

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第46號

原告 李明君

訴訟代理人 薛智友律師
王琬華律師
游朝義律師

被告 臣佳企業有限公司

法定代理人 黃志煌

訴訟代理人 陳魁元律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國一一二年十二月十三日起，至返還坐落高雄市仁武區仁營段七四三、七四四、七四五、七四六、七四七、七四八、七四九、一四七零地號土地之日止，按月給付原告新台幣貳拾貳萬伍仟柒佰參拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項於原告按月以新台幣捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新台幣貳拾貳萬伍仟柒佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告之母即訴外人黃素美於民國111年1月20日，以110年11月24日贈與為原因，將坐落高雄市仁武區仁營段743、744、745、746、747、748、749、1470地號土地（下合稱系爭土地）辦畢所有權移轉登記予原告。然系爭土地上遭被告擅自以如附圖（高雄市政府地政局仁武地政事務所，下

01 稱仁武地政，113年4月24日複丈成果圖）中除仁武地政103
02 年3月5日建物測量成果圖所示同段1460建號建物（面積75.8
03 平方公尺）外之地上物（下稱被告之地上物）占用，作為廠
04 房使用，每月受有相當於租金之利益新台幣（下同）225,73
05 3元，致原告受有損害。爰依民法第767條第1項、第179條規
06 定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將被告之地上物
07 拆除，並將系爭土地騰空返還予原告。(二)被告應給付原告4,
08 966,126元（225,733元×自111年1月20日起至112年11月20日
09 起訴之日共22個月＝4,966,126元）及自起訴狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應自11
11 2年11月20日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告225,7
12 33元。(四)願供擔保，請准予宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭地上物即門牌號碼高雄市○○區○○○街0
14 號房屋係被告於99年間起，向黃素美承租作為建築房屋之基
15 地，由李秉家代理簽訂租約，均依約支付租金給李秉家迄
16 今，非屬無權占有，亦未受有何不當得利，黃素美並依法申
17 報綜合所得稅。上開租約雖未經公證，不適用買賣不破租賃
18 規定，然黃素美及原告明知此情，仍以贈與方式規避出租人
19 義務及收回基地之限制，並要求被告支付高額租金，應認原
20 告違反誠信原則，以損害被告為主要目的，構成權利濫用，
21 依民法第148條規定，不得請求拆屋還地。且原告係受贈
22 人，依權利不得優於贈與人之法理，除有土地法第103條規
23 定之事由，不得收回系爭土地。被告承租系爭土地時，整地
24 支出高額費用，方能以較低租金承租，茲原告主張之租金數
25 額過高等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
26 決，願供擔保，請准為免於假執行之宣告。

27 三、兩造不爭執事項（見113年度重訴字第46號卷，下稱重訴
28 卷，重訴卷二第44至46頁）：

29 (一)原告之母黃素美於97年12月15日，簽署授權委託書（被證
30 3），授權李秉家代為處置與管理名下房屋土地及資金，共1
31 7項。又於98年7月15日簽立授權委託書，委託李秉家全權處

01 理安樂一街7號房屋、土地租賃事宜（被證5）。97年12月15
02 日授權書經本院109年度重訴字第127號、臺灣高等法院高雄
03 分院112年度重上字第37號、最高法院113年度台上字第242
04 號裁定，認定該授權書為黃素美簽立，就黃素美聲明請求移
05 轉登記仁武區仁營段1460建號建物（登記面積75.8平方公
06 尺），判決黃素美敗訴。

07 (二)李秉家於99年間，代理黃素美，將系爭土地出租予被告。

08 (三)李秉家於107年1月17日，代理黃素美，將系爭土地及其上建
09 物繼續出租給被告，簽立房屋土地租賃契約書，約定租期自
10 108年5月1日至119年12月31日，黃素美與被告間有租用基地
11 建築房屋之租賃契約關係存在。該租約逾5年，未經公證。

12 (四)仁武地政113年4月24日複丈成果圖（附圖）測繪編號A建
13 物，占用744、745、746、747地號土地面積976.27平方公
14 尺。

15 (五)仁武地政113年4月24日複丈成果圖測繪編號A建物為被告出
16 資興建、無建號，無門牌，使用B建物安樂一街7號之門牌。

17 (六)仁武地政113年4月24日複丈成果圖（附圖）測繪編號B建
18 物，占用744、746、747、749地號土地面積455.77平方公尺
19 （不含仁營段1460建號建物登記面積75.8平方公尺）。

20 (七)黃素美於102年9月間，將附圖編號B建物其中有稅籍登記部
21 分（門牌號碼高雄市○○區○○○街0號房屋）贈與其子即
22 原告胞弟李秉家，變辦理房屋稅籍變更登記。

23 (八)B建物中之75.8平方公尺（仁武地政103年3月5日建物測量成
24 果圖，見重訴卷一第309頁）於87年間取得使用執照，於103
25 年4月8日經李秉家申請辦理保存登記仁營段1460建號建物。

26 (九)黃素美對李秉家提起返還1460建號建物，經本院109年度重
27 訴字第127號判決、臺灣高等法院高雄分院112年度重上字第
28 37號判決、最高法院113年度台上字第242號裁定駁回確定。

29 (十)黃素美於110年11月24日，將系爭土地贈與原告，於111年1
30 月20日辦畢所有權移轉登記，原告現為系爭土地所有權人。

31 (十一)原告之起訴狀繕本於112年12月13日送達被告之法定代理

01 人。

02 (三)原告於111年1月20日取得系爭土地所有權起，算至本件起訴
03 之日，共22個月。

04 (三)仁武地政113年4月24日複丈成果圖測繪編號A、B建物占用之
05 系爭土地，經歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定每月合理租
06 金為225,733元。

07 (四)被告持續以開立一年12張支票予李秉家兌現迄今，作為給付
08 租金之方式。

09 四、本件爭點如下（見重訴卷二第46頁）：

10 (一)黃素美與被告間之租賃契約，是否對原告發生效力？

11 (二)原告請求拆除系爭地上物，是否違反民法第148條誠信原
12 則？

13 (三)原告請求被告將系爭地上物拆除，並騰空返還土地予原告，
14 有無理由？

15 (四)被告於112年12月13日收受起訴狀繕本前，是否為善意占有
16 人，不負民法第179條不當得利返還責任？

17 (五)原告請求被告給付相當於租金之不當得利4,966,126元，及
18 自112年11月20日起至返還土地之日止，按月給付225,733
19 元，有無理由？

20 五、本院得心證之理由：

21 (一)黃素美與被告間之租賃契約對原告不生效力：

22 1.接受任人之權限，依委任契約之訂定；未訂定者，依其委任
23 事務之性質定之；委任人得指定一項或數項事務而為特別委
24 任，或就一切事務，而為概括委任；受任人受概括委任者，
25 得為委任人為一切行為，但不動產之租賃其期限逾2年者，
26 須有特別之授權，民法第532條、第534條定有明文。查黃素
27 美與李秉家於97年12月15日簽立之授權委託書上所載土地包
28 括「高雄縣仁武鄉（已改制為高雄市○○區○○○○街0號
29 房屋及土地」（見重訴卷一第101頁），且黃素美與被告間
30 於107年1月17日簽立之房屋土地租賃契約書上有黃素美之印
31 文（見重訴卷一第107頁），其真正性為兩造所不爭執（見

01 重訴卷一第121頁、重訴卷二第44頁），可見黃素美有特別
02 授權李秉家出租系爭土地予被告，並於系爭土地出租時再次
03 表示同意。且證人李秉家結稱：系爭土地於99年簽約時、10
04 7年1月17日簽立最近一份房屋土地租賃契約書時，黃素美均
05 在場，被告都用支票支付租金，也有報稅，原告後來將黃素
06 美帶去臺北居住等語（見重訴卷一第322至326頁），核與被
07 告陳報以簽發支票交付李秉家之方式支付租金、財政部臺北
08 國稅局大安分局114年6月24日財北稅大安綜所字第11404582
09 43號函覆黃素美於108年、109年度申報被告支付之租金收入
10 係查詢課稅年度所得後申報，及兩造不爭執黃素美係於107
11 年3月20日搬去臺北與原告同住等情（見重訴卷一第431、45
12 3至464頁、重訴卷二第25頁），均相符無訛，足見黃素美同
13 意將系爭土地出租給被告。至於107、108年度綜合所得稅結
14 算申報書上留存李秉家之配偶即訴外人林媛如之手機號碼
15 （見重訴卷一第437、455頁），不影響黃素美知悉出租事
16 實，是以李秉家代理黃素美出租系爭土地予被告，對黃素美
17 發生效力，黃素美與被告間有租賃契約，堪以認定。

18 2.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
19 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規
20 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
21 限者，不適用之，民法第425條定有明文。另按租用建築房
22 屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回，土地法第
23 103條前段定有明文，係限制出租人收回房屋之事由。在長
24 期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚
25 鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實
26 務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽
27 訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執
28 行，爰增訂第2項（立法理由參照）。準此，長期或未定期
29 限之租賃契約倘未經公證，即不適用民法第425條第1項不破
30 租賃規定，以求當事人之權利義務內容合法明確。查被告自
31 承與黃素美間長達10餘年之租約未經公證，及原告現為系爭

01 土地唯一登記所有權人乙情，復有房屋土地租賃契約書、系
02 爭土地登記公務用謄本可考（見112年度審重訴字第159號
03 卷，下稱審重訴卷，第57至66頁、重訴卷一第103至107
04 頁），揆諸上開規定及說明，黃素美與被告間之租賃契約對
05 受讓系爭土地之原告不生效力。被告援引最高法院79年台上
06 字第2632號判決、100年台上字第463號判決，主張惡意受讓
07 該物所有權者應受原訂債權契約之拘束云云（見重訴卷一第
08 154至155頁、重訴卷二第26至27、49頁），難以憑採。原告
09 與被告間既無租賃關係，被告辯稱租地建屋情形排除民法第
10 425條第2項適用，故原告須有土地法第103條事由始得收回
11 土地云云（見重訴卷一第157頁、重訴卷二第26頁），亦無
12 可採。又本件與共有物分割、分管契約之約定無涉，被告援
13 引釋字第349號解釋抗辯云云（見重訴卷一第156頁），仍無
14 可採。

15 (二)然原告請求拆除系爭地上物，違反民法第148條誠信原則，
16 不得為之：

17 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；
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
19 者，得請求防止之，民法第767條定有明文。惟按權利之行
20 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，行使權
21 利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明
22 文。權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人
23 因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行
24 使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院106年度台上字
25 第2157號判決參照）。而不動產之使用借貸等債之關係，固
26 僅於當事人間有其效力，因該債之關係而占有不動產之人
27 （債權人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是
28 受讓該不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返還所
29 有物，於通常情形，固應認係權利之正當行使，但受讓人若
30 明知占有人係基於與債務人間之債之關係而占有該不動產，
31 非屬無權占有，惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫

01 免債務人容忍占有之義務而受讓該不動產者，其取得所有權
02 之目的，顯在妨害有權占有之占有，其行使物上請求權，
03 自應認係以損害他人為主要目的，而為法所不許（最高法院
04 98年度台上字第1319號判決參照）。按債之關係固僅於當事
05 人間有其效力，房屋受讓人就其前手與系爭土地所有人間債
06 之關係，並不當然繼受之。惟於具體個案，尚應斟酌當事人
07 間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如
08 認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損
09 害他人為主要目的，仍應駁回其請求（最高法院109年度台
10 上字第3281號判決參照）。

- 11 2. 查黃素美早於97年12月15日，簽署授權委託書，授權李秉家
12 代為處置與管理包括系爭土地在內之名下房屋土地及資金，
13 復於98年7月15日簽立授權委託書，委託李秉家全權處理安
14 樂一街7號房屋、土地租賃事宜，有97年12月15日、98年7月
15 15日授權委託書可考（見重訴卷一第101、159頁），且黃素
16 美係27年間出生（見重訴卷一第99頁），於107年3月20日高
17 齡80歲，隨原告搬去臺北市大安區居住乙情，為兩造陳述一
18 致（見重訴卷一第431頁），核與原告起訴狀所載地址相同
19 （見審重訴卷第7頁）。黃素美嗣後對李秉家提起訴訟請求
20 將系爭土地上之同段1460建號建物返還予原告，經本院109
21 年度重訴字第127號判決、臺灣高等法院高雄分院112年度重
22 上字第37號判決、最高法院113年度台上字第242號裁定駁回
23 確定時，黃素美陳報之住所均在臺北市大安區，該等判決亦
24 認定授權書為黃素美有效簽立，而判決黃素美敗訴確定乙
25 情，有判決書可憑（見重訴卷一第69至97頁），原告亦自承
26 知悉黃素美與李秉家間之訴訟（見重訴卷二第47頁），足見
27 原告至遲於109年間已知黃素美欲收回系爭土地上之建物。
- 28 3. 然黃素美卻於上開訴訟之際，將系爭土地以贈與而無對價之
29 方式移轉登記予原告，再由原告於提起本件返還土地等訴
30 訟，並否認李秉家代理出租予被告之效力，於最後一次言詞
31 辯論期日始捨棄否認租賃契約效力之抗辯，有原告起訴狀上

01 收文日期、本院言詞辯論筆錄可考（見審重訴卷第7頁、重
02 訴卷二第46頁），足見原告取得系爭土地，係原告、黃素美
03 故意規避黃素美授權李秉家出租及黃素美應受租賃契約拘
04 束、土地法第103條限制，所為脫免出租人義務之迂迴行
05 為。原告稱黃素美係因對李秉家心寒，才將系爭土地贈與原
06 告云云（見重訴卷二第47頁），難以憑採。被告辯稱原告違
07 反誠信原則等語（見重訴卷二第29頁），堪可採信。

08 4.又原告住在臺北市，取回系爭土地非為自用，仍為求原由黃
09 素美出租之租金價格得藉此調漲，以支應依法須繳納之地價
10 稅及獲取收益乙情，有黃素美108、109年度申報綜合所得稅
11 上載其他出租土地之租金收入、原告陳報之地價稅金額可考
12 （見重訴卷一第458、463頁、重訴卷二第13頁），真正性均
13 為兩造所不爭執（見重訴卷二第49頁）。而被告使用系爭土
14 地興建廠房營運迄今乙情，有勘驗筆錄可考（見重訴卷一第
15 29至41頁），可見倘被告拆除廠房，不僅將遭受廠房之地上
16 物所有權滅失之損失，更會對其營運產生重大影響，被告返
17 還土地後，原告亦無法再向被告收取租金或相當於租金之利
18 益，足見被告如拆除廠房，對被告造成之損害遠大於原告可
19 獲得之利益，可認原告請求拆屋還地係以損害被告為主要目
20 的，揆諸前揭說明，尚難准許原告所為拆屋還地之請求。

21 5.從而，被告對原告雖無租賃契約之法律關係可主張，然仍得
22 以民法第148條作為抗辯。原告違反誠信原則且以損害被告
23 為主要目的，應駁回原告訴請拆屋還地之請求。原告以無民
24 法第425條第1項適用，主張被告不得再以誠信原則置辯云云
25 （見重訴卷二第52頁），委無可採。

26 (三)被告於112年12月13日收受起訴狀繕本前，為善意占有人，
27 不負不當得利返還責任：

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損者，應返還其利
29 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。無權占有他人土地，可能獲得相當於租金
31 之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第187號

01 判決參照)。次按民法上之債權契約，除法律有特別規定
02 外，僅於特定人間發生其法律上之效力。而土地受讓人明知
03 現占有人使用土地之狀態及使用之目的，並斟酌其取得土地
04 所有權之情形等項後，如可認其所有物返還等請求權之行使
05 違反誠信原則或公共利益，固應駁回其請求，惟現占有人與
06 土地受讓人未有任何法律關係，倘其因而獲有使用土地之利
07 益，造成土地受讓人無法使用土地受有損害者，土地受讓人
08 自得依不當得利法律關係為請求，不因土地受讓人不得為所
09 有物返還等請求權之行使，而異其結果（最高法院109年度
10 台上字第2804號判決參照）。惟按占有人於占有物上行使之
11 權利，推定其適法有此權利；前項推定，於下列情形不適用
12 之：一、占有已登記之不動產而行使物權，二、行使所有權
13 以外之權利者，對使其占有之人；善意占有人於推定其為適
14 法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，民法第94
15 3條、第952條定有明文。所有人得否依不當得利之法律關
16 係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人
17 是否善意而定。倘承租人為善意，依民法第952條規定，其
18 既被推定得為租賃物之使用、收益，於所有人舉證推翻該權
19 利推定前，承租人因此項占有使用所獲利益，自無不當得利
20 可言（最高法院109年度台上字第2146號判決參照）。又按
21 善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人；善意
22 占有人於本權訴訟敗訴時，自訴狀送達之日起，視為惡意占
23 有人，民法第959條定有明文。

24 2.被告前依與黃素美間有效之租賃契約而占有使用系爭土地，
25 推定為適法所有之權利範圍內，得使用系爭土地，自屬善
26 意。是以原告僅得請求被告自112年12月13日收受起訴狀繕
27 本時，有送達回證可考（見審重訴卷第53頁），此日期亦為
28 被告所不爭執（見重訴卷一第239至240頁），知悉系爭土地
29 已由原告受讓取得後，給付相當於租金之不當得利。

30 (四)原告得請求被告自112年12月13日收受起訴狀繕本後，按月
31 給付225,733元：

- 01 1.本院囑託仁武地政測繪占用範圍，經仁武地政113年4月24日
02 複丈成果圖（附圖）測繪編號A、B建物占用之系爭土地，有
03 本院113年4月25日勘驗筆錄暨照片、仁武地政複丈成果圖可
04 考（見重訴卷一第29至41、51頁），其中同段1460建號建物
05 （75.8平方公尺）屬於編號B之一部，房屋稅籍編號0000000
06 0000號，為李秉家所有保存登記建物乙情，有附圖、房屋稅
07 籍證明書、仁武地政103年3月5日建物測量成果圖、建物登
08 記第二類謄本可考（見重訴卷一第51、281、309、382
09 頁），及編號A建物之房屋稅籍編號000000000000號房屋稅籍
10 證明書可憑（見重訴卷一第282頁），為兩造所不爭執（見
11 重訴卷一第115、239、311頁），堪信為真。
- 12 2.兩造同意本件審理占用及囑託鑑定租金部分為除同段1460建
13 號建物（75.8平方公尺）外之地上物占用系爭土地部分，即
14 編號A占用976.27平方公尺、編號B占用475.77平方公尺（55
15 1.57平方公尺－75.8平方公尺＝475.77平方公尺），為兩造
16 陳述在卷（見重訴卷一第271、311頁）。經囑託歐亞不動產
17 估價師聯合事務所鑑定，進行產權、一般因素、區域因素、
18 個別因素、不動產市場現況分析及勘估，採租賃實例比較法
19 及積算法等估價方法評估，認為每月租金為225,733元，有
20 鑑定報告可考（見重訴卷一第333至412頁），已斟酌考量各
21 種土地租金市價情況，應屬可採。
- 22 3.被告雖辯稱系爭土地以前長滿雜草遭人倒置垃圾，還遭環保
23 局開罰等語（見重訴卷一第241頁），與證人李秉家雖稱：
24 系爭土地在高雄仁武，本來是田地，以前很荒涼，很常被人
25 堆垃圾，地不好租，後來都市規劃有路，父親才知道要出
26 租，一開始有砂石場、化學廠承租，但每次都1、2年就退
27 租，伊父親以前以每月3萬元出租，所以伊租被告4萬元，用
28 來維護土地及基本開銷，不是用來賺錢，由被告支付高額整
29 地費用等語（見重訴卷一第325至326頁）。縱然屬實，僅係
30 李秉家之父李啓祥生前與被告間之約定，不能遽以認作原告
31 現受相當於租金損害數額之標準，是難作為每月相當於租金

01 之不當得利金額225,733元過高之論據。況原告於113年度仍
02 須繳納地價稅達662,841元（見重訴卷二第12至13頁），為
03 兩造所不爭執（見重訴卷二第49頁），自難認原告請求每月
04 225,733元有何不合理或顯屬過高之情事。

05 4.從而，原告得請求被告自112年12月13日收受起訴狀繕本
06 起，按月返還相當於租金之不當得利225,733元，堪以認
07 定。

08 六、綜上所述：

09 (一)原告明知其母黃素美前將坐落高雄市仁武區仁營段743、74
10 4、745、746、747、748、749、1470地號土地（系爭土地）
11 出租予被告，欲收回土地，仍自黃素美受讓系爭土地所有
12 權，再對被告提起本件拆屋（如附圖所示地上物，不含仁營
13 段1460建號建物登記面積75.8平方公尺）還地訴訟，以規避
14 出租人義務與限制，違反誠信原則，且以損害被告為主要目
15 的，依民法第148條規定，不得依民法第767條規定請求被告
16 將地上物拆除並騰空返還系爭土地；

17 (二)然原告得依民法第179條規定，請求被告自112年12月13日收
18 受起訴狀繕本之日起，至返還系爭土地之日止，按月給付原
19 告225,733元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求（拆
20 屋還地、被告收受起訴狀繕本以前為善意占有人，不負返還
21 不當得利金額部分），為無理由，應予駁回。

22 七、原告聲明願供擔保請准宣告假執行，是就按月給付相當於租
23 金之不當得利假執行部分，爰酌定相當擔保金額准許之。並
24 宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。原告敗訴部
25 分，假執行聲請失所附麗，併予駁回。

26 八、被告就原告請求返還不當得利之訴訟固經本院為其部分敗訴
27 之判決，惟原告就所有物返還之請求、起訴前不當得利返還
28 之請求均敗訴，則本件全部訴訟費用應由原告負擔。

29 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本
30 件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

31 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民

01 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日
04 民事第三庭 法 官 李俊霖

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日
09 書記官 陳儀庭

10 附圖：

11 仁武地政113年4月24日複丈成果圖（出處見重訴卷一第51頁）