

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上更二字第24號

上訴人 長景工業股份有限公司

法定代理人 簡玉玫

訴訟代理人 楊昌禧律師

上訴人 德實益企業有限公司

法定代理人 蔣美珍

訴訟代理人 周村來律師

周元培律師

洪郁婷律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國105年6月17日臺灣屏東地方法院104年度訴字第316號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人德實益企業有限公司（下稱德實益公司）應自民國（下同）104年3月1日起至107年6月26日止按月給付部分；(二)駁回上訴人長景工業股份有限公司（下稱長景公司）後開第3項之訴部分均廢棄。

上開(一)廢棄部分，長景公司於第一審之訴駁回。

德實益公司應給付長景公司新臺幣（下同）143元，及自107年6月27日起至遷讓交還如原判決附圖編號183 (1)至(9)（編號(2)部分僅交還而不移出其內物品）、(11)所示建物之日止，再按月給付長景公司28,595元。

兩造其餘上訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審（及發回前第三審）訴訟費用，由長景公司負擔1/50，餘由德實益公司負擔。

事實及理由

一、上訴人長景公司起訴主張：伊原名東緯金屬有限公司（下稱

01 東緯公司)，於98年9月22日改組更名，坐落屏東縣○○市  
02 ○○段000地號土地（下稱183土地）及其上同段71、111、1  
03 15建號建物（即門牌號碼為屏東縣○○市○○路000巷0號廠  
04 房，下稱建國路廠房）均為伊所有。上訴人德實益公司向伊  
05 股東即訴外人信肯工業股份有限公司（下稱信肯公司）之法  
06 定代理人葉博鏗表示承租之意，並自98年7月起占有使用如  
07 原判決附圖所示編號183 (1)至(9)、(11)，合計3,856平方公尺  
08 之建物（下稱系爭建物）及連同其他空地合計5,128平方公  
09 尺之土地（下合稱系爭房地），卻拒絕與伊簽署租約。被上  
10 訴人前雖與信肯公司洽談合作經營，惟未達成合意，其無權  
11 占有使用系爭房地，受有利益，致伊受有損害，應給付自99  
12 年1月1日起按系爭房地申報總價年息10%計算之利得即每月  
13 新臺幣（下同）8萬1,921元。爰依民法第767條第1項前段、  
14 第179條規定提起本件訴訟，求為命德實益公司遷讓交還系  
15 爭建物，並給付128萬6,314元（即99年1月1日至104年2月28  
16 日之利得總和，扣除伊所積欠之貨款379萬2,788元）及自起  
17 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
18 息，暨自104年3月1日起至交還系爭建物止，按月給付8萬1,  
19 921元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

20 二、上訴人德實益公司則以：伊與信肯公司之法定代理人葉博鏗  
21 合作生產可調式人、手孔蓋（下稱孔蓋），協議廠房、土地  
22 由葉博鏗向東緯公司購買並更名為長景公司，伊則負責設置  
23 廠內機器設備（下稱系爭協議），伊依系爭協議占有使用系  
24 爭房地，自屬有權占有，並無不當得利等語資為抗辯（德實  
25 益公司所提反訴部分，經第一審判決敗訴確定，非本院審理  
26 範圍，不予贅述）。

27 三、原審判命德實益公司應遷讓交還系爭建物，並自104年3月1  
28 日起至交還之日止按月給付53,326元，並為假執行之宣告，  
29 駁回長景公司其餘之訴及假執行之聲請。兩造就其敗訴部分  
30 均聲明不服，各自提起上訴。長景公司聲明：(一)原判決關於  
31 駁回後開第2項之訴部分均廢棄；(二)德實益公司應再給付長

01 景公司1,286,314元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止  
02 按年息5%計算之利息，並自104年3月1日起至交還系爭建物  
03 之日止，按月再給付長景公司28,595元；(三)願供擔保請准宣  
04 告假執行；(四)德實益公司之上訴駁回（關於遷讓交還系爭建  
05 物，其中如附圖編號(2)之鋼架造房屋部分，減縮為僅請求交  
06 還而不請求移出其內物品）。德實益公司則聲明：(一)原判決  
07 關於命德實益公司給付部分廢棄；(二)上開廢棄部分，長景公  
08 司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(三)長景公司之上訴  
09 駁回；(四)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

10 四、兩造不爭執事項：

- 11 (一)長景公司為屏東縣屏東市前進段183、181-2（應有部分2分  
12 之1）、176-2地號土地及系爭建物之所有權人。
- 13 (二)原判決附圖編號183(4)所示鋼筋水泥造辦公室，即同上段建  
14 號71號建物；編號183(8)所示鐵架造廠房，即同段建號111號  
15 建物；編號183(9)所示涼棚，即同段建號115號建物，上開3  
16 建物共用「屏東市○○路000巷0號」之門牌號碼。
- 17 (三)系爭建物均位在183土地上，占用面積共3,856平方公尺。
- 18 (四)長景公司前身為東緯公司，嗣由張原豪、信肯公司等人投資  
19 購買後，申請公司名稱變更、改選董監事，經經濟部於98年  
20 9月23日核准登記，並變更公司名稱為長景公司，目前長景  
21 公司之法人股東僅信肯公司一人。
- 22 (五)德實益公司自98年7月起占用系爭房地，倘德實益公司係無  
23 權占有系爭房地，應將系爭建物遷讓返還長景公司，並按系  
24 爭建物及所占用系爭土地面積，計算不當得利金額。
- 25 (六)長景公司於103年7月11日以大寮大發郵局000067號存證信函  
26 催告德實益公司應於函到15日內將無權占有之土地、建物交  
27 還，德實益公司已於同月14日收受。
- 28 (七)長景公司積欠德實益公司貨款3,792,788元，若其對德實益  
29 公司有不當得利請求權，得對此貨款債權主張抵銷。
- 30 (八)長景公司自99年起向德實益公司購買孔蓋及定型試驗用之孔  
31 蓋材料，合計支出25,164,261元。信肯公司自100年起向德

01 實益公司購買孔蓋，合計支出1,567,839元。

02 (九)德實益公司從未分配利潤予長景公司。

03 (十)孔蓋成品之製程包含：①設計、繪圖；②模具製造；③硃喃  
04 砂造模；④鐵水澆注；⑤毛胚CNC加工；⑥成品檢查；⑦功  
05 能、特性檢查；⑧出廠交貨、驗收，其中③④均由德實益公  
06 司負責完成。

07 (十一)葉博鏗為信肯公司之負責人，自80年起迄今擔任該公司董事  
08 長。

09 (十二)長景公司董事長為張原豪，董事為葉怡君、葉奕男、葉怡  
10 燕，經理人為簡玉玫。葉博鏗與簡玉玫為夫妻，葉怡君、葉  
11 奕男、葉怡燕為葉博鏗及簡玉玫之子女，張原豪為葉怡燕之  
12 夫。

13 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

14 (一)德實益公司占用系爭建物是否為無權占有？

15 按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有  
16 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所  
17 有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應  
18 就其取得占有係有正當權源之事實證明之。長景公司主張系  
19 爭建物為其所有，德實益公司迄今仍占用且不遷離，為德實益  
20 公司所不爭執，堪認真實。則依上說明，自應由德實益公司  
21 就其有正當占有權源之事實負舉證責任。德實益公司於此辯  
22 以：葉博鏗與伊前負責人蔣瑞融於97年6月間原達成由伊與  
23 信肯公司各出資2,000萬元購買東緯公司全部股份共同經營  
24 孔蓋業務，嗣因蔣瑞融無法籌齊該款，雙方於98年3、4月間  
25 達成先由信肯公司購買東緯公司全部股份取得土地及舊廠  
26 房，再由東緯公司承受合作協議，由該公司以土地廠房為出  
27 資（以信肯公司購買股份金額為計），伊則以整修增建廠房  
28 及建置機器設備之費用為出資，伊依系爭協議自有權占有系  
29 爭建物等語，並舉證人蔣瑞融、官煥章、劉焜榮及提出合併  
30 會議紀錄等為證。長景公司則予否認，並稱：信肯公司負責  
31 人葉博鏗原邀德實益公司合資4,000萬元共同購買東緯公司

01 以一起經營，惟為其所拒後，葉博鏗即自行出資購買，此後  
02 雙方即無任何協議，縱有合作事實，亦僅為信肯公司與德實  
03 益公司間，與伊無關等語。而查：

04 (1)信肯公司或長景公司與德實益公司間，於前是否存有生產孔  
05 蓋之合作關係（此節先僅及於雙方存否事實、現實上之合作  
06 關係、狀態，未論及於成立契約上之法律關係）？

07 ①證人蔣瑞融即德實益公司前負責人證稱：「葉博鏗於97年  
08 6月間以信肯公司法定代理人身分邀伊合夥從事人孔蓋業  
09 務，伊與葉博鏗口頭約定廠房由他負責，伊負責機器設  
10 備，一方各出2,000萬元。嗣葉博鏗購買廠房出資3千多萬  
11 元，德實益公司購買設備出資5千5百多萬元。德實益公司  
12 在長景公司所有之建國路廠房設廠，初期係由長景公司派  
13 人整修廠房，待整修完畢後，再由德實益公司安裝設備。  
14 伊與葉博鏗沒有談到盈餘分配，只有協商股權，但沒有協  
15 商成功」（原審卷(一)第133頁背面至第135頁）等語，核與  
16 證人官煥章即信肯公司前任協理所證：「伊將所研發之人  
17 孔蓋專利轉讓與信肯公司後，就到該公司上班，嗣伊介紹  
18 葉博鏗與蔣瑞融認識，葉博鏗當時與蔣瑞融口頭協議，由  
19 葉博鏗購買東緯公司的舊廠房及土地，出資1千萬元，其  
20 餘貸款，機器設備就由德實益公司出資，伊自98年5、6月  
21 起至99年3月30日止曾參與拆除東緯公司舊設備及建設新  
22 廠房，待新廠房建設完成後，伊即離職。在此期間葉博鏗  
23 與蔣瑞融雖一直在談合作，但都沒有協議成功，因為股份  
24 沒有談成。我有參與拆除東緯舊設備及新廠房建設，在新  
25 廠房建設完成後我就離開」（原審卷(五)第33頁背面至第35  
26 頁）；證人劉焜榮即土方清理業者證稱：「蔣瑞融曾向伊  
27 提及信肯公司的葉博鏗要和德實益公司合夥，伊認為有利  
28 可圖，就邀請伊丈母娘詹麗蓉一同入股德實益公司，詹麗  
29 蓉後來有出資1千多萬元，並登記為德實益公司股東，葉  
30 博鏗與德實益公司談入股時伊有在場，但後來雙方認知差  
31 太多，葉博鏗就沒有入股成為德實益公司股東」等語（原

01 審卷(一)第136頁正反面)大致相符。而官煥章原任職於信  
02 肯公司，應無故為偏袒德實益公司之虞，且葉博鏗就合作  
03 之洽談亦證稱：「伊從80年起擔任信肯公司董事長，東緯  
04 公司由信肯公司收購後更名為長景公司，其股東僅信肯公  
05 司1人，伊自始都是以信肯公司的名義與德實益公司洽談  
06 合作事宜。當時伊聽官煥章說蔣瑞融那邊有一批技術人  
07 員，伊公司欠缺技術人員，沒有缺資金」等語(原審卷(一)  
08 第156至157頁)」，長景公司於此復不爭執(原審卷五第  
09 36頁)，參之德實益公司於信肯公司在98年6月間收購東  
10 緯公司全部股權並交接資產後，自同年7月起即入駐占用  
11 系爭建物設廠迄今(見不爭執事項(四)(五))，至長景公司起  
12 訴請求遷離前復久未受驅逐等情，堪認證人蔣瑞融所述葉  
13 博鏗確有代表信肯公司與德實益公司洽談合作生產孔蓋事  
14 宜，且並因此入駐系爭建物設廠無誤。

15 ②又證人官煥章業證稱：「信肯公司購買東緯公司的土地及  
16 設備，只是設備是63年間設置的，已不堪使用，信肯公司  
17 進場時就缺少很多東西，當時台電、中華電信公司的實驗  
18 廠是東緯公司，但因廠房不符台電公司的檢驗，東緯公司  
19 留下的設備沒辦法生產台電的人、手孔蓋，所以需要德實  
20 益公司的設備才能通過台電公司『標準式人手孔蓋』審  
21 核，取得認證。德實益公司進駐東緯公司廠房做更新並完  
22 成新設備時，當時信肯或長景公司並沒有阻止，信肯公司  
23 當時還每天派3名外勞到場協助清理廠房，葉博鏗幾乎天  
24 天到場，有時候還一天到好幾次」等語(見原審卷(五)第  
25 34、35頁正反面)。而德實益公司於信肯公司收購東緯公  
26 司後，如上述已自98年7月起入駐占用系爭建物設廠，且  
27 為整修該廠，確有於98年9月至99年3月向鉅昕鋼鐵公司購  
28 買近200萬元之角鐵、鋼筋、鋼板；98年7月至99年5月間  
29 向東利螺絲行購買諸修繕零件、機具等，並運至該廠房址  
30 使用，有統一發票、回文、陳報狀可佐(本院卷一第335  
31 至337、343至387、417、421頁)，顯見信肯公司於收購

01 東緯公司後，該公司或葉博鏗確有使東緯公司允許德實益  
02 公司之入駐、使用系爭建物並為整建之事實，否則德實益  
03 公司如何在未訂租約或未經許可之情下入駐、整建廠房並  
04 為長期使用，而東緯公司卻不予阻止者。再參信肯公司於  
05 97、98年間申請成為台電公司供應商時，均以東緯公司為  
06 委託協力廠商，嗣於99、101年間起申請成為供應商時，  
07 則以更名後之長景公司為委託協力廠商，而長景公司復於  
08 99年、101年間申請成為台電公司供應商，取得材規E053  
09 一般型MC-150、MC-80、HR-150及HR-75等四型，及材規  
10 E053一般型HC-150、HC-75等二型之承製能力證明，而台  
11 電公司為篩選具有生產品質優良、穩定之供應廠商，倘提  
12 出申請廠商未具該器材自行產造能力時，須提出委託協力  
13 廠商製造之契約，供台電公司審查，經審查合格後，於承  
14 製能力證明書內註明委託協力廠商名稱，不得更動，有台  
15 電公司材料處函文可稽（原審卷(一)第185、186、188頁；  
16 本院前審卷(一)第79至80頁），核之葉博鏗已述信肯公司本  
17 欠缺生產孔蓋之技術人員而與德實益公司洽談合作，參之  
18 東緯公司原有設備並沒辦法生產孔蓋，其廠房亦不符合台  
19 電公司之檢驗，加以長景公司所出貨予台電、中華電信公  
20 司之孔蓋，其中實質產出物件製程中之硃喃砂造模、鐵水澆  
21 注均係由德實益公司於該廠負責完成（見不爭執事項  
22 (十)等節，顯見信肯公司於併購東緯公司（含更名為長景  
23 公司）後，確有沿續與德實益公司在系爭建物共同生產孔  
24 蓋以出貨予台電、中華電信公司之合作事實，長景公司所  
25 辯葉博鏗於邀蔣瑞融合資購買東緯公司股份遭拒後，雙方  
26 即未再有合作協議，亦未同意德實益公司占用系爭建物云  
27 云，並無可採。

28 ③信肯公司係於98年6月間收購東緯公司，為該公司唯一法  
29 人股東，嗣東緯公司於同年9月23日更名為長景公司，並  
30 由葉博鏗之配偶簡玉玫及子女葉怡君、葉奕男、葉怡燕分  
31 別擔任該公司之經理人、董事，女婿張原豪則任董事長，

01 為兩造所不爭執（見不爭執事項四(三)），足見長景公司為  
02 信肯公司所單獨控制之關係企業或子公司，且與信肯公司  
03 均為葉博鏗家族經營之公司甚明。又葉博鏗、簡玉玫（長  
04 景公司經理人）、蔣瑞融、蔣美珍（2人為德實益公司前  
05 後任負責人）、王惠貞、陳素蘭等人前於102年7月6日在  
06 信肯公司會議室召開「長景暨德實益公司合併協調會」，  
07 葉博鏗在會中表示：「1.感謝各位百忙之中抽空參與此協  
08 調會，今天之協調會希望大家心平氣和就現值之認定來討  
09 論合併經營之可能性，希望如蔣大姐6月18日所言今天就  
10 能談出一個結論。2.今天的議題分為5項來討論：德實益  
11 現值估算、長景現值估算、資金需求預算討論、銀行貸款  
12 保證責任討論、組織檢討..」等語，而會中雙方乃著重在  
13 德實益現值估算之討論，並對各自所為之估值因存有甚大  
14 歧異而無果（葉博鏗：101年2月請專業人士就德實益財產  
15 目錄估價現值為1,908萬，今年應再打9折為1,717萬...本  
16 人當初的提議是現金4,000萬，銀貸3,000萬，而非現在如  
17 此龐大的金額，若要再提當年是是非非，很難繼續談合作..我  
18 們以現值來討論，希望雙方能達成共識，否則開再多次會  
19 也無意義..；蔣：專業評估為何人？鑑價過程如何？您的  
20 投資才1,700多萬，我方卻投入5,000多萬不止..我認為應  
21 該將貴方的投資和我方的投資提出來討論分攤才合  
22 理..），嗣又通知於103年5月2日再次討論兩公司之合併  
23 事宜（議題：合併基準日、董事會、財務管理、公司管理  
24 組織、公司營運方針、未履行權益（含應收應付切割、合  
25 併前長景應分之權益等點），有會議記錄、開會通知可佐  
26 （本院前審卷一第44至49頁）。依雙方上開「合併」會議  
27 討論議題及葉博鏗之會中發言內容，再參官煥章等3證人  
28 前揭所證及本院所認上情，顯見葉博鏗及蔣瑞融原確有協  
29 商共同出資以合作孔蓋事業，且此合作乃持續至信肯公司  
30 收購東緯公司、更名以後，並直至雙方召開合併會議之  
31 時，此觀德實益公司確於信肯公司收購東緯公司並交接資

01 產後，即自此後之98年7月起入駐占用系爭建物設廠、整  
02 修、合作生產而持續至合併會議討論之時仍未終止，且葉  
03 博鏗或簡玉玫在合併會議中對德實益公司占有系爭建物均  
04 未置一詞，亦無任何請求遷讓返還廠房、給付租金或賠償  
05 金等節即明，否則若德實益公司並無正當之占有權源，或  
06 願承租卻拒締約並為付租，渠等豈有唯一之廠房財產遭占  
07 長達4年卻均無任何表示，更再與德實益公司討論和長景  
08 公司為如何之合併事宜者，長景公司所辯其或信肯公司、  
09 葉博鏗與德實益公司並無協商共同出資以合作經營孔蓋事  
10 業，德實益公司原欲承租廠房卻拒絕簽約云云，並無足  
11 取。

12 (2)信肯公司或長景公司與德實益公司間就孔蓋事業之合作，是  
13 否已成立合夥或類似合夥之無名契約？

14 ①按合夥契約，依民法第667條規定，固以二人以上互約出  
15 資，以經營共同事業為已足，其出資方法或以金錢，或以  
16 他物，或以勞務，均無不可。惟如以他物為出資者，須先  
17 訂定該他物折值金錢若干，明確約定其折算之標準，以為  
18 日後合夥權義之依據，其合夥始得謂為成立（最高法院73  
19 年度台上字第4410號裁判意旨參照）。

20 ②信肯公司負責人葉博鏗於前確有與德實益公司負責人蔣瑞  
21 融協商共同出資以合作經營孔蓋事業，且事實上亦已合作  
22 持續至合併會議召開之時，已經本院認定如上。而依證人  
23 官煥章等3人之前揭證述，暨德實益公司未為租賃即獲許  
24 入駐系爭建物並迭無付租，且於該廠建置機器設備後並負  
25 責硃喃砂造模、鐵水澆注之製程，衡情其合作，應確基於  
26 由信肯公司負責廠房、德實益公司負責機器設備以生產孔  
27 蓋無誤。又參前述證人蔣瑞融證稱：「伊與葉博鏗口頭約  
28 定廠房由他負責，伊負責機器設備，一方各出2,000萬  
29 元。嗣葉博鏗購買廠房出資3千多萬元，德實益公司購買  
30 設備出資5千5百多萬元..沒有談到盈餘分配，只有協商股  
31 權，但沒有協商成功」、證人官煥章證陳：「葉博鏗與蔣

01 瑞融口頭協議由其購買東緯公司的舊廠房及土地，出資1  
02 千萬元，其餘貸款，機器設備由德實益公司出資..期間葉  
03 博鏗與蔣瑞融雖一直在談合作，但都沒有協議成功，因股  
04 份沒有談成」等語，且合併會議時葉博鏗稱「德實益公司  
05 現值應為1,717萬...本人當初提議是現金4,000萬，銀貸  
06 3,000萬，而非現在如此龐大的金額..我們以現值來討  
07 論，希望雙方能達成共識」、德實益公司方面則質疑葉博  
08 鏗對其之鑑價，並稱「您的投資才1,700多萬，我方卻投  
09 入5,000多萬不止..應該將貴方的投資和我方的投資提出  
10 來討論分攤才合理」等語，顯見雙方自初及終，對關係重  
11 大之德實益公司為相互合作所提供之財產權價值，及各應  
12 否另提營運資金若干，一直存有甚大歧異，且迄於合併會  
13 議時仍均無共識甚明。則葉博鏗與蔣瑞融就雙方合作或合  
14 夥經營孔蓋事業所以廠房、機器設備之出資，既未先訂定  
15 該他物折值金錢若干，也未明確約定其折算標準，且雙方  
16 就德實益公司所建置機器設備之估值差異太大，而葉博鏗  
17 除提供廠房外應再提出之資金若干亦未有定論，即難以其  
18 平均出資額視為該等機器設備之估值即德實益公司之出資  
19 額。故無論葉博鏗與蔣瑞融就雙方合作事業之性質為合夥  
20 或無名之合作、合資契約而依其性質應得類推適用民法合  
21 夥之相關規定，依上揭說明，均難認其契約關係已為成  
22 立，此並參兩造不爭執之長景公司自99年起向德實益公司  
23 購買孔蓋及定型試驗用之孔蓋材料共2,516萬4,261元；信  
24 肯公司自100年起向德實益公司購買孔蓋共156萬7,839  
25 元；長景公司尚積欠德實益公司貨款379萬2,788元；德實  
26 益公司從未分配利潤予長景公司等情，暨德實益公司前對  
27 長景公司及信肯公司訴請給付工程款(臺灣屏東地方法院1  
28 05年度建字第16號)，其起訴狀略載：德實益公司受信肯  
29 公司、長景公司承攬委託，製作台電公司所需之孔蓋及定  
30 型試驗工程，因工程已完工，信肯公司、長景公司並已收  
31 受台電公司之工程款，應依約給付工程款510萬2,642元等

01 語，並於該案提出上載有「德實益向長景承租廠房費用」  
02 之租賃請款明細表為證(見本院前審重上字卷一第291至29  
03 2、294頁各該文狀)亦明，否則豈有已成立合夥或類似合  
04 夥之法律關係，德實益公司與信肯公司或長景公司就孔蓋  
05 產件卻以買賣、承攬價金為帳目，廠房費用又以租金為  
06 名，復合作4、5年後亦均無任何結算、分潤，且又在合併  
07 會議中討論應收應付應如何切割之情者。

08 ③又德實益公司雖主張其係與長景公司為合夥，並稱：原合  
09 作對象為信肯公司，因伊無法籌齊原議購買東緯公司之2,  
10 000萬元出資，雙方於98年3、4月間達成先由信肯公司購  
11 買東緯公司全部股份，待取得土地及廠房後，即由東緯公  
12 司承受合作協議，由該公司以土地廠房為出資(以信肯公  
13 司購買股份金額為計)，德實益公司則以整修增建廠房及  
14 建置機器設備之費用為出資云云，此為長景公司所否認，  
15 並稱若有合作關係，其對象應為信肯公司等語(本院卷二  
16 第80頁)。而查，葉博鏗自始即係以信肯公司法定代理人  
17 身分邀德實益公司合作孔蓋業務，並由信肯公司獨自購買  
18 東緯公司全部股份而取得土地及系爭建物，嗣則更名為長  
19 景公司，並由其妻、子女擔任經理人、董事，女婿則任董  
20 事長，已如前述，又證人蔣瑞融、劉焜榮均證稱「葉博鏗  
21 係以信肯公司法定代理人身分邀德實益公司合夥」，並與  
22 證人官煥章皆證稱「德實益公司與葉博鏗協商股權但沒有  
23 成功」等語，並未言及德實益公司另有與葉博鏗達成信肯  
24 公司取得東緯公司土地及廠房後，即由東緯公司承受原來  
25 合作協議之情，且參德實益公司於信肯公司併購東緯公司  
26 並於98年9月23日更名為長景公司後，於99年1月22日仍致  
27 函信肯公司稱：「工廠已於99年1月16日順利完成試車，  
28 計畫於農曆年後開始量產，但合作方案迄今尚未正式協  
29 議，期待能借助葉董事長(葉博鏗)集合大家共同協商，  
30 以儘速完成合作事宜」等語(原審卷(一)第178頁)，顯見  
31 並無德實益公司所辯已於98年3、4月間與葉博鏗達成前開

01 由東緯公司承受合作協議之情，否則豈有再於99年間向信  
02 肯公司而非長景公司請求儘速完成正式合作協議者。況長  
03 景公司雖為信肯公司所控股之關係企業，惟仍具有獨立之  
04 法人格，如其已承受信肯公司與德實益公司間之合作協  
05 議，即應係以已有資產即其所有有形、無形之資產價值為  
06 計，何有如德實益公司所辯之「長景公司以土地廠房為出  
07 資（以信肯公司購買股份之金額計為土地廠房價額作為出  
08 資額）」（本院卷二第107頁），蓋該購股資金屬信肯公  
09 司所有，豈有反以信肯公司之出資作為長景公司之出資額  
10 者。加以與德實益公司召開「長景暨德實益公司合併協調  
11 會」時，如上述乃係在信肯公司為之，且非長景公司人員  
12 之信肯公司負責人葉博鏗亦與長景公司經理人簡玉玫併同  
13 出席並為會議之主討論者，衡之如前述葉博鏗自始即係以  
14 信肯公司法定代理人身分邀德實益公司合作孔蓋業務，且  
15 德實益公司亦稱約由信肯公司提出土地、廠房，如此反認  
16 信肯公司係以其所併購之長景公司所有資產（葉博鏗稱：  
17 我們以現值來討論）為與德實益公司合作之出資，顯較合  
18 於事理。而德實益公司就已與葉博鏗達成於併購東緯公司  
19 後即由該公司承受信肯公司所為合作協議之事實並未另行  
20 舉證證明，自仍應認在德實益公司與長景公司成立合夥或  
21 類似合夥之法律關係，或達成合併協議前，其合作之對象  
22 應為信肯公司而非長景公司，德實益公司所辯尚無可採。  
23 至長景公司雖允德實益公司入駐系爭建物設廠，惟其原為  
24 信肯公司之控制公司，應信肯公司負責人葉博鏗之要求而  
25 同意將系爭建物交予德實益公司使用，本屬其自由及權  
26 利，尚無從因此即認與德實益公司合作者為系爭建物所有  
27 人之長景公司，附此敘明。

28 (3)綜上，德實益公司與信肯公司間於前確有同意合作生產孔  
29 蓋，為信肯公司控制之長景公司並因此同意德實益公司入駐  
30 系爭建物設廠，且迄於合併會議之時，德實益公司仍一直在  
31 與信肯公司協商與長景公司合併之事宜而未受遷離之請求，

01 其因此持續之關係中（合作），乃應有正當占用系爭建物之  
02 權源。惟德實益公司與信肯公司自洽談合作初始，雙方即未  
03 先訂定合作或合夥出資之該他物折值金錢若干，也未明確約  
04 定折算之標準，亦難以信肯公司所該提供之出資額視為德實  
05 益公司所建置機器設備之估值為出資額，仍難認其間之合夥  
06 或無名之合作契約關係已為成立，且其於此期間之事實上合  
07 作關係亦係存在於信肯公司間而與長景公司無關，已經本院  
08 認定如上。又葉博鏗、蔣瑞融等於第一次合併會議無果後，  
09 又通知於103年5月2日再次討論長景與德實益公司合併事  
10 宜，惟未見任何結論，嗣長景公司已在同年7月11日以存證  
11 信函催告德實益公司應於函到15日內將系爭建物交還，且於  
12 同月14日送達該通知，為兩造所不爭執（本院前審重上字卷  
13 二第69頁背面），並有存證信函及回執可稽（原審卷一第30  
14 至31頁）。則長景公司於合併不成後既已催告請求德實益公  
15 司交還系爭建物，可認此係出於其控股公司即信肯公司之要  
16 求，即信肯公司已無意與德實益公司續為孔蓋生產之合作，  
17 故示由長景公司收回系爭建物甚明。而信肯公司與德實益公  
18 司既尚未成立合夥或無名之合作等契約，其終止渠等間之事  
19 實上合作，尚無適用或類推適用民法合夥章節解散及清算規  
20 定非經清算完結，合夥或合作關係不能消滅之情，縱有之，  
21 此亦與長景公司無涉。如此，德實益公司既已無由基於與信  
22 肯公司之合作關係而繼續占有使用系爭建物，且其除此關係  
23 外復未證明或主張有其他正當占有權源，長景公司主張德實  
24 益公司自催告期滿後之103年7月30日起即無權占有系爭建  
25 物，應遷讓交還，即屬有據，逾此則無理由。

26 (二)長景公司得請求之不當得利數額為何？

27 (1)按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因  
28 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範  
29 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
30 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
31 通常之觀念。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建

01 築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明  
02 文，而依土地法施行法第25條規定，該條所謂土地及建築物  
03 之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市  
04 或縣（市）地政機關估定之價額。而土地價額依土地法施行  
05 法第25條規定，係指法定地價而言，又法定地價，依土地法  
06 第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。  
07 另土地法第97條第1項限制房屋租金之規定，應僅限於城市  
08 地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房  
09 屋並不涵攝在內。而房屋性質不能脫離土地之占有而存在，  
10 故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。

11 (2)查德實益公司係自103年7月30日起無權占有長景公司所有系  
12 爭建物，已如上述，其自斯時起即受有使用系爭建物之利  
13 益，長景公司因而受有損害，依上開說明，其請求德實益公  
14 司償還自上開期日起算之相當於租金不當利益，即屬有據，  
15 於此前者則無理由（此應由信肯公司依其與德實益公司間之  
16 約定另行處理）。又系爭建物坐落183土地上，現況為工廠  
17 使用，遮雨棚內堆放沙斗及太空包，鐵皮建物內置有沙斗、  
18 震動機、洗沙機、天車、造沙機、呷喃造膜機、溶解機等，  
19 以私設道路連接建國路即3號省道，該路往來交通便利，店  
20 家林立，業經原審及本院前審會同兩造及地政人員履勘無  
21 誤，並有勘驗筆錄、廠房配置圖、google地圖、現場照片及  
22 複丈成果圖可佐。而183土地之申報地價自99年1月起為每平  
23 方公尺1,440元，建國路廠房之課稅現值為2,446,200元，亦  
24 有屏東縣政府稅務局房屋課稅明細、申報地價查詢足稽（原  
25 審卷一第57至59、97至101頁；卷五第31、39頁；本院重上  
26 卷一第160至178頁）。另德實益公司於98年7月起即占用大  
27 門以內土地（即扣除106年2月9日複丈成果圖A、B、C部  
28 分）及系爭建物，倘係無權占有，應將系爭建物遷讓返還長  
29 景公司，並以前開占用之土地及建物計算不當得利金額，為  
30 兩造所不爭執（本院重上卷二第69頁背面）。本院審酌183  
31 土地位置、工商繁榮程度、系爭建物之使用等一切情狀，認

01 長景公司主張按土地及其建築物現值總價額年息10%計算相  
02 當於租金之不當得利，應屬適當。依此計算，德實益公司占  
03 用廠內空地579平方公尺（即106年2月9日複丈成果圖D部  
04 分）、附圖183(10)空地693平方公尺，及系爭建物坐落土地3,  
05 856平方公尺，合計占有183土地5,128平方公尺，則其無權  
06 占有系爭房地所受相當於租金之利益即為每月81,921元【計  
07 算式：（占用面積5,128m<sup>2</sup>×申報地價1,440元/m<sup>2</sup>+房屋課稅  
08 現值2,446,200元）×10%÷12=81,921元，元以下四捨五  
09 入】，長景公司主張德實益公司每月受有相當於租金之利益  
10 81,921元，自屬有據。從而，長景公司主張德實益公司應自  
11 103年7月30日起至交還系爭建物之日止，按月給付81,921  
12 元，即為可採。

13 (三)長景公司於本件得請求之金額為何？

14 復按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
15 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思  
16 表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷  
17 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335  
18 條第1項定有明文。查長景公司係主張德實益公司自99年1  
19 月1日起至104年2月28日止之不當得利5,079,102元，扣除積  
20 欠德實益公司之貨款3,792,788元後，德實益公司尚應給付  
21 1,286,314元，及自104年3月1日起至遷讓返還系爭建物之日  
22 止按月給付81,921元，而本院認德實益公司係自103年7月30  
23 日起為無權占有，已如前述，則德實益公司自103年7月30日  
24 起至長景公司主張之104年2月28日止，受有使用系爭房地之  
25 不當得利即為578,732元（計算式：81,921元/月×7月又2日  
26 =578,732元）。又德實益公司對長景公司有貨款債權3,79  
27 2,788元，長景公司如對德實益公司有不當得利請求權，得  
28 對上開貨款債權主張抵銷，為兩造所不爭執，是長景公司請  
29 求以上該債權互為抵銷，經以前開578,732元抵銷後，長景  
30 公司於上該期間即已無不當得利債權（德實益公司對長景公  
31 司尚存有貨款債權3,214,056元）。另長景公司得再請求德

01 實益公司自104年3月1日起至遷讓交還系爭建物之日止按月  
02 給付81,921元，以該尚欠貨款3,214,056元為計，須足39個  
03 月又26日即至107年6月26日之相當租金始得抵盡（ $81,921 \times 3$   
04  $9 = 3,194,919$ ， $3,214,056 - 3,194,919 = 70,863$ ， $81,921 \div 3$   
05  $0 = 2,731$ ， $2,731 \times 26 = 71,006$ ， $71,006 - 70,863 = 143$ ，元  
06 以下四捨五入），經抵銷後，德實益公司於此期間即尚應給  
07 付長景公司143元及自107年6月27日起至遷讓交還系爭建物  
08 之日止按月給付81,921元，長景公司於此之請求為有理由。

09 六、綜上所述，長景公司依民法第767條第1項前段、第179條規  
10 定請求德實益公司應將系爭建物遷讓交還（如附圖編號(2)之  
11 鋼架造房屋部分，已減縮為交還而不移出其內物品）長景公  
12 司，並給付長景公司143元及自107年6月27日起至遷讓交還  
13 之日止按月給付81,921元，自屬正當，應予准許，逾此部分  
14 之請求，則屬無據，應予駁回。原判決諭命德實益公司遷讓  
15 交還系爭建物，並諭知供擔保准免假執行，尚無不合，德實  
16 益公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
17 無理由；又判令德實益公司自104年3月1日起至交還系爭建  
18 物之日止按月給付53,326元部分，於上開應准許範圍內，為  
19 有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁  
20 回，原審就上開應准許部分（即按月應再給付28,595元），  
21 駁回長景公司之請求，及就不應准許部分（即自99年1月1日  
22 起至104年2月28日止之准抵銷部分及自104年3月1日起107年  
23 6月26日止按月給付部分），准許長景公司之請求，均有未  
24 合，兩造之上訴意旨分別指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
25 改判，均為有理由，爰由本院予以廢棄，分別改判如主文第  
26 2、3 項所示，而於上述應、不應准許部分命德實益公司給  
27 付及駁回長景公司之請求，均核無不合，兩造此部分之上  
28 訴，均無理由，應分別予以駁回。又本件事證已臻明確，兩  
29 造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認  
30 為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

31 七、據上論結，本件長景公司及德實益公司之上訴均為一部有理

01 由、一部無理由，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

03 民事第二庭

04 審判長法官 黃宏欽

05 法官 陳宛榆

06 法官 楊國祥

07 以上正本證明與原本無異。

08 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，其  
09 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書  
10 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或  
11 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

13 書記官 林昭吟

14 附註：

15 民事訴訟法第466條之1：

16 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
17 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

18 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
19 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
20 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

21 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。