

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度重訴字第94號

原告 陳勝道

訴訟代理人 黃金龍律師

被告 程祥企業有限公司

訴訟代理人 吳澄潔律師

複代理人 張錦昌律師

被告 建達砂石企業有限公司

兼上二人

法定代理人 黃建榮

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告程祥企業有限公司、建達砂石企業有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地及同段808地號土地如附圖所示編號A部分面積147.68平方公尺、編號B部分面積16.49平方公尺、編號C部分面積16.40平方公尺、編號D部分面積1681.92平方公尺及1385.83平方公尺上之地上物除去騰空，並將上開807及808地號土地全部返還予原告。

二、被告程祥企業有限公司或建達砂石企業有限公司應自民國110年7月27日起至返還前項土地之日止，按每月給付新台幣17,750元予原告。

三、前項所命之給付，於其中一被告給付範圍內，他被告同免其責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告程祥企業有限公司、建達砂石企業有限公司負擔百分之67，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣6,339,400元供擔保

01 後，得假執行；但被告程祥企業有限公司、建達砂石企業有
02 限公司以新台幣19,018,200元，各得免為假執行。

03 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
07 款定有明文。本件原告起訴時，原係以程祥企業有限公司
08 （下稱程祥公司）為被告，請求其將坐落屏東縣○○鄉○○
09 段000地號土地騰空遷讓返還原告，並請求其自民國110年7
10 月27日起至返還土地止，按月給付新臺幣（下同）9,402元
11 予原告。嗣於訴狀送達後，追加建達砂石企業有限公司（下
12 稱建達公司）及乙○○為被告，訴之聲明變更為：（一）被
13 告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地及同段807地號
14 土地（下合稱系爭土地）如附圖所示編號A面積147.68平方
15 公尺、編號B面積16.49平方公尺、編號C面積16.4平方公
16 尺、編號D面積1681.92及1385.83平方公尺部分上之地上物
17 除去騰空，返還系爭土地予原告。（二）被告程祥企業有限
18 公司、建達砂石企業有限公司或乙○○應自110年7月27日起
19 至返還系爭土地止，按月給付25,358元予原告。（三）前項
20 給付，於其中一被告給付範圍內，他被告同免其責任（見本
21 院卷第359頁）。經核原告上開追加被告及變更聲明之基礎
22 事實，均係被告占用系爭土地所衍生之爭執，依上規定，自
23 應准許。

24 二、原告主張：系爭土地及同段785、786、802、823地號土地為
25 伊於民國110年7月7日因拍賣而取得土地所有權，並於同年8
26 月12日辦畢所有權移轉登記。被告程祥公司、建達公司、乙
27 ○○並無占有使用系爭土地之合法權源，竟共同無權占有系
28 爭土地，用以經營砂石場，並其地上設置水池、貨櫃屋、變
29 電箱及砂石洗選設備（下稱系爭地上物），占有系爭土地如
30 附圖所示編號A面積147.68平方公尺、編號B面積16.49平方
31 公尺、編號C面積16.4平方公尺、編號D面積1681.92及1385.

83平方公尺部分，依民法767條第1項前段、中段規定，伊得請求被告除去騰空系爭地上物，並返還全部土地予原告。又被告占有使用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致伊受損害，依民法第179條規定，伊得按系爭土地申報地價年息百分之10計算，請求被告給付伊自伊取得系爭土地權利證書翌日即自110年7月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊25,358元等語，並聲明：(一)被告應將系爭土地上之系爭地上物除去騰空，並返還系爭土地予原告。(二)被告程祥企業有限公司、建達砂石企業有限公司或乙○○應自110年7月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付25,358元予原告。(三)前項給付，於其中一被告給付範圍內，他被告同免其責任。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：訴外人甲○○原為被告建達公司之負責人，系爭土地係經當時土地所有權人即原告前手甲○○同意，於105年間出借予被告建達公司設立工廠，以經營砂石場，並設置系爭地上物，嗣因被告建達公司經營不善，積欠訴外人日盛國際租賃股份有限公司（下稱日盛公司）借款債務270萬元，遂由被告程祥公司於107年11月間代為清償，並向被告建達公司承租系爭土地之使用權，是系爭土地係以被告建達公司為間接占有人，被告程祥公司為直接占有人，被告乙○○僅係被告建達公司、程祥公司之負責人，係因行使職權或執行職務，而為管領之行為，並非占有人。又系爭土地既經當時地主甲○○同意無償提供被告建達公司經營砂石場，再經被告建達公司出租土地使用權予被告程祥公司，則被告建達公司、程祥公司占有使用系爭土地，乃有正當權源，並非無權占有。又原告於110年7月7日因拍賣而取得系爭土地時，已明知或可得而知其前手甲○○將系爭土地提供被告建達公司經營砂石場之事實，其自應繼受前手之地位而受拘束，且原告請求被告拆除系爭地上物返還土地及給付相當於租金之不當得利，亦違反民法第148條誠信原則，應不予准許等語為辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁

01 回。(二)如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為
02 假執行。

03 四、查系爭土地原為甲○○所有，甲○○於105年間同意無償提
04 供系爭土地予被告建達公司，用以辦理工廠登記及經營砂石
05 場。嗣後系爭土地於110年7月7日因拍賣而由原告取得，並
06 於同年8月12日辦畢所有權移轉登記，以及被告建達公司為
07 系爭土地之間接占有人，被告程祥公司為直接占有人，系爭
08 地上物現均坐落在系爭土地上等事實，業據證人甲○○證述
09 屬實（見本院卷第444頁），並有土地登記謄本、異動索
10 引、現場照片及屏東縣政府工廠登記抄本等件附卷可查（見
11 本院卷第33、69至76、277、349頁），復經本院會同兩造及
12 屏東縣里港地政事務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄
13 及測量成果圖在卷足憑（見本院卷第263至271、291頁），
14 且為兩造所不爭執，此部分事實堪認真實。

15 五、本件原告請求被告除去系爭地上物、返還系爭土地，並給付
16 相當於租金之不當得利，為被告所拒，並以前詞抗辯，是本
17 件之爭點厥為：（一）系爭土地及系爭地上物是否由被告乙○
18 ○占有使用？（二）被告建達公司、程祥公司本於被告建達公
19 司與甲○○間之使用借貸關係，抗辯其等有權占用系爭土
20 地，是否有據？（三）原告請求被告拆除系爭地上物、返還系
21 爭土地及給付不當得利，是否有據？茲分述如下：

22 （一）系爭土地及系爭地上物是否由被告乙○○占有使用？

23 1. 按對於物有事實上管領之力者，為占有人。地上權人、農育
24 權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他類似
25 之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有
26 人。受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之
27 指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。民法第
28 940條、第941條、第942條分別定有明文。所謂對於物有事
29 實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者
30 已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上
31 之管領力。又輔助占有，係基於特定之從屬關係，受他人指

01 示而為占有。輔助占有人對於標的物雖係物理上之事實支配
02 者，然社會觀念上不認其為獨立之事實支配，此項事實支配
03 專屬於該為指示之他人，故輔助占有人僅係占有之占有機
04 關，而非占有人。

05 2. 經查，系爭土地及系爭地上物由被告程祥公司經營砂石場，
06 並正常營業中等情，業經本院會同兩造及屏東縣里港地政事
07 務所測量員到場勘測屬實，製有勘驗筆錄及測量成果圖在卷
08 足憑（見本院卷第263至271、291頁），且為被告程祥公司
09 所自承（見本院卷第108頁），堪認被告程祥公司對系爭土
10 地及系爭地上物有事實上管領之力，而為系爭土地及系爭地
11 上物之占有人。又被告程祥公司自承其係基於其與被告建達
12 公司間之租賃關係而占有系爭土地等語（見本院卷第398
13 頁），並為被告建達公司所不爭執，依民法第941條規定，
14 被告建達公司即為系爭土地之間接占有人。

15 3. 原告固主張被告建達公司曾於106年間向日盛公司借款，並
16 以其所有之砂石洗選設備等動產為日盛公司設定動產抵押權
17 供擔保，嗣被告乙○○於107年間為被告建達公司清償該借
18 款債務，並由其取得上開擔保品之所有權，則被告乙○○既
19 取得坐落系爭土地上之砂石洗選設備所有權，且同為占有系
20 爭土地之被告建達公司、程祥公司之負責人，亦應認被告乙
21 ○○為系爭土地之占有人云云。惟查：

22 (1) 被告乙○○為被告程祥公司、建達公司之董事及法定代理
23 人，有公司登記案卷在卷可稽（見本院卷第43、44、433、4
24 35頁）。而被告程祥公司、建達公司為法人，其人格乃法律
25 所擬制，其一切事務必須依靠其代表人或受僱人行使職權或
26 執行職務始得為之，則被告程祥公司、建達公司之行為，不
27 外為自然人之現實行為，此等自然人即為被告程祥公司、建
28 達公司之機關。是以，縱被告程祥公司、建達公司對系爭土
29 地與系爭地上物之占有，現實上係經由被告乙○○而為之，
30 惟被告乙○○既為被告程祥公司、建達公司之法定代理人，
31 其於任職期間占有使用系爭土地及系爭地上物，亦係基於為

01 被告程祥公司、建達公司執行業務而占有，為輔助占有人，
02 僅係占有人即被告程祥公司、建達公司之機關，其本身並非
03 占有人，因占有所生之權利及義務，仍應直接歸屬於被告程
04 祥公司、建達公司享有及承擔。

05 (2)又被告建達公司固曾於106年間向日盛公司借款，並以其所
06 有之機器設備為日盛公司設定動產抵押權供擔保；嗣經乙○
07 ○於107年11月5日以程祥公司名義匯款270萬元予日盛公
08 司，以清償被告建達公司對日盛公司之借款債務，日盛公司
09 則於107年11月9日提出拋棄及註銷動產抵押權之相關文件，
10 並由被告乙○○簽收等情，有日盛公司之陳報狀及其附件在
11 卷可參(見本院卷第127至247頁)，並為兩造所不爭執(見本
12 院卷第361頁)，然上述情形尚不足以證明被告乙○○因此取
13 得機器設備之所有權，且證人甲○○亦證稱被告乙○○清償
14 被告建達公司對日盛公司所欠債務後，即將被告建達公司及其
15 機器設備交由被告黃建達經營等語(見本院卷第444、445
16 頁)，可見被告乙○○係基於為被告建達公司執行業務，而
17 占有系爭土地及系爭地上物，為輔助占有人。此外，原告就
18 被告乙○○對於系爭土地及系爭地上物，係與被告程祥公
19 司、建達公司立於同一地位而共同具備事實上管領之力一
20 節，並未再行提出證據加以證明，則其此部分之主張，亦無
21 可採。

22 4. 準此，被告乙○○既非系爭土地及系爭地上物之占有人，亦
23 非系爭地上物之所有權人或事實處分權人，則原告請求被告
24 乙○○除去系爭地上物、返還系爭土地，並給付相當於租金
25 之不當得利，於法即屬無據。

26 (二)被告建達公司、程祥公司本於被告建達公司與甲○○間之使
27 用借貸關係，抗辯其等有權占用系爭土地，是否有據？

28 1. 本件被告抗辯原告前手甲○○於105年間同意無償提供系爭
29 土地予被告建達公司，用以辦理工廠登記及經營砂石場一
30 節，業據證人甲○○證述明確(見本院卷第444頁)，並有
31 屏東縣政府工廠登記抄本在卷可參(見本院卷第277頁)，堪

01 認甲○○與被告建達公司間，就系爭土地係成立使用借貸契
02 約。又系爭土地經本院109年度司執字第42340號清償票款民
03 事執行事件(下稱系爭執行事件)拍賣，現為原告所有，而使
04 用借貸非如租賃之有民法第425條之規定，故物之原所有人
05 將物借予他人使用，嗣將物移轉予第三人所有，該他人不得
06 對第三人即物之現在所有人主張有使用借貸之權利（最高法
07 院70年度台上字第4604號、76年度台上字第2314號、93年度
08 台上字第1948號裁判要旨參照）。則被告抗辯原告應繼受甲
09 ○○與被告建達公司間之使用借貸關係，自不足採。

10 2. 被告抗辯甲○○與被告建達公司間之使用借貸契約，依大法
11 官釋字第349號解釋理由，債權契約如其事實為第三人明知
12 或可得而知，非不能對第三人發生法律上效力，則甲○○與
13 被告建達公司間之使用借貸契約自有拘束原告之效力云云。
14 惟按大法官釋字第349號係對「共有人於與其他共有人訂立
15 共有物分割或分管之特約後，將其應有部分讓與第三人，該
16 分割或分管契約是否得拘束受讓人」所為解釋，與本件事例
17 並不相同，且系爭土地於系爭執行事件拍賣時，拍賣公告固
18 記載系爭土地為砂石場之一部分，現由第三人程祥公司開採
19 使用中，惟使用土地權源不明，且拍定後不點交等語（見本
20 院卷31頁），並經本院調卷核對無誤，但上開拍賣公告既未
21 提及被告建達公司，亦未實體認定甲○○與被告建達公司間
22 就系爭土地有使用借貸關係，則原告據此應買，亦難認原告
23 就甲○○與被告建達公司間之使用借貸關係為明知或可得而
24 知，是被告抗辯本件由拍賣公告之內容，應認具有與登記之
25 不動產公示方法之效果，而認原告應受甲○○與被告建達公
26 司間約定無償使用系爭土地之拘束，自不可採。

27 3. 由上所述，被告建達公司與原土地所有人甲○○之使用借貸
28 關係既不足以對抗原告，亦無法認原告應繼受該上開使用借
29 貸關係，自堪認被告建達公司、程祥公司占有系爭土地即無
30 正當權源。

31 (三)原告請求被告拆除系爭地上物、返還系爭土地及給付不當得

01 利，是否有據？

- 02 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。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。又按民法
05 第767條規定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還
06 之，所稱之占有，不惟指直接占有，即間接占有亦包括在
07 內；倘無權占有，係直接占有及間接占有並存時，所有人以
08 直接、間接占有人一併為被告而訴請返還，為法所許（最高
09 法院88年度台上字第1211號民事判決參照）。再按以無權占
10 有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事
11 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其
12 土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占
13 有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第11
14 20號判決意旨參照）。經查，本件原告於110年7月26日拍定
15 取得系爭土地所有權，而被告建達公司為系爭土地之間接占
16 有人，被告程祥公司為直接占有人等情，業如前述，則自應
17 由被告建達公司、程祥公司就其占有係有正當權源之事盡舉
18 證責任。然被告僅以系爭土地為甲○○同意無償出借予被告
19 建達公司，原告應繼受甲○○與被告建達公司間之使用借貸
20 關係等語為抗辯，惟此業經本院認定其抗辯並不可採，已如
21 前述，則被告建達公司、程祥公司自無繼續占有系爭土地之
22 合法權源，原告依民法第767條第1項規定，請求被告建達公
23 司、程祥公司除去騰空系爭地上物，並返還全部土地予原
24 告，洵屬有據。
- 25 2. 被告雖辯稱系爭執行事件拍賣公告上載明系爭土地為砂石場
26 之一部分，現由第三人程祥公司開採使用中，惟使用土地權
27 源不明，且拍定後不點交等語，原告明知上情，仍以應賣系
28 爭土地，再提起本件訴訟，依最高法院107年度台上字第234
29 7號判決意旨，已違反民法第148條第2項所揭櫫之誠信原
30 則，應駁回其請求云云。惟按拍賣公告載明拍賣後不點交，
31 僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人

於取得所有權不得依法請求占有人遷讓（最高法院70年度台上字第19號判決意旨參照）。且執行法院於系爭執行事件拍賣公告所為上開記載，僅係公告表明：系爭土地查封時有債務人以外之第三人即被告程祥公司占用及其使用土地權源不明之事實，並未認定被告程祥公司有何合法占用系爭土地之權源。又原告係經由法院拍賣程序拍定系爭土地，並非私下與甲○○約定買賣，且原告與甲○○並無任何親屬關係，自難認原告係為規避法律規定以脫免執行債務人即甲○○容忍被告建達公司占有之義務而受讓系爭土地，顯與最高法院107年度台上字第2347號裁判所由之基礎事實未盡相同，尚難逕以之比附援引。此外，被告就原告明知或可得而知被告建達公司係基於與甲○○間之債之關係而占有系爭土地一節，並未舉證以實其說，復未具體主張並證明原告行使權利有何其他違反誠信原則之情事，則被告主張原告行使物上請求權，係以損害被告建達公司、程祥公司為主要目的而有違誠信原則云云，即不足採。

3. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條設有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參照）。查原告為系爭土地所有權人，被告建達公司、程祥公司占有使用系爭土地，並無合法權源等情，業據前述，則其等無權占有系爭土地，即係無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害，則原告依不當得利規定，請求被告建達公司、程祥公司給付相當於租金計算之不當得利，自屬有據。
4. 又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。而該條所謂土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地

價。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言。土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息百分之10之最高額。原告主張本件應依系爭土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之不當得利金額云云，惟查，系爭土地為一般農業區農牧用地、土地形狀方正完整、面積寬廣，被告建達公司、程祥公司占用系爭土地主要係經營砂石場使用，且附近大多是係砂石場，並非繁榮之地段等情，有系爭土地謄本、地籍圖謄本、本院勘驗筆錄及現場照片附卷可憑（見本院卷第27、29、69、263至272、349頁），依被告建達公司、程祥公司使用之目的、系爭土地之經濟價值、地處狀況、社會經濟情況觀之，本院認依系爭土地申報地價年息百分之7，計算其等所受相當於租金之不當得利尚屬相當。則依系爭土地面積合計9,509.1平方公尺，109年迄今申報地價為每平方公尺320元（見本院卷第69、349頁），原告依民法第179條規定，請求被告建達公司、程祥公司自110年7月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付其17,750元（計算式： $9509.1 \times 320 \times 0.07 \div 12 = 17750$ ，未滿1元部分四捨五入），於法即屬有據。超過部分，則屬無據。

5. 末以，被告建達公司為系爭土地之間接占有人、被告程祥公司為直接占有人，其等占有土地所得利益重疊同一，所負不當得返還義務之給付目的應屬同一，任一人為給付即足滿足原告之不當得利債權，故認其等就上開不當得利金額應負不真正連帶債務，即對原告各負給付義務，於其中任一人給付時，另一人於給付範圍內免其清償責任。

六、綜上所述，本件原告依民法767條第1項前段、中段規定及不當得利法律關係，請求判決：（一）被告應將系爭土地上之系爭地上物除去騰空，並返還系爭土地予原告。（二）被告程祥

01 企業有限公司、建達砂石企業有限公司或乙○○應自110年7
02 月27日起至返還系爭土地之日止，按月給付25,358元予原
03 告。(三)前項給付，於其中一被告給付範圍內，他被告同免
04 其責任，於如主文第一、二、三項所示範圍內，為有理由，
05 應予准許。超過部分，非有理由，應予駁回。又本件原告勝
06 訴部分，原告與被告建達公司、程祥公司各陳明願供擔保，
07 請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別
08 酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執
09 行之聲請已失所附麗，應駁回之。

10 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
11 訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
13 民事第二庭 法 官 俞亦軒

14 正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
16 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
17 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
20 書記官 鍾思賢