

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴更一字第1號

原告 祭祀公業法人桃園市江士香

特別代理人 江國垣

訴訟代理人 蔡榮德律師

被告 士香加油站股份有限公司

法定代理人 江衍勛

被告 江支山

共同

訴訟代理人 紀互彥律師

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國112年8月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告士香加油站股份有限公司應將附表一所示建物之所有權移轉登記予原告。

二、被告士香加油站股份有限公司應將附表二所示地上物拆除，並將附表二所示兩筆土地騰空返還予原告。

三、被告應自民國108年1月1日起至被告士香加油站股份有限公司返還附表二所示兩筆土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣11萬7,242元。

四、訴訟費用由被告士香加油站股份有限公司負擔。

五、本判決第2項於原告以新臺幣3,399萬3,000元為被告士香加油站股份有限公司供擔保後，得為假執行；但被告士香加油站股份有限公司如以新臺幣1億197萬7,872元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第3項所命各期給付到期部分，於原告每期以新臺幣3萬9,000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如每期以新臺幣11萬7,242元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人或其法
03 定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受訴
04 法院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第1項
05 定有明文。查本件原告之原法定代理人即主任管理人江國垣
06 之任期已於民國109年1月2日屆滿，原告迄未選出代表法人
07 之主任管理人，應認原告現無法定代理人可以為訴訟行為，
08 而有選任特別代理人之必要。臺灣高等法院前經江國垣聲請
09 而以110年度重上字第130號裁定選任江國垣為原告於本件訴
10 訟之特別代理人，先予敘明。

11 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
12 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標
13 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
14 或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被
15 告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀
16 為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴
17 訟法第255條第1項第3款、第256條、第262 條第1、2 項分
18 別定有明文。經查：

19 (一)原告起訴時原以士香加油站股份有限公司（下稱士香加油站
20 公司）、士香有限公司（下稱士香公司）及江支山為被告，
21 聲明請求：(一)士香加油站公司應將附表一所示建物（下稱系
22 爭建物）所有權移轉登記予原告。(二)士香公司應自系爭建物
23 中遷出。(三)士香加油站公司應將坐落於附表二所示兩筆土地
24 （下分別以地號稱之，合稱系爭土地）上未辦保存登記之建
25 物及地上物（面積以實測為準）拆除，並應將系爭土地返還
26 予原告。(四)士香加油站公司及江支山應自108 年1 月1 日起
27 至士香加油站公司履行前項返還系爭土地義務時止，按月連
28 帶給付原告新臺幣（下同）11萬7,242 元。(五)願供擔保請准
29 予宣告假執行（本院108年度重訴字第259號卷〈下稱訴字
30 卷〉一第3至4頁）。後原告具狀及當庭撤回對於士香公司之
31 起訴（訴字卷二第40至41、99頁），且依108年8月21日桃園

01 市大溪地政事務所土地複丈成果圖（訴字卷二第339頁，下
02 稱附圖）於112年8月11日具狀撤回部分假執行聲請，復變更
03 聲明為：(一)士香加油站公司應將系爭建物之所有權移轉登記
04 予原告。(二)士香加油站公司應將附表二所示地上物（下稱系
05 爭地上物）拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。(三)被告應
06 自108年1月1日起至士香加油站公司履行前項返還系爭土地
07 義務時止，按月連帶給付原告11萬7,242元。(四)第2、3項部
08 分，原告願供擔保，請准予宣告假執行（本院112年度重訴
09 更一字第1號卷〈下稱訴更一字卷〉第41至55、63頁）。

10 (二)經核原告將原訴之聲明請求士香加油站公司拆除之系爭地上
11 物位置、範圍依據附圖而為事實上之補充、更正，非訴之變
12 更或追加；另原告撤回對士香公司部分之起訴，士香公司業
13 於108年12月5日言詞辯論期日當庭表示沒有意見（訴字卷二
14 第100頁）；至於原告撤回部分假執行之聲請，則核屬減縮
15 應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，均應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 (一)緣原告將其所有之系爭土地，自81年1月1日起出租予士香
19 加油站公司，至86年12月31日止，共計6年（下稱第1次承
20 租）。期滿後，士香加油站公司又自88年1月1日起至97年
21 12月31日止繼續承租，共計10年（下稱第1次續租）。再期
22 滿後，士香加油站公司復自98年1月1日起107年12月31日
23 止共計10年繼續續租（下稱第2次續租），並以被告江支山
24 及訴外人江宗煥（已歿）為第2次續租租賃契約（下稱系爭
25 租約）之連帶保證人。

26 (二)士香加油站公司於承租期間，在系爭土地上設置系爭地上
27 物，經原告同意後亦在1483地號土地上興建系爭建物，並完
28 成保存登記。原告及士香加油站公司就此另於第1、2次續租
29 租約第5條第1項約定：士香加油站公司於租期屆滿時，除原
30 告同意繼續出租外，以士香加油站公司名義為起造人之系爭
31 建物，應無償轉移予原告（下稱系爭移轉約定）。

01 (三)依原告與士香加油站公司所訂立之租約，系爭土地僅供士香
02 加油站公司用以經營加油站及相關業務，然士香加油站公司
03 卻自不詳時間起，私自將系爭建物違約轉租予士香公司經營
04 與加油站業務毫無關連之統一超商。雙方就上開違約轉租之
05 情事協商未果，原告因而於107年12月底函告士香加油站公
06 司：租期屆滿後，原告無意續約，欲將系爭土地收回自用。

07 (四)嗣系爭租約於107年12月31日屆滿後，原告與士香加油站公
08 司間就系爭土地之租賃關係（下稱本件租賃關係）依法已消
09 滅。兩造雖曾另於108年3月5日達成協議：士香加油站公
10 司應於108年4月30日前將系爭建物移轉予原告，再行續
11 約，所有承租面積623.63坪，租金每坪188元（下稱系爭移
12 轉協議），惟士香加油站公司最終未依約辦理系爭建物所有
13 權之移轉登記。是雙方既未重新就系爭土地訂立新的租賃契
14 約，本件租賃關係已因系爭租約屆期終止而於108年1月1日
15 消滅。

16 (五)詎料，系爭土地遭士香加油站公司無權占用至今，妨害原告
17 所有權之行使，且士香加油站公司獲有相當於每月租金11萬
18 7,242元之利益，致原告受有損害。江支山既為士香加油站
19 公司之連帶保證人，自應依系爭租約第12條約定，就上開相
20 當租金之不當得利部分與士香加油站公司負連帶給付之責
21 任。爰依系爭移轉約定、系爭移轉協議、民法第455條、第
22 767條第1項前段及中段、民法第184條、第179條規定及系
23 爭租約第12條約定，請求士香加油站公司將系爭建物所有權
24 移轉登記予原告，及將系爭地上物全部拆除，並將系爭土地
25 騰空返還原告，及與江支山連帶返還自108年1月1日起至返
26 還系爭土地之日止，所獲得之不當得利等語。並聲明：如上
27 開變更後之聲明。

28 二、被告則以：

29 (一)原告與士香加油站公司就系爭土地簽立、更訂租賃契約時，
30 均於租約中明定：士香加油站公司繼續以加油站使用租賃
31 地，未有違約情事時，原告不得在中途以任何理由收回系爭

01 土地，租約期滿時，士香加油站公司並有優先承租權及優先
02 承買權。

03 (二)原告雖主張士香加油站公司於租賃期間將系爭土地違法轉租
04 予士香公司，而欲於系爭租約屆期後，將系爭土地收回自
05 用，然雙方不得轉租之約定僅限於系爭土地，不及於系爭建
06 物，且士香公司係由士香加油站公司獨資成立，僅係為合乎
07 設立便利商店之相關法令。而為維持競爭力並增加收益，同
08 時經營複合式商店乃當前加油站經營之常態，是由實質上為
09 士香加油站公司延伸之士香公司在系爭土地上經營統一超商
10 業務，未違反雙方就系爭土地約定之租賃物使用目的，亦屬
11 當初原告籌設時預計之事業範圍，並無違約轉租之情事。

12 (三)士香加油站公司於租賃系爭土地期間，未曾積欠原告任何租
13 金，108 年1 月1 日起至108 年6 月30日之租金部分，士香
14 加油站公司亦已於108 年6 月6 日將票面金額為70萬3,452
15 元之支票雙掛號寄予原告，卻遭退回。

16 (四)原告內部一部分人員因對士香加油站公司之業績穩定感到眼
17 紅，並欲取得系爭建物之所有權，始提起本件訴訟。兩造於
18 108年3月5日達成系爭移轉協議，士香加油站公司即著手草
19 擬系爭土地之續租契約書底稿，完成後亦主動將之寄予原
20 告。嗣於108 年4 月22日，當士香加油站公司攜帶移轉系爭
21 建物所有權所需之文件及公司大、小章，欲偕同代書辦理系
22 爭建物之所有權移轉登記時，卻發現原告竟擅自大幅修改兩
23 造就系爭土地再行續約之租約內容，包括縮短租期、取消士
24 香加油站公司之優先承租及承買權等，致士香加油站公司無
25 法在如此不合理之租約上簽字，同時暫緩系爭建物所有權之
26 移轉。

27 (五)本件原告是否經全體管理人過半數同意決定不再續租，事涉
28 前主任管理人所為不再續租函是否有效，未經原告本人承認
29 前為效力未定之行為，被告前以書狀催告原告確答是否承
30 認，原告未於期限內為說明，應視為拒絕承認；又原告片
31 面、無正當理由不予續約，係以不正當方式促成不續租條件

之成就，依法應視為條件不成就，不得請求士香加油站公司移轉系爭建物，且依系爭移轉協議，原告有將系爭土地繼續出租之意，士香加油站公司自得行使優先承租權，就系爭土地與原告訂立新租約；若原告不繼續出租系爭土地給士香加油站公司經營加油站業務，而閒置荒廢，除不能為原告增進財源，亦將造成同為原告派下員之士香加油站公司股東權利嚴重受損，應可認原告提起本件訴訟有權利濫用之情形，其以不當方法欲令士香加油站公司無法承租，進而取得系爭建物，所為權利行使亦違背誠實信用原則等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)系爭土地為原告所有，原告曾將系爭土地出租予士香加油站公司，且待第1次承租之租期屆滿後，士香加油站公司先後2次向原告續租系爭土地。原告曾同意士香加油站公司在1483地號土地上興建系爭建物，惟分別於第1、2次續租租約第5條第1項另為系爭移轉約定。士香加油站公司在1483地號土地上將系爭建物興建完成後，於89年5月11日辦理第1次保存登記，並將所有權人登記為士香加油站公司；第2次續租時，士香加油站公司則以江支山及已歿之訴外人江宗煥為系爭租約之連帶保證人。嗣原告於107年12月25日發函通知士香加油站公司：「…雙方租約之租期即將屆滿，本公業（即原告）將收回自用、無意續約，依租賃契約書第五條第(一)項規定：『乙方（即士香加油站公司）於租期屆滿時，除甲方（即原告）同意繼續出租外，以乙方之名為起造人之建物，應無償轉移予甲方』，則貴公司（即士香加油站公司）應將其上建物（即系爭建物）無償移轉登記予本公業」等語（下稱系爭通知）。待系爭租約於107年12月31日屆滿後，兩造雖另於108年3月5日達成系爭移轉協議，惟士香加油站公司未於108年4月30日前將系爭建物之所有權移轉登記予原告等情，有系爭土地、系爭建物登記第一類謄本、系爭建物

01 房屋稅籍資料、第1次續租契約書、第2次續租契約書、原告
02 107年12月25日(107)士香法人垣字第0073號函、108年3月5
03 日原告系爭土地協調會記錄1份等件在卷可稽（訴字卷一第5
04 5至59頁、第47頁、第139至159頁、第21頁、第23頁），且
05 為兩造所不爭執，堪信為真實。又士香加油站公司另於系爭
06 土地上興建之系爭地上物目前仍占有系爭土地如附圖所示編
07 號A至G部分，業經本院依聲請至現場履勘屬實，並囑託桃園
08 市大溪地政事務所派員至現場測量，有附圖在卷可憑（訴字
09 卷二第339頁），並有本院之勘驗筆錄及現場照片在卷可佐
10 （訴字卷一第477至527 頁、訴字卷二第19頁），亦堪認為
11 實在。

12 (二)原告請求士香加油站公司移轉系爭建物所有權登記予原告，
13 為有理由：

14 1.經查，原告與士香加油站公司確有於系爭租約第5 條第1 項
15 為系爭移轉約定，且依系爭租約第2 條約定，系爭租約租賃
16 期限已於107 年12月31日屆滿，原告與士香加油站公司未再
17 就系爭土地續訂租約，被告士香加油站公司自應依系爭移轉
18 約定將系爭建物所有權移轉登記予原告。

19 2.細譯系爭租約第10條約定之內容，本條約定所謂之甲方（即
20 原告）不得「在中途」以任何理由收回租賃土地，應係指
21 「於租賃期間『屆滿前』，原告不得以包括收回自用等任何
22 事由，提前終止租約」，然並未就此賦予乙方（即士香加油
23 站公司）在租期屆滿時，有要求原告繼續訂立租約之「強制
24 續約權」。至於此約定所謂之優先承租權，則應係指「在系
25 爭租約屆期終止，雙方未再續訂租約，原告卻欲將系爭土地
26 『再出租予士香加油站公司以外之第三人』時，士香加油站
27 公司得以同一條件主張優先承租，並與原告訂約之意」，惟
28 此仍非「強制續約權」之約定。況原告僅是提前函告士香加
29 油站公司：在第2次續租之租期屆滿後，其欲將系爭土地收
30 回自用，不再續租等語，原告顯未違約在系爭租約屆滿前提
31 前收回系爭土地，且士香加油站公司亦未證明原告已有預計

01 在收回系爭土地後，欲再將系爭土地另行出租他人之情事，
02 是士香加油站公司抗辯就系爭土地有優先承租權，得與原告
03 訂立新租約等語，自屬無據。

04 3.又原告已發函向士香加油站公司為系爭通知，並提起本件訴
05 訟，難認有何主任管理人所為未得本人同意效力未定之情；
06 又原告所為系爭通知，乃其基於出租人身分依系爭租約向承
07 租人為不再續租之意思表示，士香加油站公司既與原告為系
08 爭移轉約定，自應於本件租賃關係消滅後，依約履行，豈有
09 反指原告所為不再續約之系爭通知係為取得系爭建物之不正
10 當方法。再者，原告對士香加油站公司為系爭通知，已如前
11 述，縱於系爭租約屆滿後，士香加油站公司仍繼續占有使用
12 系爭土地迄今，或自行給付租金予原告，亦不得據此視為原
13 告與士香加油站公司就系爭土地有成立民法第451條之不定
14 期租賃契約。

15 4.另參照系爭移轉協議之文字內容，可知原告同意在系爭租約
16 租期屆滿後，重新再與士香加油站公司續訂租約之前提為：
17 士香加油站公司須遵期將系爭建物之所有權移轉登記予原
18 告，其等並先就如予續租之租金計算標準部分事先協議。是
19 若士香加油站公司未先遵期移轉系爭建物所有權登記，即不
20 得再依系爭移轉協議要求原告與其就系爭土地續訂租約；易
21 言之，僅當士香加油站公司有遵期移轉建物所有權登記予原
22 告時，其方能取得強制原告續訂租約之權。而就此，原告確
23 實已在土地登記申請書等相關文件上用印，此有土地登記申
24 請書、土地建築改良物所有權移轉登記契約書之影本等件為
25 證（訴字卷一第25至29頁），足認原告當時確有配合為系爭
26 建物之所有權移轉登記手續之意，反而是士香加油站公司未
27 依約在期限內完成系爭建物之所有權移轉登記。依上說明，
28 士香加油站公司自無從依系爭移轉協議，強制原告與之續訂
29 租約。

30 5.況系爭移轉協議，僅在處理系爭租約業已屆滿後，原告與士
31 香加油站公司欲重新續訂租約前，士香加油站公司應先進行

01 移轉系爭建物所有權登記之事宜。儘管可據此推論出原告仍
02 有將系爭土地續租予士香加油站公司之意願，惟雙方依舊尚
03 未正式就系爭土地達成績租之合意，士香加油站公司自不得
04 據此辯稱雙方已就系爭土地成立續租約定。又「依約定達成
05 續租合意」本不同於承租人在出租人逕自將租賃標的物出租
06 予第三人時「主張優先承租權」，既然在此原告並未將系爭
07 土地出租予第三人，同前所述，士香加油站公司當然亦不得
08 據系爭移轉協議主張其就系爭土地已取得優先承租權。

09 6.且既然系爭租約已屆期，依照契約自由原則，原告本有權就
10 其所有之系爭土地重新提出相異的續租條件，不得因原告未
11 在全新的續租租約中再次提出相同之系爭移轉約定，便逕認
12 原告違反誠信、以續租作為要脅手段；至江支山雖另辯稱係
13 因原告所提出之續租租約之草稿內容有諸多限制及不公平，
14 士香加油站公司方未依約辦理系爭建物之所有權移轉登記，
15 及江支山方未於原告提出之續租租約上簽名，被告未能履行
16 系爭移轉協議均可歸責於原告等語，然被告本無權要求原告
17 僅能提出相同的續租條件，無法據此認原告係使用不當方法
18 阻止士香加油站公司繼續承租系爭土地。

19 7.承上，不論原告實際上係出於何種緣由方不再與士香加油站
20 公司就系爭土地續訂租約，原告與士香加油站公司間之本件
21 租賃關係既已期滿終止，其等間已無合法有效並仍為存續之
22 租約，士香加油站公司復無權強制要求原告與之續訂租約，
23 則原告依系爭租約第5條第1項即系爭移轉約定，請求士香
24 加油站公司移轉系爭建物所有權登記，核屬有據。至於原告
25 併依系爭移轉協議為同一內容之請求，係就同一給付目的之
26 數請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇一判決
27 原告勝訴，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判，附此敘
28 明。

29 (三)原告請求士香加油站公司拆除系爭地上物，並將系爭土地騰
30 空返還予原告，為有理由：

31 1.經查，士香加油站公司確有於系爭土地上興建系爭地上物，

經本院到場確認無訛，已如上述。系爭地上物占有系爭土地之情形則如附表二及附圖所示，占用面積合計共1,145.73平方公尺，而附表二及附圖所示A1部分乃為加油站本體與（白色）辦公室重疊部分（訴字卷一第485頁之照片），故分別計入加油站本體與辦公室占用面積中。

2.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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455條前段、第767條第1項前段、中段分別定有明文。查原告與士香加油站公司間之本件租賃關係既已屆期終止，其等復未訂立新的租賃契約，則士香加油站公司自系爭租約屆滿終止後，已無占用系爭土地之正當權源，猶無權占用系爭土地，原告本於系爭土地之出租人及所有權人之地位，依上開規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還予原告，當屬有據。至於原告併依民法第184條規定為同一內容之請求，係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇一判決原告勝訴，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判，附此敘明。

(四)原告請求被告按月連帶給付相當於租金之不當得利，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而原告與士香加油站公司本就系爭土地訂有租賃契約，其等復曾以系爭移轉協議約定如再次續租則以租賃面積為623.63坪、每坪188元為租金計算基礎，故可認士香加油站公司於租期屆滿後無權占有系爭土地之不當得利，若以每坪188元作為計算標準，並無不合理之處。是原告依上開規定，依原承租面積623.63坪，請求士香加油站公司自108年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告11萬7,242元（計算式：188×623.63÷117,242，小數點以下四捨五入），應屬有據。

01 2.另江支山既為系爭租約之連帶保證人，承如上述，而系爭租
02 約第12條復約定：「乙方（即士香加油站公司）若有違背本
03 合約致損害甲方（即原告）權益時，丙方（即江支山）應負
04 連帶損害賠償責任，並願拋棄先訴抗辯權」等語，有系爭租
05 約附卷可佐（訴字卷一第157頁），則原告就士香加油站公
06 司前開應給付相當於租金之不當得利部分，請求江支山依上
07 開約定，與士香加油站公司負連帶給付之責任，亦屬有據。

08 (五)原告提起本件訴訟無權利濫用之情：

09 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
10 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
11 8 條訂有明文。經查，本件為原告與士香加油站公司就本件
12 租賃關係屆期終止所衍生之爭執，且原告本即同意在士香加
13 油站公司移轉系爭建物之所有權登記後，仍願與士香加油站
14 公司繼續訂定租賃契約，使士香加油站公司得以繼續在系爭
15 土地上經營加油站，然士香加油站公司卻自行拒絕辦理系爭
16 建物之所有權移轉登記，致無法繼續訂約，是原告提起本件
17 訴訟，應無違反公共利益，亦未以損害他人為主要目的。士
18 香加油站公司雖為原告派下員之一，自與原告具有相當之情
19 誼，然原告本應兼顧全體派下員之利益及公業財產之合理使
20 用，是原告無士香加油站公司所稱權利濫用之情，附此敘
21 明。

22 四、綜上所述，原告依系爭租約第5條第1項即系爭移轉約定、民
23 法第455 條、第767 條第1項前段、中段、第179 條規定，
24 及系爭租約第12條約定，請求判決如主文第1、2、3項所
25 示，核屬有據，為有理由，應予准許。再就本判決主文第
26 2、3項部分，兩造分別陳明願供擔保請為宣告假執行及免為
27 假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
30 敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 19 日
02 民事第一庭 法 官 呂如琦

03 正本係照原本作成。

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 9 月 20 日
07 書記官 楊晟佑

08 附表一：士香加油站公司應移轉所有權登記予原告之系爭建物
09

系爭建物之坐落地號、建號及主要建材	備註
桃園市○○區○○段0000地號土地上同段184建號之鋼筋混凝土造建物	一、該建物門牌號碼為桃園市○○區○○路○○段000 號、228 號2 樓。1 樓之面積為212.72平方公尺、2 樓面積為218.15 平方公尺，總面積為430.87平方公尺，權利範圍為全部。 二、系爭建物之房屋課稅現值為92萬8,800 元。 三、建物登記謄本及房屋稅籍資料參訴字卷一第59、47頁。

10 附表二：士香加油站公司應拆除之系爭地上物，及應返還原告之
11 系爭土地
12

系爭土地之地號	系爭地上物之使用情形、附圖編號、坐落地號及面積					備註
桃園市○○區○○段0000地號、1483地號		使用情形	附圖編號	坐落地號	面積 (m ²)	一、系爭地上物占用系爭土地之面積合計共1,145.73平方公尺。 二、1482地號土地面積為1241.11平方公尺，108年1月土地公告現值為4萬9,758 元／平方公尺，土地價值為6,175 萬5,151元。 三、1483地號土地面積為820.47平方公尺，108年1月土地公告現值為4萬9,024元／平方公尺，土地價值為4,022萬2,721元。 四、1482、1483土地價值合計為1億197萬7,872元，此兩筆土地即為士香加油站公司應騰空遷讓返還原告之土地。 五、土地登記謄本參訴字卷一第55至57頁。
	1	加油站	A	1482	555.63	
			A1	1482	6.39	
					合計：562.02	
	2	辦公室、廁所	B	1482	111.49	
			A1	1482	6.39	
			B1	1483	17.54	
					合計：135.42	
	3	鐵皮屋	C	1482	52.64	
			C1	1483	9.74	
					合計：62.38	
	4	網狀線下油槽	D	1482	111.07	
			D1	1483	5.65	
					合計：116.72	
	5	鐵皮屋洗車場	E	1483	256.69	

13 附圖：桃園市大溪地政事務所複丈日期108年10月21日(收件日
14 期字號108年8月21日溪測法字第044100號)土地複丈成
15 果圖乙份(訴字卷二第339頁)。