31 形水泥平台，並非861建號建物之建築範圍，難認為友力公

01 司興建861建號建物時所一同興建，被告亦未提出證據證明
02 該矩形水泥平台係友力公司興建完成之後讓與被告，是以，
03 被告並未能證明附圖二編號B建物之矩形水泥平台係友力公
04 司興建後權讓與被告，尚難認定該水泥平台與系爭土地曾同
05 屬友力公司所有，依民法第425條之1、第438條之1及第876
06 條之立法意旨，既須以土地與建築物同屬一人所有，始有上
07 開規定適用，倘土地及其上之建築物如本即為不同之所有
08 人，其間利用關係非法律所得介入，故被告辯稱其就系爭土
09 地有法定租賃關係、法定地上權存在，並不可採。被告復未
10 能證明系爭建物就系爭土地曾有任何基地利用權存在，是被
11 告主張附圖二編號B建物中之矩形水泥平台，其得適用民法
12 第425之1、第838條之1、第876條規定主張其有占用系爭土
13 地之正當權源，並不足取。

14 (九)末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
16 第179條定有明文。本件被告附圖編號B建物中之矩形水泥
17 平台無權占有原告土地，自獲有相當於租金之不當利益，並
18 使原告受有不能使用收益之損害，原告請求被告返還無權占
19 用之不當得利，自屬有據。查附圖二編號B建物占用系爭土
20 地合計467.23平方公尺，此經楊梅地政事務所現場測量後製
21 成土地複丈成果圖可按（見附圖二），又861建號建物第一
22 層面積為391.55平方公尺，有建物登記謄本及建物複丈成果
23 圖可參（見本院卷一第41頁；卷二第173頁），可認861建號
24 建物占用系爭土地391.55平方公尺，則矩形水泥平台占用74
25 1地號土地為75.68平方公尺（467.23平方公尺－391.55平方
26 公尺）。至被告所占用土地之租金數額，經安信不動產估價
27 師聯合事務所鑑定，附圖二編號B建物使用系爭746地號土
28 地，自原告109年6月15日取得系爭土地起至112年12月31日
29 租金合計為5,509,429元，112年1月至12月租金合計為1,67
30 0,100元，有安信不動產估價師聯合事務所估價報告可憑
31 （見本院卷二419、420頁），故原告請求按前開鑑定結果計

01 算不當得利數額，應予可採。而依面積比例計算，被告矩形
02 水泥平台占用系爭741地號土地，自109年6月15日至112年12
03 月30日受有相當租金之不當得利為892,395元（5,509,429元
04 ×75.68平方公尺/467.23平方公尺）；自113年1月1日起至返
05 還上開占用之土地之日止，按月相當不當得利之租金為22,5
06 43元（1,670,100元÷12月×75.68平方公尺/467.23平方公
07 尺）。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將附圖
09 二編號B之矩形水泥平台拆除，並將上開土地返還原告，並
10 給付原告892,395元及自起訴狀繕本送達翌日即111年8月17
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自113年1
12 月1日起至返還上開占用之土地之日止，按月給付原告22,54
13 3元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，
14 應予駁回。

15 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，於其勝訴部分，核無
16 不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。於其敗訴部分，其假
17 執行之聲請已失依附，應併予駁回。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

20 民事第三庭法官 張世聰

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

25 書記官 尤凱玟

26 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

27 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
28 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
29 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
30 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

31 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期

- 01 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。
- 02 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。