

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第867號

原告 蓮誠企業股份有限公司

設高雄市○○區○○○路000號0樓

法定代理人 蔡建賢律師（臨時管理人）

訴訟代理人 黃小舫律師

被告 豐盈精密工業有限公司

設高雄市○○區○○○路000號2樓

法定代理人 林冠妤 住同上

被告 建技精密股份有限公司

法定代理人 黃福雄

被告 豐鈿企業股份有限公司

法定代理人 黃靜文

共同

訴訟代理人 楊昌禧律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告豐盈精密工業有限公司應將坐落高雄市三民區灣內段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號土地如附件所示編號B部分（面積四一九點八六平方公尺）上如附表所示之動產移除，並騰空返還該部分土地予原告，暨自民國一〇八年五月七日起至遷讓返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟陸佰壹拾貳元。

二、被告豐盈精密工業有限公司不得在前項地號土地上放置物品、車輛及任何妨害原告土地所有權之行為。

三、被告建技精密股份有限公司應將坐落高雄市○○區○○段○○○號建物如附件所示編號A部分（面積二六點七平方公尺）

騰空遷讓返還原告，並自民國一〇八年五月七日起至遷讓騰空上開建物之日止，按月給付原告新臺幣壹仟參佰零五元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告豐盈精密工業有限公司負擔百分之九十八、被告建技精密股份有限公司負擔百分之一，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣捌佰壹拾柒萬元為被告豐盈精密工業有限公司供擔保後，得假執行。但被告豐盈精密工業有限公司如以新臺幣貳仟肆佰伍拾萬參仟貳佰玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告以新臺幣壹萬陸仟元為被告建技精密股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告建技精密股份有限公司如以新臺幣肆萬柒仟玖佰玖拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告之法定代理人原為黃郭來銖，嗣經本院依原告股東即訴外人黃宣為之聲請，於民國110年6月15日選任蔡建賢為原告之臨時管理人，並完成變更登記，有本院109年度司字第60號民事裁定及經濟部商工登記公示資料附卷可憑（附於本院109年度聲字第216號選任特別代理人事件卷內），蔡建賢具狀承受訴訟（本院卷二第41頁至第42頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條之規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍全部）及其上同段10建號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○路000號1樓，下稱系爭建物），及鄰近之同段000、000、000、000、000地號土地（權利範圍均為全部，於上開同段000地號土地合稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地）均為原告所有，原告另於系爭土地出資興建未辦保存登記之鐵皮廠房1棟（下稱系爭廠房）。原告及被

告豐盈精密工業有限公司（下稱豐盈公司）原係黃郭來銖及訴外人黃福雄共同設立，並由黃郭來銖概括授權由黃福雄實際經營，至106年7月間改由黃郭來銖實際經營原告，豐盈公司則由黃福雄繼續經營。然豐盈公司未經原告同意，將附表所示機械設備、原材料及雜物等物品（下合稱系爭機械設備）放置在系爭廠房，無權占有系爭土地，占用面積及範圍如高雄市三民區地政事務所土地複丈成果圖即附件所示編號B部分（面積419.86平方公尺）；被告建技精密股份有限公司（下稱建技公司）及被告豐鈿企業股份有限公司（下稱豐鈿公司）亦未經原告同意，將辦公室設置於系爭建物，無權占有系爭建物，占用範圍如附件所示編號A部分（面積26.70平方公尺），原告自得依據所有物返還請求權請求被告遷讓返還占用之系爭土地及建物，另得依據所有物妨害防止請求權請求豐盈公司不得再於系爭土地放置物品、車輛等足以妨害原告土地所有權之物。又被告無權占有系爭土地及建物受有相當租金之不當得利，致原告受有相當租金之損害，茲以豐盈公司占用面積419.96平方公尺之一半認作系爭機械設備占用面積，並以系爭土地申報地價每平方公尺新臺幣（下同）1萬5,668元，按年息10%計算，故豐盈公司應按月給付2,612元【計算式： $(419.96 \text{元} \times 1/2) \times 15,668 \text{元} \times 10\% \div 12 \text{月} = 2,612 \text{元}$ 】；建技公司、豐鈿公司則按月給付1,305元、1,306元。為此，爰依據民法第767條第1項前段、中段、後段及第179條規定提起本件訴訟。並聲明：(一)豐盈公司應將坐落於系爭土地如附件所示編號B部分（面積419.86平方公尺）之如附表所示之動產移除，並將如附件所示編號B部分（面積419.86平方公尺）之土地騰空返還予原告，並自108年5月7日起至遷讓返還上開土地之日止，按月給付原告2,612元。(二)豐盈公司不得在前項地號土地上放置物品、車輛及任何妨害原告土地所有權之行為。(三)建技公司及豐鈿公司應自原告所有系爭建物如附件所示編號A部分（面積26.7平方公尺）遷讓騰空返還原告，並自108年5月7日起至遷讓騰空上開建

01 物之日止，按月給付原告1,305元。(四)願供擔保，請准宣告
02 假執行。

03 二、被告均以：系爭土地及建物固為原告所有，且豐盈公司有於
04 如附件所示編號B 部分放置系爭機械設備占用系爭土地，建
05 技公司亦有於如附件所示編號A部分設置辦公室占用系爭建
06 物，然豐鈿公司並未占用系爭建物，原告應有誤會。又豐盈
07 公司、建技公司自設立之初即經原告同意使用，而以口頭方
08 式分別就系爭土地及建物成立使用借貸契約，其等自屬有權
09 使用，況豐盈公司放置系爭機械設備之系爭廠房為豐盈公司
10 出資興建，豐盈公司使用系爭廠房放置系爭機械設備自無無
11 權占用系爭土地可言。又倘若原告主張有理由，豐盈公司對
12 於以每月2,612 元計算豐盈公司不當得利金額一事無意見，
13 然原告主張以系爭廠房占用系爭土地面積419.96平方公尺之
14 一半計算機械設備占用面積有所不當，又倘若原告主張建技
15 公司無權占用一情為有理由，不爭執按月以1,305 元計算相
16 當租金不當得利等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
17 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項

19 (一)黃福雄與黃郭來銖為配偶關係。二人育有訴外人黃宣為、黃
20 靜文、黃靜芬。黃靜文嗣與訴外人林冠好結婚，並育有訴外
21 人黃凱麟。

22 (二)原告於64年1月1日核准設立，設立之初由黃福雄擔任董事
23 長，黃郭來銖擔任董事，嗣改由黃郭來銖任董事長，黃福雄
24 擔任董事，惟原告自設立開始，均由黃福雄實際掌管原告公
25 司經營業務至106年9月，自106年9月起，原告由黃郭來銖實
26 際經營。

27 (三)原告因限期未改選董事，原董事長黃郭來銖、董事黃福雄、
28 黃宣為及監察人黃靜文自109年1月16日起當然解任。目前經
29 本院以109年度司字第60號民事裁定選任蔡建賢律師（事務
30 所址設：高雄市○○區○○○路000號7樓之8）為原告之臨
31 時管理人。

01 (四)豐盈公司登記負責人為林冠妤，董事為黃福雄、黃郭來銖、
02 黃靜文、黃靜芬。

03 (五)豐鈿公司登記負責人為黃靜文，董事為黃福雄、林冠妤。

04 (六)系爭土地為原告所有。

05 (七)豐盈公司有占用附件所示編號B 部分鐵皮屋，占有方式為豐
06 盈公司於鐵皮屋內放置機器設備。

07 (八)建技公司有占用附件所示編號A 部分辦公室，占用面積13.
08 35平方公尺。

09 (九)若原告請求有理，原告請求建技公司不當得利損害金按月以
10 1,305元計算式及金額不爭執。

11 四、本院得心證之理由

12 原告主張系爭土地及建物均為原告所有，豐盈公司無權占用
13 系爭土地、建技公司及豐鈿公司無權占用系爭建物，被告均
14 應騰空返還系爭土地及建物，且豐盈公司不得再放置足以侵
15 害原告土地所有權之物於系爭土地，被告並應返還相當租金
16 之不當得利等語，被告固不爭執系爭土地及建物為原告所
17 有，且豐盈公司、建技公司有占用系爭土地及建物，然以前
18 詞抗辯其等係基於使用借貸契約有權占用系爭土地及建物，
19 豐鈿公司則否認有占用系爭建物。是本件爭點厥為：(一)豐盈
20 公司及建技公司是否有權占用系爭土地及建物？原告請求返
21 還系爭土地、建物，有無理由？(二)豐鈿公司有無占用系爭建
22 物？原告請求豐鈿公司返還系爭建物，有無理由？(三)原告請
23 求豐盈公司不得在系爭土地上放置物品、車輛及任何妨害原
24 告土地所有權之行為，有無理由？(四)原告請求被告給付相當
25 租金之不當得利，有無理由？

26 (一)豐盈公司、建技公司為無權占用系爭土地及建物，原告請
27 求豐盈公司、建技公司返還系爭土地及建物為有理由：

28 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按所有人對於無權占
30 有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
31 者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明

01 文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
02 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土
03 地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人
04 自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85
05 年度台上字第1120號、88年度台上第1164號判決意旨參
06 照）。又按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而
07 約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條固有
08 明文。惟使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無
09 償以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要
10 之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法
11 第153條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第30
12 34號判決意旨參照）。本件原告主張系爭土地、建物為其所
13 有，豐盈公司放置系爭機械設備占用系爭土地，建技、豐鈿
14 公司設置辦公室占用系爭建物等情，固為豐盈、建技公司所
15 不爭執，然其等爭執係基於使用借貸契約而屬有權占用，則
16 豐盈、建技公司自應就其占有系爭土地及建物有正當權源一
17 事，負舉證之責。

18 2. 豐盈公司固抗辯自豐盈公司於76年2月4日設立後，原告即
19 以口頭方式同意豐盈公司無償使用系爭土地興建系爭廠房，
20 豐盈公司係將系爭機械設備放置於系爭廠房，故豐盈公司係
21 基於兩造間就系爭土地成立之使用借貸契約占用系爭土地，
22 黃郭來銖及其他股東均有同意等語（本院卷一第81頁、本院
23 卷二第50頁、第105頁），建技公司亦抗辯自建技公司86年
24 6月7日設立後，兩造即以口頭方式就系爭建物成立使用借
25 貸契約，建技公司係基於使用借貸契約占用系爭建物，黃郭
26 來銖及其他股東均有同意等語（本院卷一第81頁、本院卷二
27 第50頁），然均為原告否認，並主張原告及豐盈公司為黃福
28 雄及黃郭來銖共同成立，然黃郭來銖概括授權黃福雄經營，
29 故實際經營者均為黃福雄，直至黃福雄於106年間向黃郭來
30 銖訴請離婚，2人關係生變始有分家想法，故於106年7月間
31 即明確區分由黃郭來銖拿走原告，黃福雄拿走豐盈公司，黃

01 郭來銖實質經營原告後，即要求黃福雄交付原告所有系爭土
02 地及建物之印章、票據等物，黃福雄竟以訴外人薩摩亞商凱
03 捷精密股份有限公司臺灣分公司（下稱凱捷公司）法定代理
04 人身分函告黃郭來銖，系爭土地業經原告出租與凱捷公司使
05 用，如擅自進入將有損凱捷公司權益等語，原告乃與凱捷公
06 司處理黃福雄聲稱之租約關係，過程中被告均未曾提及原告
07 有將系爭土地及建物基於使用借貸關係交付豐盈公司及建技
08 公司占用等情事，嗣因黃福雄聲稱凱捷公司之租約係以有盈
09 餘方給付租金等甚不合理之條件，黃郭來銖乃於107年10月4
10 日親赴系爭土地及建物進行勘查，經在場之人告知始知系爭
11 土地、建物實係被告所占用，因而提起本訴，可見兩造並無
12 使用借貸契約等語（本院卷一第43頁至第44頁、本院卷二第
13 48頁、第110頁至第111頁），並提出107年1月5日至同年9月
14 20日凱捷公司與原告及黃郭來銖往返律師函及107年10月4日
15 現場拍攝照片為證（本院卷一第47頁至第53頁、審訴卷第27
16 頁至第49頁）。經查：

17 (1)豐盈公司及建技公司於76年2月4日、86年6月7日設立不
18 久即占用系爭土地及建物迄今，且未支付相當對價，此情固
19 為原告所未爭執，被告聲請傳喚之證人黃靜文亦證稱：原告
20 有同意豐盈公司、建技公司使用土地及建物，黃郭來銖、黃
21 宣為及我都有同意等語（本院卷二第70頁），此亦為豐盈公
22 司及建技公司援引為兩造成立使用借貸契約之證明。然而，
23 客觀上無支付對價而使用他人之物，固為使用借貸契約成立
24 之特徵，惟並非客觀無支付對價使用他人之物即可一概論以
25 使用借貸契約之成立，蓋契約之成立需以互相表示意思一致
26 為必要，是以使用借貸契約之成立，係當事人一方有以無償
27 以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之
28 點，互有合致之意思表示方屬之，故本件應審究原告提供豐
29 盈公司及建技公司使用系爭土地及建物之互動往來過程，藉
30 以評價兩造間有無成立使用借貸契約之合致。

31 (2)關於原告提供系爭土地、建物之背景及經過，黃靜文證稱：

01 原告及豐盈公司是家族企業，一開始是原告，後來才設立豐
02 盈公司，之所以設立豐盈公司設立係因原告擴廠後業務繁
03 多，但電子零件加工業常涉及公司機密，原告如承作甲公司
04 即不能承作乙公司，方增設豐盈公司以擴大服務範圍，建技
05 公司則係黃福雄收購之公司，建技公司在收購前即在大陸地
06 區南海經營，黃福雄收購後仍繼續於大陸地區經營建技公
07 司，只在我國設立辦公室，即設立於系爭建物。原告、豐盈
08 公司及建技公司一直由黃福雄擔任實際負責人，都沒有換
09 人，黃郭來銖跟黃宣為在106年前都沒有參與經營原告及豐
10 盈公司，黃宣為是醫生，他不懂，都是我跟在父親身邊處
11 理，但父母關係不好後，黃福雄就不再經營原告。原告提供
12 系爭土地、建物與豐盈及建技公司使用時，大家都沒有反
13 對，如果不同意應會馬上表示，但都經過這麼多年都沒有反
14 對，後來關係惡化才爭執這件事，原告提供系爭土地及建物
15 與被告一事，有無特別問過同為股東之黃郭來銖及胞弟黃宣
16 為，我不清楚，但他們2人沒有反對，原告處理這件事沒有
17 召開股東會，我們都是家族，不會召開股東會，平常講話就
18 是我們的開會等語（本院卷二第68頁至第69頁、第72頁至第
19 73頁）。而經本院詢問黃靜文證稱黃郭來銖及黃宣為均有同
20 意一事，是否係因大家沒有反對方為此證述，黃福雄並未口
21 頭詢問同意與否，黃靜文答覆：是（本院卷二第72頁），本
22 院再次詢問原告提供系爭土地及建物與豐盈公司及建技公司
23 使用有無經過內部討論乙節，黃靜文僅證稱黃郭來銖沒有意
24 見，我跟黃宣為也沒有意見等語（本院卷二第73頁）。由是
25 可見，原告、豐盈公司及建技公司於黃福雄及黃郭來銖關係
26 生變前，均由黃福雄擔任實質負責人，且從黃靜文證稱建技
27 公司係黃福雄收購、黃郭來銖、黃宣為並未參與經營原告及
28 豐盈公司，都是黃靜文跟在父親身邊處理，以及原告提供系
29 爭土地及建物供豐盈公司及建技公司使用一事，並未經原告
30 董事暨股東即黃郭來銖、黃宣為及黃靜文內部討論，也未曾
31 徵詢其等意見等情，可見黃福雄不僅擔任原告、豐盈公司及

建技公司實際負責人，且僅需黃福雄1人即可單獨決定統籌上開公司事務，黃靜文縱有參與亦僅係跟隨黃福雄之意思，而原告提供系爭土地、建物予豐盈公司、建技公司使用之過程亦係沿襲上述經營方式，由黃福雄1人單獨決定，並未經原告董事或股東決議或內部討論，可認豐盈公司、建技公司使用原告所有之系爭土地及建物，應係黃福雄個人基於其個人即可單獨經營決策原告，而有布置安排原告名下不動產之機會，將原告所有系爭土地及建物提供予同為其實質經營之豐盈公司、建技公司使用。是以，本件客觀上雖存在具獨立法人格之豐盈公司及建技公司無償使用原告所有土地及建物之情形，然考諸本件互動關係，實難認黃福雄有刻意基於授權代表原告、豐盈公司以及代表建技公司之法律地位，而在原告與豐盈公司、建技公司間相互達成原告無償以系爭土地、建物貸與豐盈、建技公司使用，豐盈、建技公司允於使用後返還其物等契約必要之點互有合致之意思表示，已難認豐盈公司、建技公司抗辯與原告成立使用借貸契約一情為有據。且參以原告主張於黃郭來銖及黃福雄協議由黃郭來銖實際經營原告後之緊密時點，黃福雄即以凱捷公司負責人身分告以其與原告間存在租賃契約，有原告提出律師函可參（本院卷一第47頁），然同樣擔任被告實際負責人之黃福雄，於此時點卻隻字未提豐盈公司及建技公司與原告亦有使用借貸契約存在等情，原告主張黃福雄自始並無兩造存在使用借貸契約之認知，並非無據，且此與前述黃福雄係以個人有權安排原告財物之立場為上開安排，而非基於為兩造成立使用借貸契約之立場所為之認定亦屬相符，益徵原告與豐盈公司及建技公司應未就系爭土地及建物成立使用借貸契約。

(3)而於106年7月間因黃福雄訴請離婚事件導致與黃郭來銖關係生變，2人協議由黃郭來銖實際經營原告，黃福雄仍持續經營豐盈公司及建技公司，此情業經原告自陳如上，並有黃靜文證稱黃福雄與黃郭來銖關係不佳後，黃福雄未再經營原告等語在案，黃福雄亦於106年9月4日委請律師函告黃郭來銖

01 日後原告之業務、員工薪資等，由黃郭來銖負責，有該函文
02 可憑（本院卷二第113頁至第115頁），是約自106年7月起，
03 黃郭來銖與黃福雄實質區隔原告與豐盈公司、建技公司，不
04 再沿用過往均由黃福雄單獨經營而混用彼此財產之經營模
05 式，於原告改由黃郭來銖經營後，豐盈公司、建技公司對於
06 原告名下財產之使用更需有一定法律關係。豐盈公司、建技
07 公司雖抗辯仍有使用借貸契約云云，惟查，豐盈公司、建技
08 公司於106年7月後雖持續使用系爭土地及建物迄今，然原告
09 於107年12月3日業已提起本件訴訟，有起訴狀收文戳章可參
10 （審訴卷第11頁），可見原告彼時已表達不願豐盈公司及建
11 技公司使用之意思，且原告亦可以上情說明何以其至107年1
12 2月方提起本訴，有原告提出上開凱捷公司107年1月5日函文
13 及原告107年9月20日函文可參，原告與凱捷公司另有請求返
14 還設備等訴訟事件（案號：本院108年度訴字第94號、臺灣
15 高等法院高雄分院108年度上字第298號），此經本院查閱無
16 訛，原告主張其於107年間因凱捷公司發函認知使用者為凱
17 捷公司，故未及向豐盈公司、建技公司請求搬遷等情，亦屬
18 有據，可認原告於106年7月後與豐盈公司、建技公司亦不存
19 在使用借貸之合意。

20 (4)至豐盈公司雖復抗辯坐落系爭土地之系爭廠房為豐盈公司出
21 資興建而屬豐盈公司所有等情（本院卷二第49頁），為原告
22 否認並主張為原告所有（本院卷二第49頁），然豐盈公司並
23 未提出相關證據以實其說，已難認有據，且依據系爭廠房現
24 場照片顯示，系爭廠房各處堆放數個印有「蓮誠」字樣之塑
25 膠置物籃，有現場照片可參（審訴卷第31頁至35頁），亦無
26 法從客觀使用情形推論是否為豐盈公司所興建，故豐盈公司
27 此部分所辯，尚難認有據。

28 3.基上，豐盈公司不爭執有於坐落系爭土地如附件所示編號B
29 部分之系爭廠房放置如附表所示系爭機械設備，系爭廠房占
30 用面積即為附件所示編號B部分，建技公司亦不爭執有於附
31 件所示編號A部分設置辦公室占用系爭建物，其等抗辯兩造

成立使用借貸契約乙節，均難認有據，其等復未主張尚有其他有權占有之原因，揆諸前揭說明，豐盈公司及建技公司未能證明就原告所有系爭土地、建物為有權占有，則原告依據民法第767條第1項前段、中段規定，請求豐盈公司應將放置於如附件所示編號B部分（面積419.86平方公尺）上如附表所示之系爭機械設備騰空，並返還如附件所示編號B部分土地與原告，以及請求建技公司騰空遷讓系爭建物如附件二所示A部分（面積26.7平方公尺）部分，均屬有據。

(二)豐鈿公司並未占用系爭建物，原告請求豐鈿公司騰空返還系爭建物為無理由：

原告固主張其於108年10月4日至系爭建物場勘，即見豐鈿公司員工即訴外人鄭鳳招於系爭建物辦公，可認豐鈿公司有占用系爭建物等語，並援引該日現場拍攝照片及本院函查鄭鳳招之勞保投保資料為證（本院卷一第45頁、第185頁、第283頁至第284頁）。惟查，證人鄭鳳招到庭結證稱：我30幾年前在原告公司工作，後轉至豐盈公司，於107年間人事部門安排至豐鈿公司工作，但隔年即108年又轉回豐盈公司直至現在，豐盈公司之工作地點是在系爭建物，但豐鈿公司工作地點則在鼓山三路，就我所知豐鈿公司僅有鼓山三路該處辦公室，並非在系爭建物。原告所說我曾以豐鈿公司員工身分出現在系爭建物，確有此事，但當日是因建技公司員工即訴外人呂香珍請假找我代班，我因先前在豐盈公司上班，豐盈公司及建技公司辦公室在同一間，才認識呂香珍，原告當時問我工作單位即如實告知是豐鈿公司員工等語（本院卷二第63頁至第64頁），鄭鳳招之證詞與鄭鳳招勞保資料顯示其曾以豐盈公司為投保單位相符，亦與系爭建物外僅懸掛原告及建技公司之公司門牌，系爭建物內僅擺放致贈原告及豐盈公司之匾額，而查無豐鈿公司門牌、匾額等足以彰顯豐鈿公司占有痕跡之情形可茲相佐，有前開勞保投保資料及被告提出現場照片可參（本院卷第165頁至第171頁），且關於鄭鳳招證稱豐鈿公司之辦公地點為鼓山三路一情，亦與證人黃靜文

證稱：豐鈿公司是我創立之公司，豐鈿公司營業地址即高雄市○○區○○○路○巷○○○號○樓是我的住所（為保護證人隱私，地址予以遮隱，詳細地址請見卷末證物資料袋），該處是5樓透天，1樓當作辦公室，其餘樓層為住家，豐鈿公司成立後，鄭鳳招有擔任過公司員工，但後來鄭鳳招稱太遠不想來，就由我自己處理豐鈿公司等情節相符（本院卷二第68頁至第69頁），且豐鈿公司登記營業地址與黃靜文戶籍地確係同址，有豐鈿公司登記資料及黃靜文庭呈身分證所示地址可參（審訴卷第179頁、卷末證物袋內證人年籍資料），可見黃靜文證稱豐鈿公司辦公室為個人住家應屬有據。是以，鄭鳳招證詞既可與上揭物證及黃靜文證詞相互勾稽，其所為證詞應屬可信，鄭鳳招證稱豐鈿公司辦公地點並非系爭建物，當日僅係因代班方偶遇原告等情，堪信屬實，原告以曾於系爭建物見聞鄭鳳招工作一情欲證明豐鈿公司占用系爭建物，已非有據。況經本院於110年12月13日再赴現場履勘，原告亦不爭執系爭建物內容觀上僅豐盈、建技公司使用（本院卷第142頁），益徵豐鈿公司並未占用系爭建物。原告雖復以豐鈿公司及建技公司之公司登記資料留存電話相同一事，欲佐證2者辦公地點相同，然登記電話僅為聯絡電話，且證人黃靜文證稱：我長期在大陸地區做生意，豐鈿公司設立之初我還在大陸，原告、豐盈公司及建技公司的小姐我有熟，當時我還沒找人，才使用建技公司登記電話請他們幫忙等語（本院卷二第70頁至第71頁），亦非無憑，原告以此主張豐鈿公司占用系爭建物，實難認有據。基上，原告主張豐鈿公司有占用系爭建物一情，應屬無據。豐鈿公司既未占用系爭建物，原告依據民法第767條第1項前段、中段規定請求豐鈿公司遷讓騰空系爭建物如附件所示編號A部分，則屬無據。

(三)原告請求豐盈公司不得在系爭土地上放置物品、車輛及任何妨害原告土地所有權之行為，有無理由？

1.按所有人對於有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法

01 第767條第1項後段定有明文。所謂「有妨害其所有權之
02 虞」，係以現在既存之危險狀況加以判斷，所有人之所有權
03 在客觀上，被妨害之可能性極大，而有事先加以防範之必要
04 者，即足當之。

05 2.查豐盈公司目前仍於系爭土地持續經營，豐盈公司員工並於
06 系爭土地持續操作現場機器設備，並堆置如附件所示諸多之
07 系爭機器設備，有勘驗筆錄可參（本院卷二第 141 頁至第
08 142頁），豐盈公司既有長期占有系爭土地之前例，是原告
09 就系爭土地之所有權，在客觀上被妨害之可能極大，是原告
10 訴請豐盈公司就系爭土地不得有使用或收益之妨害所有權行
11 為，以明兩造權利義務，尚屬有據。

12 (四)原告請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？

13 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
14 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
15 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
16 形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條
17 分別定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得相
18 當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社
19 會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參
20 照）。是無權占有人顯係無法律上原因而受占有使用土地之
21 利益，並已致土地所有權人無法管領使用而受有損害，土地
22 所有權人即得依不當得利之法律關係，請求無權占有人返還
23 該利益，又因該利益依其性質不能返還，依前揭規定，無權
24 占有人自應償還其價額即給付相當於租金之不當得利。豐盈
25 公司、建技公司占有系爭土地及建物並無合法權源，業經本
26 院認定如前，則其等無法律上之原因而受利益，致原告受有
27 損害，揆之上揭說明，原告自得依民法第179條之規定，請
28 求豐盈公司及建技公司給付占有系爭土地相當於租金之不當
29 得利之部分，應屬有據。

30 2.關於按月給付之金額，建技公司不爭執如原告主張有理由，
31 以每月1,305元計算相當於租金之不當得利（兩造不爭執事

項(九))，豐盈公司亦陳稱如原告之訴有理由，對於每月以2,612元計算沒有意見（本院卷二第170頁），至豐盈公司雖有爭執系爭機械設備占用面積不到附件所示編號B部分全部即419.96平方公尺，且無法確認占用面積，然原告已減縮以419.96平方公尺之2分之1計算豐盈公司不當得利之面積，且經本院至現場履勘亦查得豐盈公司員工有於附件所示編號B部分之系爭廠房操作沖壓機，此有勘驗筆錄可參（本院卷二第141頁），豐盈公司員工前往操作沖壓機之路途自有經過使用未放置系爭設備及物品之部分，是豐盈公司應有占用附件所示編號B部分全部，則原告僅就其中2分之1為計算基礎，亦屬合理。又關於按月給付之期間，原告主張自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起即自108年5月7日起算（審訴卷第243頁、本院卷一第35頁、送達回證見審訴卷第117頁），豐盈公司及建技公司亦不爭執於收受起訴狀繕本迄今均有占用系爭土地及建物之事實，是原告此部分主張，亦屬有據。

3.是以，原告依據民法第179條規定，請求豐盈公司應自108年5月7日起至騰空返還系爭土地前，按月給付原告2,612元，以及請求建技公司應自108年5月7日起至騰空返還系爭建物止，按月給付原告1,305元，均屬有據。

五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、中段、後段及第179條規定，請求豐盈公司應將系爭土地如附件所示編號B部分（面積419.86平方公尺）上如附表所示之動產移除，並將如附件所示編號B部分（面積419.86平方公尺）之土地騰空返還予原告，及自108年5月7日起至騰空返還前項土地止，按月給付原告2,612元，暨不得在系爭土地上放置物品、車輛及任何妨害原告土地所有權之行為，以及請求建技公司應將系爭建物如附件所示編號A部分（面積26.70平方公尺）騰空遷讓返還原告，並自108年5月7日起至騰空返還前項建物止，按月給付原告1,305元，為有理由，均應予准許。逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件兩造分別陳明願供擔保請准為及免為假執行之宣告，經

核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。惟本判決第二項原告亦為勝訴，但其內容為防止損害發生，性質上不適合宣告假執行，故原告此部分假執行之聲請，不能准許，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經審酌與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
民事第三庭 審判長法官 高瑞聰
法官 黃姿育
法官 林家仔

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
書記官 陳郁惠

附表

編號	項目
1	模具模架及材料
2	貨櫃屋
3	原材料1批、堆高機1台
4	模具、模架及發電機
5	鑽孔機、模具雜物架
6	600噸高速沖床、送料機及洗衣機
7	45噸沖床
8	沖床及小型沖床
9	工作桌、雜物數批及原模機
10	鑽床機

(續上頁)

01

11	送料機、材料、雜物及鑽孔研磨機
12	沖床機
13	研磨機