

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第49號

原告 莊文安
訴訟代理人 葉進祥律師
被告 力達工業股份有限公司

兼法定代理人 魏淑卿

被告 莊煌山

共同
訴訟代理人 周振宇律師
受訴訟告知人 立達機械工業股份有限公司

法定代理人 莊婷然

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國112年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告力達工業股份有限公司應將坐落臺南市永康區信義段1223、1224、1224之1、1227、1228、1229、1230、1231地號土地，如附圖即臺南市永康地政事務所民國111年5月2日法囑土地字011800號土地複丈成果圖編號(A1)所示面積50.58平方公尺之廠房、(A2)所示面積9.49平方公尺之廠房、(A3)所示面積19.51平方公尺之廠房、(A4)所示面積40.48平方公尺之廠房、(A5)所示面積8.08平方公尺之廠房、(A6)所示面積51.94平方公尺之廠房、(A7)所示面積8.21平方公

01 尺之廠房、(A8)所示面積2.83平方公尺之廠房拆除，並將
02 上開土地返還原告。

03 二、被告力達工業股份有限公司應給付原告新臺幣217,877元，
04 及自民國110年11月10日起至返還占用前項土地之日止，按
05 月給付原告新臺幣3,631元。

06 三、被告力達工業股份有限公司、莊煌山應將坐落臺南市○○區
07 ○○段0000○0000○0000○0000地號土地上，如附圖即臺南
08 市永康地政事務所民國111年5月2日法囑土地字011800號土
09 地複丈成果圖編號(B1)所示面積0.43平方公尺之圍牆及廠房
10 滴水、(B2)所示面積0.54平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B
11 3)所示面積0.58平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B4)所示面
12 積0.21平方公尺之圍牆及廠房滴水拆除，並將上開土地返還
13 原告。

14 四、被告力達工業股份有限公司、莊煌山應連帶給付原告新臺幣
15 2,006元，及自民國112年2月9日起至返還占用前項土地之日
16 止，按月連帶給付給付原告新臺幣33元。

17 五、被告莊煌山應將坐落臺南市○○區○○段0000○0000○0000
18 ○0000地號土地上，如附圖即臺南市永康地政事務所民國11
19 1年5月2日法囑土地字011800號土地複丈成果圖編號(B5)所
20 示面積0.34平方公尺之圍牆、(B6)所示面積0.61平方公尺
21 之圍牆、(B7)所示面積0.12平方公尺之鋼骨基座、(B8)所
22 示面積0.60平方公尺之圍牆、(B10)所示面積0.43平方公尺
23 之圍牆拆除，並將上開土地返還原告。

24 六、被告莊煌山應給付原告新臺幣2,394元，及自民國112年2月9
25 日起至返還占用前項土地之日止，按月給付原告新臺幣40
26 元。

27 七、被告魏淑卿、莊煌山應將坐落臺南市○○區○○段0000○00
28 00地號土地上，如附圖即臺南市永康地政事務所民國111年5
29 月2日法囑土地字011800號土地複丈成果圖編號(B9)所示面
30 積0.46平方公尺之圍牆及廠房滴水、(C1)所示面積136.08
31 平方公尺之停車場、(C2)所示面積14.06平方公尺之停車場

01 拆除，並將上開土地返還原告。

02 八、被告魏淑卿、莊煌山應連帶給付原告新臺幣171,684元，及
03 自112年2月9日起至返還占用前項土地之日止，按月連帶給
04 付原告新臺幣2,861元。

05 九、本判決第一項至第二項，於原告以新臺幣1,955,928元為被
06 告力達工業股份有限公司預供擔保後，得假執行。但被告力
07 達工業股份有限公司如以新臺幣5,867,784元為原告預供擔
08 保後，得免為假執行。本判決第三項至第四項，於原告以新
09 臺幣18,011元為被告力達工業股份有限公司、莊煌山預供擔
10 保後，得假執行。但被告力達工業股份有限公司、莊煌山如
11 以新臺幣54,032元為原告預供擔保後，得免為假執行。本判
12 決第五項至第六項，於原告以新臺幣21,490元為被告莊煌山
13 預供擔保後，得假執行。但被告莊煌山如以新臺幣64,470元
14 為原告預供擔保後，得免為假執行。本判決第七項至第八
15 項，於原告以新臺幣1,541,140元為被告魏淑卿、莊煌山預
16 供擔保後，得假執行。但被告魏淑卿、莊煌山如以新臺幣4,
17 623,420元為原告預供擔保後，得免為假執行。

18 十、訴訟費用新臺幣192,179元，由被告力達工業股份有限公司
19 負擔新臺幣86,000元、被告力達工業股份有限公司、莊煌山
20 連帶負擔新臺幣1,500元、被告莊煌山負擔新臺幣1,500元、
21 被告魏淑卿、莊煌山連帶負擔新臺幣82,000元，餘由原告負
22 擔。

23 十一、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

24 事實及理由

25 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
26 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
27 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：(一)被告
28 力達工業股份有限公司（下稱被告力達工業公司）應將坐落
29 臺南市永康區信義段1223、1224、1224-1、1227、1228、12
30 29、1230、1231、1232、1233地號土地上之建物（位置、面
31 積均以實測為準）拆除，並返還土地予原告。(二)被告力達工

業公司應給付原告新臺幣(下同)411,184元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自起訴狀繕本送達翌日起至主文第一項所示返還占用土地予原告之日止，按月給付原告6,853元。(三)被告魏淑卿應將坐落臺南市○○區○○段0000○0000地號土地上之建物（位置、面積均以實測為準）拆除，並返還土地予原告。(四)被告魏淑卿應給付原告282,738元元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；及自起訴狀繕本送達翌日起至主文第一項所示返還占用土地予原告之日止，按月給付原告4,712元。嗣經本院會同兩造暨地政機關派員實地測量占用位置、面積後，於民國112年2月8日以民事準備書（二）狀更正聲明為：(一)被告力達工業公司應將坐落臺南市永康區信義段1223、1224、1224之1、1227、1228、1229、1230、1231地號土地，如臺南市永康地政事務所111年5月2日法囑土地字011800號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號(A1)所示面積50.58平方公尺之廠房、(A2)所示面積9.49平方公尺之廠房、(A3)所示面積19.51平方公尺之廠房、(A4)所示面積40.48平方公尺之廠房、(A5)所示面積8.08平方公尺之廠房、(A6)所示面積51.94平方公尺之廠房、(A7)所示面積8.21平方公尺之廠房、(A8)所示面積2.83平方公尺之廠房拆除，並將上開土地返還原告。(二)被告力達工業公司應給付原告348,602元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還聲明第1項所示之土地予原告之日止，按月給付原告5,810元。(三)被告力達工業公司、莊煌山應將坐落臺南市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地上，如附圖編號(B1)所示面積0.43平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B2)所示面積0.54平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B3)所示面積0.58平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B4)所示面積0.21平方公尺之圍牆及廠房滴水拆除，並將上開土地返還原告。(四)被告力達工業公司、莊煌山應連帶給付原告

3,210元，及自本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還聲明第3項之土地予原告之日止，按月連帶給付原告53元。(五)被告莊煌山應將坐落臺南市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地上，如附圖編號(B5)所示面積0.34平方公尺之圍牆、(B6)所示面積0.61平方公尺之圍牆、(B7)所示面積0.12平方公尺之鋼骨基座、(B8)所示面積0.60平方公尺之圍牆、(B10)所示面積0.43平方公尺之圍牆拆除，並將上開土地返還原告。(六)被告莊煌山應給付原告3,830元，及自本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%之利息；及自本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至返還聲明第5項之土地予原告之日止，按月給付原告63元。(七)被告魏淑卿、莊煌山應將坐落臺南市○○區○○段0000○0000地號土地上，如附圖編號(B9)所示面積0.46平方公尺之圍牆及廠房滴水、(C1)所示面積136.08平方公尺之停車場、(C2)所示面積14.06平方公尺之停車場拆除，並將上開土地返還原告。(八)被告魏淑卿、莊煌山應連帶給付原告274,694元，及自準備書（二）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自準備書狀繕本送達之翌日起至返還聲明第7項所示之土地予原告之日止，按月給付原告4,578元。原告上揭更正，核屬補充、擴張訴之聲明，參諸首揭規定，自為適法，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)原告本為被告力達工業公司之董事長，因被告魏淑卿、莊煌山等人突於110年9月6日召集股東臨時會作成改選董事、監察人及經理人之決議，解任原告之董事長職務，並改選被告魏淑卿為被告力達工業公司之董事長。而坐落臺南市永康區信義段1223、1224、1224-1、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233、1247、1248地號土地（下合稱系爭土地）均為原告個人所有，詎被告力達工業公司未經原告同意，擅自占用附表編號1-8所示之土地，並於其上興建如附圖編號

(A1) 至 (A8) 所示之廠房；被告力達工業公司、莊煌山未經原告同意，擅自占用附表編號9-12所示之土地，並於其上興建附圖編號 (B1) 至 (B4) 所示之圍牆及廠房滴水；被告莊煌山未經原告同意，擅自占用附表編號14-16、18所示之土地，並於其上興建附圖編號 (B5) 至 (B8)、(B10) 所示之圍牆、鋼骨基座；被告魏淑卿、莊煌山未經原告同意，擅自占用附圖編號17、19、20所示之土地，並於其上興建附圖編號 (B9)、(C1)、(C2) 所示之圍牆及廠房滴水、停車場（以上合稱系爭地上物），占用位置及面積各如附圖所示，致原告無從完善行使系爭土地之所有權，爰依民法第767條第1項規定請求被告等拆除系爭地上物，並將系爭土地返還原告。

(二) 又被告等無權占用系爭土地，原告自得依民法第179條之規定，請求被告力達工業公司給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算相當於租金不當得利共計348,602元【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積共計191.12平方公尺）×8%×5年=348,602元】，及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利5,810元【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積共計191.12平方公尺）×8%÷12月=5,810元】；請求被告力達工業公司、莊煌山連帶給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算相當於租金之不當得利共計3,210元【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積共計1.76平方公尺）×8%×5年=3,210元】，及自本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利53元【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積共計1.76平方公尺）×8%÷12月=53元】；請求被告莊煌山給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算相當於租金之不當得利共計3,830元【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積共計2.1平方公尺）×8%×5年=3,830元】，及自本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至返還

01 占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利63元
02 【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積共
03 計2.1平方公尺）×8%÷12月=63元】；請求被告魏淑卿、莊
04 煌山連帶給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算相當於租金之
05 不當得利共計274,694元【計算式：（申報地價4,560元/平
06 方公尺）×（占用面積共計150.6平方公尺）×8%×5年=274,
07 694元】，及自本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至返還占
08 用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利4,578
09 元【計算式：（申報地價4,560元/平方公尺）×（占用面積
10 共計150.6平方公尺）×8%÷12月=4,578元】。

11 (三)並聲明：

- 12 1.被告力達工業公司應將附表編號1-8所示之土地上，如附圖
13 編號(A1)所示面積50.58平方公尺之廠房、(A2)所示面積9.
14 49平方公尺之廠房、(A3)所示面積19.51平方公尺之廠房、
15 (A4)所示面積40.48平方公尺之廠房、(A5)所示面積8.08
16 平方公尺之廠房、(A6)所示面積51.94平方公尺之廠房、
17 (A7)所示面積8.21平方公尺之廠房、(A8)所示面積2.83平
18 方公尺之廠房拆除，並將上開土地返還原告。
- 19 2.被告力達工業公司應給付原告348,602元，及自起訴狀繕本
20 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及
21 自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前項所示之土地予原告之
22 日止，按月給付原告5,810元。
- 23 3.被告力達工業公司、莊煌山應將附表編號9-12所示之土地
24 上，如附圖編號(B1)所示面積0.43平方公尺之圍牆及廠房滴
25 水、(B2)所示面積0.54平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B3)
26 所示面積0.58平方公尺之圍牆及廠房滴水、(B4)所示面積
27 0.21平方公尺之圍牆及廠房滴水拆除，並將上開土地返還原
28 告。
- 29 4.被告力達工業公司、莊煌山應連帶給付原告3,210元，及自
30 本準備書（二）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
31 率5%計算之利息；及自起訴狀繕本送達之翌日起至返還前

項之土地予原告之日止，按月連帶給付原告53元。

5.被告莊煌山應將附表編號14-16、18所示之土地上，如附圖編號(B5)所示面積0.34平方公尺之圍牆、(B6)所示面積0.61平方公尺之圍牆、(B7)所示面積0.12平方公尺之鋼骨基座、(B8)所示面積0.60平方公尺之圍牆、(B10)所示面積0.43平方公尺之圍牆拆除，並將上開土地返還原告。

6.被告莊煌山應給付原告3,830元，及自本準備書(二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%之利息；及自本準備書(二)狀繕本送達之翌日起至返還前項之土地予原告之日止，按月給付原告63元。

7.被告魏淑卿、莊煌山應將附表編號17、19、20所示之土地上，如附圖編號(B9)所示面積0.46平方公尺之圍牆及廠房滴水、(C1)所示面積136.08平方公尺之停車場、(C2)所示面積14.06平方公尺之停車場拆除，並將上開土地返還原告。

8.被告魏淑卿、莊煌山應連帶給付原告274,694元，及自準備書(二)狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及自準備書狀繕本送達之翌日起至返還前項所示之土地予原告之日止，按月給付原告4,578元。

9.原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則抗辯：

(一)系爭土地現雖登記為原告所有，然實際上則均為訴外人立達機械工業股份有限公司(下稱立達機械公司)所購買，僅借用原告名義辦理登記作業，立達機械公司與原告間就系爭土地實為借名登記關係，系爭土地之所有權狀、稅負均由立達機械公司持有並繳納，立達機械公司才是系爭土地實際之所有權人。又被告力達工業公司前經立達機械公司同意，以系爭1223、1224、1224-1、1227、1228、1229、1230、1231、1232、1233地號等10筆土地做為工廠基地使用，興建附圖編號(A1)至(A8)、(B1)至(B4)之廠房及圍牆，自屬有權占有，則原告請求被告力達工業公司拆除系爭地上物，返還系爭土地，並請求被告力達工業公司給付相當於租金之不

01 當得利，並無理由。

02 (二)又被告魏淑卿、莊煌山並未占有使用系爭1247、1248地號土
03 地，附圖編號(B1)至(B4)所示之圍牆、編號(B5)至
04 (B8)、(B10)所示之圍牆、鋼骨基座及編號(B9)、(C
05 1)、(C2)所示之圍牆、停車場等均非被告魏淑卿或莊煌
06 山所建造，則原告主張被告魏淑卿、莊煌山無權占用上開土
07 地，並請求被告魏淑卿、莊煌山拆除上開地上物並返還土
08 地，及給付相當租金之不當得利，亦無理由。

09 (三)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告
10 免為假執行。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)原告主張被告力達工業公司、魏淑卿、莊煌山各為系爭地上
13 物之所有權人或事實上處分權人，有無理由？

14 1.就附圖編號(A1)至(A8)所示之廠房部分：

15 按附圖編號(A1)至(A8)所示之廠房為石棉瓦鐵皮1層平
16 房，與被告力達工業公司坐落同段1222地號之門牌號碼臺南
17 市○○區○○○路000號之廠房屋頂相連，內部互通，為廠
18 房增建部分，東西兩側均有小門可出入，現由被告力達工業
19 公司堆放材料機具等情，有本院現場勘驗測量筆錄、現場
20 圖、現場照片、空照圖在卷(本院卷一第189-211頁)可
21 稽。原告主張上開廠房均為被告力達工業公司於62年11月20
22 日所建，被告力達工業公司嗣於73年9月27日將上開廠房一
23 部讓與立達機械公司(即變更登記前之百寬企業股份有限公
24 司)供其申請工廠設立登記，有力達工業公司工廠設立申請
25 書、力達工業公司籌備處工廠平面圖、臺南縣政府建設局63
26 年3月26日(63)南建局使字第321號使用執照、臺南縣政府
27 土地登記總簿節本、力達工業公司、百寬企業股份有限公司
28 工廠變更登記申請書、工廠設立申請書、工廠設立登記資料
29 在卷可稽(本院卷二第7-37頁)，參以附圖編號(A1)至
30 (A8)所示之廠房與被告力達工業公司所有門牌號碼臺南市
31 ○○○區○○○路000號之廠房緊密相鄰，工廠內部互通，並

01 共用廠房屋頂等部分結構，且現仍由被告力達工業公司使用
02 用，堪認上開廠房確係由被告力達工業公司建造，則原告主
03 張被告力達工業公司為附圖編號（A1）至（A8）所示之廠房
04 之所有權人或事實上處分權人，應堪採信。

05 2.就附圖編號（B1）至（B4）所示之圍牆及廠房滴水部分：

06 查附圖編號（B1）至（B10）所示之地上物各為臺南市○○區○○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）及力達工
07 業公司廠房外為之圍牆、廠房滴水及鋼骨基座等情，有本院
08 現場勘驗測量筆錄、現場圖、現場照片、空照圖在卷（本院
09 卷一第189-211頁）可稽。被告莊煌山雖辯稱，系爭1241、1
10 242、1245地號土地上之建物現為立達機械公司辦公室、124
11 7、1248地號土地上之建物則為立達機械公司倉庫及圍牆云
12 云。惟據證人即原立達機械公司員工莊淑玲到庭證稱：伊於
13 71至84年間任職於立達機械公司，系爭房屋為被告莊煌山於
14 73、74年間所興建，並一併興建如附圖編號（B1）至（B1
15 0）所示之圍牆，用以與外面道路做區隔。70年間圍牆只有
16 下面的鋼筋水泥板，嗣因系爭1223、1228、1229地號土地加
17 蓋廠房後才設置鐵捲門等語（本院卷二第54-56頁），經核
18 與系爭土地之空照圖、現場履勘照片所示之系爭房屋、廠房
19 及圍牆座落位置大致相符，足認證人莊淑玲所言，應為可
20 採。而附圖編號（A1）至（A8）所示之廠房為被告力達工業
21 公司所有，業經本院認定如前，與之相連如附圖編號（B1）
22 至（B4）廠房滴水，則為被告莊煌山為該工廠防止雨水侵蝕
23 建物之用所建，堪認被告力達工業公司、莊煌山為編號（B
24 1）至（B4）所示圍牆及廠房滴水之所有權人或事實上處分
25 權人。從而，原告主張附圖編號（B1）至（B4）所示之圍牆
26 及廠房滴水均為被告力達工業公司、莊煌山所建而為所有權
27 人或事實上處分權人，亦屬有據。

28
29 3.就附圖編號（B5）、（B6）、（B8）、（B10）所示之圍牆
30 及（B7）所示之鋼骨基座部分：

31 又附圖編號（B5）、（B6）、（B8）、（B10）所示之圍牆

01 及（B7）所示之鋼骨基座均圍繞系爭房屋及力達工業公司廠
02 房南側外圍等情，業如前述。而附圖編號（B5）、（B6）、
03 （B8）、（B10）所示之圍牆及（B7）所示之鋼骨基座均為
04 被告莊煌山所蓋，除據證人莊淑玲證述在案外，證人即被告
05 力達工業公司前員工廖承宇亦於本院證稱：系爭房屋為被告
06 莊煌山所有，現由被告莊煌山及魏淑卿居住，編號19照片中
07 藍色貨車前方的小門是通往力達工業公司、立達機械公司兩
08 間公司的辦公室，那個門過去的樓上就是兩間公司的辦公
09 室。編號1 照片中的西側門口進入後有東西堵住，所以無法
10 進出。編號19照片的門口我在上班時，莊煌山、魏淑卿要求
11 所有員工不要從這個門進出，因為從這個門過來就是莊煌
12 山、魏淑卿他們的住家等語（本院卷一第257-258頁），顯見
13 編號（B5）、（B6）、（B8）、（B10）所示之圍牆及（B
14 7）所示之鋼骨基座確為被告莊煌山所建造而為所有權人或
15 事實上處分權人，亦堪認定。

16 4.就附圖編號（B9）所示之圍牆、廠房滴水及（C1）、（C2）
17 所示之停車場部分：

18 按附圖編號（C1）、（C2）所示之停車場（下稱系爭停車
19 場），為一層鐵皮構造建物，與力達工業公司廠房間有小門
20 互通，其屋頂與系爭房屋及力達工業公司廠房屋頂相連，而
21 編號（B9）所示之圍牆及廠房滴水則位於系爭停車場南側等
22 情，有現場照片在卷（本院卷一第207-211頁）可稽。被告
23 魏淑卿、莊煌山雖辯稱伊未實際占有使用系爭1247、1248地
24 號土地，系爭停車場係供力達工業公司停車使用云云。惟依
25 證人廖承宇到庭證稱：伊於8、9年前於力達工業公司工作，
26 至去年3、4月離職，系爭停車場在伊上班時就已經搭建，平
27 時作為停放被告莊煌山、魏淑卿車輛使用，被告莊煌山、魏
28 淑卿並會要求員工不要從停車場與力達工業公司廠房相連通
29 道通行，因為過去就是被告莊煌山、魏淑卿住家等語（本院
30 卷一第257-260頁）。是被告莊煌山、魏淑卿辯稱系爭停車
31 場係供被告力達工業公司使用顯與證人廖承宇上揭證述不

符，是否可採，即非無疑。參以系爭房屋本為被告莊煌山所有，於101年8月24日始以夫妻贈與為原因登記為被告魏淑卿所有，有系爭建物登記謄本、異動索引在卷可稽（本院卷一第63、231-234頁），且自興建迄今均供被告莊煌山、魏淑卿及其家人居住，暨審酌系爭停車場與系爭房屋相連，且以附圖編號（B9）、（B10）之圍牆與外界相隔，足認具有輔助系爭房屋停車、增加利用範圍、防止他人侵擾之功能，與系爭房屋相依使用，客觀上具恆久之功能性關聯，而居於從屬關係。則被告魏淑卿前自被告莊煌山處受讓系爭房屋時，應一併受讓系爭停車場，而為所有權人或事實上處分權人。原告此部分主張，亦屬有據。

(二)原告請求被告各應拆除系爭地上物，並將分別占用之土地返還原告，有無理由？

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；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第767條第1項前段、第759條之1第1項分別定有明文。又稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決意旨參照）。查原告為系爭土地登記之所有權人，有土地登記謄本在卷足憑（新司調卷第21-42頁），原告主張被告力達工業公司、莊煌山、魏淑卿無權占用系爭土地，依民法第767條第1項前段之規定請求被告等拆除系爭地上物並返還占用之土地；被告力達工業公司、莊煌山、魏淑卿則辯稱系爭土地實際所有權人為立達機械公司，原告與立達機械公司就系爭土地為借名登記關係，伊等經過立達機械公司同意使用系爭土地而為有權占有，是依前開規定與說明，自應由被告力達工業公司、莊煌山、魏淑卿先就系爭土地實際所有權

01 人為立達機械公司、原告與立達機械公司間就系爭土地為借
02 名登記法律關係，及經過立達機械公司同意使用系爭土地而
03 為有權占有之事實負舉證責任。

04 2.經查，立達機械公司雖於本件訴訟中之111年6月6日出具函
05 文表示，系爭土地為立達機械公司陸續向他人購入，並借用
06 原告名義登記為所有權人，系爭土地之土地所有權狀、地價
07 稅歷年均由立達機械公司持有，並由原告收受稅單後交予立
08 達機械公司繳納，至原告自有之土地，亦會以現金透過立達
09 機械公司帳戶代為繳納等語，並提出土地所有權狀、地價稅
10 繳款書、立達機械公司支出明細摘要（本院卷一第107-185
11 頁）。然查，上開支出明細摘要為立達機械公司自行製作之
12 文件，且內容僅有原告以其自有之它筆土地透過立達機械公
13 司繳納地價稅之紀錄，並非記載立達機械公司確實有支出系
14 爭土地相關稅費之紀錄，是立達機械公司此部分陳述，是否
15 屬實，即非無疑。

16 3.又立達機械公司另以持有系爭土地所有權狀，並同意被告力
17 達工業公司使用系爭土地。惟查，立達機械公司縱持有系爭
18 土地所有權狀之情屬實，亦不能直接證明立達機械公司即為
19 系爭土地之所有權人，更無法據此即認定立達機械公司與原
20 告間就系爭土地有成立借名契約之合意。被告力達工業公
21 司、莊煌山、魏淑卿復未提出其他積極證據證明業得系爭土
22 地登記所有權人即原告之同意，或就系爭土地有何占有使用
23 之合法權源，則原告本於土地所有權人之地位，依民法第76
24 7條第1項規定，請求被告力達工業公司拆除附圖編號（A1）
25 至（A8）所示之廠房、被告力達工業公司、莊煌山拆除附圖
26 編號（B1）至（B4）所示之圍牆及廠房滴水、被告莊煌山拆
27 除附圖編號（B5）、（B6）、（B8）、（B10）所示之圍牆
28 及（B7）所示之鋼骨基座、被告莊煌山、魏淑卿拆除附圖編
29 號（B9）所示之圍牆、廠房滴水及（C1）、（C2）所示之停
30 車場部分，即有理由。

31 (三)原告請求被告等給付無權占用系爭土地之相當於租金之不當

01 得利，有無理由？

02 1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能
04 返還，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有
05 明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
06 之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返
07 還之範圍應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若
08 干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為
09 社會通常之觀念。另城市地方土地之租金以不超過其申報地
10 價年息百分之10為限，土地法第105條準用同法第97條第1項
11 定有明文。該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，
12 係指法定地價而言，而法定地價，依土地法第148條規定，
13 係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條
14 所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又基地租金
15 之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
16 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
17 利益等項以為決定。

18 2.查本件被告等無權占有系爭土地如附圖編號（A1）至（C2）
19 所示，業經認定如前，其等各自受有使用前開土地之利益，
20 並致原告因無法使用收益該部分土地而受有損害，則原告依
21 不當得利之法律關係，請求被告等返還占用系爭土地所得相
22 當於租金之不當得利，自屬有據。本院審酌系爭土地坐落臺
23 南市永康區，系爭地上物南側臨中山南路316巷（寬約5.75
24 公尺），可通往中山南路，周圍有自來水公司、工廠，交通
25 尚稱便利等情形，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷一第
26 190頁），並考量土地坐落整體區域位置、交通條件、經濟
27 活動狀況等因素，認原告主張以申報地價8%作為計算被告
28 等所獲不當得利之標準，核屬過高，應以申報地價5%計算
29 本件相當租金之不當得利，始為允當。

30 3.從而，原告請求被告力達工業公司給付自本件訴訟起訴前回
31 溯5年計算相當於租金之不當得利共計217,877元【計算式：

(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計191.12平方公尺)×5%×5年=217,877元】，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年11月10日起至返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3,631元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計191.12平方公尺)×5%÷12月=3,631元】；請求被告力達工業公司、莊煌山連帶給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算相當於租金之不當得利共計2,006元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計1.76平方公尺)×5%×5年=2,006元】，及自本準備書(二)狀繕本送達之翌日即112年2月9日起至返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利33元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計1.76平方公尺)×5%÷12月=33元】；請求被告莊煌山給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算之相當於租金之不當得利共計2,394元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計2.1平方公尺)×5%×5年=2,394元】，及自本準備書(二)狀繕本送達之翌日即112年2月9日起至返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利40元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計2.1平方公尺)×5%÷12月=40元】；請求被告魏淑卿、莊煌山連帶給付自本件訴訟起訴前回溯5年計算相當於租金之不當得利共計171,684元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計150.6平方公尺)×5%×5年=171,684元】，及自本準備書(二)狀繕本送達之翌日即112年2月9日起至返還占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利2,861元【計算式：(申報地價4,560元/平方公尺)×(占用面積共計150.6平方公尺)×5%÷12月=2,861元】，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告等各拆除附圖編號(A1)至(C2)所示之系爭地上物，並依民法第179條規定，請求被告力達工業公司給付217,877元，及自

110年11月10日起至返還占用土地之日止，按月給付原告3,631元；請求被告力達工業公司、莊煌山連帶給付2,006元，及自112年2月9日起至返還占用土地之日止，按月給付原告33元；請求被告莊煌山給付2,394元，及自112年2月9日起至返還占用土地之日止，按月給付原告40元；請求被告魏淑卿、莊煌山連帶給付171,684元，及自112年2月9日起至返還占用土地之日止，按月給付原告2,861元，均為有理由，應予准許；至逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項、第87條第1項分別定有明文。本件訴訟費用經核為192,179元（即第一審裁判費124,904元、複丈費及建物測量費67,275元），爰依職權確定上開訴訟費用兩造各自之負擔額如主文第十項所示。

八、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

九、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。爰依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項、第87條第1項、第390條、第392條第2項規定，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
民事第四庭 法 官 曾仁勇

01 以上正本證明與原本無異。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日

07 書記官 顏珊珊

08 附表：

09

編號	附圖編號	土地現況	面積 (平方公尺)	坐落地號	備註
1.	(A1)	廠房	50.58	1223	按整筆地號登記面積計算
2.	(A2)	廠房	9.49	1224-1	按整筆地號登記面積計算
3.	(A3)	廠房	19.51	1224	
4.	(A4)	廠房	40.48	1228	按整筆地號登記面積計算
5.	(A5)	廠房	8.08	1227	
6.	(A6)	廠房	51.94	1229	按整筆地號登記面積計算
7.	(A7)	廠房	8.21	1230	
8.	(A8)	廠房	2.83	1231	
9.	(B1)	圍牆及廠房滴水	0.43	1224	圍牆位置與廠房滴水重疊
10.	(B2)	圍牆及廠房滴水	0.54	1227	圍牆位置與廠房滴水重疊
11.	(B3)	圍牆及廠房滴水	0.58	1230	圍牆位置與廠房滴水重疊
12.	(B4)	圍牆及廠房滴水	0.21	1231	圍牆位置與廠房滴水重疊
13.	(B5)	圍牆	0.34	1231	
14.	(B6)	圍牆	0.61	1232	
15.	(B7)	鋼骨基座	0.12	1232	
16.	(B8)	圍牆	0.6	1233	
17.	(B9)	圍牆及廠房滴水	0.46	1248	
18.	(B10)	圍牆	0.43	1248	
19.	(C1)	停車場	136.08	1247	按整筆地號登記面積計算
20.	(C2)	停車場	14.06	1248	