

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第1035號

原告 旺珀有限公司

法定代理人 李偵宇

訴訟代理人 焦文城律師

洪肇垣律師

被告 煒昌股份有限公司

法定代理人 城明君

被告 弘鈞企業有限公司

法定代理人 莊軒榮

共同

訴訟代理人 王仁聰律師

阮紹鉸律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○○段00地號土地（下稱系爭土地）係原告所有，被告煒昌股份有限公司（下稱煒昌公司）所有之門牌號碼高雄市○○區○○路0○0號房屋（即高雄市○○區○○○段0○號建物；下稱系爭房屋）中之一部分房屋無權占用系爭土地如附圖所示暫編地號63(1)部分土地（面積163.87平方公尺，以下就占用系爭土地之系爭房屋部分稱為系爭建物），原告得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求煒昌公司拆除系爭建物，返還所占用之土地。倘認原告與煒昌公司間就系爭土地存在使用借貸契約關係，系

01 爭房屋位於同段54地號土地之部分建物經本院112年岡簡字  
02 第153號確定判決(下稱另案確定判決)命煒昌公司拆除，一  
03 經拆除，該房屋即失其作為廠房之效益，其占用系爭土地之  
04 系爭建物已無任何利益可言，且依煒昌公司與訴外人李尉正  
05 (即54地號土地所有權人)簽署之租賃契約書所附切結書，煒  
06 昌公司同意就系爭房屋辦理滅失登記，另依本院民國114年6  
07 月23日勘驗時，系爭房屋內部荒廢，放置雜物，品管區之天  
08 花板及地板多有遭拆除及破壞之情形，則系爭土地出借時作  
09 為廠房之使用目的已消滅，原告得依民法第470條第1項規  
10 定，請求煒昌公司騰空返還土地。另煒昌公司未經原告同  
11 意，於112年7月10日擅將系爭房屋信託予被告弘鈞企業有限  
12 公司(下稱弘鈞公司)(以下就全體被告合稱被告，如單指其  
13 一則逕稱公司簡稱)，由弘鈞公司占用系爭土地，原告得依  
14 民法第472條規定，終止使用借貸契約，請求煒昌公司拆屋  
15 還地。又煒昌公司於112年7月10日將系爭房屋信託予弘鈞公  
16 司，其後於114年9月3日塗銷信託登記，系爭房屋登記至煒  
17 昌公司名下。被告以系爭建物占用系爭土地受有利益，致原  
18 告無法使用該部分土地，又系爭土地鄰近岡山交流道與燕巢  
19 交流道，故系爭土地附近之交通狀況應屬便利無礙，又系爭  
20 土地緊鄰橋頭科學園區、國立高雄科技大學，附近經濟發展  
21 堪稱繁榮、蓬勃，且鄰近義大醫療財團法人義大醫院，醫療  
22 便利，系爭房屋係作為工廠使用，其租金之核算不受土地法  
23 第97條限制，應以公告現值核算不當得利較符合市場租金行  
24 情，依民法第179條規定，請求煒昌公司給付自108年9月25  
25 日起至112年6月30日止及自114年9月3日起至返還系爭建物  
26 所占用系爭土地之日止，暨請求弘鈞公司給付自112年7月10  
27 日起至114年9月2日止，均按系爭建物占用面積以公告現值1  
28 0%計算之不當得利等語，求為判決：(一)煒昌公司應將系爭  
29 土地上之系爭建物拆除，並將該部分土地返還原告。(二)煒昌  
30 公司應給付原告新臺幣(下同)491,625元，及自起訴狀繕  
31 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並

01 應自114年9月3日起至返還前項土地之日止，按月給付原告1  
02 0,925元。(三)弘鈞公司應給付原告284,050元，及自114年9  
03 月19日民事訴之聲明變更二狀送達翌日起至清償日止，按週  
04 年利率5%計算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執  
05 行。

06 二、被告則均以：煒昌公司於81年間興建系爭房屋時，係經系爭  
07 土地之原所有權人李致潔出具土地使用權同意書(下稱系爭  
08 同意書)提供系爭土地以興建系爭房屋。李致潔係原告法定  
09 代理人之父親，原告受讓系爭土地時，知悉李致潔同意出借  
10 系爭土地之事，原告應受系爭同意書之拘束。系爭房屋於81  
11 年間建造完成，被告於113年間提起本件訴訟訴請拆屋還  
12 地，影響法律秩序及系爭房屋現況之安定性，已屬權利濫  
13 用。另本件應有民法第796條、第796條之1之適用，原告不  
14 得請求拆除系爭建物。原告以公告現值計算不當得利，悖於  
15 土地法第97條規定。另系爭土地交通不便，處荒涼之地，若  
16 認原告得請求不當得利，應以公告地價2%計算等語資為抗  
17 辯。(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣  
18 告免為假執行。

19 三、本院協同兩造於114年9月23日言詞辯論期日彙整不爭執及爭  
20 執事項如下(本院卷第601至607頁)：

21 (一)不爭執事項：

22 1.系爭房屋(即高雄市○○區○○○段0○號建物；重測  
23 前為高雄縣○○鄉○○○段000○號)占用坐落系爭土  
24 地上如附圖所示暫編地號63(1)部分土地(面積163.87平  
25 方公尺)及同段54地號土地上如本院另案確定判決附圖  
26 所示A部分土地(面積690.89平方公尺，此部分建物下  
27 稱A建物)。系爭房屋占用54地號土地之A建物目前尚未  
28 拆除。

29 2.系爭房屋於81年4月25日建造完成，領有改制前高雄縣  
30 政府於81年6月1日核發之(81)高縣建局建管字第6153  
31 號使用執照(下稱系爭使用執照，本院卷第95頁)。系

01 爭房屋於82年4月29日辦理建物所有權第一次登記（本  
02 院卷第385至389、503頁）。系爭房屋原始登記為煒昌  
03 公司所有，嗣於112年7月10日以信託為原因登記至弘鈞  
04 公司名下（原因發生日期：112年7月5日）（同上卷第3  
05 85至387頁），其後於114年9月3日塗銷信託登記，系爭  
06 房屋登記至煒昌公司名下。系爭房屋自建造完成後迄今  
07 均維持不變，未為任何增建或改建。

08 3.系爭房屋興建時以煒昌公司為起造人，以重測前高雄市  
09 ○○區○○○段000○000地號土地為建築基地，建築基  
10 地範圍包含重測前232地號土地（總面積3,072平方公  
11 尺）中之995.66平方公尺及同段231地號土地（總面積  
12 2,434平方公尺）之全部範圍（同上卷第95至109  
13 頁），經高雄縣政府於81年4月2日核發高縣建局建管字  
14 第2230號建造執照，嗣於同年6月1日核發系爭使用執  
15 照。

16 4.重測前231地號土地（面積2,434平方公尺）原為李清玉  
17 所有，於76年9月8日以買賣為原因移轉登記為陳秋福所  
18 有（原因發生日期：76年9月7日），李世彬於77年4月2  
19 9日因買賣取得上開土地所有權。

20 5.重測前232地號土地（面積3,072平方公尺）原為李清玉  
21 所有，於76年9月11日以買賣為原因移轉登記為陳志成  
22 所有（原因發生日期：76年9月7日），李致潔於77年4  
23 月29日因買賣取得重測前232地號土地所有權（原因發  
24 生日期：77年4月5日），上開土地於82年4月16日因分  
25 割新增232-7地號土地（面積961平方公尺）、232-8地  
26 號土地（面積1,034平方公尺）、232-9地號土地（面積  
27 489平方公尺）（原因發生日期均為82年4月14日），分  
28 割後232地號土地面積為588 平方公尺（本院卷第140、  
29 141、160、163、166頁）。

30 6.因李致潔死亡，232-8地號土地於88年9月23日因繼承登  
31 記為陳璧惠、李宜芳、李宜修、李偵宇及李怡萱共有，

01 嗣於89年5月4日因買賣移轉登記為原告所有（同上卷第  
02 209 至213、397頁）。

03 7.不爭執事項4至6所載之土地所在區域於89年10月間進行  
04 地籍圖重測後之登記，231、232、232-7、232-8、232  
05 -9 地號土地於重測後之地號依序為高雄市○○區○○  
06 ○段00地號（面積2,447.30平方公尺）、59地號（面積  
07 582.75平方公尺）、60地號土地（目前面積349 平方公  
08 尺；另因分割新增60-1地號土地（面積627.26平方公  
09 尺）、系爭土地（面積1059.67平方公尺）、61地號土  
10 地（面積499.89平方公尺）（同上卷第391、397、40  
11 5、413、429、419頁）。

12 8.李世彬死亡後，54地號土地於106年6月1日因繼承登記  
13 為李尉正、李柏毅及黃金蘭共有，嗣於109年10月21日  
14 因分割繼承登記為李尉正、李柏毅共有（原因發生日  
15 期：105年11月5日）（同上卷第171、173、391頁）。

16 9.煒昌公司於78年6月16日設立登記，公司所在地為高雄  
17 縣○○鄉○○路0號，資本總額100萬元，發行1000股，  
18 設董事3人，監察人1人，其發起人即股東有李致宏、李  
19 致潔、李廖省、鄭素華、李清玉、李世彬及李陳絳仙等  
20 7人，由李致宏任董事兼董事長，李致潔及李廖省任董  
21 事，鄭素華任監察人。84年間改選董監事，仍由上開4  
22 人擔任原職。88年12月7日時其股東為李致宏、李廖  
23 省、鄭素華、李世彬、李陳絳仙、黃金蘭及李宜珮等7  
24 人，並改選董監事，由李致宏任董事兼董事長，黃金蘭  
25 及李宜珮任董事，鄭素華任監察人。煒昌公司於95年7  
26 月間改選董監事，由黃金蘭任董事兼董事長，李致宏及  
27 李宜珮任董事，鄭素華任監察人，斯時股東為黃金蘭、  
28 李致宏、李宜珮、鄭素華、李宜融、李俊昀及李世彬等  
29 7人，嗣於98年7月間改選董監事，仍由上開4人擔任原  
30 職。煒昌公司於98年11月間變更公司所在地為高雄縣○  
31 ○鎮○○路00號（該房屋為李世彬所有並出租予煒昌公

01 司)。煒昌公司於99年10月12日間改選董監事，由黃金  
02 蘭任董事兼董事長，李宜珮及李俊昀任董事，鄭素華任  
03 監察人，其後於105年6月30日改選董監事，由城明君任  
04 董事兼董事長，李宜珮及李俊昀任董事，鄭素華任監察  
05 人，並決議將公司登記地遷址至高雄市○○區○○路0  
06 ○0 號（即系爭房屋）。

07 10.李致宏、李致潔及李世彬等3人為兄弟，其等之父母為  
08 李清玉、李廖省。李陳絳仙之配偶為李致潔。鄭素華之  
09 配偶為李致宏。黃金蘭之配偶為李世彬。李宜珮、李俊  
10 昀係李致宏及鄭素華之女。城明君係李俊昀之配偶。

11 11.原告於89年1月4日設立登記，公司所在地為高雄縣○○  
12 鎮○○○街00巷00弄00號，資本總額300萬元，設董事1  
13 人，由李陳絳仙擔任董事，其發起人即股東有李陳絳  
14 仙、李宜修、李宜芳、李偵宇、李致宏、李怡萱等6  
15 人。李陳絳仙與李致宏於89年3月間各將一部分持股轉  
16 讓予李世輝。原告於91年3月間之股東為李偵宇、陳秋  
17 福、陳楊玉、李宜修、劉書宏及李宜芳，變更章程設董  
18 事3 人，於同年4月15日股東出具同意書改選李偵宇、  
19 李宜修與李宜芳為董事，推選李偵宇為董事長。陳秋  
20 福、陳楊玉、劉書宏於92年1月8日退股，由李偵宇、李  
21 宜修與李宜芳承受其等之出資額。李偵宇、李宜修與李  
22 宜芳於97年4月28日退股，由陳志元、陳忠和與陳卯美  
23 娥承受其等之出資額。其後，陳卯美娥將其全部出資額  
24 及陳忠和將其一部分出資額轉讓予李偵宇，並於99年7  
25 月20日推選李偵宇為董事長。李偵宇於101年4月23日退  
26 股，將出資額轉讓陳志元，原告變更章程為設董事1  
27 人，推選陳志元任董事。陳志元於103年10月7日退股，  
28 將出資額轉讓陳忠和與李偵宇，推選李偵宇任董事。陳  
29 忠和之出資額於109年2月間轉讓予李偵宇之子李彥璋，  
30 仍由李偵宇任原告之董事。

31 12.若認原告得請求不當得利，對於煒昌公司自108年9月25

01 日起至112年6月30日止，及自114年9月3日起至返還系  
02 爭房屋所占用之土地之日止，另弘鈞公司自112年7月10  
03 日起至114年9月2日止以系爭房屋占用系爭土地，應由  
04 上開2 被告就各自以系爭房屋占用上開土地之期間負返  
05 還不當得利之債務一節，被告就上開期間不爭執。

06 (二)爭執事項：

- 07 1.原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求煒昌公  
08 司拆除系爭建物及返還所占用之系爭土地，有無理由？  
09 2.原告依民法第179條規定，請求被告依不爭執事項12所  
10 載之期間，各自給付占用系爭土地之不當得利，有無  
11 理由？

12 四、得心證之理由：

13 (一)原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求煒昌公司  
14 拆除系爭建物及返還所占用之系爭土地，有無理由？

15 1.按民法第767條第1項所規定之所有物返還請求權、排除  
16 妨害請求權，須以占有所有物之人，係無占有之合法權  
17 源者，或有妨害所有權人支配所有物之情形存在，始足  
18 當之。倘占有之人有占有之正當權源、無妨害所有權支  
19 配情形，即不得對之行使所有物返還請求權及排除妨害  
20 請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事  
21 人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權  
22 源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，  
23 除該移轉占有性質上應經所有人同意者外，第三人亦得  
24 本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，  
25 此乃基於「占有連鎖」之原理所生之效果。而土地與房  
26 屋分屬不同之不動產，性質上房屋必須占有土地，土地  
27 所有人提供土地並出具土地使用權同意書予他人興建房  
28 屋，其對於所提供土地上將由他人興建永久性房屋，自  
29 不得謂為不知。他人基於土地使用權同意書，固有占有  
30 使用基地之權利，嗣後倘將所建房屋出售予第三人並移  
31 轉對基地之直接占有，既不違反土地使用權同意書，本

01 為同意建築永久性房屋於土地上之內容，該第三人即得  
02 本於占有連鎖之法律關係，對土地所有權人主張有權占  
03 有，亦無妨害其所有權之支配可言。次按土地使用權同  
04 意書係債之關係，土地買受人雖不當然繼受其前手與房  
05 屋所有人間之債權關係。然土地所有人出具土地使用權  
06 同意書，同意其所有土地供他人使用以興建房屋，既係  
07 默許房屋所有人使用土地至房屋不堪使用為止，則於房  
08 屋建竣，基於信賴保護原則、維護交易安全、避免社會  
09 資源浪費及不動產外觀本身彰顯之公示性，並考諸依一  
10 般社會通念，房屋定著土地上，若非有合法使用土地之  
11 權源，房屋所有人豈敢甘冒拆屋還地之風險，於土地上  
12 興建永久性房屋等情以觀，房屋占有土地之外觀公示應  
13 足使他人具有相當之確信，認房屋係合法占用所坐落基  
14 地；而同意他人使用土地興建永久性房屋之土地所有人  
15 之後手，既得由占有公示得知悉其買受之土地，現實存  
16 在永久性房屋，如知悉有合法房屋後仍予買受，顯見其  
17 願承受該永久性房屋坐落土地上之負擔，應認土地之繼  
18 受取得人於買受取得土地時，默示同意負有與前手相同  
19 容忍房屋坐落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之  
20 日之義務，此種利益狀態顯與最初係未得土地所有權人  
21 同意無權占用土地蓋屋之情況迥異，自不容以土地所有  
22 權人之更易，逕使原於土地上合法興建之房屋變更為不  
23 具正當權源。

24 2. 系爭土地之原所有權人李致潔於81年2月18日出具系爭  
25 同意書，提供重測前232地號土地供煒昌公司申請建造  
26 執照興建系爭房屋，經主管機關許可核發建造執照，系  
27 爭房屋於81年4月25日興建完成後，經主管機關發給使  
28 用執照，由煒昌公司原始取得系爭房屋所有權等事實，  
29 有高雄市政府工務局114年5月21日函所附使用執照、系  
30 爭同意書及系爭房屋之登記謄本、建築改良物登記簿可  
31 稽(本院卷第93至97、385至389、503頁)，除原告否認

01 系爭同意書之形式真正外，兩造就上開事實亦不爭執。  
02 原告雖否認系爭同意書之真正，惟查李致潔係煒昌公司  
03 之發起人，其出具系爭同意書時擔任煒昌公司之董事，  
04 且在系爭房屋即將興建完成之前，李致潔所有之重測前  
05 232地號土地於82年4月16日因分割新增232-7地號土地  
06 （面積961平方公尺）、232-8地號土地（面積1,034平  
07 方公尺）、232-9地號土地（面積489平方公尺）（原因  
08 發生日期均為82年4月14日），分割後232地號土地面積  
09 為588 平方公尺（本院卷第140、141、160、163、166  
10 頁），而土地之分割須由土地所有權人向地政機關申請  
11 測量，則以李致潔擔任煒昌公司董事之身分及其申請土  
12 地分割之行為，自應認其知悉且同意系爭土地作為系爭  
13 房屋之建築基地，而出具系爭同意書。由此可知，系爭  
14 土地之原所有權人李致潔既出具系爭同意書同意被告於  
15 其上興建包含系爭建物在內之系爭房屋，煒昌公司依系  
16 爭同意書所興建之系爭房屋即有權占用系爭土地。而李  
17 致潔既提供系爭土地並出具系爭同意書予煒昌公司興建  
18 系爭房屋，其自是對於系爭土地上將興建系爭房屋知之  
19 甚詳，且得預期並推認系爭房屋所有人得使用系爭土地  
20 至建物滅失或無法繼續使用之日止。又煒昌公司基於系  
21 爭同意書，取得系爭房屋占有系爭土地之權利，嗣後於  
22 112年7月10日以信託為原因登記至弘鈞公司名下（原因  
23 發生日期：112年7月5日）（同上卷第385至387頁），  
24 其後於114年9月3日塗銷信託登記，煒昌公司在上開信  
25 託期間移轉對基地（即系爭土地）之直接占有，既不違  
26 反系爭同意書本為建築之目的；而李致潔死亡後，系爭  
27 土地(重測前232-8地號土地)於88年9月23日因繼承登記  
28 為陳璧惠、李宜芳、李宜修、李偵宇及李怡萱共有，李  
29 致潔之上開繼承人因繼承，而繼受煒昌公司與李致潔間  
30 系爭土地之使用借貸契約，嗣系爭土地於89年5月4日因  
31 買賣移轉登記為原告所有，原告斯時之董事係李陳絳

01 仙，李陳絳仙乃煒昌公司之發起人即股東，並擔任煒昌  
02 公司之董事，其自當知悉李致潔提供系爭土地供煒昌公  
03 司建造系爭房屋之事，足見原告願承受系爭房屋坐落系  
04 爭土地上之負擔，可認原告默示同意負有與前手相同容  
05 忍系爭房屋坐落其上之義務，而有允由系爭房屋之所有  
06 人繼續使用系爭土地之意，原告自仍應受系爭同意書之  
07 拘束，始符誠實信用原則，要不因系爭同意書未經原告  
08 明示同意，而受影響。煒昌公司自得本於占有連鎖之法  
09 律關係，對原告主張有權占用系爭土地，且未妨害該土  
10 地所有權之支配甚明。是煒昌公司以系爭房屋中之系爭  
11 建物占用系爭土地，具有正當權源。從而，原告主張煒  
12 昌公司所有系爭建物無權占用系爭土地，以及煒昌公司  
13 未經其同意曾擅將系爭房屋信託登記予弘鈞公司，其得  
14 依民法第472條規定，請求煒昌公司拆屋還地等語，委  
15 無可採。

16 3.另按契約未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完  
17 畢時返還之，此觀民法第470條規定自明。煒昌公司與  
18 李致潔間就系爭土地有未定期限之使用借貸關係，且原  
19 告應受系爭同意書之拘束，而煒昌公司借用系爭土地，  
20 既為起造系爭房屋使用為目的，自以煒昌公司使用系爭  
21 土地之目的完畢，即系爭建物不堪使用或無繼續使用  
22 時，返還期限始屆至。經查：系爭房屋於81年4月25日  
23 興建完工，其構造為鋼骨造(鋼造)，此有使用執照及建  
24 物登記謄本足稽(見本院卷第95、385頁)。參酌固定  
25 資產耐用年數表所列，鋼骨造建物結構之耐用年數為60  
26 年。佐以本院勘驗時之現場照片顯示，系爭建物其內雖  
27 無人在內工作，堆放雜物，惟其迄今保存良好，結構穩  
28 定，安全無疑，並無不堪使用之情形(本院卷第281至3  
29 01頁)，又李致潔於系爭同意書係同意提供系爭土地興  
30 建系爭房屋之用，該房屋結構完整仍有存在之價值，不  
31 因目前暫無積極供營業之用，而認其對於系爭土地之使

01 用目的已完成。又系爭房屋位於54地號土地上之A建  
02 物，截至本院114年9月23日言詞辯論終結時尚未拆除，  
03 是系爭建物尚無因另一部分建物(即A建物)拆除使其結  
04 構受影響或無保存利益，原告以煒昌公司經另案確定判  
05 決命拆除A建物，以及煒昌公司曾於租賃契約中出具切  
06 結書同意就系爭房屋申請辦理滅失登記，據以主張系爭  
07 建物已無作為廠房之實益等語，核無足採。

08 (二)系爭建物並無不堪使用之情形，使用目的尚未完畢，原告  
09 取得系爭土地時，知悉系爭房屋中之系爭建物占用系爭土  
10 地仍予買受，顯見其願承受系爭建物坐落土地上之負擔，  
11 應認其於買受取得土地時，默示同意負有與前手相同容忍  
12 房屋坐落其上，使用至房屋滅失或無法繼續使用之日之義  
13 務。系爭土地迄今無使用借貸契約終止事由，借貸關係仍  
14 未消滅，被告所辯其經李致潔同意使用系爭土地，且原告  
15 應授系爭同意書之拘束，系爭建物占用系爭土地有正當權  
16 源，自屬可採。煒昌公司所興建之系爭建物占用系爭土  
17 地，既有正當權源，其與弘鈞公司於登記為系爭房屋所有  
18 權人之期間受有利益即有法律上之原因，無不當得利可  
19 言。從而，原告以被告無權占有系爭土地，依民法第179  
20 條規定，請求被告依不爭執事項12.所載之期間，各自給付  
21 占用系爭土地之不當得利，即無理由。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
23 等規定請求判決如前開訴之聲明所載，均為無理由。原告之  
24 訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院  
26 審酌後認均於本判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

27 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

30 民事第二庭法官 許慧如

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

04 書記官 林禹丞