

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第502號

原告 陳佳鎮

訴訟代理人 傅金圳律師

陳萬發律師

被告 友嘉科技股份有限公司

法定代理人 李以專

訴訟代理人 謝和銘

商桓隴律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國113年7月31日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落桃園市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號土地上，如附表一所示建物拆除，並將所占用土地騰空返還原告。

二、被告應將坐落於桃園市楊梅區高獅段附表二所示土地上，如該附表各該項所示之建物、設備拆除，並將所占用土地騰空返還原告。

三、被告應自民國109年6月15日起至騰空返還本判決主文第一、二項所示土地予還原告之日止，按月給付原告新台幣716,737元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣106,680,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣320,052,380元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第三項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣238,912元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣716,737元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 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
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
04 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第25
05 5條第1項第3款亦有明文。

06 二、查原告起訴時係聲明：「(一)被告應將坐落桃園市○○區○○
07 段000○○000○○000○○000○○000地號土地上如附圖所示藍
08 色位置之地上物及圍牆約2,800平方公尺（正確面積及位
09 置，依地政機關實測為準）均拆除騰空，並將上開全部土地
10 返還原告。(二)被告應自民國109年6月15日起至被告按前項聲
11 明履行將其占用之地上物及圍牆均拆除騰空返還並返還前項
12 全部土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣（下同）667,
13 200元。(三)第1、2項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執
14 行。」（見本院卷一第3頁）。嗣經本院囑託辦理前開土地
15 之測量後，桃園市楊梅地政事務所以民國112年6月27日楊地
16 測字第1120007895號函附土地複丈成果圖檢送本院（見本院
17 卷二第117頁至第121頁），原告引用上揭土地複丈成果圖並
18 於112年9月25日具狀變更聲明（見本院卷二第227頁至第229
19 頁），嗣因前開土地複丈成果圖之機房二樓棚架及鐵皮屋區
20 塊之標示有誤植，桃園市楊梅地政事務所復以113年3月7日
21 楊地測字第1130003245號函附土地複丈成果圖檢送本院（見
22 本院卷三第225頁至第229頁，即本判決附圖），原告再以書
23 狀依更正後之土地複丈成果圖及不動產估價報告書之鑑定內
24 容，變更訴之聲明如後述訴之聲明所示（見本院卷四第43頁
25 至第242頁）。經核原告前開訴之聲明第1、2項部分係依測量
26 結果特定被告應返還位置及範圍，僅屬補充或更正事實上陳
27 述，而非訴之變更或追加，而訴之聲明第3項部分核屬擴張
28 應受判決事項之聲明，應予准許，合先敘明。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 (一)、原告為坐落桃園市楊梅區高獅段608、610、612、635、63

01 6、637、638、639、640、641、644、746地號土地（下合稱
02 系爭土地，如單指其一則逕稱地號）之所有權人。被告於85
03 年9月1日起向系爭土地原所有權人即訴外人友力工業股份有
04 限公司（下稱友力公司）承租土地後，即興建門牌號碼桃園
05 市○○區○○路000號建物（即桃園市○○區○○段000○
06 號，下稱系爭建物，詳如附表一所示），無權占用636、63
07 7、638、639、640、641土地；被告所有如附表二所示之地
08 上物及設備（下合稱系爭地上物，詳如本院卷三第227頁至
09 第229頁）無權占用系爭土地，侵害原告對系爭土地所有權
10 之權利。被告於兩造前案訴訟即本院104年度重訴字第11號
11 確認優先承買權不存在訴訟（下稱系爭前案）之歷次訴訟中
12 已自承其與友力公司係基於民法第426條之2規定之基地租賃
13 關係，並表明與民法第425條之1規定無涉，及自認係於承租
14 土地後建廠使用之事實，故本件訴訟程序與前案訴訟之同一
15 爭點，既經前案訴訟實質認定無租約關係存在，被告於本件
16 應受前案訴訟之爭點效拘束，不得再為相反之主張。為此，
17 爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物、系爭
18 地上物，並將占用土地騰空返還原告。

19 (二)、被告占有使用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致原
20 告受損害。爰依民法第179條規定，請求被告給付依大展不
21 動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭
22 估價報告，見本院卷三第29頁至第200頁）所鑑定於109年6
23 月15日當時系爭土地之月租金716,737元為本件相當於租金
24 之不當得利損害金，附加法定遲延利息等語。

25 (三)、聲明：

- 26 1、被告應將系爭636、637、638、639、640、641地號土地上，
27 如附表一所示全部建物拆除，並將占用土地騰空返還原告。
- 28 2、被告應將系爭土地上，如附表二所示之建物與設備均拆除，
29 並將占用土地騰空返還原告。
- 30 3、被告應自109年6月15日起至其依第1、2項聲明履行將占用土
31 地騰空返還原告之日止，按月給付原告716,737元。

01 4、第1至3項聲明，均願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)、友力公司於85年間於其所有系爭636、637、638、639、64
04 0、641地號土地上興建系爭建物，系爭建物於85年11月6日
05 主體結構完工後，友力公司於同年9月9日將(85)桃縣工建照字
06 第工306號建造執照所興建之系爭建物事實上處分權讓與被
07 告，依最高法院48年台上字第1457號判例、最高法院73年5
08 月8日73年度第5次民事庭會議決議及民法第425條之1規定，
09 自斯時起，在系爭建物得使用期限內，被告與友力公司就系
10 爭土地有租賃關係存在，原告雖係依強制執行程序取得前揭
11 土地所有權，兩造間就前開土地仍有租賃關係存在，被告並
12 非無權占有。

13 (二)、況原告依強制執行程序取得系爭土地前，非但已知悉系爭土
14 地上有系爭建物之合法建物存在，亦知悉被告與友力公司間
15 就系爭土地有租賃關係存在，竟基於投機為賺取土地暴利之
16 心態，而仍投標買受之。且被告自86年建廠完成後，係以系
17 爭建物不間斷供為生產及研發各式光電半導體元件等高科技
18 產品，迄今已逾27年之久，對我國光電半導體產業發展，及
19 提供高科技人才工作機會，貢獻良多，並擔負養活數百位員
20 工及其家庭等社會責任。倘系爭建物遭拆除，被告之生產勢
21 將中斷，除將導致被告所雇數百位員工之家庭生計面臨斷炊
22 之窘境，被告執行中科院之國防電射開發計畫，及提供國際
23 大廠之電射元件等高科技產品，亦將被迫中斷，影響國家安
24 全及半導體電射產業甚鉅。故原告僅為貪圖獲取土地暴利，
25 明知被告與友力公司間就系爭土地有合法租賃關係存在，仍
26 遽為本件拆屋還地之請求，非但違反誠信原則，亦有權利濫
27 用之情事。

28 (三)、又被告於85年5月28日設立登記後，因原有股東轉讓股權，
29 導致經營管理階層變動，接手經營管理之人，不知系爭土地
30 及其上建物原均屬友力公司所有，且友力公司僅將系爭建物
31 讓與被告之事實，誤以為系爭建物係被告所自行興建，故無

01 從於兩造間前案即本院104年度重訴字第11號確認優先承買
02 權不存在訴訟（下稱前案訴訟）中，依民法第425條之1第1
03 項及最高法院48年台上字第1457號判例要旨而為主張，否
04 則，被告於前案訴訟判決確定前，若知有前開規定之法律事
05 實，依一般社會經驗法則，就上開有利於被告之攻擊防禦方
06 法，本無不主張之理，故兩造間前案訴訟之主要爭點，即在
07 於被告得否依民法第426條之2或土地法第104條規定，主張
08 優先承買權存在，前案訴訟亦僅就上開爭點為審理判斷，全
09 然忽視被告與友力公司就系爭土地自始即係基於系爭建物得
10 使用期間，成立基地租賃關係，並由被告持續給付租金予友
11 力公司從未中斷等情，被告就前案訴訟之錯誤判斷，無法甘
12 服，僅得依嗣後尋得之部分建廠資料，於本件訴訟主張與友
13 力公司就系爭土地有民法第425條之1等規定之適用，並無原
14 告所謂前後矛盾之情事，本件亦顯無爭點效之適用。又系爭
15 建物占用土地之面積7,450.87平方公尺，依申報地價年息
16 5%、10%計算，每月租金僅57,123元、114,246元，系爭估價
17 報告之每月租金數額逾申報地價62%，亦逾被告與友力公司
18 之原租金一倍，顯係過高，應非可取等語，資為抗辯。

19 (四)、聲明：

20 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、原告主張：(一)、系爭土地係原告依法院拍賣程序，於109年6
23 月15日獲核發權利移轉證書取得。(二)、附表一所示系爭建物
24 及附表二所示系爭地上物為被告所有，系爭建物坐落於系爭
25 土地上；系爭地上物則分別坐落於附表二所示各該地號土地
26 上。(三)、原告前以被告對系爭土地之優先承買權不存在為由
27 起訴，經本院以104年度重訴字第11號判決駁回，原告不服
28 提起上訴，經臺灣高等法院以104年度重上字第593號判決確
29 認被告對系爭土地之優先承買權不存在；被告不服提起上
30 訴，經最高法院以106年度台上字第1622號判決駁回上訴；
31 被告分別針對前揭高等法院及最高法院判決經確定部分提起

再審，經最高法院以108年度台再字第3號判決駁回再審之訴；臺灣高等法院以109年度重再字第21號判決再審之訴駁回；被告針對前開高等法院再審判決不服提起上訴，經最高法院以110年度台上字第2180號裁定駁回上訴確定等事實，以及系爭建物之起造人原為友力公司，嗣變更為被告，並經桃園縣政府工務局建築管理課於85年11月14日准予備查之事實，有卷附本院不動產權利移轉證書、土地登記第一、二類謄本、系爭建物登記第一類謄本、臺灣高等法院104年度重上字第593號民事判決、最高法院106年度台上字第1622號民事判決、最高法院108年度台再字第3號民事判決、臺灣高等法院109年度重再字第21號民事判決、最高法院110年度台上字第2180號民事裁定、系爭建物建造執照、系爭執照申報書（見本院卷一第11頁至第42頁、第123頁至第171頁；卷二第9頁至第17頁、第237頁至第262頁），並經本院依職權向桃園市政府建管處調取系爭建物之建造執照、使用執照卷宗及本院系爭前案訴訟之歷次電子卷證（見外放之建管處影印卷宗、本院卷一證物袋）確認無訛，而本院審理中會同兩造及桃園市楊梅地政事務所人員至現場履勘測量，製有勘驗測量筆錄（見本院卷二第101頁至第116頁），並囑託桃園市楊梅地政事務所繪製土地複丈成果圖附卷足憑（見本院卷二第119頁至第121頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、然原告主張其為系爭土地，被告公司所有之系爭建物及如附表二所示系爭地上物係無權占用系爭土地，被告應予拆除並返還占用之土地等情，則為被告公司所否認，並以前揭情詞置辯。是以本件所應審究者，當為：(一)系爭前案就「被告有否自友力公司受讓系爭建物之事實上處分權」此一爭點之認定，於本案是否有爭點效？(二)被告抗辯其就系爭土地係有權占用，是否可採？(三)被告抗辯原告本件訴請拆屋還地乃屬權利濫用，有違誠信原則，是否可採？(四)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，是否有理由？，茲判斷如下：

(一)、關於爭點效部分：

01 1、按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事
02 項為限，判決理由並無既判力，但法院於判決理由中，就訴
03 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果
04 已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法
05 令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形
06 外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，當
07 事人及法院就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，不得
08 任作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上之誠信原則（最高
09 法院96年度台上字第1782、2569號、73年度台上字第4062號
10 判決要旨參照）。此與學說上所謂爭點效理論相仿，亦即當
11 事人在前訴訟以重要爭點加以爭執，經法院審理及判斷，所
12 發生之通用力，於不同之後訴，如以同一爭點為重要之先決
13 問題加以審理時，當事人不得為與其判斷相反之主張、舉
14 證，並禁止法院為與其相矛盾之判斷之效力。

15 2、經查，原告所提系爭前案與本件當事人相同，然該案訴訟標
16 的為被告就系爭土地之優先購買權存否，被告於該訴訟程序
17 中主張伊與原告之前手友力公司就系爭土地合意訂立租賃契
18 約於系爭土地興建廠房，雙方自85年起陸續訂立租約，100
19 年5月27日所訂租約之期限自100年6月1日起至105年5月31日
20 止，原告主張該租約於系爭土地遭查封後所定，對原告不知
21 生效力，是該案主要爭點乃前開租約是否對原告有效。而被
22 告於本件主張其向友力公司承租系爭土地時，並受讓友力公
23 司興建完成之系爭建物，本件主要爭點乃被告就系爭土地有
24 否民法第425條之1之法定租賃關係。是本件與系爭前案主要
25 爭點並不相同，自難認有爭點效之適用，至被告於先後兩案
26 關於其與友力公司就系爭土地係意定租賃關係或法定租賃關
27 係，乃至系爭建物究係友力公司興建完成後讓與被告，或被
28 告自行興建等事實之主張雖有矛盾，然此乃被告先後不一之
29 主張是否影響其所言之憑信性問題，該爭點未經兩造於前案
30 審理中為攻防，前案判決理由中亦未判斷二者孰為可採，是
31 原告主張本件被告受前案爭點效拘束，不得依民法第425條

01 之1規定，主張推定與友力公司間有法定租賃關係，難認可
02 採。

03 (二)、關於被告抗辯其就系爭土地係有權占用部分：

04 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定
06 有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告
07 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
08 有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被
09 告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院
10 72年度台上字第1552號判決意旨參照）。本件被告抗辯其就
11 系爭土地有法定租賃關係，係合法占有系爭土地等情，為原
12 告否認，是被告應就其占有系爭土地係有正當權源之事實為
13 證明。

14 2、再按土地與房屋固為各別之不動產，各得單獨為交易之標
15 的，惟房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用
16 房屋必須使用該房屋之基地。從而，土地及房屋同屬一人，
17 而將土地及房屋分開同時或先後讓與，應推斷土地受讓人默
18 許房屋受讓人繼續使用土地。89年5月5日施行之增訂民法第
19 425條之1乃上開既有法理之明文化（見民法第425之1條立法
20 理由說明），則無論房屋及土地轉讓之事實是否發生於上開
21 規定施行後，均非不得推斷土地受讓人或房屋受讓人與讓與
22 人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，
23 有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土
24 地。且所謂房屋之出賣，就未辦所有權登記致無法為移轉登
25 記之建物而言，房屋受讓人所取得事實上處分權，與所有權
26 人之權能無異，解釋上仍有上開法理之適用（最高法院108
27 年度台上字第1746號判決要旨參照）。然按土地及其土地上
28 之房屋同屬一人所有，僅將土地或房屋所有權讓與他人，或
29 將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，於土地受讓人或房
30 屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，得成
31 立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存

在，並具相當之經濟價值為要件；且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院102年度台上字第1508號判決參照）。

- 3、本件被告辯稱友力公司為系爭建物之起造人，系爭建物於85年11月6日主體結構完工後，友力公司於85年11月9日將其依(85)桃縣工建照字第工306號建造執照所興建系爭建物之事實上處分權讓與被告等情，為被告否認，是就本件有否民法第425條之1規定之適用，應予審酌之重點乃友力公司是否曾就系爭建物取得事實上處分權？85年11月9日系爭建物之起造人經友力公司同意變更為友嘉公司時，系爭建物是否業已存在，並具相當之經濟價值？此部分事實，應由被告負舉證之責，被告固已提出立柱上載有85年5月25日動工之相片（被證1）、外觀對照相片（被證2）、85年11月9日變更起造人同意書（被證3）為據（見本院卷一第89至95頁），然查，前揭相片縱可證明系爭建物於85年5月25日動工，然卻無從以之證明系爭建物嗣後興建進程，自無從以之證明85年11月9日系爭建物之興建程度如何，是否已堪為房屋而具相當之經濟價值，對照85年11月13日被告向主管機關申請變更系爭建物起造人時所附工程進度相片顯示，現場除圍籬外並未有任何興建跡象，核與變更起造人申請上所載工程進度「0%」相符（見本院截印桃園市政府建管處桃縣工建字第18377號卷），而系爭建物之登記謄本亦顯示系爭建物件完成時間為86年7月21日，有系爭建物第一登記謄本可憑（見本院卷一第41頁），再審諸卷附建造執照背面建築物勘驗記錄表亦顯示主管機關第一次係在85年12月29日至工地勘驗，所載勘驗項目為「放樣」，至86年1月5日勘驗項目則為「基礎」（見本院卷二第9至11頁），而系爭建物之「營造業承攬建築工程竣工查報表」顯示，系爭建物申報開工時間為85年12月28日（見本院卷二第178-11頁），均與被告所稱系爭建物於85年11月9日已具建築外觀而堪為房屋等情不符，至證人吳聲

01 旻、杜淑娟任職於被告公司時間為86年11月8日、86年5月6
02 日，均晚於85年11月9日，有其等勞工保險投保資料表可憑
03 （見本院卷四第183、184頁），是難以其等證詞證明85年11
04 月9日系爭建物之興建程度。而證人張大為於85年10月12日
05 起任職於被告公司，然其亦證稱其受雇於被告公司之初並非
06 於系爭建物工作，不記得多久之後搬辦至系爭建物工作，伊
07 不知道當時系爭建物何人所有等語（見本院卷四第163至168
08 頁），是亦難以其所言，證明系爭建物係友力公司興建完成
09 之後讓與被告。

10 4、是以，被告並未能證明系爭建物係友力公司興建後將事實上
11 處分權讓與被告，本院審酌被告與友力公司均為公司組織，
12 其等會計帳目自當公開透明而有紀錄，始符合會計相關法律
13 規範，被告空言友力公司將興建完成之系爭建物讓與被告，
14 然卻未能提出任何資金往來憑證或文書相佐，此相較於租用
15 土地，雙方均知應訂立書面契約以名責任，實有違於常情而
16 難認可採，尚難認定系爭建物與系爭土地曾同屬友力公司所
17 有，故被告辯稱其就系爭土地有法定租賃關係存在，並不可
18 採。被告復未能證明系爭建物就系爭土地曾有任何基地利用
19 權存在，依民法第425條之1之立法意旨，既須以土地與建築
20 物同屬一人所有，始有民法第425之1條適用，倘土地及其上
21 之建築物如本即為不同之所有人，其間利用關係非法律所得
22 介入。是被告主張其得適用民法第425之1規定主張其有占用
23 系爭土地之正當權源，並不足取。

24 (三)、關於被告抗辯原告本件訴請拆屋還地乃屬權利濫用，有違誠
25 信原則部分：

26 1、按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不
27 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使
28 權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，
29 亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利
30 濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權
31 利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權

01 利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自
02 己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於
03 權利社會化之基本內涵，雖非不得認為係以損害他人為主要
04 目的；然在自由經濟市場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡
05 損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結買賣契
06 約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為「主
07 要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背
08 權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫
09 用（最高法院108年度台上字第753號裁判意旨參照）。前開
10 權利濫用之規範是屬對權利行使之限制，其要件應嚴格界
11 定，除需具備主觀上專以損害他人為主要目的外，客觀上尚
12 須因所取得之利益與他人之損害顯不相當始足當之。

13 2、查原告依法院拍賣程序自其前手友力公司處取得系爭土地所
14 有權，被告辯稱其廠房及公司資產具相當價值及重要性，該
15 公司肩負提供高科技人才工作機會並擔負養活數百位員工及
16 其家庭之社會責任等情即便屬實，然前開拍賣程序既為公開
17 且公平，何人能否取得系爭土地所有權，完全取決於市場機
18 制下競標之結果，被告可取得系爭土地所有權之機會與原告
19 完全相當，其在考量前開因素之時，既非不可與原告在拍賣
20 程序中競標以確保其社會責任得以實現，然其捨此未為，自
21 難逕將此結果解為原告惡意行使權利之結果，尚難認原告主
22 觀上係專以損害被告為主要目的，而被告租用系爭土地生產
23 相關產品係因私益而占用並無涉及公益，苟因被告建物就系
24 爭土地之占用，致透過公開管道拍賣取得系爭土地之原告無
25 法為完整使用、收益、處分，經比較衡量，被告公司因拆除
26 系爭地上物所受損失，與原告能完整使用、處分系爭土地所
27 得利益相較，尚無顯然失衡之情事。意即縱令予以拆除，對
28 建築物所有人（被告）及國家、社會經濟所造成之不利影
29 響，並未明顯失衡。依此，斟酌上情，揆諸前揭說明，自應
30 認本件受讓系爭土地之第三人即原告行使物上請求權，請求
31 占有人（即被告）返還所有物，乃係權利之正當行使，並非

01 權利濫用，尚與誠信原則無違。

02 3、準此，本件原告本於所有權人之權能，訴請被告拆除附表
03 一、二所示無權占有系爭土地之系爭建物及系爭地上物，既
04 僅係為回復對於系爭土地得自由使用、收益、處分之權利，
05 且經斟酌當事人間之意思，交易情形以及系爭建物目前使用
06 系爭土地之狀態等一切情狀，亦難認原告取得系爭土地所有
07 權係屬惡意，或有違公共利益或以損害他人為主要目的之情
08 形，自要難認有何權利濫用之情事，亦難認與誠信原則有
09 悖。故被告抗辯原告訴請拆屋還地，係屬權利濫用、有違誠
10 信等語，亦無足採。

11 4、綜上，原告既為系爭土地之所有權人，被告無占用系爭土地
12 之合法權源，且原告之訴請拆屋還地，乃權利之正當行使，
13 非權利濫用，與誠信原則無悖，則原告依民法第767條第1項
14 前段、後段規定，請求被告將附表一、二所示之系爭建物及
15 系爭地上物予以拆除，並將所占用土地返還予原告，自屬於
16 法有據，應予准許。

17 (四)、關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利部分：

18 1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地、建
20 物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念。本件
21 被告無權占有原告土地，以其上所興建之工廠營業獲利，自
22 獲有相當於租金之不當利益，並使原告受有不能使用收益之
23 損害，原告請求被告返還無權占用之不當得利，自屬有據。

24 2、至被告所占用土地之租金數額，本院審酌被告以系爭土地
25 設置廠房所經營之產業類型與規模，與土地法第97條所指城
26 市房屋租金，及土地法第105條所指租用基地建築房屋之情
27 形，均不相同，本件自不能援用上開土地法之標準，經大展
28 不動產估價師聯合事務所鑑定，使用系爭土地每月可獲利益
29 為月租716,737元之事實，有大展不動產估價師聯合事務所
30 估價報告可憑（見本院卷三第29至199頁、第119頁），故原
31 告請求按前開鑑定結果計算不當得利數額，應予可採。

01 五、綜上所述，原告依照民法第767 條第1 項、第179 條之法律
02 關係請求被告等拆除系爭建物及地上物，及均自109 年6 月
03 15日起至騰空返還前開部分土地之日止，按月給付716,737
04 元，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告
05 假執行或免為假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當
06 之擔保金額宣告之。

07 六、本件本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
08 據，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘
09 明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項前
11 段。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
13 民事第三庭 法 官 卓立婷

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
18 書記官 謝宛橙

19 附表一：（附圖一：桃園縣楊梅地政事務所建物測量成果圖，本
20 院卷二第147頁）

21 一、基地地號：桃園市楊梅區高獅段636、637、638、639、64
22 0、641土地。

23 二、建物門牌：桃園市○○區○○路000號（桃園市○○區○○
24 段000○號）。

25 三、主要用途：避難室、廠房、辦公室、警衛室、梯間、機械
26 室、水塔。

27 四、主要建材：鋼筋混凝土造。

28 五、建築面積：

29 (一)地面層：1,397.13平方公尺。

30 (二)第二層：2,308.46平方公尺。

31 (三)屋頂突出物：

- 01 1.突一：101.03平方公尺。
02 2.突二：35.99平方公尺。
03 3.突三：47.36平方公尺。
04 (四)地下層：2,739.77平方公尺。

05 附表二：（附圖二：桃園市楊梅地政事務所復以113年3月7日楊
06 地測字第1130003245號函附土地複丈成果圖，見本院卷
07 三第227頁至第229頁）

08 一、守衛室A：坐落639地號土地上A1（面積17.79平方公尺）、6
09 38地號土地上A2（面積3.12平方公尺）。

10 二、辦公及廠房B：坐落639地號土地上B1（面積1684.40平方公
11 尺）、641地號土地上B2（面積33.96平方公尺）、640地號
12 土地上B3（面積226.02平方公尺）、638地號土地上B4面積4
13 59.86平方公尺、637地號土地上B5（面積237.02平方公
14 尺）、636地號土地上B6（面積57.98平方公尺）。

15 三、鐵皮屋C：坐落637地號土地上C1（面積0.09平方公尺）。

16 四、氫氣維護區D：坐落637地號土地上D1（面積29.65平方公
17 尺）。

18 五、污水處理池E：坐落637地號土地上E1（面積40.09平方公
19 尺）。

20 六、儲水桶F：坐落637地號土地上F（面積3.14平方公尺）。

21 七、儲水桶G：坐落637地號土地上G（面積3.14平方公尺）。

22 八、儲水桶H：坐落637地號土地上H1（面積2.56平方公尺）、63
23 8地號土地上H2（面積0.58平方公尺）。

24 九、儲水桶I：坐落638地號土地上I（面積3.14平方公尺）。

25 十、棚架J：坐落637地號土地上J1（面積29.47平方公尺）、638
26 地號土地上J2（面積1.38平方公尺）。

27 十一、升旗臺K：坐落639地號土地上K1（面積11.38平方公尺）、6
28 38地號土地上K2（面積117.64平方公尺）、637地號土地上K
29 3（面積22.03平方公尺）。

30 十二、水泥鋪地L：坐落637地號土地上L1（面積148.47平方公

尺)、636地號土地上L2(面積15.66平方公尺)、及L3(面積41.52平方公尺)。

三、花臺M：坐落639地號土地上M(面積8.12平方公尺)。

四、花臺N：坐落635地號土地上NI(面積0.26平方公尺)、608地號土地上N2(面積2.70平方公尺)、636地號土地上N3(面積2.59平方公尺)、610地號土地上N4(面積16.56平方公尺)、637地號土地上N5(面積1.21平方公尺)、637地號土地上N6(面積1.59平方公尺)、638地號土地上N7(面積1.01平方公尺、639地號土地上N8(面積5.20平方公尺)、612地號土地上N9面積30.52平方公尺、746地號土地上N10(面積1.38平方公尺)、746地號土地上N11(面積1.03平方公尺)、641地號土地上N12(面積27.90平方公尺)、746地號土地上N13(面積2.39平方公尺)。

五、不銹鋼箱子O：坐落636地號土地上O(面積0.55平方公尺)。

六、不銹鋼箱子P：坐落636地號土地上P(面積1.00平方公尺)。

七、不銹鋼箱子Q：坐落636地號土地上Q(面積0.47平方公尺)。

八、機房R：坐落638地號土地上R1(面積15.32平方公尺)、640地號土地上R2面積(97.01平方公尺)、644地號土地上R3(面積27.81平方公尺)。

九、機房二樓棚架R*：坐落640地號土地上R4(面積5.67平方公尺)、644地號土地上R5(面積0.69平方公尺)、及R6(面積15.47平方公尺)。