

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第925號

原告 黃望麟

黃庭堅

共同

訴訟代理人 許俊仁律師

被告 精機機械股份有限公司

法定代理人 王耀堂

追加被告 台寶精機股份有限公司

法定代理人 王瑞蓉

共同

訴訟代理人 馮馨儀律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告台寶精機股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○○○段00000地號土地上，如附圖所示編號A（面積68平方公尺之鐵皮搭建物1）、編號B（面積24平方公尺之貨櫃）、編號D（面積287平方公尺之工廠主體建物1）部分之地上物拆除，將該部分土地騰空返還原告黃望麟，並給付原告黃望麟如附表二所示之金額。

二、被告台寶精機股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○○○段00000地號土地上，如附圖所示編號C（面積5平方公尺之貨櫃）、編號E（面積380平方公尺之工廠主體建物1）、編號F（面積93平方公尺之員工宿舍）、編號G（面積186平方公尺之員工宿舍後鐵皮）、編號H（面積14平方公尺

01 水塔)、編號I(面積15平方公尺工廠主體建物2)、編號J
02 (面積400平方公尺之工廠主體建物2)部分之地上物拆除，
03 將該部分土地騰空返還原告黃庭堅，並給付原告黃庭堅如附
04 表二所示之金額。

05 三、原告其餘之訴駁回。

06 四、訴訟費用由被告台寶精機股份有限公司負擔十分之七，餘由
07 原告負擔。

08 五、本判決第一、二項部分，於原告及被告台寶精機股份有限公
09 司分別以如附表三所示金額供擔保後，得為假執行及免為假
10 執行。

11 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序方面：

14 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
15 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
16 款定有明文。本件原告起訴時聲明如附表一編號1所示(詳見
17 本院卷(一)第13頁至15頁)；嗣於民國108年6月20日追加共同
18 占有人台寶精機股份有限公司為被告(見本院卷(一)第169
19 頁)，復於同年10月7日具狀，依新北市新店地政事務所收
20 件日期文號為108 年2 月1日店測土字第9000號複丈成果圖
21 (見本院卷(一)第155 頁，下稱附圖)所示測量成果，更正前
22 揭聲明如附表一編號3所示(詳見本院卷(一)第417頁至421
23 頁)；再於同年9月16日具狀變更前揭聲明如附表一編號4所
24 示(詳見本院卷(二)第87頁至92頁)；核原告上開所為，除就
25 拆屋還地之面積位置予以更正、補充外，僅係基於同一基礎
26 事實追加台寶公司為被告，並擴張請求相當於租金之不當得
27 利之金額及其利息，與前揭規定相符，應予准許，合先敘
28 明。

29 貳、實體方面：

30 一、原告黃望麟、黃庭堅主張：其分為新北市○○區○○段○○
31 ○段00000地號(下稱系爭189-1地號)、同小段188-3地號(下

01 稱系爭188-3地號) (合稱系爭土地)所有權人，被告精機機
02 械廠股份有限公司(下稱精機公司)、台寶精機股份有限公
03 司(下稱台寶公司)(合稱被告公司)卻以門牌號碼新北市
04 ○○區○○路○段000 號、790 號建物及廠房等地上物(下
05 稱系爭建物)無權占用系爭土地，爰依民法第767條第1項前
06 段規定，請求被告公司應將如附圖所示之地上物拆除，並將
07 系爭土地騰空返還原告。又被告公司以系爭建物無權占用系
08 爭土地，乃無法律上之原因而受有相當於租金之利益，並致
09 其受有損害，爰依民法第179條規定，請求被告公司如數給
10 付相當於租金之不當得利。並聲明如附表一編號4所示。

11 二、被告公司則辯以：精機公司早於76年2月間以每坪新台幣
12 (下同)6,000元、總價4,488,495元向原告購買系爭189及1
13 89-1地號土地，並已給付價金，僅因未具自耕農身分致未辦
14 理土地過戶登記，另系爭188-3地號土地則係106 年間由原1
15 89 地號土地與188 地號土地合併後整合而成，本屬系爭189
16 及188 地號土地之一部，精機公司向原告購買系爭189 及18
17 9-1地號土地時，固未包含嗣後併入188-3 地號之原188 地
18 號部分土地，惟因該處緊鄰系爭189、189-1地號土地，位於
19 工廠出入口附近之土地，偶有員工停車或暫時堆置物品，惟
20 黃望麟已於98年間要求被告租賃，並簽訂土地租賃契約，故
21 被告公司並非無權占有系爭土地，是原告請求被告公司返還
22 土地、給付不當得利，均無理由等語。答辯聲明：(一)原告之
23 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
24 准宣告免為假執行。

25 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
26 民法第767 條第1項前段定有明文。各共有人對於第三人，
27 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
28 求，僅得為共有人全體之利益為之。同法第821條亦有明
29 定。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對於原
30 告就其土地所有權之事實，已無爭執，僅以非無權占有為抗
31 辯者，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。

01 如不能證明，應認原告之請求為有理由。本件原告主張其為
02 系爭土地之所有權人，被告公司以系爭建物占用系爭土地乙
03 節，業據提出土地登記謄本（見本院卷(一)第27、29頁）為
04 證，並經本院履勘現場，製有勘驗筆錄、新北市新店地政事
05 務所108年4月24日新北店地測字第1085355712號函及複丈成
06 果圖（見本院卷(一)第141、155、489頁、卷(三)第67頁）暨現場
07 照片等件（見本院卷(三)第77至83、99至103頁）可考，且為
08 兩造所不爭執（見本院卷(一)第414頁），應堪信實。惟原告
09 請求被告公司拆除系爭地上物、返還系爭土地並給付不當得
10 利等，則為被告公司所拒，並以前詞置辯。依上開說明，被
11 告公司即應就其係有權占有系爭土地乙節，負舉證責任。

12 四、經查：

13 (一)被告公司抗辯其已於76年2月27日向原告買受系爭189、189-
14 1 地號土地，並給付價金448萬8,495元，僅未辦理過戶等
15 情，固提出買賣契約影本（見本院卷(一)第105至111頁）為
16 證，惟為原告否認。觀之該買賣契約僅係影本，未經兩造當
17 事人簽名用印，且被告公司自承並無買賣契約正本等語（見
18 本院卷(三)第114頁），是該未經當事人簽署之買賣契約影
19 本，自難據為有利被告公司認定之證據，被告公司執此抗辯
20 兩造已達成系爭土地買賣之合意云云，自無可取。

21 (二)被告公司復抗辯其已依前揭買賣契約所載給付原告系爭土地
22 之買賣價金，契約上有記載兌現之支票號碼，並以台寶公司
23 法定代理人兼精機公司股東暨該公司法定代理人王耀堂之妹
24 王瑞蓉到庭證稱：我們交給黃望麟精機公司開立彰化銀行之
25 即期支票等語（見本院卷(一)第232頁）為證。惟查，前揭買
26 賣契約僅係未經兩造當事人簽署之影本，已難憑取，業經本
27 院認定如前；況被告公司並未提出給付買賣價金予原告之任
28 何證據資料，參之另證人即被告公司前員工李香蘭到庭證
29 稱：交付支票時其並未在場等語（見本院卷(一)239頁），是縱
30 使前揭契約影本上片面記載3紙支票號碼、面額若干（見本
31 院卷(一)第105頁），及王瑞蓉與李香蘭均證稱：被告公司從無

01 退票紀錄各等語（見本院卷(一)第232、239頁），亦均不足以
02 證明被告公司確有交付如前揭契約影本所載之3紙支票予原
03 告黃望麟收受並持以兌領乙節屬實。

04 (三)又依前揭契約影本所載「本約成立同時甲方（即精機公司）
05 交出120萬元為定銀..（不另立據）」，亦未見被告公司提
06 出任何交付120萬元現金或票據之憑證，則由被告公司所執
07 前揭買賣契約影本未經當事人簽署乙節以觀，益徵被告公司
08 尚未交付120萬元定金，衡諸一般交易常情，自難認被告公
09 司在未能陳明其是否暨如何交付120萬元定金之情況下，即
10 進而交付3紙支票付清買賣價金尾款。被告公司既未能證明
11 原告黃望麟已取走價金支票並加以兌現，徒以未經當事人簽
12 名用印之買賣契約影本乙紙，自不足以證明兩造間就系爭土
13 地已成立買賣契約並給付全部買賣價金。是被告公司抗辯其
14 已付清系爭土地之買賣價金云云，並無可取。

15 (四)另王瑞蓉證稱兩造成立買賣契約後，因知系爭土地受自耕農
16 身分限制，無法立即辦理過戶，故原告將印章交由被告公司
17 收執，以待日後用以辦理印鑑證明，以完成過戶事宜云云，
18 仍為原告否認。衡諸被告公司持有原告印章之原因及可能
19 性，容有多端，僅執有原告二顆印章，實不足據以證明兩造
20 間已成立系爭土地之買賣契約關係並已給付買賣價金，否
21 則，何以雙方當事人均未簽署買賣契約？果被告公司業已給
22 付買賣價金，又何以未曾取得土地所有權狀？參之王瑞蓉證
23 稱系爭土地之土地稅歷年來仍由原告繳納等語（見本院卷(一)
24 第236頁），顯不符一般完成土地買賣之交易常情。是被告
25 公司徒執原告印章即抗辯其已買受系爭土地並付清買賣價金
26 云云，即無可取。

27 (五)況原告主張兩造間曾就系爭土地之使用成立租賃契約關係，
28 並提出被告公司不爭執真正之自98年1月1日起至106年12月3
29 1日止之土地租賃契約（下稱系爭租約）及表支付租金之存
30 款帳號資料及交易明細查詢與代收票據資料查詢等件（見本
31 院卷(一)第197至205、第313至315頁）為證。觀諸系爭租約第

01 一條記載「甲方（即原告）土地所在地使用範圍：（以下空
02 白）」，固未載明土地地號及使用範圍，惟第六條均載明：
03 「.. 乙方（即被告公司）要無條件拆除地上物歸還給甲方，
04 不得有異議...」等語（見本院卷(一)第197、第313、第315
05 頁），堪認甲方土地所在地均為兩造間締約之使用範圍，而
06 無限制，且該需拆除之地上物即被告公司使用之系爭建物。
07 是認兩造間於前揭期間就被告公司以系爭建物使用系爭土地
08 乙節，確曾訂立系爭租約，被告公司並以半年一付之方式，
09 給付原告年租金30萬8,400元，此為兩造不爭執（見本院卷
10 (二)第113頁）。益見兩造就系爭土地並未成立買賣契約關
11 係，否則被告公司何需就其已買受之系爭土地，再向原告締
12 約承租使用？被告公司雖抗辯前揭租約係針對系爭土地外之
13 原告所有其他土地而為，惟為原告否認，被告公司就此復未
14 舉證以實其說，是其所辯，仍難憑取。

15 (六)再原告於106年8 月間即以存證信函通知精機公司系爭租約
16 於106年12月31日屆滿後不再續約，復於107年1 月間發函重
17 申無再出租意願，請求被告公司騰空返還土地，此有存證信
18 函(見本院卷第(一)207至第209頁)可參，被告公司對此並未爭
19 執，是依系爭租約及前揭存證信函，應認兩造間就系爭土地
20 所定之系爭租約，已於106年12月31日經原告合法終止，而
21 迄至本院言詞辯論終結前，兩造並無再就系爭土地重新訂立
22 新租約，是自系爭租約終止之翌日即107年1月1日起，被告
23 公司即係以系爭建物無權占用系土地，應堪認定。

24 (七)被告公司既未證明其有合法正當權源以系爭建物占用系爭土
25 地，已詳如前述，被告公司復自承系爭建物為台寶公所興建
26 ，為被告公司共同使用(見本院卷(一)第414頁、卷(二)第113
27 頁)，並經王瑞蓉證述屬實（見本院卷(一)第235頁），且有系
28 爭784 號、790號建物之稅籍資料（見本院卷(一)第263至271
29 頁）可參，而依稅捐資料、使用暨建造執照登記之系爭建物
30 所有權人均為台寶公司，佐以被告公司自承其當時申請建築
31 使用之土地為新北市○○區○○段○○○段000○○00000地號

01 均為台寶公司所有，建照及使用執照內並無系爭土地之使用
02 權同意書，亦為兩造所不爭執(見本院卷(一)第414、415頁)，
03 是原告本於系爭土地所有權之法律關係，請求系爭建物之處
04 分權人台寶公司拆除系爭建物、騰空返還系爭土地，即屬有
05 據，應予准許。至精機公司並非系爭建物之處分權人，原告
06 復未舉證其亦有系爭建物之事實上處分權，自難認其亦屬系
07 爭建物事實上處分權人而有拆除之權限，是原告請求其拆除
08 系爭建物返還系土地，即屬無據。

09 (八)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益，民法第179條定有明文；而不當得利之法則請求返還不
11 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其
12 要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，
13 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人建物，可能獲
14 得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查，被告台寶公司
15 無正當占用權源卻以系爭建物繼續占用系爭土地，自屬無法
16 律上原因而受有占有使用系爭土地相當於租金之利益，是原
17 告依不當得利之法律關係，請求被告台寶公司返還占有系土
18 地相當於租金之不當得利，即非無據；另其請求精機公司返
19 還當得利，則屬無據，礙難准許。又土地法第97條第1項明
20 定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
21 額年息10%為限。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依
22 法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機關估定之價額，
23 土地法施行法第25條亦有明文。而法定地價，係土地所有人
24 依該法規定所申報之地價，此觀土地法第148條規定自明。
25 惟依土地法第105條準用同法第97條及平均地權條例施行細
26 則第21條(即公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價)
27 之規定，以公告地價年息10%計算。另基地租金之數額，除
28 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮
29 之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等事項綜合
30 判斷之(最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照)，且
31 供營業用之房屋，所約定之租金，不受土地法第97條規定之

01 限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參照）。

02 (九)本院審酌系爭土地為非都市用地，經編定為山坡地保育區農
03 牧用地（見本院卷(二)第1頁），且系爭土地之使用分區及使用
04 地類別均為「山坡地保育區」、「農牧用地」，有系爭土地
05 登記謄本可憑（見本院卷(一)第27頁、第29頁）。又台寶公司
06 以系爭建物無權占有系爭189-1地號土地如附圖所示A、B、D
07 部分，面積共379平方公尺（計算式：A部分68+B部分24+D
08 部分287=379）；復無權占有系爭188-3地號土地如附圖所
09 示C、E、F、G、H、I、J部分，面積共1,093平方公尺（計算
10 式：C部分5+E部分380+F部分93+G部分186+H部分14+I
11 部分15+J部分400=1,093），有土地複丈成果圖（見本院卷
12 (一)第155頁）可稽，佐以系爭土地歷年公告地價（系爭土地
13 公告地價查詢資料見本院卷(二)第115至117頁），再衡諸台寶
14 公司興建之廠房主要區域（含辦公室）坐落在系爭土地上詳如
15 附圖所示，所在位置已幾近三峽分界處，屬於山坡地保育區
16 農牧用地，雖有新店客運及臺北客運可抵達安康路三段路
17 口，惟自馬路步行至被告公司上址建物大門處約10分鐘（見
18 本院卷(二)第67頁勘驗筆錄），且距離市區遙遠，附近除造林
19 或農作外，未見到其他商業活動等情，亦有現場照片及附近
20 地圖（見本院卷(二)第77至85頁）可佐，另參兩造於系爭租約
21 所訂之年租金金額，及系爭建物係供被告公司營業使用，認
22 被告公司所受相當租金之不當得利，應以系爭土地公告地價
23 年息10%計算方為適當。原告依展基不動產估價師聯合事務
24 所不動產估價報告（見本院卷(一)第317至409頁）中以估價
25 師估驗之租賃實例比較法及積算法為勘估標的價格之推估方
26 法推算所得，主張系爭土地自107年7月1日至108年6月30
27 日全年租金共4,792,080元計為不當得利，不惟其主張之加
28 權方式，並無依據，核與前揭規定容屬有間，且與原告前於
29 107年8月28日提出由宏大不動產估價師聯合事務所不動產
30 估價報告書（見本院卷(二)，估價報告第31頁）為據，主張系
31 爭土地每坪每月租金僅35元、合計年租金為417,744元，及

01 系爭土地之價額暨兩造間簽訂系爭租約之年租金相去甚遠，
02 即無可取。

03 (十)準此，則原告依民法第179條規定，請求被告台寶公司依系
04 爭土地107年1月之公告地價480元，給付原告黃望麟自107年
05 1月1日起至返還部分土地之日止，按年給付原告218,304
06 元(計算式：480元×10%×379平方公尺×12個月＝218,304
07 元)；另依系爭土地於107年1月公告地價480元，計付原告黃
08 庭堅自107年1月1日起至返還部份土地之日止，按年給付原
09 告629,568元(計算式：480元×10%×1,093平方公尺×12個月＝
10 629,568元)，即屬有據，應予准許，至逾此範圍之請求，則
11 屬無據，礙難准許。

12 五、綜上所述，被告台寶公司以系爭建物無權占有系爭土地，則
13 原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求拆除系爭
14 地上物，並將系爭土地返還予原告，並依民法第179條規定
15 ，請求台寶公司給付上述相當於租金之不當得利(詳如附表
16 二所示)，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，
17 為無理由，應予駁回。另就本件原告勝訴部分，依兩造聲請
18 分別命供擔保為假執行及免假執行之宣告(詳如附表三所示
19)。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予
20 駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 109 年 10 月 7 日
26 民事第四庭 法 官 林振芳

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 7 日
31 書記官 蔡汶芯

01 附表一：
02

編號	起訴及變更日期	原告訴之聲明
1	107年6月22日	一、被告應將座落新北市○○區○○段○○○段00000地號土地，門牌號碼新北市○○區○○路○段000號建物及地上物等均拆除後，將占用之土地騰空返還予原告黃望麟。 二、被告應自本起訴狀送達翌日起，至騰空返還上述第一項聲明所示土地之日止，每月給付原告黃望麟新臺幣(下同)11萬0,715元。 三、被告應將座落新北市○○區○○段○○○段00000地號土地，門牌號碼新北市○○區○○路○段000號建物及地上物等均拆除後，將占用之土地騰空返還予原告黃庭堅。 四、被告應自本起訴狀送達翌日起，至騰空返還上述第三項聲明所示土地之日止，每月給付原告黃庭堅38萬6,595元。 五、原告願供擔保，請准宣告假執行。
2	108年6月20日	追加共同占有人台寶精機股份有限公司為被告
3	108年10月7日	一、被告二人應將座落新北市○○區○○段○○○段00000地號土地上，如附圖（即本院卷一第155頁新北市新店地政事務所收件日期文號為108年2月1日店測土字第9000號複丈成果圖）所示，編號A部份面積68平方公尺之鐵皮搭建物1、編號B部份面積24平方公尺之貨櫃、編號D部份面積287平方公尺之工廠主體建物1等地上物均拆除，並將土地上柏油刨光清除後，將土地騰空返還原告黃望麟。 二、被告二人應自起訴狀送達翌日起，至騰空返還上述第一項聲明所示土地之日止，每年給付原告黃望麟106萬6,850元。

		三、被告二人應將座落新北市○○區○○段○○○○段00000 地號土地上，如附圖（即本院卷一第155 頁新北市新店地政事務所收件日期文號為108 年2 月1 日店測土字第9 000號複丈成果圖）所示，編號C 部份面積5 平方公尺之貨櫃、編號E 部份面積380 平方公尺之工廠主體建物1、編號F部份面積93平方公尺之員工宿舍、編號G 部份面積186 平方公尺之員工宿舍後鐵皮、編號H 部份面積14平方公尺水塔、編號I 部份面積15平方公尺工廠主體建物2、編號J 部份面積400 平方公尺之工廠主體建物2等地上物均拆除，並將土地上柏油刨光清除後，將土地騰空返還原告黃庭堅。 四、被告二人應自起訴狀送達翌日起，至騰空返還上述第三項聲明所示土地之日止，每年給付原告黃庭堅372萬5,230 元。 五、原告願供擔保，請准宣告假執行。
4	109年9月16日	一、被告二人應將座落新北市○○區○○段○○○○段00000地號土地上，如附圖（即鈞院卷第155頁新北市新店地政事務所收件日期文號為108年2月1日店測土字第9000號複丈成果圖）所示，編號A部份面積68平方公尺之鐵皮搭建物1、編號B部份面積24平方公尺之貨櫃、編號D部份面積287平方公尺之工廠主體建物1等地上物均拆除，並將土地騰空返還原告黃望麟。 二、被告二人應自民國107年1月1日起，至騰空返還上述第一項聲明所示土地之日止，每年給付原告黃望麟新台幣106萬6,850元。 三、被告二人應將座落新北市○○區○○段○○○○段00000地號土地上，如附圖（即鈞院卷第155頁新北市新店地政事務所收件日期文號為108年2月1日店測土字第9000號複丈成果圖）所示，編號C部份面積5平方公尺之貨櫃、編號E部份面積380平方公尺之工

01

		廠主體建物1、編號F部份面積93平方公尺之員工宿舍、編號G部份面積186平方公尺之員工宿舍後鐵皮、編號H部份面積14平方公尺水塔、編號I部份面積15平方公尺工廠主體建物2、編號J部份面積400平方公尺之工廠主體建物2等地上物均拆除，並將土地騰空返還原告黃庭堅。 四、被告二人應自民國107年1月1日起，至騰空返還上述第三項聲明所示土地之日止，每年給付原告黃庭堅新台幣372萬5,230元。 五、原告願供擔保，請准宣告假執行。
--	--	---

02 附表二：

03 被告應給付原告黃望麟不當得利金額明細(小數點以下四捨五入)

04

占有期間	公告地價	占有面積	金額
0000000起至返還部分土地之日止	480元	379m ²	218,304元

05 被告應給付原告黃庭堅不當得利金額明細(小數點以下四捨五入)

06

占有期間	公告地價	占有面積	金額
0000000起至返還部分土地之日止	480元	1093m ²	629,568元

07 附表三：

08

主文	原告假執行擔保之金額	被告免為假執行擔保之金額
第一項	60,640元	181,920元
第二項	72,768元	218,304元
第三項	174,880元	524,640元
第四項	209,856元	629,568元

09 原告黃望麟133,408元

10 原告黃庭堅384,736元

