

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第91號

原告 謝明振  
訴訟代理人 洪梅芬律師  
李政儒律師  
涂欣成律師  
被告 東紘企業股份有限公司

法定代理人 陳由賢  
訴訟代理人 蔡宜君律師  
許雅芬律師  
複代理人 王文廷律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年5月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺南市○區○○段0000○0000地號土地上如附圖所示編號A部分（面積388平方公尺）、編號B部分（面積746平方公尺）之地上物予以拆除，並將上開土地返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣172萬9,679元，及自民國114年4月15日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣13萬5,837元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第二項，於原告以新臺幣60萬元為被告供擔保後，得假執行；如被告以新臺幣172萬9,679元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：
  - (一)、原告於民國98年10月間，向訴外人「陳由哲」購買而登記取得坐落臺南市○區○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權。被告所有之未辦保存登記之建物（下稱系爭

01 建物)及臺南市○區○○段00○號建物(即門牌號碼臺南市  
02 ○區○○路000號廠房,下稱系爭廠房)卻無權占用原告之  
03 系爭土地。為此,原告爰依民法第767條第1項規定請求被告  
04 拆除系爭廠房及系爭建物,將渠無權占用之土地返還予原  
05 告。

06 (二)、又陳由豪、陳由賢、陳由哲為兄弟關係(長子、次子、三  
07 子),渠等之父親為陳清曉(87年8月25日歿)。被告公司  
08 原名「東雲紡織股份有限公司」,於99年10月13日變更公司  
09 名稱為「東紘企業股份有限公司」;法定代理人均為陳由  
10 賢。

11 (三)、縱被告抗辯其有使用借貸之權利,然使用借貸契約為債之關  
12 係,基於債之相對性原則,僅於契約當事人間有效力,第三  
13 人並不受拘束,是不論被告與系爭土地之前地主之間有何使  
14 用借貸之契約關係,亦不得拘束原告。

15 (四)、本件並無法定租賃權之適用:

16 ①、依最高法院73年度第五次民事庭會議決議要旨:「土地與房  
17 屋同屬一人,而將土地及房屋分開同時或先後出賣時,依本  
18 院48年台上字第1457號判例,應推斷土地承買人默許房屋承  
19 買人繼續使用土地,參照該判例之原判決全部裁判意旨,係  
20 認為使用土地之房屋所有人對土地所有人應支付相當之代  
21 價,則其法律關係之性質,當屬租賃。至其租金數額,如當  
22 事人間不能協議決定,當可訴請法院裁判。其再因轉讓而承  
23 受土地所有權之人,應有民法第425條之適用,其再因轉讓  
24 而繼受房屋所有權之人,則除有反對之特約外,應推斷土地  
25 所有人對之默許其繼續承租,故不問其後為轉讓土地或轉讓  
26 房屋,其土地所有權之承受人對房屋所有人或房屋所有權之  
27 承受人對土地所有人,均繼續其原來之法律關係。」,是原  
28 同屬一人所有之土地、建物,先後讓與相異之人,該相異土  
29 地、房屋受讓人所有人間固有民法第425條之1之適用,但對  
30 於再因轉讓而承受土地之所有權人,基於債之相對性,並不  
31 當然繼受第一次受讓土地之人與受讓房屋之人之推定租賃關

01 係，因此本件並無法定租賃權之適用。

02 ②、依現行民法第425條第2項規定，於未經公證之不動產租賃契  
03 約，其期限逾5年或未定期限者，無買賣不破租賃原則之適  
04 用。依照民法425條之1規定，縱陳由哲與被告間存有法定租  
05 賃關係（假設語氣），亦為未經公證之未定期限租賃契約，  
06 並無民法第425條買賣不破租賃原則之適用。況且，系爭廠  
07 房及系爭建物依臺南市各類房屋折舊標準表，得使用之年限  
08 早都超過5年了（原證7），也屬未經公證、逾5年之租賃契  
09 約，故本件亦無買賣不破租賃原則之適用。

10 ③、系爭1217土地上之系爭廠房原均屬「陳清曉」所有，嗣土地  
11 部分先於63年9月22日移轉訴外人胡炳堯、65年6月26日再移  
12 轉予陳由哲（鈞院卷一p. 235、247、259、271、281、29  
13 3），則陳由哲為系爭1217土地之再承受人，陳由哲與陳清  
14 曉之間並無最高法院48年台上字第1457號判例之適用，而應  
15 回歸債之相對性原則。

16 ④、至系爭廠房於72年10月14日由被告（法定代理人陳由賢）購  
17 買時，斯時土地及建物已非同屬一人所有，是則被告與陳由  
18 哲之間，並無法定租賃權之適用甚明。縱陳由哲與被告間存  
19 有租賃關係（假設語氣），至多只能適用民法第425條規  
20 定。但被告自承沒有給付過租金，則陳由哲是否有收取租  
21 金，本屬可疑，故對於再繼受系爭1217土地之原告而言，本  
22 件亦無買賣不破租賃原則之適用。

23 (五)、又按支出購買建物之價金，而未交付建物占用土地之相當價  
24 格者，應是使用借貸關係，而非租賃關係。由民法第425條  
25 之1、88年4月21日增訂之立法理由載明：「二、僅將土地或  
26 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與  
27 相異之人時，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受  
28 讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故  
29 其法律關係之性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，明定當  
30 事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關  
31 係，其期限不受第449條第1項20年之限制。爰增訂第1

01 項。」等語可知，法定租賃關係可以反證推翻。承前所述，  
02 胡炳堯承受系爭1217土地後，陳清曉有無支付占有系爭1217  
03 土地之對價給胡炳堯及陳由哲？嗣受讓系爭廠房之被告有無  
04 支付占有土地之相當對價給陳由哲？被告均未能提出任何證  
05 據相佐，故被告占有系爭土地只成立使用借貸關係，不能推  
06 定有租賃關係。

07 (六)、況陳由哲與原告簽立系爭土地之不動產買賣契約書（下稱系  
08 爭契約書），其中第5條明載：「乙方保證產權完整，來歷  
09 清白，確無任何糾葛或設定其他權利，無其他債務查封登記  
10 及租賃之糾紛等情。倘有是項情事發生，乙方願負法律上一  
11 切責任解決清楚。」，可見陳由哲已向原告保證並無租賃之  
12 事實（原證8），足證法定租賃權並不存在。

13 (七)、依原告與陳由哲簽立之系爭契約書第17條第4項約定：「乙  
14 方應協助甲方無條件配合有效建照變更起造人為甲方及現況  
15 整地拆除。」（原證8），亦可證明原告是要自行在系爭土  
16 地上建築，並無保存系爭廠房及系爭建物之意思，且不同意  
17 系爭廠房及系爭建物繼續占有系爭土地。被告所辯並不可  
18 採。

19 (八)、被告雖抗辯系爭廠房及系爭建物目前仍作為倉庫使用，且有  
20 繳納電費云云。惟，系爭廠房及系爭建物橫跨系爭1216、12  
21 17土地及訴外同段1130、1212地號土地之上，系爭廠房及系  
22 爭建物縱有作為倉庫使用，亦只應在同段1130、1212土地上  
23 之建物範圍內使用，而非越界使用至原告所購買之系爭土  
24 地。況被告所堆置之物品均非營業所用之生財器具，其堆放  
25 該等物品無非是要阻撓原告依法拆除系爭廠房及系爭建物，  
26 意圖妨害原告所有權之行使，顯屬權利之濫用。再者，被告  
27 目前根本並未生產及營業，所提被證2電費繳納單據，也只  
28 有110年5月至111年5月止，亦不能排除被告是為了阻撓系爭  
29 廠房及系爭建物遭拆除，而於近期始開始用電。又被告向臺  
30 南市政府工務局表明要拆除系爭廠房及系爭建物（原證9被  
31 告於82年6月29日出具之房屋拆除切結書），卻又於本案表

01 示其拒絕拆除云云，顯然出爾反爾，是以損害原告、卡住原  
02 告建築開發為目的，違反誠信原則。

03 (九)、縱認有法定租賃關係（假設語氣），惟建物如欠缺屋頂、無  
04 遮蔽風雨之功能，即非不動產，無法為通常使用，亦應認法  
05 定租賃關係終止。本件依鑑定報告記載：「興建至今有經過  
06 修繕，內容為屋頂全面翻修、室內屋頂梁木隔柵下方增設C  
07 型鋼…」 「3. 系爭廠房如未經修繕，屋頂、木襯板下方之木  
08 角材（第一層格柵），及木角材下方之木（第二層格柵）可  
09 能會因老舊或蛀蟲啃食導致屋頂崩塌，窗戶破損，不過屋頂  
10 及窗戶均屬『非結構』，故房屋結構尚不致有危險，但若因  
11 屋頂及窗戶損壞，則無法達到遮陽避雨之功能，確將無法為  
12 通常之使用。」（鈞院卷二p. 21至23、25），足見系爭廠房  
13 及系爭建物之原屋頂已破損，喪失遮風避雨功能，於96年全  
14 面修繕屋頂前，已非房屋、無法為通常使用，縱認有法定租  
15 賃權，亦已經於斯時終止，依最高法院106年台上字第1646  
16 號、71年台上字第1557號民事判決意旨，並不因被告事後修  
17 繕而得回復。況法定租賃權發生之要件，係土地及其上房屋  
18 原屬同一人所有，嗣發生土地與房屋不同人所有之情形；土  
19 地與房屋若已分屬不同人所有，縱嗣後土地或房屋所有權人  
20 再生變動，亦無從發生法定租賃權。系爭廠房及系爭建物之  
21 屋頂縱於90年起開始修繕，然其開始修繕屋頂時，建物與系  
22 爭土地已非屬同一人所有，不可能再發生系爭土地與建物為  
23 同一人所有之情況，換言之，已無再發生法定租賃權之餘  
24 地，故被告抗辯對於系爭土地有合法占有權源云云，實屬無  
25 理。

26 (十)、系爭土地非供住宅用，不受土地法第97條之限制。系爭土地  
27 之主要用途之前為供經營工廠之營業使用，此為兩造所不爭  
28 執，並有現場照片在卷可稽，是系爭土地不當得利之計算不  
29 受土地法第97條規定之限制。再按就基地租金之數額，除以  
30 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮  
31 之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與

01 鄰地相鄰租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第30  
02 71號判例參照）。本件係計算無權占用系爭「土地」不當得  
03 利之數額，而非計算無權占用「建物」之不當得利數額。因  
04 此，估價報告以素地商用之市場租金計算，乃估價之專業判  
05 斷，而依不動產估價師之鑑價及回函，起訴前5年之相當於  
06 租金之不當得利共為新臺幣（下同）755萬2,440元（鈞院卷  
07 四p.148），起訴後又約有4年期間之不當得利，原告僅請求  
08 其中之172萬9,679元及自114年4月15日起至返還系爭土地之  
09 日止，按月給付13萬5,837元，自屬有理等語。

10 (±)、聲明（見本院卷四第172頁）：

11 ①、被告應將坐落系爭土地上如臺南市東南地政事務所111年3月  
12 4日法囑土地字第029900號複丈成果圖即附圖所示編號A部分  
13 （面積388平方公尺）、編號B部分（面積746平方公尺），  
14 均予以拆除，並將上開占用之土地返還原告。

15 ②、被告應給付原告172萬9,679元，及自114年4月15日起至返還  
16 前項土地之日止，按月給付原告13萬5,837元。

17 ③、訴訟費用由被告負擔。

18 ④、第二項部分，原告願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告答辯略以：

20 (一)、系爭廠房為合法坐落同段1130、1212及系爭1217土地之上，  
21 且已取得合法保存登記，故必有合法使用權源。系爭廠房於  
22 43年建成，48年合法取得建物登記謄本（原證2），依土地  
23 登記規則第79條規定，應可認定系爭廠房與其坐落之系爭12  
24 17土地有合法使用權源存在，故原告請求被告拆屋還地，並  
25 無理由。

26 (二)、按既明定在房屋得使用年限內，推定有租賃關係，可見係以  
27 房屋具有經濟價值為要。再按民法第425條之1規定「土地及  
28 其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有  
29 權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，  
30 土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受  
31 讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不

01 受第449條第1項規定之限制。」，雖以「所有權讓與」為明  
02 文，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅  
03 得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較  
04 之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂  
05 所有權讓與，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或  
06 建物受讓事實上處分權之情形，始符法意，此有最高法院99  
07 年度台上字第1723號民事判決可資參照。被告為系爭廠房及  
08 系爭建物之所有權人，其占有系爭土地之位置及面積如附圖  
09 所示，被告對上開客觀事實不予否認。然系爭廠房建成之48  
10 年時，建物及土地均屬陳清曉所有（鈞院卷一第235頁、247  
11 頁、259頁、271頁、281頁、293頁、315頁），此事實亦為  
12 原告所不爭執，故系爭廠房及系爭建物與坐落之系爭土地  
13 間，自有民法第425條之1法定租賃權之適用。原告既稱系爭  
14 土地均係來自同一筆買賣，依常理推斷，系爭1216土地及系  
15 爭建物於系爭廠房48年建成之時，亦應為陳清曉所有。

16 (三)、系爭廠房及系爭建物現作為倉庫使用，亦有被告管理人員作  
17 為辦公室用途（被證1現況照片），被告仍持續繳納水電費  
18 （被證2）。系爭廠房及系爭建物有一部分的建築體乃以珍  
19 貴之檜木興建，防潮耐腐，迄今仍保存良好，具有相當之經  
20 濟價值，依最高法院見解，系爭廠房及系爭建物既仍有一定  
21 經濟價值，則系爭廠房及系爭建物與所坐落之土地間即有法  
22 定租賃權存在。

23 (四)、原告購入系爭1216、1217土地及同段818-1、1125、1216-  
24 1、1217-1土地時，已出具「土地使用權同意書」供陳清曉  
25 申請建造執照，以作為「青年城」之建築基地使用，原告更  
26 因此對被告法定代理人陳由賢提出確認使用借貸關係不存在  
27 訴訟（鈞院110年度重訴字第35號），該案雖係判決確認原  
28 告與陳由豪、陳由賢、陳由哲等人間之使用借貸關係不存  
29 在，然原告就系爭廠房及系爭建物有合法使用系爭土地之法  
30 定租賃權之情形，仍難推諉不知。於該案中，原告曾於105  
31 年11月早已知悉系爭土地為被告法定代理人之陳氏家族所

01 有，曾委請王朝揚律師發函予陳由哲內容略以：「（一）雙  
02 方明知買賣的4筆土地，已於82年連同其他9筆土地共同提供  
03 陳清曉為起造人向臺南市政府申請（82）南工建字第2485號  
04 建造執照，因此契約書第17條第4款前段約定『乙方應協助  
05 甲方無條件配合有效建照變更起造人為甲方』」（被證3）  
06 等語，足見原告身為一具有社會經驗之人，對於系爭土地及  
07 其上坐落之建物所有權人不一時，需承擔一定義務乙節，自  
08 當有所認識，故原告主張被告抗辯有法定租賃權有權利濫用  
09 云云，自無足採。被告既非無權占有，則原告依民法第179  
10 條規定，請求被告給付不當得利部分，亦無理由。

11 (五)、就臺南市土木技師公會鑑定報告，被告認鑑定報告結果已明  
12 確揭示「系爭廠房經勘查結果，仍能為通常使用。」，蓋系  
13 爭廠房固有修繕之紀錄，惟依鑑定報告可知（鈞院卷三第23  
14 頁以下），系爭廠房修繕時間研判係於90年8月24日至95年1  
15 2月6日間，進行南側2列屋頂修繕作業，並於95年12月6日至  
16 96年4月24日間，全面修繕屋頂。另於96年4月24日至112年4  
17 月27日間再修繕南側算起（入口處雨遮不算）第4至6列屋頂  
18 等語，以上修繕行為均係發生於原告取得系爭土地前（即98  
19 年以前），足徵被告並非因臨訟而緊急修繕系爭廠房，而係  
20 基於維護系爭廠房通常使用之目的，進行必要修繕作業。

21 (六)、按未經法院核定地租數額前，土地所有人無直接請求給付地  
22 租之權利；而請求給付地租，屬給付之訴，內容並未含有請  
23 求法院核定地租之意。故當事人就地租協議不諧時，必先經  
24 法院核定其地租數額後，土地所有人始得據以請求如數給  
25 付，此有最高法院84年度台上字第2707號判決意旨參照。是  
26 民法第425條之1條法定租賃權之地租、期間、範圍等項，應  
27 由當事人先行協議，於不能協議時，始得聲請法院定之，且  
28 在法院核定其地租數額、期間、範圍等項後，土地所有人始  
29 得據以請求如數給付。系爭土地所有權登記移轉予原告前，  
30 為陳由哲所有，而陳由哲為陳清曉之子。系爭廠房及系爭建  
31 物、系爭土地於98年10月以前，均為陳清曉家族（或其家族

01 設立公司)所有，基於親誼及公司盈餘分配等因素考量，系  
02 爭土地之所有權人，並未另向系爭廠房及系爭建物之所有權  
03 人收取金錢，但此並非租金數額當事人不能協議之情形，此  
04 前系爭土地所有權人亦未基於民法第425條之1第2項規定，  
05 向法院提出酌定租金數額之訴訟。故依民法第425條之1第1  
06 項規定，被告所有之系爭廠房及系爭建物在得為通常使用之  
07 期間，就系爭土地推定仍有法定租賃權存在。

08 (七)、本件不動產估價報告書認定「各年期之租金若依建物實際占  
09 用面積1,134.00平方公尺計算，五年合計7,552,440元。」  
10 乙節，被告主張鑑定報告所參考之比較標的，現多做住宅或  
11 小型停車場使用（詳請參不動產估價報告書附件十、比較標  
12 的照片），與系爭廠房及系爭建物為成衣工廠之使用用途顯  
13 有不同；且比較標的之面積均小於系爭土地，其租金是否可  
14 一概而論，亦屬有疑等語。

15 (八)、聲明（見本院卷四第173頁）：

16 ①、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 ②、訴訟費用由原告負擔。

18 ③、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事實（見本院卷四第173頁）：

20 (一)、原告於98年10月以買賣為原因（登記日期98年12月23日），  
21 取得臺南市○區○○段0000○0000地號土地之所有權。

22 (二)、被告為系爭廠房即臺南市○區○○段00○號建物（門牌號  
23 碼：臺南市○區○○路000號）及系爭建物之所有權人；系  
24 爭廠房及系爭建物坐落於系爭土地上，所在地號及面積各如  
25 臺南市東南地政事務所111年3月4日繪製之土地複丈成果圖  
26 所示。

27 (三)、系爭土地及系爭廠房、系爭建物於48年時，均屬訴外人陳清  
28 曉所有；系爭土地自63年9月22日起，土地部分即非訴外人  
29 陳清曉所有。

30 四、法院之判斷：

31 (一)、兩造爭執之事項為：①原告依民法第767條第1項規定，請求

01 被告拆屋還地，有無理由？②原告依民法第179條規定，請  
02 求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？（見本院卷  
03 四第173頁）

04 (二)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
05 民法第767條第1項前段定有明文。次按拆除房屋係本於所有  
06 權之權能所為事實上處分行為（最高法院109年度台上字第2  
07 404號判決意旨參照）。再按以無權占有為原因，請求返還  
08 所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭  
09 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事  
10 實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實  
11 證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法  
12 院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

13 (三)、原告主張系爭土地為其所有；系爭廠房及系爭建物均為被告  
14 所有，係分別坐落於系爭1217、1216土地上，位置及面積如  
15 附圖所示等情，為兩造所不爭執，有如前述，並有土地登記  
16 第一類謄本、建物登記第二類謄本、現場略圖（附圖A）、  
17 現場照片附卷為證，並經本院囑託臺南市東南地政事務所測  
18 量屬實，繪製複丈成果圖附卷可稽，洵堪認定。

19 (四)、被告抗辯：被告所有之系爭廠房及系爭建物，依民法第425  
20 條之1規定，對於原告之系爭土地有法定租賃權，得合法占  
21 有使用系爭土地乙節，為原告所否認，揆諸前揭規定及說  
22 明，自應由被告負舉證之責任。

23 (五)、經查，系爭土地及系爭廠房、系爭建物於48年時，均屬陳清  
24 曉所有，為兩造所不爭執，有如前述；嗣土地部分均先於63  
25 年9月22日移轉予胡炳堯、胡炳堯於65年6月23日再移轉予陳  
26 由哲（見本院卷一第235、247、259、271、281、293頁手抄  
27 土地登記簿謄本），至系爭土地之部分，陳由哲於98年9月8  
28 日以系爭契約書出售予原告並移轉登記予原告（見本院卷二  
29 第97、98頁及卷一第31至38頁）；系爭廠房為有辦保存登記  
30 之建物，於72年10月14日以買賣為原因，登記為被告所有，  
31 另系爭建物為未辦保存登記之建物，其外觀及功用均與系爭

01 廠房相同，且為棟棟相連之型式，系爭廠房既與系爭建物為  
02 同一利用，亦應以此時點作為認定被告取得系爭建物之事實  
03 上處分權之時間，較為合理，故目前亦為被告所有等情，有  
04 建物登記第二類謄本、系爭廠房第一次登記資料、現場照片  
05 附卷可稽（見本院卷一第39至40頁、第315至327頁、第12  
06 3、125頁），堪以認定。從而，原告與被告分別為系爭土  
07 地、系爭廠房及系爭建物之因再轉讓而繼受土地、建物之所  
08 有權人乙情，即堪認定。

09 (六)、而按土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，  
10 且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，故土地及房屋  
11 同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無  
12 地上權設定，然「除有特別情事」，可解釋為當事人之真  
13 意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許  
14 房屋承買人繼續使用土地，其法律關係之性質當屬租賃。至  
15 其租金數額，如當事人間不能協議決定，可訴請法院裁判。  
16 其因再轉讓而承受土地所有權之人，應有民法第425條之適  
17 用，其再因轉讓而繼受房屋所有權之人，則除「有反對之特  
18 約」外，應推斷土地所有人對之默許其繼續承租。而未辦理  
19 保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，僅得以事實上處  
20 分權讓與，受讓人所取得事實上處分權，較之所有權人之權  
21 能，實屬無異，解釋上亦應包括之，此有最高法院102年度  
22 台上字第1508號判決意旨足資參照，準此，如於個案情況  
23 中，有特別之情事、或有反對之特約存在者，因再轉讓而承  
24 受土地所有權之人，與因再轉讓而繼受房屋所有權之人間，  
25 即無民法第425條適用之餘地。經查，觀諸原告以總價4億6,  
26 336萬3,450元向陳由哲購買系爭土地及訴外同段818-1、112  
27 5、1216-1、1217-1土地，並於98年9月8日與陳由哲簽訂之  
28 系爭契約書第5條明載：「乙方（陳由哲）保證產權完整、  
29 來歷清白，確無任何糾葛或設定其他權利，『無』其他債務  
30 查封登記及『租賃』之糾紛等情。倘有是項情事發生，乙方  
31 願負法律上一切責任，負權責解決清楚。」等語在卷（見本

01 院卷二第97頁），再參以系爭契約書第17條第4項約定：

02 「乙方（陳由哲）應協助甲方（原告）無條件配合有效建照  
03 變更起造人為甲方，及『現況整地拆除』。」等語明確在卷  
04 （同卷第98頁），足見於本案中，原告已有反對之特約，明  
05 示其並無繼續讓系爭廠房及系爭建物之承買人使用系爭土地  
06 之意甚明；且被告之法定代理人陳由賢亦於另案本院110年  
07 度重訴字第35號請求確認使用借貸關係不存在事件中主張陳  
08 由哲曾與陳由賢、陳由豪等人共同出具包含系爭土地在內之  
09 土地使用權同意書，而主張本件原告應繼受該使用借貸契約  
10 關係，將系爭土地供作臺南市政府工務局（82）南工造字第  
11 2845號建造執照之建築基地使用，嗣經本院110年度重訴字  
12 第35號、臺灣高等法院臺南分院113年度重上更一字第4號民  
13 事判決以該土地使用權同意書基於債之相對性，對於原告並  
14 無拘束力，而確認原告與陳由豪、陳由賢、陳由哲等人間就  
15 系爭土地及訴外同段818-1、1125、1216-1、1217-1土地之  
16 使用借貸關係不存在，此有上開民事判決附卷可稽（見本院  
17 卷四第230至244頁），益徵本案係屬有特別之情事。基上，  
18 本件並無民法第425條之適用。

19 (七)、按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將  
20 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異  
21 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人  
22 與土地受讓人間，「推定」在房屋得使用期限內，有租賃關  
23 係。其期限不受第449條第1項規定之限制。民法第425條之1  
24 第1項固有明文。又按所謂「推定」，並無擬制效力，得由  
25 法律上利害關係人提出反證推翻之，最高法院106年度台上  
26 字第970號判決意旨足參。經查，系爭廠房及建物係於72年1  
27 0月14日讓與被告，系爭土地於63年9月22日移轉予胡炳堯、  
28 胡炳堯於65年6月23日再移轉予陳由哲、陳由哲於98年10月  
29 再移轉予原告等情，有如前述，參以被告自陳：因系爭廠房  
30 及建物、系爭土地於98年10月以前，均為陳清曉家族（或其  
31 公司）所有，基於親誼及公司盈餘分配等因素考量，系爭土

01 地之所有權人並未向系爭廠房及建物之所有權人收取租金等  
02 語明確在卷（見本院卷四第191頁），顯見本件之土地及房  
03 屋雖先後讓與相異之人，然歷來之土地受讓人與房屋受讓  
04 人，長達數十年間，均無租金之給付，是依上開反證所示，  
05 本件之房屋受讓人與土地受讓人間並無民法第425條之1之法  
06 定租賃權存在。

07 (八)、本件既無民法第425條之1規定之適用，則就系爭廠房及系爭  
08 建物之得使用期限為何，即無庸論述，併予敘明。此外，被  
09 告復未能舉出其他證據證明其有占有使用系爭土地之正當權  
10 源，從而，原告主張被告無權占有如附圖所示編號A、B部分  
11 之土地，洵堪採取。

12 (九)、另按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
13 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權  
14 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。查，  
15 被告無權占有如附圖所示編號A、B部分之土地，有如前述，  
16 故被告所有之系爭廠房及系爭建物占有系爭土地之情事，顯  
17 已妨害原告對於系爭土地所有權之行使，則原告本於民法第  
18 767條第1項之規定，請求被告將附圖編號A、B部分之地上  
19 物拆除，並將土地返還予原告，洵屬正當。

20 (十)、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
21 益，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還  
22 不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為  
23 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為  
24 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可  
25 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是占用人抗辯  
26 其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之  
27 數額，尚屬可採（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨  
28 參照）。經查，被告無權占有使用原告系爭土地面積合計11  
29 34平方公尺之土地，自受有相當於租金之不當利益，致原告  
30 受有損害，則原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付  
31 相當於租金之損害，於法有據。次建築房屋之基地租金，依

01 土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報  
02 價額年息10%為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法  
03 第25條規定係指法定地價而言。又所謂法定地價，依土地法  
04 第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，  
05 而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉  
06 辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未  
07 於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均  
08 地權條例第16條亦有規定。另基地租金之數額，除以基地申  
09 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程  
10 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定  
11 （最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。經查，原  
12 告請求被告給付起訴前5年即105年4月15日起至110年4月14  
13 日止、及起訴後110年4月15日起至114年4月14日止相當於租  
14 金之不當得利，本院審酌系爭土地之市場行情租金經囑託不  
15 動產估價師鑑定，參照卷附現場照片可知，系爭廠房及系爭  
16 建物荒廢已久，並無證據證明原告請求之105年4月15日起至  
17 110年4月14日期間有作為營業使用而享受商業上之特殊利  
18 益，故認本件仍應受土地法第97條第1項規定之限制，另參  
19 酌系爭廠房及系爭建物依現場照片觀之，其內外均已廢棄、  
20 長年不敷使用，又系爭土地位於臺南市市區中心、附近有火  
21 車站、臺南一中、商店住宅林立，交通便利、生活機能甚佳  
22 等情，此有GOOGLE截圖照片、現場略圖附卷為憑，並參考上  
23 開鑑定報告所載公共設施便利性之記載，亦即系爭土地距學  
24 校、火車站、菜市場、政府機關、交流道、醫院、公園、機  
25 場距離均近等一切情形，因認以系爭土地申報總價年息10%  
26 計算相當於租金之不當得利，應屬適當。而該鑑定結果係採  
27 租賃實例比較法、積算法評估，及平均每年上漲率為0.9  
28 2%，而定105年4月15日至106年4月14日正常租金為每平方  
29 公尺每月109元、106年4月15日至107年4月14日正常租金為  
30 每平方公尺每月110元，並得依此類推其它年期租金單價，  
31 即依序為111元、112元，故110年之每平方公尺每月租金為1

01 13元（見本院卷四第147頁），又參酌不動產估價師認因系  
02 爭土地總面積（1,161平方公尺）扣除被系爭廠房及系爭建  
03 物實際占用之總面積（1,134平方公尺）後，剩餘之土地面  
04 積實際上無法再供作其他合法使用，故認本件應以基地總面  
05 積即1,161平方公尺計算相當於租金之不當得利市價較為適  
06 宜乙情（見本院卷四第146、147頁不動產估價師回函），是  
07 依此計算，本件110年間之市場每月租金為13萬1,193元（計  
08 算式：113元/平方公尺×1161平方公尺），如依土地法第97  
09 條第1項計算，每月租金為9萬2,137元（計算式：9523.2元/  
10 平方公尺×1161×10%÷12，元以下四捨五入），則依上開鑑  
11 定報告計算每月相當於租金之不當得利之結果，已逾土地法  
12 第97條第1項規定，綜合上述一切情狀，本件原告請求105年  
13 4月15日起至114年4月14日期間之不當得利僅為前開標準計  
14 算後其中之172萬9,679元（見本院卷四第200頁）；及自114  
15 年4月15日起至返還占用部分土地之日止，請求按月給付之  
16 不當得利為13萬5,837元（計算式：117元×1161），係屬有  
17 據。

## 18 五、結論：

19 (一)、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人，而被告具處分權之  
20 系爭廠房及系爭建物占用前開土地既欠缺法律上正當權源，  
21 當屬無權占有，則原告依民法第767條第1項及第179條之規  
22 定，請求被告將系爭地上物拆除，並將該部分土地返還原  
23 告；及請求被告給付172萬9,679元，及自114年4月15日起至  
24 返還前開占用部分土地之日止，按月給付原告13萬5,837  
25 元，為有理由，應予准許。

26 (二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 (三)、兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰  
28 分別酌定相當之擔保金額准許之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
30 經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘  
31 明。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日  
02 民事第一庭 法 官 吳金芳

03 附圖（壹頁）

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
07 20日內補提上訴理由狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
08 應一併繳納上訴裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日  
10 書記官 李崇文