

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第24號

原告 程啟彰

訴訟代理人 黃雅萍律師

黃正彥律師

被告 詠翔工業股份有限公司

法定代理人 程義福

訴訟代理人 陳樹村律師

李育儒律師

張桐嘉律師

複代理人 蓋威宏律師

周南宏律師

當事人間請求拆屋還地等事件，於民國111年5月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於高雄市○○區○○段00○○○○00地號土地上如附件高雄市路○地○○○○○○○○000○0○○0路○○○○000000號土地複丈成果圖所示編號G、H、I、J、K、L、M、N部分面積之地上物及相關附屬物拆除，並將土地騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰零肆萬柒仟伍佰伍拾陸元，並應自民國109年10月1日起至返還土地之日止，按月於每月5日前給付原告新台幣壹萬柒仟肆佰伍拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十，其餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

高雄市○○區○○段00○○○○00地號土地（下分別稱系爭10、13、14、15、16、20、21地號土地，合

01 稱系爭土地)為原告所有，有系爭土地之土地登記謄本、地
02 籍圖可稽。被告公司原為訴外人即原告父親程義勇投資設
03 立，於民國77年間為興建廠房，設立在訴外人即原告母親所
04 有之系爭15、16、20地號土地上，商得原告母親同意出具土
05 地使用同意書，並於77年11月1日興建完畢，取得使用執
06 照，有路竹區華正段1建號建物登記謄本可稽。惟原告之父
07 母過世後，系爭土地由原告繼承，且被告公司由訴外人即原
08 告叔父程義福全權掌管，被告公司逾越土地使用同意書之範
09 圍，無權占用原告所有之系爭10、13、14、21地號等4筆土
10 地，供被告公司使用，原告乃於109年8月24日以台南地方法
11 院郵局001339號存證信函通知被告公司及其法定代理人程義
12 福，主張被告公司無權占用，應拆除其地上物（下稱系爭建
13 物），並將土地返還原告，且應支付占用期間相當租金之損
14 害金。而原告所有之系爭10、13、14、21地號等4筆土地，
15 公告現值為每平方公尺6,100元，4筆土地面積合計2,014.53
16 平方公尺（計算式： $435.75 + 477.12 + 194.67 + 906.99 =$
17 $2,014.53$ ），公告現值合計12,288,633元（計算式：
18 $2,014.53 \text{ 平方公尺} \times 6,100 \text{ 元/平方公尺} = 12,288,633 \text{ 元}$ ），
19 並參酌被告公司之法定代理人程義福所有之鄰地出租予訴外
20 人台灣隆鶴企業有限公司之土地租金（一年300萬元以
21 上），則被告公司應按月給付相當租金之損害金100,000元
22 予原告。爰依民法第767條第1項、第179條、第126條規定，
23 請求被告將系爭10、13、14、21地號土地上之系爭建物拆
24 除，將土地返還予原告，並給付本件起訴前5年相當租金之
25 損害金1,200,000元，及自109年10月1日起按月於每月5日前
26 給付100,000元。另原告不再同意被告公司無償使用系爭
27 15、16、20地號等3筆土地，並於109年8月24日以台南地方法
28 院郵局001339號存證信函、109年8月27日以台南地方法院
29 郵局001366號存證信函通知被告公司及其法定代理人程義
30 福，原告不再無償提供土地予被告公司使用，被告公司應支
31 付相當租金之使用金，惟被告公司仍拒絕支付。而原告所有

之系爭15、16、20地號等3筆土地，公告現值為每平方公尺6,100元，3筆土地面積合計7,939.38平方公尺（計算式： $2,109.22 + 2,864.48 + 2,965.68 = 7,939.38$ ），公告現值合計48,430,218元（計算式： $7,939.38 \times 6,100 \text{元/平方公尺} = 48,430,218 \text{元}$ ），並參酌被告公司之法定代理人程義福所有之鄰地出租予台灣隆鶴企業有限公司之土地租金（一年300萬元以上），則應自通知不再無償使用之日起，按月給付相當租金之使用金300,000元予原告。爰類推適用民法第425條之1第2項規定，請求被告就使用系爭15、16、20地號土地，給付原告300,000元及自109年10月1日按月於每月5日給付原告300,000元。為此，爰依上揭法律規定提起本件訴訟，並聲明：(一)被告將應坐落高雄市○○區○○段00○00○00○00地號土地上如高雄市政府地政局路竹地政事務所110年5月10日土地複丈成果圖所示之G部分24公分厚磚造圍牆面積1.46平方公尺、H部分鋼筋混凝土造工廠面積107.77平方公尺、I部分24公分厚磚造圍牆面積1.85平方公尺、J部分鋼筋混凝土造工廠面積281.72平方公尺、K部分鋼筋混凝土造工廠面積118.14平方公尺、L部分24公分厚磚造圍牆面積0.77平方公尺、M部分30公分厚水泥圍牆面積22.21平方公尺、N部分鐵皮加蓋停車空間面積105.12平方公尺等均拆除，將土地返還予原告。被告應給付原告1,200,000元及自109年10月1日起按月於每月5日前給付原告100,000元。(二)被告應就使用原告所有之系爭15、16、20地號土地，給付原告300,000元及自109年10月1日起按月於每月5日前給付原告300,000元。(三)訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

其法定代理人程義福與原告父親程義勇為兄弟，二人於75年10月15日共同出資設立被告公司，為興建廠房，因二人皆非被告公司百分之百出資之股東，遂約定由程義福所有坐落高雄市○○區○○段0○0○0○0地號土地（下稱程義福所有之土地），及程義勇所有登記於程吳葉名下之系爭土地，二者

01 交換使用，均作為被告公司廠房營運之用，而構成互為租
02 賃。且系爭土地及原告父母所有多筆土地之地價稅均由被告
03 公司繳納，以作為使用系爭土地之對價，時間長達35年以
04 上，有被告公司98年至108年間彰化銀行南台南分行帳戶明
05 細及地價稅繳款書可證，被告公司資深員工對此亦為知悉。
06 又原告父母親均為被告公司創始股東，因而30多年來均同意
07 系爭土地供被告公司興建廠房使用，且原告自82年來即擔任
08 被告公司之董事兼部門主任，迄109年6月底方退休，對於被
09 告公司有權使用系爭土地，豈有不知之理？何況被告公司基
10 於租賃關係使用系爭土地興建廠房，不再另行給付租金，公
11 司盈餘相對增加，最終由原告等股東分派盈餘，多年來原告
12 亦有所獲益。是原告就系爭土地有土地交換使用之租賃關係
13 存在，被告公司屬有權占有（最高法院82年度台上字第1357
14 號民事判決、最高法院108年度台上字第1193號判決參
15 照）。綜觀上情，足徵原告明知被告公司有權占用系爭土地
16 卻仍起訴，其起訴顯無理由，依民事訴訟法第249條第2項規
17 定，自應逕以判決駁回其請求。退步言之，系爭15、16、20
18 地號土地自76年起即獲原告母親出具之土地使用同意書供被
19 告公司興建廠房，為原告所不爭執，且被告公司領有建築執
20 照，並於77年11月22日取得（77）高縣建局建管字第13035號
21 使用執照為合法建物，期間程義勇與原告均持續出具土地使
22 用同意書，迄今已逾30年以上；此外，被告公司自設立時即
23 於廠房四周搭建圍牆，劃定對系爭土地之使用範圍，亦有被
24 證5所示空照圖可證，被告公司何來無權占有。況觀諸原告
25 102年8月14日出具之土地使用同意書，內容載明同意將其所
26 有之系爭15、16、20地號土地，無償借予被告公司營運使
27 用，使用期間原告無任何異議，則兩造間就系爭15、16、20
28 地號土地成立民法第464條之使用借貸契約。復依民法第470
29 條第1項後段規定「未定期限者，應於依借貸之目的使用完
30 畢時返還之。」，原告僅於被告公司系爭15、16、20地號土
31 地之目的使用完畢時，始得向被告公司請求返還。參照最高

01 法院85年度台上字第1952號判決意旨，被告公司既經核准設
02 立迄今仍持續營運中，被告公司依前開使用借貸契約占用原
03 告所有之系爭15、16、20地號土地供被告公司使用，即有合
04 法正當之占有權源，原告現於被告公司借貸目的使用未完畢
05 前，不得任意終止使用借貸契約。至原告雖主張，若兩造間
06 有使用借貸關係，亦因伊已對被告公司為終止借貸關係之意
07 思表示，被告公司亦應返還系爭土地云云，然原告既未能證
08 明被告公司已結束營業，縱兩造間未訂立借用之期限，原告
09 亦不得任意終止兩造間之借貸關係，其所為終止契約之意思
10 表示，即不能認為有效。是以，原告依民法第767條、第179
11 條規定請求被告公司返還原告所有之系爭15、16、20地號土
12 地，並給付相當於租金之不當得利，均屬無據。再者，由系
13 爭10、13、14、21地號土地長年供被告公司無償使用，且都
14 在被告公司圍牆內供被告公司使用。又程義勇係被告公司董
15 事兼總經理，原告母親係公司監察人，就該土地供被告公司
16 使用知之甚明，而程義福、程義勇二人之土地均同意所有之
17 土地供被告公司使用之情，被告公司與程義勇間就系爭10、
18 13、14、21地號土地存有使用借貸契約。參酌最高法院84年
19 度台上字第2467號民事判決意旨，原告即應承受被告公司與
20 程義勇間使用借貸契約並受其拘束，自不待言。又被告公司
21 借用系爭10、13、14、21地號土地之目的，既為繼續使用供
22 被告公司廠房營運為目的，自以被告公司使用目的完畢，即
23 被告公司結束營業時，返還期限始屆至。易言之，原告於被
24 告公司借貸目的使用未完畢前，不得任意終止使用借貸契
25 約，妨害被告公司借用目的之繼續。何況原告任職被告公司
26 董事27年來，被告公司先後設廠增建合法使用系爭土地之過
27 程，原告豈能辯稱前開之既成事實原告均諉為不知？原告既
28 已明知被告公司有權占用系爭10、13、14、21地號土地，猶
29 訴請被告公司拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，實為
30 權利濫用，有違民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，自應
31 駁回其請求。綜上，兩造間就系爭10、13、14、21地號土地

既有不定期之使用借貸關係，被告公司即非無權占有。從而原告本於所有物返還請求權及不當得利請求權，訴請被上訴人拆除系爭建物並返還系爭土地，並給付相當於租金之不當得利，即屬無據，應予駁回等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項：

(一)坐落高雄市○○區○○段00○○○○○○地號土地，原為原告母親程吳葉於74年4月29日取得登記為所有權人；98年3月13日以夫妻贈與為原因，移轉應有部分各二分之一予原告父親程義勇。原告母親程吳葉於102年8月14日過世，其所有上開土地應有部分二分之一，經程吳葉之全體繼承人同意分割，由原告繼承取得，於102年12月11日辦理分割繼承登記。原告父親程義勇於108年4月4日過世，其所有上開土地應有部分各二分之一，經程義勇之全體繼承人同意分割，由原告繼承取得，於108年7月16日辦理分割繼承登記，此有土地登記謄本、異動索引表可稽。

(二)坐落高雄市○○區○○段00地號土地，為原告87年3月6日登記取得，此有土地登記謄本、異動索引表可稽。

(三)坐落高雄市○○區○○段0○○○○地號土地，為被告法定代理人程義福於74年2月28日取得登記為所有權人，此有土地登記謄本、異動索引表可稽。

(四)被告永翔工業股份有限公司員為原告之父親程義勇、母親程吳葉、被告法定代理人及其家人等人於75年10月15日投資設立，目前負責人為程義福。原告於父親程義勇、母親程吳葉過世後，分別繼承父母親之股權，為永翔工業股份有限公司之股東，原告於109年6月底自被告公司退休。

(五)被告永翔工業股份有限公司商得原告母親程吳葉同意，於76年4月20日出具土地使用同意書，在原告母親程吳葉所有之路竹區路竹段821、822、823地號（重測變更為路竹區華正段15、16、20地號）土地上興建廠房，並於77年11月1日興建完畢，取得使用執照，亦有建物登記謄本可稽。

01 (六)原告父親程義勇於98年3月2日出具土地使用同意書，同意將
02 路竹區華正段15、16、20地號等三筆土地無償借予被告公司
03 使用。原告於102年8月14日出具土地使用同意書，同意將路
04 竹區華正段15、16、20地號等三筆土地無償借予被告公司使
05 用。

06 (七)被告公司於108年前繳納高雄市路竹區華正段2、3、4、5、
07 9、10、13、14、15、16、20地號土地之地價稅；109年之
08 後，原告自行繳納同段10、13、14、15、16、20、21地號土
09 地之地價稅，此有地價稅繳款書、高雄市稅捐稽徵處岡山分
10 處函可稽。

11 (八)原告於109年8月24日以台南地方法院郵局1339號存證信函通
12 知被告公司及其法定代理人，主張被告公司無權占用原告所
13 有之華正段10、13、14、21地號等四筆土地，應拆除其上地
14 上物，將土地返還原告，且應支付占用期間相當租金之損
15 害，此有存證信函及中華郵政掛號郵件回執。

16 (九)原告不再同意被告無償使用原告所有坐落高雄市○○區○○
17 段00○○○○地號等三筆土地，於109年8月24日以台南地方
18 法院郵局1339號存證信函，109年8月27日以台南地方法院一
19 局1366號存證信函通知被告公司及法代，原告不再無償提供
20 高雄市○○段00○○○○號等三筆土地予被告公司使用，並
21 請求被告公司應支付相當租金之使用金。

22 (十)原告所有之華正段10、13、14、21地號等四筆土地，公告現
23 值為每平方公尺6,100元，四筆土地面積合計2,104.53平方
24 公尺，公告現值合計12,288,633元。原告所有之華正段15、
25 16、20地號等三筆土地，公告現值為每平方公尺6,100元，
26 三筆土地面積合計7,939.38平方公尺，公告現值合計
27 48,430,218元。

28 (十一)高雄市政府地政局路竹地政事務所就被告占用原告所有坐落
29 高雄市○○區○○段00○○○○地號土地之建物測量，
30 依高雄市政府地政局路竹地政事務所110年5月10日土地複丈
31 成果圖所示，G部分24公分厚磚造圍牆面積1.46平方公尺、H

01 部分鋼筋混凝土造工廠面積107.77平方公尺、I部分24公分
02 厚磚造圍牆面積1.85平方公尺、J部分鋼筋混凝土造工廠面
03 積281.72平方公尺、K部分鋼筋混凝土造工廠面積118.14平
04 方公尺、L部分24公分厚磚造圍牆面積0.77平方公尺、M部分
05 30公分厚水泥圍牆面積22.21平方公尺、N部分鐵皮加蓋停車
06 空間面積105.12平方公尺等建物，為被告占用中。

07 (二)被告原本設立在在華正段16地號土地上之公司大門，目前仍
08 存在，且可以直接與高雄市路竹區延平路相連接。

09 (三)被告法定代理人程義福所以之坐落高雄市○○區○○段
10 0○○○○地號土地如高雄市政府地政局路竹地政事務
11 所複丈成果圖所示以圍牆圍住之範圍，除D部分面積14.63平
12 方公尺作為未經許可登記之工廠部分建物外，其餘自80年迄
13 今均為雜草、空地，有航照圖可證。

14 (四)被告公司於其使用範圍設有圍牆，圍牆內有高雄市○○區
15 ○○段○○○○○○○○地號土地。除同段21地
16 號土地外之其他土地，自75年被告公司設立後即由被告公司
17 使用迄今。原告取得21地號土地，亦由被告公司使用迄今。

18 四、本件爭點：

19 (一)原告主張就華正段15、16、20地號土地三筆土地，終止無償
20 使用借貸契約，依民法第425條之1第2項規定請求被告就占
21 用系爭華正段15、16、20地號三筆土地，應支付使用土地相
22 當租金之使用費額，是否有理由？

23 (二)原告主張就被告無權使用系爭華正段10、13、14、21地號土
24 地，依民法第767條第1項之規定，請求被告拆屋還地，並依
25 民法第179條之規定請求被告給付相當租金之損害金有無理
26 由？如有理由，金額應各以若干為當？

27 五、本院判斷：

28 (一)原告就華正段15、16、20地號等三筆土地，終止無償使用借
29 貸契約，並依民法第425條之1第2項規定請求被告就占用系
30 爭華正段15、16、20地號三筆土地，應支付使用土地相當租
31 金之使用費額，是否有理由？

01 1.稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
02 無償使用後返還其物之契約。借用人應於契約所定期限屆滿
03 時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢
04 時返還之。有下列各款情形之一者，貸與人得終止契約：①
05 貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。②借用人違
06 反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人
07 同意允許第三人使用者。③因借用人怠於注意，致借用物毀
08 損或有毀損之虞者。④借用人死亡者。民法第464條、第470
09 條第1項本文、第472條分別定有明文。另按租賃與使用借貸
10 之最大區別，在於租賃為有償，借貸為無償（最高法院72年
11 度台上字第4295號判決意旨供參）。而貸與人因不可預知之
12 情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款
13 所明定。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括
14 在內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所
15 發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。又所謂自己
16 需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已
17 足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究，亦不以
18 貸與人別無其他與借用物同類之物存在為必要（最高法院58
19 年度台上字第788號判決意旨供參）。又按使用借貸未定期
20 限者，應依借貸之目的使用完畢時返還之，所謂「依借貸之
21 目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借
22 用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。
23 如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人
24 目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度
25 台上字第1952號判決意旨供參）。

26 2.原告主張伊於102年12月11日及108年7月16日均因繼承分割
27 登記而取得系爭華正段15、16、20地號土地各2分之1所有
28 權，伊現為系爭華正段15、16、20地號土地之全部所有權人
29 之事實，此有系爭華正段15、16、20地號土地登記公務用謄
30 本、地籍異動索引在卷可證，並為兩造所不爭執，自堪信
31 實。而原告主張欲終止系爭華正段15、16、20地號土地無償

01 使用借貸契約，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

02 (1)系爭華正段15、16、20地號土地係於76年4月20日經原告之
03 母程吳葉簽署土地使用承諾書予程義福，供程義福設立被告
04 公司使用（見本院審重訴卷第208至212頁）。繼而因夫妻間
05 贈與原因，程吳葉將系爭華正段15、16、20地號土地應有部分
06 2分之1之所有權，於98年3月13日土地移轉登記與原告之父
07 程義勇，程義勇於98年3月2日亦簽署土地使用同意書，供
08 被告使用（見本院審重訴卷第222頁）。嗣於102年8月14日
09 程吳葉過世，原告於同日亦簽署土地使用同意書供被告使用
10 （見本院審重訴卷第224頁）。因原告以繼承分割為由取得
11 程吳葉之系爭華正段15、16、20地號土地應有部分2分之1所
12 有權，於102年12月11日為移轉登記；復於108年4月4日程義
13 勇過世，原告亦於108年7月16日以繼承分割為由取得程義勇
14 就系爭華正段15、16、20地號土地之應有部分2分之1所有
15 權，此事實亦有系爭華正段15、16、20地號土地登記公務用
16 謄本、地籍異動索引等件（見本院審重訴卷第107至109、
17 117至122頁）附卷為證，堪信為真。原告雖稱其於102年8月
18 14日出具之土地使用同意書，雖其簽署時尚未為分割繼承而
19 無處分權等語，然其既於102年12月11日取得應有部分2分之
20 1所有權，不能之情形除去後，依民法第246條第1項但書規
21 定，原告簽署之土地使用同意書即為有效；又程義勇於98年
22 3月2日就系爭華正段15、16、20地號土地應有部分2分之1所
23 有權所出具之土地使用同意書，因該同意書為債權性質，而
24 原告既為程義勇之繼承人，亦應承受程義勇就系爭華正段
25 15、16、20地號土地之權利義務，即應受程義勇所簽署之土
26 地同意書之拘束，是原告既繼承程吳葉及程義勇而為爭華正
27 段15、16、20地號土地之所有權人，自應負有繼續提供系爭
28 華正段15、16、20地號土地為被告使用之義務。

29 (2)另原告主張不願繼續無償提供系爭華正段15、16、20地號土
30 地供被告使用等語，惟查，該土地使用同意書並未明文約定
31 使用期限，然因原告已退出被告公司之經營，雖屬因不可預

01 知之情事自己需用借用物者，而欲終止無償使用借貸契約，
02 惟揆諸前開說明，縱使原告退出被告公司之經營，已與當時
03 係因原告之父程義勇與被告公司之法定代理人程義福合資成
04 立被告公司，而由原告之母程吳葉提供系爭華正段15、16、
05 20地號土地供被告使用之情事有所變更，然被告並未說明其
06 須有自用系爭華正段15、16、20地號土地之情，只是純為將
07 無償改為有償之原因，顯與上開「貸與人因不可預知之情
08 事，自己需用借用物者」得終止使用借貸之法定要件不符。
09 再程吳葉提供系爭華正段15、16、20地號土地供被告使用，
10 是為供被告興建廠房供公司營運，而被告公司並未終止營
11 運，是被告辯稱其使用借貸之目的尚未達成，應可採信，是
12 原告主張欲任意終止使用借貸契約，尚屬無據。又土地
13 使用同意書之性質應為使用借貸契約，而使用借貸係屬無償
14 契約，是原告既無法終止系爭華正段15、16、20地號土地之
15 使用借貸契約，且兩造並非有租金或使用代價不能協議之情
16 形，則原告請求類推適用民法第425條之1第2項規定核定系
17 爭華正段15、16、20地號土地之租金，亦非有據。

18 (二)原告就被告無權使用系爭華正段10、13、14、21地號土地，
19 依民法第767條第1項之規定，請求被告拆屋還地，並依民法
20 第179條之規定請求被告給付相當租金之損害金有無理由？
21 如有理由，金額應各以若干為當？

22 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；
23 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
24 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有
25 物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而
26 僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無
27 舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明
28 之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72
29 年度台上字第1552號判決意旨供參）。再按交換土地使用，
30 係一方以自己所有或有權使用之土地換與他方使用為對價，
31 而使用向他方換來之土地，其性質屬於互為租賃關係（最高

01 法院82年度台上字第1357號判決意旨供參)。復按租賃與使用
02 借貸均係將物交付他人使用，其區別主要在於使用人是否
03 支付代價予交付人，故如土地所有人將土地交付他人使用，
04 僅由使用人負擔於收受稅單後代為繳納稅捐，並非以之為使
05 用土地之代價者，仍屬無償之使用借貸，即所謂附負擔之使
06 用借貸（最高法院86年度台上字第1286號判決意旨供參）。

07 2.原告主張系爭華正段10、13、14、21地號土地為被告無權占
08 有，其於109年8月24日以臺南地方法院郵局1339號存證信函
09 通知被告公司及其法定代理人，主張被告公司無權占用被告
10 所有系爭華正段10、13、14、21地號土地，應拆除地上物，
11 並將土地返還原告等語，惟為被告所否認，並以其法定代理
12 人程義福與原告父親程義勇二人為兄弟，為成立被告公司，
13 故約定由程義福以其所有之華正段2、3、4、5地號土地，與
14 程吳葉所有之系爭華正段10、13、14、21地號土地，二者交
15 換使用，且均供被告公司之廠房營運使用，而構成互為租賃
16 之情形，且被告多年以來均以繳納系爭華正段10、13、14、
17 21地號土地之地價稅做為租金，是原告與被告間應有租賃契
18 約關係存在，被告係為有權占有土地等情置辯。惟查，系爭
19 華正段10、13、14地號土地由原告因分割繼承分別於102年
20 12月11日及108年7月16日移轉登記而取得所有權，且系爭華
21 正段21地號土地則係原告另於87年3月6日因買賣而取得所有
22 權，此有土地登記公務用謄本及地籍異動索引等件（見本院
23 審重訴卷第104至106、110至116、123、124頁）在卷可憑，
24 是系爭華正段10、13、14、21地號土地現均屬原告所有，亦
25 堪信實。至被告主張系爭華正段10、13、14、21地號土地係
26 原告與被告間有互為租賃關係而提供，雖原告與程義福均提
27 供土地供被告使用興建廠房營運，然顯與前揭說明之互為租
28 賃情況不同，因提供土地予被告使用者係原告與程義福，被
29 告並無提供土地與原告交換使用，是原告與被告間顯無互為
30 租賃關係之存在。又被告稱多年來均代繳地價稅作為系爭華
31 正段10、13、14、21地號土地繳納之租金，惟依上開說明，

代為繳納使用土地之地價稅，係使用土地之負擔，非使用土地之代價，而非成立租賃關係，僅能成立附有負擔之使用借貸，且縱使被告已使用系爭華正段10、13、14、21地號土地多年，亦不表示原告有同意被告使用之意思，因就系爭15、16、20地號之土地，原告有出具土地使用同意書予被告，若原告真有同意被告使用系爭華正段10、13、14、21地號土地之意，理應亦會出具同樣書面之土地同意書予被告，依「明示其一，排除其他」之法理，應認原告僅同意被告使用系爭華正段15、16、20地號之土地，而不包括系爭華正段10、13、14、21地號之土地。是原告與被告間就系爭華正段10、13、14、21地號土地既無租賃、使用借貸關係之存在，被告辯稱其有使用系爭華正段10、13、14、21地號土地之合法權源，則難採信。是原告請求被告應拆除坐落高雄市○○區○○段00○○○○地號土地之建物，如附件一之土地複丈成果圖所示：G部分24公分厚磚造圍牆面積1.46平方公尺、H部分鋼筋混凝土造工廠面積107.77平方公尺、I部分24公分厚磚造圍牆面積1.85平方公尺、J部分鋼筋混凝土造工廠面積281.72平方公尺、K部分鋼筋混凝土造工廠面積118.14平方公尺、L部分24公分厚磚造圍牆面積0.77平方公尺、M部分30公分厚水泥圍牆面積22.21平方公尺、N部分鐵皮加蓋停車空間面積105.12平方公尺等建物（見本院重訴卷第167頁），並返還系爭華正段10、13、14、21地號土地予原告，為有理由，應予准許。

- 3.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，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（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨供參）。次按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得

01 利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規
02 定為5年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨供參）。
03 被告既無權而仍繼續占有系爭華正段10、13、14、21地號之
04 土地，則被告即受有使用上開土地之利益，致原告受有損
05 害，自應返還相當於租金之不當得利，而該不當得利既為相
06 當於租金之利益，即為使用土地之代價，其時效之計算仍應
07 依民法第126條規定為之，是原告請求被告自起訴時起回溯5
08 年之相當於租金之不當得利，尚稱有據。

09 4.另建築房屋之基地租金，以不超過土地申報總價年息10%為
10 限，為土地法第105條準用第97條規定。又按土地法第97條
11 所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為申報地價，
12 公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行法第25條、平
13 均地權條例施行細則第21條、土地法第148 條分別定有明
14 文。另所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額而言，並非
15 必須照申報總價年息10%計算之，尚須斟酌土地之位置、附
16 近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等
17 關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第
18 3071號判決意旨參照）。爰審酌系爭華正段10、13、14、21
19 地號土地位在高雄市路竹區，使用分區為一般農業區，並非
20 位於商業繁榮之都會區，位於長興路與延平路交岔路口旁，
21 近路竹科學園區，交通往來便捷，工業發達，系爭土地上建
22 有被告所有之廠房等情，有建物登記公務用謄本、本院於
23 110年5月10日至現場勘驗所拍攝之現場照片在卷可稽（見本
24 院審重訴卷第103頁、本院訴字卷第163頁），堪認以系爭土
25 地申報地價年息10%計算租金，尚屬適當。

26 5.查系爭華正段10、13、14、21地號土地109年間申報地價為
27 每平方公尺1,040元，被告占用系爭土地之面積為2,014.53
28 平方公尺（ $435.75 + 477.12 + 194.67 + 906.99 = 2,014.53$ 平
29 方公尺），有土地登記公務用謄本（見本院審重訴字卷第
30 104至106、110頁）附卷可參。準此計算，原告得請求被告
31 給付自起訴之日即109年9月29日（見本院審重訴卷第9頁右

01 上角之日期戳章)起算前5年相當於租金之不當得利金額應
02 為1,047,556元【計算式： $1,040 \times 2,014.53 \times 10\% \times 5$
03 $\div 1,047,556$ (小數點後四捨五入)】，及請求被告自109年
04 10月1日起，按月給付其所受相當於租金之不當得利金額應
05 為17,459 元【計算式： $1,040 \times 2,014.53 \times 10\% \times 1/12$
06 $\div 17,459$ (小數點以下四捨五入)】，為有理由；逾此部分
07 之請求，即屬無據。

08 六、綜上所述，原告本於民法第767 條第1 項，請求原告拆除如
09 主文第1 項所示之系爭建物及相關附屬物，並將系爭土地騰
10 空返還予原告，並依民法第179 條之規定請求被告給付如主
11 文第2 項所示之相當於租金之不當得利金額及法定遲延利
12 息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無理
13 由，不應准許。

14 七、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 予逐一論駁，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 111 年 6 月 16 日
19 民事第一庭 法 官 劉建利

20 以上正本係照原本作成。

21 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。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 6 月 16 日
24 書記官 謝群育