

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第908號

上訴人 黃望麟

黃庭堅

共 同

訴訟代理人 許俊仁律師

上訴人 台寶精機股份有限公司

法定代理人 王瑞蓉

訴訟代理人 馮馨儀律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，兩造對於中華民國109年10月7日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第925號第一審判決，各自提起上訴，本院於111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一項、第二項關於命台寶精機股份有限公司給付超過自民國一〇七年一月一日起至騰空返還土地之日止，按年分別給付黃望麟新臺幣壹拾萬陸仟捌佰柒拾捌元、黃庭堅新臺幣參拾萬捌仟肆佰元部分，及各該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，黃望麟、黃庭堅在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

台寶精機股份有限公司其餘上訴駁回。

黃望麟、黃庭堅之上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由台寶精機股份有限公司負擔百分之九十五，餘由黃望麟、黃庭堅負擔。

事實及理由

一、上訴人黃望麟、黃庭堅主張：黃望麟、黃庭堅分別為新北市○○區○○段○○○段00000地號（下稱系爭000-0號土地）、000-0地號（下稱系爭000-0號土地，與系爭000-0號土地合稱系爭土地）土地之所有權人；上訴人台寶精機股份有限公司（下稱台寶公司）現以其所有如原判決附圖（下稱附圖）編

號A（面積68平方公尺，鐵皮搭建物）、編號B（面積24平方公尺，貨櫃）、編號D（面積287平方公尺，工廠主體建物）所示地上物無權占有使用黃望麟所有之系爭000-0號土地，及以附圖編號C（面積5平方公尺，貨櫃）、編號E（面積380平方公尺，工廠主體建物）、編號F（面積93平方公尺，員工宿舍）、編號G（面積186平方公尺，員工宿舍後鐵皮）、編號H（面積14平方公尺，水塔）、編號I（面積15平方公尺，工廠主體建物）、編號J（面積400平方公尺，工廠主體建物）所示地上物無權占有使用黃庭堅所有系爭000-0號土地；又兩造間前就上開建物所占有之土地，雖曾成立租賃關係，然該租賃關係業已於民國106年12月31日終止，伊等自得請求台寶公司拆除上開地上物，騰空返還土地，且台寶公司於土地租賃關係終止後，自107年1月1日起仍持續無權占有使用上開地上物所占用之土地，因此受有相當於租金之不當利益，致伊等受有損害，伊等亦得請求台寶公司返還不當得利等情。爰依民法第767條第1項規定及不當得利法則，求為命(一)台寶公司應將附圖A、B、D所示地上物拆除，將該部分土地騰空返還黃望麟，並自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付黃望麟新臺幣(下同)55萬2203元；(二)台寶公司應將附圖C、E至J所示地上物拆除，將該部分土地騰空返還黃庭堅，並自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付黃庭堅159萬8801元之判決（原審就拆屋還地部分，為黃望麟、黃庭堅勝訴之判決；就相當於租金不當得利部分，僅判決台寶公司應自107年1月1日起至返還騰空返還土地之日止，按年分別給付黃望麟、黃庭堅各21萬8304元、62萬9568元；兩造就敗訴部分均不服，各自提起上訴；未繫屬本院者，不予贅述）。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)、(三)項之訴部分廢棄；(二)台寶公司應自107年1月1日起至騰空返還原判決主文第1項所示土地與黃望麟之日止，每年再給付黃望麟33萬3899元；(三)台寶公司應自107年1月1日起至騰空返還原判決主文第2項所示土地與黃庭堅

01 之日止，每年再給付黃庭堅96萬9233元。另於本院答辯聲
02 明：上訴駁回。

03 二、台寶公司則以：系爭000-0號土地及同段000號土地為原審被
04 告精機機械廠股份有限公司(下稱精機公司)於76年2月以總
05 價448萬8495元向黃望麟、黃庭堅購買後，交付與伊於其上
06 興建廠房，該買賣契約雖因伊及精機公司未具自耕農身分，
07 無法辦理土地過戶登記，然買賣雙方業已約定應於日後得辦
08 理過戶時，將上開土地移轉登記與精機公司，伊非無權占
09 有；系爭000-0號土地則為同段000號土地及同段000號土地
10 於106年間分割合併而成之新地號土地，精機公司雖未取得
11 原屬於同段000號土地部分之系爭000-0號土地所有權，惟該
12 部分土地亦早於98年即由精機公司出面與黃望麟、黃庭堅簽
13 訂土地租賃契約，交與伊占有使用及興建廠房，故伊亦非無
14 權占有；縱認伊無權占有使用上開土地，該相當於租金之不
15 當得利或租金，亦應按土地每平方公尺之申報地價計算，或
16 以兩造間前所簽定之土地租賃契約租金來計算相當於租金之
17 不當得利等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不
18 利於台寶公司部分廢棄；(二)上開廢棄部分，黃望麟、黃庭堅
19 於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另於本院答辯聲明：
20 如主文第4項所示。

21 三、查，黃望麟、黃庭堅現分別為系爭000-0號、000-0號土地之
22 登記所有權人；台寶公司所有如附圖編號A、B、D所示地上
23 物現占有使用系爭000-0號土地，附圖編號C、E至J所示地上
24 物現占有使用系爭000-0號土地等情，有卷附土地登記謄
25 本、勘驗筆錄、新北市新店地政事務所複丈成果圖可參(見
26 原審卷一第27至29、141、155頁)，並為兩造所不爭執(見
27 本院卷第257頁)，堪信為真。

28 四、本件應審究者為(一)系爭土地之所有權人為何？(二)台寶公司所
29 有如附圖所示地上物，是否有權占有使用系爭土地？黃望
30 麟、黃庭堅請求台寶公司騰空返還系爭土地，有無理由？(三)
31 黃望麟、黃庭堅請求台寶公司給付無權占有系爭土地所受相

01 當於租金之不當得利，有無理由？茲分述如下：

02 (一)、系爭土地之所有權人為何？

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按不動產物權，依法
05 律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；
06 依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第758條第1項及土
07 地法第43條分別定有明文。

08 2.經查：

09 (1)、系爭000-0號、000-0號土地分別登記為黃望麟、黃庭堅
10 所有等情，有卷附土地登記謄本可稽（見原審卷一第27
11 至29頁），黃望麟、黃庭堅依此主張其等即為系爭土地
12 之所有權人，應非無據。

13 (2)、台寶公司雖抗辯系爭000-0號土地及系爭000-0號土地分
14 割合併前原屬同段000號土地部分，於76年2月間業經精
15 機公司以總價448萬8495元向黃望麟、黃庭堅購買云
16 云，固提出不動產買賣契約書及證人王瑞蓉之證詞為證
17 （見原審卷一第105至111、228至236頁）。惟查：

18 ①、細觀上開不動產買賣契約書，未經兩造當事人簽名
19 用印，且僅係影本，復台寶公司自承並無買賣契約
20 正本等語（見原審卷二第114頁），黃望麟、黃庭
21 堅亦否認曾出售系爭土地，則該未經當事人簽署之
22 不動產買賣契約影本，自難證明黃望麟、黃庭堅有
23 與他人就系爭土地達成買賣契約之合意，台寶公司
24 執此抗辯黃望麟、黃庭堅已出售系爭土地云云，自
25 無可取。

26 ②、至台寶公司抗辯稱該不動產買賣契約係因伊及精機
27 公司未具自耕農身分，無法辦理土地過戶登記，故
28 未用印及辦理土地移轉登記云云。惟查，上開買賣
29 契約書所登載之76年2月間，依據當時尚未刪除之
30 土地法第30條第1項前段規定「私有農地所有權之
31 移轉，其承受人以能自耕者為限」，固不得將屬農

01 牧用地之系爭土地移轉登記予台寶公司或精機公
02 司，惟此僅係辦理所有權移轉登記受有限制，台寶
03 公司或精機公司若真與黃望麟及黃庭堅定有買賣價
04 金及將來法令許可後即辦理過戶之約定等，就該買
05 賣契約並非無法簽立，豈有僅有買賣契約影本且未
06 經契約當事人簽名用印之理？再者，嗣於89年間，
07 上開土地法第30條規定，業經修正刪除，農地轉讓
08 已不受自耕農身分之限制，雖農業發展條例第33條
09 前段仍有「私法人不得承受耕地」之限制，故台寶
10 公司或精機公司雖無法登記為系爭土地之所有權
11 人，然當時農地既然已可轉讓與一般自然人，且上
12 開買賣契約書有關產權登記之約定，亦有記載買受
13 人得指定不動產移轉登記人（見原審卷一第107
14 頁），則斯時台寶公司或精機公司若真與黃望麟及
15 黃庭堅曾定有上開買賣契約，應可請求黃望麟、黃
16 庭堅將系爭土地移轉過戶至台寶公司或精機公司指
17 定之自然人，惟台寶公司及精機公司多年來均未為
18 此請求，甚至台寶公司、精機公司尚與黃庭堅成立
19 土地租賃契約（見原審卷一第197、313至315
20 頁），足徵台寶公司抗辯黃望麟、黃庭堅曾於76年
21 2月間出售系爭土地與精機公司云云，實難可採。

22 ③、又證人即台寶公司法定代理人兼精機公司股東暨該
23 公司法定代理人王耀堂之妹王瑞蓉於原審時雖到庭
24 證述略以：上開買賣契約沒有用印係因當時沒有辦
25 法辦理過戶，但黃望麟與黃庭堅有留其等2人之印
26 章與精機公司，買賣價金亦已由精機公司開立彰化
27 銀行之即期支票交與黃望麟等語（見原審卷一第23
28 0至232頁）。惟前揭買賣契約僅係未經兩造當事人
29 簽署之影本，已難採為認定當事人合意成立買賣契
30 約之證據，業經本院認定如前；況台寶公司亦無法
31 提出其他證據足以證明該買賣價金支票確曾支付與

01 黃望麟、黃庭堅收受；另台寶公司所持黃望麟、黃
02 庭堅之印章，是否確為其等2人之印鑑章，及持有
03 該等印章之原因，均有可疑，亦不足為有利台寶公
04 司之認定；再參以證人王瑞蓉業已證述系爭土地之
05 土地稅歷年來仍由黃望麟、黃庭堅繳納等語（見原
06 審卷一第236頁），益徵黃望麟、黃庭堅確為系爭
07 土地之所有權人，而無出售系爭土地與他人之情。

08 (3)、依上說明，系爭000-0號、000-0號土地之所有權人分別
09 為黃望麟、黃庭堅，台寶公司抗辯黃望麟、黃庭堅業已
10 出售系爭土地與精機公司云云，尚難可採。

11 (二)、台寶公司所有如附圖所示地上物，是否有權占有使用系爭土
12 地？黃望麟、黃庭堅請求台寶公司騰空返還系爭土地，有無
13 理由？

14 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，
15 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
16 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按原告
17 以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間
18 存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權
19 源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號民事
20 判決意旨參照）。

21 2.經查：

22 (1)、承上所述，黃望麟、黃庭堅為系爭土地之所有權人，其
23 等即得向台寶公司主張民法第767條所有權物上請求
24 權，則台寶公司既抗辯其有占有使用系爭土地之正當權
25 源，非無權占有，即應就此利己事實負舉證責任。

26 (2)、台寶公司雖以精機公司已向黃望麟、黃庭堅購買系爭土
27 地後交付伊在其上興建廠房使用為由，抗辯伊非無權占
28 有使用系爭土地云云；惟依台寶公司所提之事證，尚難
29 認定系爭土地曾經黃望麟、黃庭堅出售與精機公司等
30 情，業已認定如前，則台寶公司上開所辯，即無可採。

31 (3)、至台寶公司以伊亦得基於租賃契約關係，有權占有使用

01 系爭土地云云，固提出土地租賃契約及租金支付證明為
02 證（見原審卷一第197至205、第313至315頁）；然上開
03 租賃契約之租賃期間僅分別為98年1月1日至100年12月3
04 1日、101年1月1日至103年12月31日、104年1月1日至10
05 6年12月31日，並無證據可資證明自107年1月1日起，仍
06 有租賃契約關係存在；且黃庭堅及黃望麟曾陸續於106
07 年8月25日、107年1月25日寄發存證信函通知104年1月1
08 日至106年12月31日期間之承租人精機公司，表明於106
09 年12月31日屆滿後不再續約，並請求騰空返還系爭土地
10 之意（見原審卷一第207至209頁存證信函），台寶公司亦
11 未爭執上開存證信函之內容，且亦無證據可資證明台寶
12 公司或精機公司於107年1月1日起仍有與黃望麟及黃庭
13 堅間有租賃契約關係存在；是以，縱曾就系爭土地定有
14 租賃契約關係，然於106年12月31日，業已屆期終止，
15 自終止之翌日即107年1月1日起，台寶公司即無權占有
16 使用系爭土地，應堪認定。

17 (4)、綜上所述，台寶公司既未證明其有合法正當權源得占有
18 使用系爭土地，其亦自承現以所有如附圖所示地上物占
19 有使用系爭土地，及該等地上物興建時，並無系爭土地
20 所有權人出具之土地使用權同意書等情（見原審卷一第
21 414頁，本院卷第257頁）；是以，黃望麟、黃庭堅本於
22 系爭土地所有權之法律關係，請求台寶公司拆除附圖所
23 示地上物，騰空返還系爭土地，應屬有據。

24 (三)、黃望麟、黃庭堅請求台寶公司給付無權占有系爭土地所受相
25 當於租金之不當得利，有無理由？

26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，
28 可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念（最高法院
29 61台上字第1695號民事判例意旨參照）。

30 2.經查：

31 (1)、系爭土地為黃望麟、黃庭堅所有，而如附圖所示之地上

01 物為台寶公司所有，且自107年1月1日起無正當權源占
02 有使用系爭土地，依一般社會通念，台寶公司即受有相
03 當於租金之不當利得，並致土地所有權人黃望麟、黃庭
04 堅受有損害；是以，黃望麟、黃庭堅依民法第179條規
05 定，請求台寶公司返還自107年1月1日起無權占有系爭
06 土地期間所受相當於租金之不當得利，應屬有據。

07 (2)、查，系爭土地為農牧用地（見原審卷一第27至29頁土地
08 登記謄本），而土地法第97條第1項有關房屋租金限制
09 之規定，依條文意旨應僅限於城市地方供住宅用之房
10 地，始有其適用，至非城市及非供居住之房地並不涵攝
11 在內，此觀該條項立法本旨重在防止哄抬租金，造成城
12 市居住問題，準此，本件相當於租金之衡量標準，即無
13 土地法第97條第1項租金限制規定之適用。

14 (3)、至黃望麟、黃庭堅雖提出不動產估價師報告以作為本件
15 租金之衡量標準（見原審卷一第319至383頁），惟該估
16 價報告已明確記載其是以系爭土地現況作為「工業使
17 用」為評估租金基準，並不考慮土地使用情形違規與否
18 （見原審卷一第319頁），然系爭土地之所有權人所受
19 有無法使用收益系爭土地之損害，應為系爭土地之合法
20 使用利益，占有使用者所受之利益，亦應為合法利益，
21 並不包含無權占有使用系爭土地之人非法使用系爭土地
22 之不法利益；是以，黃望麟、黃庭堅以系爭土地作為
23 「工業使用」之市場租金行情，作為相當於租金之不當
24 得利衡量計算標準，自非法之所許，而難憑採。

25 (4)、本院審酌台寶公司以附圖所示地上物無權占有使用黃望
26 麟、黃庭堅所有系爭土地，台寶公司所受有之利益及黃
27 望麟、黃庭堅所受有之損害，主、客觀之衡量標準上，
28 應得參考兩造曾就上開土地使用情形所定有之租賃契約
29 關係所約定之租金標準，以此來評估計算自107年1月1
30 日起，台寶公司仍持續占有使用系爭土地所受有之利益
31 及黃望麟、黃庭堅所受有之損害；則依卷附土地租賃契

約，台寶公司自98年1月1日至100年12月31日即以每年租金30萬8400元之租金向黃庭堅承租其所有之土地（見原審卷一第313頁），其後再由精機公司以相同條件向黃庭堅持續承租至106年12月31日（見原審卷一第197、315頁）等情，應以此當事人曾自行評估主、客觀狀態後，所約定之租金行情為計算標準，認台寶公司以附圖C、E至J所示地上物無權占有使用黃庭堅所有000-0號土地，每年所受有相當於租金之不當得利應為30萬8400元，黃庭堅請求台寶公司自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付30萬8400元，即有所據。又依此計算標準，台寶公司以附圖C、E至J所示地上物無權占有使用黃庭堅所有000-0號土地共計1093平方公尺，約定之租金為30萬8400元，即每平方公尺282元（計算式：308400元/1093平方公尺，元以下四捨五入），而台寶公司以附圖A、B、D所示地上物無權占有使用黃望麟所有000-0號土地共計379平方公尺，該部分每年所受有相當於租金之不當得利即應為10萬6878元（計算式：282元×379平方公尺），黃望麟請求台寶公司自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付10萬6878元，亦屬有據。

五、從而，黃望麟、黃庭堅依民法第767條第1項規定及不當得利法則，請求(一)台寶公司應將附圖A、B、D所示地上物拆除，將該部分土地騰空返還黃望麟，並自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付黃望麟10萬6878元；(二)台寶公司應將附圖C、E至J所示地上物拆除，將該部分土地騰空返還黃庭堅，並自107年1月1日起至返還上開土地之日止，按年給付黃庭堅30萬8400元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為台寶公司敗訴之判決，於法即有未洽，台寶公司就此部分指謫原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示；至於前開

01 應准許部分，原審為台寶公司敗訴之判決，於法並無違誤，
02 台寶公司仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無
03 理由，應駁回其此部分之上訴；另其他不應准許部分（即黃
04 望麟、黃庭堅上訴聲明請求台寶公司再給付部分），原審為
05 黃望麟、黃庭堅敗訴之判決，核無不合，黃望麟、黃庭堅上
06 訴意旨指謫原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
07 應予駁回。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，併此敘明。

11 七、據上論結，本件台寶公司之上訴，為一部有理由，一部無理
12 由；黃望麟、黃庭堅之上訴均為無理由。爰判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
14 民事第九庭

15 審判長法 官 楊絮雲

16 法 官 陳賢德

17 法 官 張宇葭

18 正本係照原本作成。

19 如不服本判決（黃望麟、黃庭堅需合併上訴利益額逾新臺幣150
20 萬元），應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明
21 上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須
22 按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師
23 資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書
24 及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2
25 項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳
26 納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
28 書記官 李佳姿