

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1403號

01  
02  
03 原 告 林碧招  
04 訴訟代理人 張訓嘉律師  
05 賈蓓恩律師  
06 梁伯瑋律師  
07 被 告 崇本建設股份有限公司

08  
09 法定代理人 潘大興  
10 訴訟代理人 陳文正律師  
11 湯明亮律師

12 上 一 人

13 複 代理人 黃怡瑜

14 被 告 板信商業銀行股份有限公司

15  
16 法定代理人 張明道  
17 訴訟代理人 李宣儒  
18 張育菁

19 上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年5月6日言  
20 詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

- 22 一、被告崇本建設股份有限公司應給付原告新臺幣27萬9,622  
23 元，及自民國111年9月2日起至清償日止，按年息5%計算之  
24 利息。  
25 二、原告其餘之訴駁回。  
26 三、訴訟費用由被告崇本建設股份有限公司負擔1%，餘由原告  
27 負擔。  
28 四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣9萬3,207元為被告供  
29 擔保後，得假執行；但被告崇本建設股份有限公司如以新臺  
30 幣27萬9,622元為原告預供擔保，得免為假執行。  
31 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款分別定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「(一)被告崇本建設股份有限公司（下稱崇本公司）應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地（即重測前三洽水段348-10地號，下稱系爭土地）上如桃園縣大溪地政事務所（現改制為桃園市大溪地政事務所，下稱大溪地政）複丈日期民國96年8月22日土地複丈成果圖（下稱另案確定判決附圖，見本院卷一第33-34頁）編號B會館（面積約1,400平方公尺，實際面積以實測為準）及編號F警衛室（面積約149平方公尺，實際面積以實測為準）所示地上物暨入口大門拆除，並將所占用之土地返還原告。(二)被告崇本公司應給付原告新臺幣（下同）1,059,516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；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告17,659元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第3-4頁）；嗣原告於111年12月5日追加被告板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）為被告，並變更聲明為：「(一)被告板信銀行應將系爭土地上如另案確定判決附圖編號B部分所示建物拆除後，與被告崇本公司共同將另案確定判決附圖編號B部分土地返還原告。(二)被告崇本公司應將系爭土地如另案確定判決附圖編號F部分所示建物暨入口大門拆除，並將系爭土地如另案附圖編號A、B、C、D、E、F部份（面積約6,328平方公尺，實際面積以實測為準）返還原告。(三)被告板信銀行應給付原告928,741元，及自追加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；並應自追加起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告15,960元。(四)被告崇本公司應給付原告1,226,366元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自起訴狀  
02 繕本送達翌日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告7  
03 2,139元。(五)就前二項給付，其中242,060元部分，被告一人  
04 為給付後，另一人即免給付。按月給付部分，其中15,960元  
05 部分，被告一人為給付後，另一人即免給付。(六)願供擔保，  
06 請准宣告假執行。」（見本院卷一第151-152頁）；後原告  
07 聲明迭經變更（見本院卷一第395-396頁），又因原告於本  
08 件訴訟繫屬中將系爭土地於112年6月19日移轉登記予訴外人  
09 林威冶，並與林威冶簽立協議書（見本院卷一第411-413  
10 頁），約定由原告依民事訴訟法第254條第1項規定繼續本件  
11 訴訟；續因林威冶於本件訴訟進行中已自行拆除系爭土地如  
12 大溪地政複丈日期112年9月11日土地複丈成果圖（見本院卷  
13 二第363頁，下稱附圖）所示編號A、B、C、D部分所示地上  
14 物，原告乃於113年3月1日具狀變更聲明為「(一)被告板信銀  
15 行應給付原告1,051,982元，及自追加起訴狀繕本送達翌日  
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告崇本公  
17 司應給付原告1,717,410元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
18 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項給付，其  
19 中362,119元部分，被告一人為給付後，另一人即免給付。  
20 (四)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷二第97-98  
21 頁），經核原告於111年12月5日追加板信銀行為本件被告，  
22 乃係主張被告板信銀行與被告崇本公司共同無權占用系爭土  
23 地，屬請求之基礎事實同一；於113年3月1日所為聲明變  
24 更，係因原告所有之系爭土地業經移轉登記予林威冶所有，  
25 乃事實狀態有所變動，致不能繼續為原來之請求，應屬因情  
26 事變更而以他項聲明代最初聲明之情形，揆諸前揭規定，均  
27 應准許之。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：

30 (一)原告於95年9月20日經由本院95年度執字第12794號強制執  
31 行事件拍賣取得系爭土地，於95年9月29日取得系爭土地

01 不動產權利移轉證明書，並於95年10月23日登記為系爭土  
02 地之所有權人，迨至112年6月19日以買賣為原因，將系爭  
03 土地移轉登記予第三人林威冶。原告於取得系爭土地所有  
04 權後，於95年間即發現系爭土地遭訴外人百齡育樂股份有  
05 限公司（下稱百齡公司）無權占用，並興建如另案確定判  
06 決附圖編號B部分所示會館、編號F部分所示警衛室，併同  
07 另案確定判決附圖編號A、C、D、E、G部分所示範圍（合  
08 計面積：11,214平方公尺），共同作為百齡公司所經營之  
09 藍鷹高爾夫球場營業使用，經原告於96年間以百齡公司為  
10 被告提起訴訟，主張百齡公司無權占用系爭土地，依民法  
11 第179條規定，請求百齡公司給付自原告取得系爭土地時  
12 即95年9月29日起至96年6月29日止相當於租金之不當得利  
13 金額，終經臺灣高等法院以99年度上更(一)字第28號判決確  
14 定，認定百齡公司以另案確定判決附圖編號A、B、C、D、  
15 E、F、G部分無權占用系爭土地，應給付無權占用系爭土  
16 地相當於租金之不當得利金額予原告（下稱另案確定判  
17 決）。

18 (二) 後因百齡公司積欠債務，經債權人即被告板信銀行（信託  
19 自青山綠水國際開發股份有限公司，下稱青山綠水公司）  
20 等186位債權人聲請強制執行，經本院以102年度司執字第  
21 31357號清償債務執行事件受理（下稱系爭執行事件），  
22 百齡公司所有如附表一編號1所示建物（即桃園市○○區  
23 ○○段○○○○○號建物；建物門牌：桃園市○○區○○路  
24 000巷000號，即重測前桃園縣○○鄉○○○段00000○  
25 號建物；原門牌為桃園市○○區○○村○○00鄰00號，下  
26 稱系爭39-1建號建物），因無人應買，由債權人即被告板  
27 信銀行聲明承受，並於106年4月24日取得系爭39-1建號建  
28 物之不動產權利移轉證明書，被告板信銀行自106年4月24  
29 日為系爭39-1建號建物之所有權人。雖系爭39-1建號建物  
30 謄本登記坐落土地為桃園市○○區○○段000○○○○000  
31 地號土地（即重測前三洽水段434、435、434-9地號土

01 地)，然大溪地政於101年10月15日曾寄發有關係爭39-1  
02 建號建物位置坐落疑義會議紀錄1份予原告，表示系爭39-  
03 1建號建物正確坐落位置為348-10地號土地即系爭土地等  
04 情，足認系爭39-1建號建物即為另案確定判決附圖編號B  
05 所示之會館，則被告板信銀行自106年4月24日起即為系爭  
06 39-1建號建物之所有權人，換言之，即以另案確定判決附  
07 圖編號B部分無權占用系爭土地。嗣被告崇本公司於110年  
08 6月24日向青山綠水公司購買包含系爭39-1建號建物在內  
09 之原屬百齡公司作為藍鷹高爾夫球場營業使用之土地、地  
10 上建物設施等不動產，被告崇本公司並於110年6月24日登  
11 記為系爭39-1建號建物之所有權人，並設定最高限額1,44  
12 0,000,000 元之最高限額抵押權予被告板信銀行；再於11  
13 0年8月18日將系爭39-1建號建物信託予被告板信銀行，並  
14 由被告板信銀行登記為系爭39-1建號建物所有權人。

15 (三) 附表一編號2所示，百齡公司未辦保存登記建物（下稱未  
16 辦保存登記之7044建物），經系爭執行事件於拍賣公告記  
17 載如附表一編號2所示之內容，於103年11月20日由第三人  
18 游博熙拍定，並於104年7月31日取得未辦登記之7044建物  
19 不動產權利移轉證明書。依未辦保存登記之7044建物坐落  
20 系爭土地之位置、占用面積可知即為另案確定判決附圖編  
21 號F所示之警衛室，同屬無權占用系爭土地。嗣因被告崇  
22 本公司於110年6月24日向青山綠水公司購買原屬百齡公司  
23 作為藍鷹高爾夫球場營業使用之土地、地上建物設施等不  
24 動產，游博熙乃將未辦保存登記之7044建物於110年7月9  
25 日點交予被告崇本公司法定代理人潘大興，足徵被告崇本  
26 公司自110年6月24日起即為另案確定判決附圖編號A、B、  
27 C、D、E、F、G部分地上物之所有權人或事實上處分權  
28 人，並無權占用系爭土地。

29 (四) 另於112年9月11日前，系爭土地上存在有如附圖編號A所  
30 示地上建物(面積：1,442.89 平方公尺)、編號B 所示守  
31 衛室(面積：35.86 平方公尺)、編號C 所示鐵皮屋(面

01 積：90.75 平方公尺）、編號D 所示門柱（面積：3.24平  
02 方公尺）等未辦保存登記建物，且均為被告崇本公司占有  
03 使用，原告雖於112年6月19日將系爭土地所有權移轉予林  
04 威冶，且林威冶於取得系爭土地所有權後，已自行拆除附  
05 圖編號A、B、C、D所示之地上物，然此無礙於被告崇本公  
06 司、板信銀行於原告為系爭土地所有權人期間無權占用系  
07 爭土地之事實認定，是以，被告崇本公司自110年6月24日  
08 起至112年6月19日止，以附圖編號A、B、C、D部分所示建  
09 物（總面積：1,572.74平方公尺）及以系爭土地登記面積  
10 （即11,218.17平方公尺）扣除另案確定判決附圖編號G  
11 草皮部分（面積：4,886平方公尺）即6,332.17平方公尺  
12 （含附圖編號A、B、C、D部分），無權占用系爭土地6,33  
13 2.17平方公尺，受有相當於租金之不當得利，致原告受有  
14 損害，爰依民法第179條規定，按系爭土地申報地價年息3  
15 0%計算，請求被告崇本公司給付自110年6月24日起至112  
16 年6月19日止所受相當於租金之不當得利1,717,410元；又  
17 被告板信銀行自106年4月24日起即以附圖編號A所示地上  
18 建物（面積：1442.89平方公尺）無權占用系爭土地，致原  
19 告受有損害，爰依民法第179條規定，按系爭土地申報地  
20 價年息30%計算，請求被告板信銀行給付自原告提起本件  
21 訴訟時起回溯5年即自106年12月5日起至112年6月19日止  
22 所受相當於租金之不當得利1,051,982元等語（詳細計算  
23 式見本院卷一第433-435頁），並聲明：如變更後訴之聲  
24 明所示。

## 25 二、被告則以：

### 26 （一）被告崇本公司部分：

27 1、系爭39-1建號建物坐落土地為桃園市○○區○○段000○○  
28 00○○000地號土地（即重測前三洽水段434、435、434-9地  
29 號土地），並未坐落於系爭土地，被告崇本公司向青山綠  
30 水公司購買系爭39-1建號建物並信託登記予被告板信銀  
31 行，被告崇本公司既係信賴建物登記謄本上之登記，以買

01 賣法律關係取得有產權登記之不動產，自應受法律上保  
02 障，足認被告崇本公司未以系爭39-1建號建物無權占用系  
03 爭土地。再者，青山綠水公司係於110年7月9日始點交系  
04 爭39-1建號建物予被告崇本公司，自該時起被告崇本公司  
05 始就系爭39-1建號建物有現實上之占有。

06 2、未辦保存登記之7044建物即附圖編號B、C、D所示之守衛  
07 室、鐵皮屋、門柱等地上物，係由青山綠水公司移轉予訴  
08 外人潘大興，上開地上物之事實上處分權人為潘大興並非  
09 被告崇本公司，則原告主張被告崇本公司有以附圖編號  
10 B、C、D所示地上物無權占用系爭土地，應屬錯誤。

11 3、退步言之，縱使被告崇本公司確有占用附圖編號A所示之  
12 地上建物（面積：1442.89平方公尺）而無權占用系爭土  
13 地，被告崇本公司無權占用系爭土地之面積亦僅有附圖編  
14 號A部分所示之1442.89平方公尺，原告主張被告崇本公司  
15 占用面積為6332.17平方公尺（即系爭土地登記面積1121  
16 8.17平方公尺扣除另案確定判決附圖編號G部分之草皮面  
17 積1886平方公尺），並無理由；況林威冶於取得系爭土地  
18 所有權後，於112年2月23日起即在系爭土地周圍設置紐澤  
19 西護欄禁止被告崇本公司進入系爭土地，則被告崇本公司  
20 縱有占用系爭土地期間亦僅自110年7月9日起至112年2月2  
21 2日止，且占用面積僅1442.89平方公尺；另被告崇本公司  
22 使用附圖編號A所示地上建物期間，藍鷹高爾夫球場早已  
23 歇業多年，系爭土地周遭荒涼人煙罕至，對外道路狹窄，  
24 交通多有不便，與另案確定判決宣判當時藍鷹高爾夫球場  
25 仍持續營業之狀態早已不同，原告仍主張按系爭土地申報  
26 地價年息30%計算不當得利金額，顯屬不當等語，資為抗  
27 辯，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願供  
28 擔保請准宣告免為假執行。

29 (二) 被告板信銀行部分：被告板信銀行於106年6月13日基於信  
30 託關係受青山綠水公司委託，登記為系爭39-1建號建物之  
31 所有權人，並於110年6月24日將系爭39-1建號建物所有權

01 移轉登記予被告崇本公司；再於110年8月18日基於信託關  
02 係受被告崇本公司委託，登記為系爭39-1建號建物之所有  
03 權人迄今。系爭39-1建號建物登記謄本記載坐落土地為桃  
04 園市○○區○○段000○○000○○000地號土地，並未坐落於  
05 系爭土地，原告僅以大溪地政1紙函文即認定系爭39-1建  
06 號建物即為另案確定判決附圖編號B所示之會館（面積：1  
07 400平方公尺）亦為附圖編號A所示之地上建物（面積：14  
08 42.89平方公尺），然系爭39-1建號建物係屬合法建物，  
09 而不論另案確定判決附圖編號B所示之會館或附圖編號A所  
10 示之地上建物，均為未辦保存登記之違章建築，自不可能  
11 有相混淆之情事，被告板信銀行從未占有另案確定判決附  
12 圖編號B所示之會館或附圖編號A所示之地上建物，自無可  
13 能藉由上開會館或地上建物而無權占用系爭土地，原告主  
14 張被告板信銀行無權占用系爭土地並未舉證，自無權向被  
15 告板信銀行請求不當得利金額。縱鈞院認被告板信銀行有  
16 無權占用系爭土地之事實，考量系爭土地地處偏遠、非繁  
17 華商業區、交通不便及原藍鷹高爾夫球場早已歇業等情  
18 形，應以系爭土地申報地價年息2%為不當得利之計算基  
19 準，方屬適當等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事實：（見本院卷二第228-231頁）

21 （一）原告於95年9月20日經由本院95年度執字第12794號強制執  
22 行事件拍賣取得系爭土地（即桃園市○○區○○段000地  
23 號土地，重測前為桃園縣○○鄉○○○段000000地號）並  
24 於95年9月29日取得系爭土地不動產權利移轉證明書；於9  
25 5年10月23日登記為系爭土地之所有權人，迨至112年6月1  
26 9日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予林威冶。

27 （二）原告前於96年間以系爭土地所有權人身分，主張百齡公司  
28 無權占有使用系爭土地，受有相當於租金之利益，而以百  
29 齡公司為被告提起返還不當得利訴訟，經本院96年度訴字  
30 第1041號判決、臺灣高等法院99年度上更(一)字第28號判  
31 決，上開判決並於100年1月21日確定（即另案確定判

01 決)，認定百齡公司有以桃園縣大溪地政事務所複丈日期  
02 96年8月22日土地複丈成果圖（即另案確定判決附圖）所  
03 示編號A、B、C、D、E、F、G部分（合計面積：1.1214公  
04 頃）無權占用系爭土地之事實，百齡公司需以當時系爭土  
05 地申報地價之年息30%計算之不當得利給付原告。

06 （三）桃園市○○區○○段○○0000○號建物（建物門牌：桃園市  
07 ○○區○○路000 巷000 號，即重測前桃園縣○○鄉○○  
08 ○○段00000 ○號建物；原門牌為桃園市○○區○○村○○  
09 00鄰00號，即系爭39-1建號建物），建物謄本記載系爭39  
10 -1建號建物坐落地號為同段569、573、662地號土地（即  
11 重測前三洽水段434、435、434-1、434-2、434-8、434-9  
12 地號土地）；原所有權人為百齡公司，經本院102年度司  
13 執字第31357號強制執行事件（即系爭執行事件）拍賣，  
14 於103年10月16日因無人應買，由被告板信銀行（信託自  
15 青山綠水公司）以債權人身分聲明承受系爭39-1建號建  
16 物，並於106年4月24日取得39-1建號建物不動產權利移轉  
17 證明書；後被告崇本公司於110年6月24日向青山綠水公司  
18 購買系爭39-1建號建物，於110年6月24日登記為系爭39-1  
19 建號建物之所有權人，並設定最高限額1,440,000,000 元  
20 之最高限額抵押權予被告板信銀行；再於110年8月18日將  
21 系爭39-1建號建物信託予被告板信銀行，並由被告板信銀  
22 行登記為系爭39-1建號建物所有權人。

23 （四）系爭39-1建號建物（即重測前桃園縣○○鄉○○○段0000  
24 0 ○號建物）所有權第一次登記申請書上記載門牌號碼為  
25 「龍潭鄉南坑14號」；基地座落：「三洽水段434、434-9  
26 、435 地號土地」；主要用途記載「衣櫃、儲藏室、更衣  
27 室、聯誼大廳、辦公室、餐飲部、會議室、討論室、機械  
28 室」；「參層樓房」；建築面積（平方公尺）「地面層：  
29 1324.82 ；二層：806.26；三層：301.39；地下層：189  
30 5.69 ；總計4328.16 」。

31 （五）系爭土地上另有百齡公司所有，未辦建物所有權第一次登



01 記載：建築地號：三洽水段434及435地號，其建物門牌與  
02 系爭39-1建號建物相同。…六、依建物測量成果圖所示，  
03 661地號土地（即系爭土地）上並未有系爭39-1建號建物  
04 謄本所示之建物，661地號土地上建物均未辦保存登  
05 記。」

06 （八）第三人林威冶於112年6月19日受讓系爭土地並登記為所有  
07 權人後，經桃園市政府於112年9月6日以府地用字第11202  
08 47675號函通知林威冶，系爭土地為山坡地保育區農牧用  
09 地，未經核准興建建物及鋪設水泥地坪等使用，涉違反非  
10 都市土地使用管制規定，限期以書面陳述意見說明，否則  
11 依法裁罰；桃園市政府建築管理處於112年12月8日以桃建  
12 拆字第1120098086號通知林威冶，應自行拆除系爭土地上  
13 之違章建築，否則將強制拆除等情。林威冶雇工拆除如附  
14 圖所示編號A、B、C、D部分建物，並於113年1月29日將如  
15 附圖所示編號A、B、C、D部分建物全數拆除完畢。

16 四、本件經兩造協議簡化爭點如下：（見本院卷二第231-232  
17 頁）

18 （一）原告主張被告崇本公司以附圖編號A、B、C、D部分所示建  
19 物（總面積：1,572.74平方公尺）及以系爭土地登記面積  
20 扣除另案確定判決附圖編號G 草皮部分（面積：4886平方  
21 公尺）即6,332.17平方公尺（含附圖編號A、B、C、D部  
22 分），無權占用系爭土地，是否有理由？

23 （二）承上，若被告崇本公司構成無權占用，則被告崇本公司無  
24 權占用之具體期間為何？占用系爭土地的具體面積為何？

25 （三）承上，原告請求被告崇本公司給付自110年6月24日起至11  
26 2年6月19日止之期間，無權占用系爭土地相當於租金之不  
27 當得利金額171萬7,410元，有無理由？

28 （四）原告請求被告板信銀行給付，自106年12月5日至112年6  
29 月19日止之期間，因占用附圖編號A 部分（1442.89 平方  
30 公尺），之不當得利金額105萬1,982元，有無理由？茲分  
31 述如下：

01 五、本院之判斷：

02 (一) 原告主張被告崇本公司以附圖編號A、B、C、D部分所示建  
03 物(總面積：1,572.74平方公尺)及以系爭土地登記面積  
04 扣除另案確定判決附圖編號G 草皮部分(面積：4,886平  
05 方公尺)即6,332.17平方公尺(含附圖編號A、B、C、D部  
06 分)，無權占用系爭土地，為有理由：

07 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
08 之，民法第767條第1項前段定有明文。以無權占有為原  
09 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無  
10 爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土  
11 地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占  
12 有係有正當權源之事實證明之(最高法院85年度台上字第  
13 1120號民事判決意旨參照)。

14 2、查原告於95年9月29日取得系爭土地不動產權利移轉證明  
15 書起即為系爭土地之所有權人，迄至112年6月19日將系爭  
16 土地移轉登記予林威冶止之期間，原告為系爭土地之所有  
17 權人，為兩造所不爭執。參以另案確定判決理由中認定，  
18 系爭土地上所坐落由百齡公司興建如另案確定判決附圖編  
19 號B所示會館、編號F所示警衛室，及百齡公司併同另案確  
20 定判決附圖編號A、C、D、E、G所示之範圍均係百齡公司  
21 用以經營藍鷹高爾夫球場營業使用而無權占用系爭土地之  
22 具體範圍(見本院卷一第24-27頁)，堪認系爭土地上由  
23 百齡公司所興建之不動產及占有使用系爭土地之範圍，均  
24 對原告構成無權占有，堪予認定。經比對另案確定判決附  
25 圖編號B所示會館、編號F所示警衛室坐落系爭土地之位  
26 置、面積，與本院於112年9月11日至系爭土地現場履勘並  
27 經大溪地政測繪製作之附圖編號A所示地上建物、編號B、  
28 C、D所示守衛室、鐵皮屋、門柱等位置、面積大致相當  
29 (見本院卷一第33-34頁、卷二第363頁)，足徵另案確定  
30 判決附圖編號B所示會館即為附圖編號A所示地上建物、另  
31 案確定判決附圖編號F所示警衛室即為附圖編號B、C、D所

01 示守衛室、鐵皮屋、門柱等事實，堪信屬實。準此，足認  
02 附圖編號A、B、C、D所示地上物同樣無權占用系爭土地，  
03 均堪認定。

04 3、另被告崇本公司對於確有占有使用附圖編號A所示地上建  
05 物一事並不爭執（見本院卷二第209頁）；依原告提出系  
06 爭土地於111年6月20日之現況照片所示（見本院卷一第47  
07 -49頁），附圖編號A所示地上建物與附圖編號B、C、D所  
08 示之守衛室、鐵皮屋、門柱等地上建物，將系爭土地合圍  
09 成一塊封閉區域，並設有鐵門管理進出之人員，現實上均  
10 為被告崇本公司占有使用，並僱有被告崇本公司人員於系  
11 爭土地現場看管一節，業據原告提出其勘查現場時在場人  
12 員所出具之被告崇本公司名片可佐（見本院卷一第51  
13 頁）；而本院於112年9月11日至系爭土地現場履勘時，系  
14 爭土地上之地上物現況與111年6月20日現況照片所示之情  
15 形大致相同，除系爭土地與同段663地號土地之地界線經  
16 放置有紐澤西護欄外（見本院卷二第19頁），其餘現況未  
17 有巨大之變動，且現場確係由被告崇本公司占有使用，此  
18 有本院勘驗筆錄及現場照片附卷可考（見本院卷一第363-  
19 371頁、卷二第19-20頁），並有原告提出被告崇本公司於  
20 附圖編號B、C、D所示地上物所張貼載有「本建物為崇本  
21 建設股份有限公司所有，禁止非法入侵及毀損，否則追究  
22 民、刑事責任，絕不寬貸，請勿自誤」等字樣公告之照片  
23 附卷可參（見本院卷二第305-315頁），足徵被告崇本公  
24 司確有實際占有附圖編號A、B、C、D所示地上物之事實存  
25 在。由附圖編號A、B、C、D所示地上物之坐落位置、型態  
26 綜合以觀，被告崇本公司欲使用附圖編號A所示之地上建  
27 物，必須同時經過並使用附圖編號B、C、D所示後方之空  
28 地區域，且被告崇本公司占有使用附圖編號B、C、D所示  
29 之守衛室、鐵皮屋、門柱，將系爭土地於現實上明確分為  
30 附圖編號B、C、D所示之守衛室、鐵皮屋、門柱以內之範  
31 圍及以外之部分，就附圖編號B、C、D所示部分以內至附

01 圖編號A所示之地上物範圍，被告崇本公司均具有獨佔且  
02 排他之使用，足認此部分同屬被告崇本公司無權占用系爭  
03 土地之範圍。參以另案確定判決理由中同認定百齡公司當  
04 時亦係無權占用系爭土地如另案確定判決附圖編號A、B、  
05 C、D、E、F、G部分所示之範圍，則本件原告主張被告崇  
06 本公司無權占用系爭土地之面積應以系爭土地登記面積  
07 (11218.17平方公尺)扣除另案確定判決附圖編號G草皮  
08 部分面積(4886平方公尺)即6332.17平方公尺作為認定  
09 被告崇本公司無權占用系爭土地之面積，應屬可採。

10 4、被告崇本公司雖以系爭39-1建號建物謄本登記其坐落土地  
11 為桃園市○○區○○段000○○○○地號土地，並非系  
12 爭土地，且其係向青山綠水公司購買取得系爭39-1建號建  
13 物；及附圖編號B、C、D部分地上物係潘大興向游博熙所  
14 購買，屬潘大興所有而非被告崇本公司所有等，以此抗辯  
15 並未占用系爭土地云云，然附圖編號A所示地上建物為未  
16 辦保存登記之違法建物，系爭39-1建號建物屬領有使用執  
17 照(86桃縣工建使字其147號，見本院卷一第97頁、第141  
18 頁)之合法建物，本非屬同一建物，況本院前揭係以系爭  
19 土地使用現況認定被告崇本公司占有使用附圖編號A、B、  
20 C、D所示地上物及其周圍附連圍繞所形成封閉具有排他使  
21 用之空地範圍，均為被告崇本公司占有使用之範圍，業如  
22 前述，與被告崇本公司係如何取得系爭39-1建號建物，及  
23 附圖編號B、C、D部分地上物係由何人購買等節並無關  
24 係，併此敘明。

25 5、另原告主張系爭39-1建號建物即為附圖編號A所示之地上  
26 建物，並提出大溪地政101年10月15日寄送有關係爭39-1  
27 建號建物位置坐落疑義會議紀錄函文(見本院卷一第45-4  
28 6頁)及系爭執行事件於103年8月4日第一次拍賣公告(見  
29 本院卷二第127-129頁)等件為證。經本院調閱系爭執行  
30 事件卷宗，系爭執行事件於103年8月4日、103年9月11日  
31 第一、二次拍賣公告上確有於使用情形欄位記載「本件標

01 的353、353-1建號據藍鷹高爾夫球場經理陳朝昆稱現為債  
02 務人百齡公司經營高爾夫球場使用，拍定後點交。又據債  
03 權人稱353-1建號建物實際坐落土地（435、348-10）與地  
04 籍謄本所載不符，經大溪地政來函表示，為避免拍賣程序  
05 延宕待拍賣終結後，由拍定人進行後續更正事宜，請應買  
06 人注意…」等情（見本院102年度司執字第31357卷四第20  
07 1-205頁、卷五第8-13頁）。然系爭39-1建號建物，後因  
08 無人應買，於103年10月16日由被告板信銀行以債權人  
09 （信託自青山綠水公司）聲明承受，並於106年4月24日核  
10 發不動產權利移轉證書予青山綠水公司之信託人即被告板  
11 信銀行，迨至青山綠水公司將自百齡公司取得坐落桃園市  
12 龍潭區南坑段572、576等57筆土地及其上建築之辦公室、  
13 交誼廳、景觀亭等建物、地上物即原藍鷹高爾夫球場使用  
14 經營之範圍於000年0月00日出賣並於110年7月9日點交予  
15 被告崇本公司為止，系爭39-1建號建物登記謄本所載坐落  
16 土地均未有任何變更，此有系爭39-1建號建物登記謄本及  
17 異動索引可考（見本院卷一第97-123頁），則是否青山綠  
18 水公司於承受系爭39-1建號建物後，經重新確認並無坐落  
19 土地登記錯誤之情事，或經大溪地政實際勘測後確認並無  
20 登載錯誤而未予更正登記，否則何以時隔多年仍未予以釐  
21 清坐落土地之爭議。況由大溪地政於111年10月5日函文所  
22 附系爭39-1建號建物保存登記資料（見本院卷一第125-14  
23 3頁）可知，系爭39-1建號建物第一次登記時之坐落基地  
24 即為重測前桃園縣○○鄉○○○段000○000○00000地號  
25 土地，且使用執照（86桃縣工建使字其147號）登記地號  
26 亦為三洽水段434、435、434-1、434-2、434-8、434-9地  
27 號，而測量日期86年6月18日之大溪地政建物測量成果圖  
28 所載系爭39-1建號建物基地地號同為桃園縣○○鄉○○○  
29 段000○000○00000地號土地，此有登記清冊、桃園縣政  
30 府工務局使用執照、大溪地政建築物測量成果圖等（見本  
31 院卷一第129-143頁）在卷可考，均無系爭土地之登載；

01 另依大溪地政112年12月4日函文內容可知，系爭土地經84  
02 年7月3日補註編定為山坡地保育區之農牧用地迄今未曾改  
03 變，此有該函文可佐（見本院卷一第441頁），而依山坡  
04 地保育利用條例規定，系爭土地是否得興建如附圖編號A  
05 所示之地上建物且作非農業使用，已屬有疑，則附圖編號  
06 A所示地上建物自不可能為經核發使用執照之系爭39-1建  
07 號建物，應堪認定，益徵大溪地政上開回函所稱系爭土地  
08 上並未有系爭39-1建號建物謄本所示之建物，系爭土地上  
09 建物均未辦保存登記等情，自屬可信。準此，原告主張系  
10 爭39-1建號建物即為附圖編號A所示之地上建物一節，並  
11 不可採。

12 (二)原告主張被告崇本公司無權占用系爭土地6332.17平方公  
13 尺，無權占用期間自110年7月9日起至112年6月19日止，  
14 均為有理由：

15 1、原告主張被告崇本公司無權占用系爭土地之具體期間應自  
16 110年6月24日起至112年6月19日止（見本院卷二第225  
17 頁）；被告崇本公司則抗辯青山綠水公司係於110年7月9  
18 日始將其所購買青山綠水公司於系爭執行事件中以債權人  
19 身分承受百齡公司所有原藍鷹高爾夫球場使用土地、建物  
20 等點交予被告崇本公司，其實際占有日期應從110年7月9  
21 日起算，且林威冶自111年6月20日起即封鎖附圖編號A、B  
22 所示地上物，被告崇本公司自111年6月20日後即未再占用  
23 系爭土地等語（見本院卷二第226頁）。經查：

24 (1)被告崇本公司於所涉與財政部國有財產署、百齡公司間之  
25 另案訴訟即本院109年度重訴字第284號回復原狀事件中，  
26 對於「青山綠水公司於110年間將百齡公司所有坐落重測  
27 前桃園縣龍潭鄉三洽水段347-2等57筆土地及其上建物、  
28 地上物等原藍鷹高爾夫球場營業使用之房地出售予被告崇  
29 本公司，並就出售之土地及其上經保存登記之建築物，於  
30 110年6月24日移轉所有權登記予被告崇本公司，並於110  
31 年7月9日就藍鷹高爾夫球場營業使用之建築、地上物全部

01 辦理點交完畢，故被告崇本公司已因此取得原藍鷹高爾夫  
02 球場營業使用之建物、地上物等事實上處分權。」此一事實，並不爭執，此有本院109年度重訴字第284號判決附卷  
03 可參（見本院卷二第293-304頁）；並經本院職權調閱上  
04 開卷宗查閱，其中亦有被告崇本公司前手即青山綠水公司  
05 於該案提出之函文表示「桃園市龍潭區南坑段藍鷹高爾夫  
06 球場土地及地上物設施，於110年6月24日登記過戶予崇本  
07 公司，雙方並於110年7月9日辦理移交管理完成」等情，  
08 並提出移交管理憑證2紙為佐（見本院109年度重訴字第28  
09 4號卷二第236-240頁）。而附圖編號A、B、C、D所示地上  
10 物均為未辦保存登記之建物，且同為百齡公司原經營之藍  
11 鷹高爾夫球場使用範圍，是以，被告崇本公司應係向青山  
12 綠水公司買受原屬藍鷹高爾夫球場營業使用範圍之附圖編  
13 號A、B、C、D所示地上物，並自110年7月9日起因青山綠  
14 水公司之點交而實際取得附圖編號A、B、C、D所示地上物  
15 之事實上處分權，並同時自該時起無權占用系爭土地，堪  
16 信屬實。準此，被告崇本公司無權占用系爭土地之時間應  
17 自110年7月9日起算。  
18

19 (2)雖被告崇本公司抗辯因林威冶之封鎖行為，其自111年6月  
20 20日後即未再占用系爭土地云云。然查，證人林威冶到庭  
21 具結證稱：於112年6月19日登記為系爭土地所有權人時，  
22 系爭土地上仍有附圖編號A、B、C、D所示地上物存在；且  
23 被告崇本公司於系爭土地仍有設置警衛、保全人員看守；  
24 我在112年6月19日前有進出系爭土地，警衛看到我都會放  
25 行，不會阻止我去看，因為警衛知道系爭土地不是崇本公  
26 司的，附圖編號A所示地上物我有進去查看過，但我沒有  
27 很頻繁進出，當時警衛室上鎖我也沒有進去過；本院卷二  
28 第241頁所示第2、3張照片，我確定是當時遺留下來的車  
29 棚，位置在附圖編號A、C中間的廣場上所設置的車棚，我  
30 確實有僱工拆除系爭土地上之車棚、水泥花圃，但日期不  
31 確定是否是112年2月23日等語（見本院卷二第401-408

01 頁)；另本院於112年9月11日至系爭土地現場履勘時，系  
02 爭土地上雖經林威冶放置如本院卷二第19頁照片所示之紐  
03 澤西護欄，惟該置放之間距並未能有效阻擋他人之進入，  
04 而斯時如附圖編號A、B、C、D所示地上物仍坐落系爭土地  
05 上且為被告崇本公司占有使用；依原告提出112年9月14日  
06 附圖編號B、C、D地上物照片所示，被告崇本公司於該地  
07 上物上張貼之公告，顯然有排除他人進入系爭土地之意  
08 思，足認被告崇本公司抗辯因林威冶之封鎖行為，自111  
09 年6月20日後即未再占用系爭土地一節，與事實不符，被  
10 告崇本公司於112年6月19日前，仍有占用系爭土地之事實  
11 存在，均堪認定。

12 2、從而，被告崇本公司確有於110年7月9日起至112年6月19  
13 日止之期間占用系爭土地；且占用系爭土地之面積為6,33  
14 2.17平方公尺（詳如五、(一)、3所述），均堪認定。

15 (三)原告依民法第179條規定，請求被告崇本公司給付自110年  
16 7月9日起至112年6月19日止，如附表二「不當得利金額」  
17 欄所示之金額，為有理由：

18 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
19 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民  
20 法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得  
21 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要  
22 件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，  
23 非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可  
24 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61  
25 年度台上字第1695號、94年度台上字第1094號判決意旨參  
26 照)。經查，原告於110年7月9日起至112年6月19日止之  
27 期間，為系爭土地之所有權人，被告崇本公司以附圖編號  
28 A、B、C、D所示地上物及其周圍附連圍繞所形成封閉具有  
29 排他使用之空地範圍（即以系爭土地登記面積扣除另案確  
30 定判決附圖編號G 草皮部分面積4886平方公尺，詳如五、  
31 (一)所述）共6332.17平方公尺，無權占用系爭土地，致系

01 爭土地所有權人即原告受有損害，依前開規定說明，自己  
02 成立不當得利，原告本於系爭土地所有權人之地位起訴請  
03 求被告崇本公司返還相當於租金之利益，即屬有據。

04 2、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
05 價年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用  
06 之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地之  
07 申報總價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有  
08 權人依土地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地  
09 價，則以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25  
10 條、土地法第148條、平均地權條例第16條規亦有明定。  
11 另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須  
12 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之  
13 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
14 定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年  
15 台上字第3071號判例意旨參照）。經查，系爭土地自110  
16 年7月9日起至112年6月19日止之申報地價如附表二「各期  
17 申報地價」欄所示，此有系爭土地地價查詢資料可參（見  
18 本院卷二第467頁）。本院審酌系爭土地坐落桃園市龍潭  
19 區，位於新竹與桃園交界，鄰近知名樂園小人國主題樂  
20 園、六福村主題樂園及渴望園區、渴望會館等休閒旅遊景  
21 點，距國道3號高速公路車程僅約7、8分鐘，雖聯外道路  
22 較為狹窄，惟仍屬交通便捷，然考量被告崇本公司占用系  
23 爭土地期間並未對外開放營業使用，與另案確定判決當時  
24 百齡公司用以經營藍鷹高爾夫球場之情況已大相逕庭，兼  
25 衡系爭土地之坐落位置、土地價值等情狀，認原告請求以  
26 系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之損害，核屬  
27 公允而妥適。是原告請求被告崇本公司自110年7月9日起  
28 至112年6月19日止，給付如附表二「不當得利金額」欄位  
29 所示之金額27萬9,622元，及自起訴狀繕本送達翌日（見  
30 本院卷一第59頁）即111年9月2日起至清償日止，按年息  
31 5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之

01 請求，為無理由，應予駁回。

02 (四) 原告請求被告板信銀行給付，自106年12月5日至112年6  
03 月19日止之期間，因占用附圖編號A部分(1442.89平方公  
04 尺)之不當得利金額105萬1,982元，為無理由：

05 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，  
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張被告板信銀  
07 行有無權占用系爭土地之事實，自應由原告負舉證責任甚  
08 明。經查，原告僅以被告板信銀行自106年4月24日取得系  
09 爭39-1建號建物不動產權利移轉證明書，並因與受託人青  
10 山綠水公司之信託關係，於106年6月13日登記為系爭39-1  
11 建號建物之所有權人；續因青山綠水公司於110年6月24日  
12 將系爭39-1建號建物出賣予被告崇本公司，並於110年6月  
13 24日將系爭39-1建號建物移轉登記予被告崇本公司，後因  
14 被告崇本公司將系爭39-1建號建物信託予被告板信銀行，  
15 於110年8月18日再將系爭39-1建號建物以信託為原因移轉  
16 登記予被告板信銀行，此有系爭39-1建號建物歷年異動索  
17 引資料可參(見本院卷一第101-121頁)，據此主張被告  
18 板信銀行既登記為系爭39-1建號建物之所有權人，即有以  
19 系爭39-1建號建物無權占用系爭土地之事實存在，然系爭  
20 39-1建號建物為合法建物，與附圖編號A所示地上建物為  
21 未辦保存登記之違法建物，並非屬同一建物，業經詳述如  
22 前(詳如貳、五、(一)、3)，尚無從以被告板信銀行登記  
23 為系爭39-1建號建物所有權人之事實，即逕認被告板信銀  
24 行有占有附圖編號A所示地上建物之行為存在；原告又未  
25 提出其他證據資料證明被告板信銀行有占用系爭土地之行  
26 為存在，足徵被告板信銀行並未有無權占用系爭土地之行  
27 為事實存在，應堪認定。準此，原告主張被告板信銀行占  
28 有使用附圖編號A所示地上建物，並以此無權占用系爭土  
29 地面積1442.89平方公尺，請求被告板信銀行給付自106年  
30 12月5日起至112年6月19日止，無權占用系爭土地之不當  
31 得利金額105萬1,982元，為無理由，應予駁回。

01 六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告崇本公司應  
 02 給付原告27萬9,622元，及自111年9月2日起至清償日止，按  
 03 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請  
 04 求，則無理由，應予駁回。

05 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原  
 06 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
 07 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不  
 08 予准許。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經本院審酌  
 10 後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日  
 13 民事第二庭 法官 陳俐文

14 正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日  
 18 書記官 藍予伶

19 附表一：

20

編號	建號	基地座落 ----- 建物門牌	建築式樣主要建 築材料及房屋曾 數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面計 合計	附屬建物 主要建築 材料及用 途	
1	桃園縣○○鄉○○ ○段00000○號 (目前建號：桃園 市○○區○○段00 00○號，即系爭39 -1建號建物)	桃園縣○○鄉○○段0 00○000○00000地號 ----- 桃園縣○○鄉○○村 ○○00鄰00號 (目前門牌：桃園市 ○○區○○路000巷00 0號)	衣櫃、辦公室、 儲藏室、更衣 室、聯誼大廳、 餐飲部、會議 室、討論室、機 械式	地面層：1324.82 地下層：1895.69 第三層：301.26 第二層：806.26 合計：4328.1600		全部
備考	百齡公司所有（本件建築結構、材料為三層樓房鋼筋混凝土造、鋼骨造）					
2	未辦保存登記之70 44建物	桃園縣○○鄉○○段0 00000地號（即系爭土 地）	2層樓房鋼造、 守衛室、儲藏室	1樓層：116.60 2樓層：90.10 合計：206.7		全部

(續上頁)

01

	(因拍賣而暫編建號7044，為未辦保存登記建物)	----- 桃園縣○○鄉○○路00號				
備考	未辦建物所有權第一次登記、百齡公司					

02

附表二：

03

被告	占用系爭土地面積 (平方公尺)	不當得利期間(日數)	各期申報地價 (元/平方公尺)	不當得利金額(計算式：占用面積×當期申報地價5%×期間)(元，元以下四捨五入)
崇本公司	6,332.17	110年7月9日起至112年6月19日止，合計710日	110年7月9日至110年12月31日：448元 111年1月1日至112年6月19日：456元	27萬9,622元 (計算式： ①6332.17×448元×5%×175/365=68,006元 ②6332.17×456元×5%×535/365=211,616元 ③合計：279,622元)