

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第38號

原告 鄭世堦
訴訟代理人 蕭宇廷律師
被告 長宏工廠股份有限公司

法定代理人 葉朝鵬
被告 金萬誠有限公司

法定代理人 葉思妤
共 同
訴訟代理人 邱敬瀚律師
劉家榮律師

上 一 人
複 代理人 黃鈺玲律師
葉信宏律師
陳映璇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地上，如附圖所示面積1636.3平方公尺之建物拆除，並將該部分土地交還原告及其他全體共有人。
- 二、被告應給付原告新臺幣81,451元，及自民國110年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被告應自民國110年11月24日起至拆除第一項所示之建物，並返還上開土地予原告及全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣1,358元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣6,599,743元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣19,799,230元為原告預供

擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣27,150元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣81,451元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項於各期到期後，原告各以每期新臺幣450元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各期以新臺幣1,358元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落高雄市○○區○○段000地號土地（重測前為大社段274-1地號土地，下稱系爭土地）之共有人，應有部分為45分之2。系爭土地遭被告之廠房無權占用如附圖所示面積1636.3平方公尺（下稱系爭廠房），獲有相當於租金之不當得利利益，原告當得請求被告拆除系爭廠房，將土地交還原告及其他全體共有人，並請求被告給付原告5年間之相當租金不當得利，暨按月請求被告給付相當於各月土地租金之不當得利。為此，爰依民法第821條、第767條第1項前段、中段、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭土地上，如附圖所示面積1636.3平方公尺之建物拆除，並將土地交還原告及其他全體共有人。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）81,451元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除第一項聲明之建物，並返還上開土地予原告及全體共有之日止，按月給付原告1,358元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭廠房係訴外人葉朝麟於民國91年3月間，代表被告長宏工廠股份有限公司（下稱長宏公司）向訴外人即被告前手張木枝購買，張木枝當時表示系爭土地所有權人有同意其興建廠房，而有合法占有系爭土地之權源，被告自張木枝繼受占有，當得依占有連鎖之法理，主張為有權占有人。且被告自91年間即占有系爭土地，期間未曾有系爭土地所有權人向被告主張權利，而被告所有系爭廠房本身價值、

01 生產經濟價值偌大，與系爭土地共有人人數眾多，無法充分
02 利用系爭土地相較，被告拆屋還地之損失顯然大於系爭土地
03 閒置之利益，應認原告提起本件訴訟係以損害他人為目的。
04 另依民法第796條規定，原告之請求，亦不應准許等語，資
05 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告
06 免為假執行。

07 三、兩造不爭執之事項：

08 (一)系爭土地於42年7月30日自高雄市○○區○○段000地號土地
09 (重測前為大社段274地號土地，下稱551地號土地)分割轉
10 載而來，登記為蔡全丁所有。

11 (二)蔡全丁於62年2月7日死亡。

12 (三)訴外人陳勇智於72年9月30日以買賣為登記原因取得551地號
13 土地所有權。

14 (四)張木枝於83年3月28日以買賣為登記原因取得551地號土地所
15 有權。

16 (五)原告為蔡全丁之繼承人，於108年12月3日以判決繼承為登記
17 原因，取得系爭土地所有權應有部分45分之2。

18 (六)被告所有系爭廠房自91年間起，占用系爭土地如附圖所示面
19 積1636.3平方公尺。

20 (七)起訴狀繕本於110年11月23日送達被告。

21 四、本件之爭點：

22 (一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系
23 爭廠房並返還系爭土地，有無理由？

24 (二)原告依民法第179條規定，請求被告返還相當租金之不當得
25 利，有無理由？如有，金額為若干？

26 五、本院之判斷：

27 (一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告拆除系
28 爭廠房並返還系爭土地，有無理由？

29 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

30 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
31 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物

之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767 條第1
項前段、中段、第821條定有明文。次按當事人主張有利於
己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
前段亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之
訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以
非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證
責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。
如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度
台上字第1552號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。
系爭土地上有如附圖所示面積1636.3平方公尺之系爭廠房，
為兩造所不爭執。被告抗辯其所有系爭廠房占用系爭土地具
有正當權源乙節，為原告所否認，揆諸前揭說明，自應由被
告就此有利於己之事實負舉證責任。經查：

1.被告抗辯系爭廠房係張木枝經系爭土地所有權人同意後所興
建，葉朝麟代被告與張木枝簽立之買賣契約特約條款第2條
亦明載「該買賣亦包括賣方占用土地使用權讓渡予買方使
用」等語，依占有連鎖之法理，被告得自張木枝繼受占有系
爭土地之權源等語，並提出不動產買賣契約書1份（下稱系
爭契約）為證（見本院卷第29-30頁），惟查：

(1)按私文書應提出其原本。但僅因文書之效力或解釋有爭執
者，得提出繕本或影本；私文書應由舉證人證其真正。但他
造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第352 條第2
項、第357 條分別定有明文。而當事人提出之私文書，必先
證其真正，始有形式之證據力。如他造否認該提出之私文書
繕本或影本，或爭執其內容之記載，在舉證人提出原本前，
不認該繕本或影本有何形式之證據力（最高法院93年度台上
字第1210號判決意旨參照）。準此，當事人提出私文書之繕
本或影本者，如經他造爭執，仍須提出原本，始生提出私文
書之效力；倘未能提出原本，既不生提出文書之效力，自無
進一步舉證或審認該私文書有無形式證據力之餘地。原告已
否認被告所提出系爭契約之真正（見本院卷第213頁），揆

01 諸前開說明，被告應提出系爭契約之原本，並證明該私文書
02 之真正。惟原告迄至本件言詞辯論終結時，仍未能提出，自
03 不生提出文書之效力，進認系爭契約有何形式證據力。被告
04 依據系爭契約特約條款第2款，抗辯其得自張木枝繼受占有
05 系爭土地之權源，自屬無據。

06 (2)又按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。須物之占有人與
07 移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債
08 之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不
09 違反其與前手間債之關係內容者，始可成立（最高法院110
10 年度台上字第606號判決意旨參照）。經查，訴外人高水壽
11 係於70年9月14日買得551地號土地，嗣於72年9月30日出售
12 並移轉予陳勇智，陳勇智再於83年3月28日出售並移轉予張
13 木枝，有551地號土地土地登記簿資料附卷可參（見本院卷
14 第155-156頁）。證人陳勇智於本院證稱：伊有跟高水壽購
15 買551地號土地，551地號土地旁邊有塊空地（即系爭土
16 地），原先是農民在耕作，後來伊有蓋廠房，但沒有經過所
17 有權人同意，因為當初法令沒有管制，能蓋就蓋。伊向高水
18 壽購買之土地與廠房，都賣給張木枝了，至於旁邊那塊空
19 地，當時耕作之農民說是沒有人來繼承的，不能登記，伊就
20 直接給張木枝用了，伊不認識系爭土地之所有權人或繼承人
21 等語（見本院卷第277-281頁）。而陳勇智於72年9月20日申
22 請建造執照時，僅取得斯時551地號土地所有權人高水壽之
23 土地使用權同意書，未見系爭土地之使用同意書乙節，亦有
24 高雄市政府工務局111年12月28日回函暨檢附建造資料存卷
25 可憑（見本院卷第267-271頁），顯見陳勇智證述其僅向高
26 水壽購買551地號土地，並未買受系爭土地，其使用系爭土
27 地建造廠房，亦未經系爭土地所有權人同意等情為可採。既
28 陳勇智不具合法占有系爭土地之權源，其後手張木枝當無從
29 自陳勇智取得系爭土地之使用權限。

30 (3)再證人張木枝於本院證稱：伊原先是先向他人承租551地號
31 土地上之廠房，忘記承租了幾年後，伊才向出租人購買551

01 地號土地及其上廠房做家具工廠。伊購買該地時，土地上有
02 廠房，廠房範圍有超過551地號土地，廠房失火了2、3 次，
03 第一次失火，伊係按照原先廠房位置重新起造，後來又失
04 火，原先建物全部燒光了，伊就將551地號土地便宜賣給隔
05 壁工廠即長宏公司，伊買受的範圍全部都出售給長宏公司
06 了。該地後來有再興建建物，是買受人出資興建的，不是
07 伊。伊不認識蔡全丁，不知道系爭土地有地主，不知道地主
08 是誰等語（見本院卷第175-181頁）。依證人張木枝出售551
09 地號土地予長宏公司，對長宏公司負出賣人責任之情形，證
10 人張木枝之證述顯屬中性，亦無任何迴護原告之情，則其上
11 揭所述，其不知悉系爭土地有地主或所有權人為何人等語，
12 應屬可採。是張木枝於其83年3月28日所購買之廠房失火
13 後，再次重建時，顯未取得系爭土地所有權人即當時蔡全丁
14 全體繼承人之同意，張木枝自不具合法占有系爭土地之權
15 源，被告亦無從自張木枝繼受合法占用系爭土地之權源。故
16 被告辯稱其得依占有連鎖之法理，有權使用系爭土地，亦非
17 可採。

18 2.被告另辯稱其買受551地號土地後，系爭土地所有權人未曾
19 向其主張權利，被告拆屋還地之不利益顯大於系爭土地共有
20 人閒置該地所得利益，依民法第148條、第796條規定，原告
21 之請求為無理由等語。惟按權利之行使，不得違反公共利
22 益，或以損害他人為主要目的；土地所有人建築房屋非因故
23 意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提
24 出異議，不得請求移去或變更其房屋，為民法第148條第1
25 項、第796條第1項前段所明定。又所謂土地所有人建築房屋
26 逾越地界，係指土地所有人或其他有利用土地權利之人在其
27 自己土地建築房屋，僅其一部分逾越疆界者而言，若所建之
28 房屋僅約一半在自己土地之上者，與越界建築之情形不符
29 （最高法院107年度台上字第644號判決意旨參照）。葉朝霖
30 名下551地號土地面積為1452.37平方公尺，依附圖所示A、B
31 之廠房範圍，系爭廠房位在葉朝麟名下551地號土地部分，

01 未及全部551地號土地，而坐落系爭土地部分則高達1636.3
02 平方公尺，有土地登記謄本（見本院卷第121-128頁）及如
03 附圖所示複丈成果圖可稽，坐落551地號土地之部分，尚不
04 及該廠房2分之1，依上開說明，已與越界建築之情形未符。
05 且系爭土地面積為1741.74平方公尺，有系爭土地謄本在卷
06 可參（見審訴卷第87頁），而系爭廠房占用系爭土地面積達
07 1636.3平方公尺，幾近占滿系爭土地之全部，致原告及其他
08 共有人無法享受對系爭土地使用收益之權能，則原告訴請被
09 告拆除系爭廠房並返還系爭土地，乃其本於所有權而為之正
10 當權利行使，被告本不應有得永久占用系爭土地以使用系爭
11 廠房營利之合理期待，原告上開請求乃維護其所有權圓滿狀
12 態之最低限度行為。且原告及其他共有人係於108年11月11
13 日經判決共有物分割確定後，再於108年12月9日辦畢所有權
14 繼承及分割登記，而可確定各共有人之權利範圍，尚不得因
15 系爭土地自91年起即遭被告占用，且占用期間未有任何土地
16 所有權人向被告主張權利，即認係系爭土地所有權人有意閒
17 置土地，縱拆除系爭廠房對被告損失重大，亦應無以損害被
18 告為主要目的之故意，自不得認對於無權占有之被告而言，
19 有何違反誠信原則之處。被告前揭所辯，均無足採。

20 3.從而，被告無法舉證證明其有占用系爭土地之正當權源，係
21 屬無權占有甚明，被告對於長宏公司、金萬誠有限公司無法
22 區分系爭廠房之使用分界，應共同負拆除系爭廠房之責，亦
23 表示無意見（見本院卷第61頁），原告依民法第767 條第1
24 項前段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭廠房並返
25 還所占用系爭土地予原告及全體共有人，應屬有據。

26 (二)原告依民法第179條規定，請求被告返還相當租金之不當得
27 利，有無理由？如有，金額為若干？

28 1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
29 其利益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求
30 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
31 損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益

為度，非以請求人所受損害若干為準，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年台上字第1695號判決意旨參照）。被告既有上述無權占有系爭土地之事實，又無法律上原因，原告請求被告返還其所受相當於租金之利益予原告，自屬有據。

2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規定，固以不超過該土地申報價額年息10%為限。然土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內，此觀該條項立法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居住問題」及同法第三編第三章「房屋及基地租用」第94條至第96條均就「城市住宅用房屋」設其規範暨該條項蘊含摒除「城市營業用房屋」在外之「隱藏性法律漏洞」有以「目的性限縮解釋」補充必要自明。且該條項所稱之「城市地方」，亦祇指依法發布都市計畫內之全部土地而言，參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨參照）。蓋城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制。審酌被告自承系爭廠房作為生產之用，經濟價值甚大（見本院卷第25頁），非作為住宅房屋之用，且系爭土地臨路、附近有超商、星巴克、國小及火車站，有本院勘驗筆錄及現場照片可佐（見本院卷第62、65頁），交通、生活機能均屬便利，認原告主張被告占用系爭土地所得利益，以該地申報地價年息10%計算，應屬適當。

3.系爭土地自105年度起每平方公尺申報地價均為2,240元，有地價查詢資料在卷可稽（見本院卷第189-191頁），又原告起訴狀繕本係於110年11月23日送達被告，原告請求自105年11月24日起至起訴狀繕本110年11月23日送達被告之5年間相當租金不當得利81,451元（計算式：1636.3m²×2,240元×1

01 0% $\times$ 5 $\times$ 2/45=81,451元，元以下四捨五入，下同），及自起
02 訴狀繕本送達翌日即110年11月24日起，至被告拆除系爭廠
03 房並將占用之系爭土地返還予原告及全體共有人之日止，按
04 月請求被告給付相當租金不當得利1,358元（計算式：1636.
05 3m² $\times$ 2,240元 $\times$ 10% $\times$ 2/45 $\div$ 12=1,358元），應屬有據。

06 六、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項前段、中
07 段、第179條規定，求為判決如主文第1至3項所示，為有理
08 由，應予准許。

09 七、兩造均陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，經核均
10 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
12 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 九、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

15 民事第二庭 審判長法 官 謝文嵐

16 法 官 翁熒雪

17 法 官 許家菱

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日

23 書記官 劉國偉