臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第668號

原　　告　吳德昭
訴訟代理人　林良財律師
複代理人　　李欣怡律師
被　　告　回春堂製藥廠股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　吳鎮宇
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　錢紀安律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，於民國111年11月10日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告應將坐落於桃園市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地上如附圖編號Ａ、Ｂ（含Ｂ１、Ｂ２、Ｂ３、Ｂ４、Ｂ５）、Ｃ、Ｄ（含Ｄ１、Ｄ２）、Ｅ、Ｆ、Ｇ、Ｈ（含Ｈ１、Ｈ２）、Ｉ、Ｊ、Ｋ（含Ｋ１、Ｋ２）、Ｌ（含Ｌ１、Ｌ２、Ｌ３）所示地上物、柏油路加以拆除或刨除，並將上開地上物、柏油路占用土地部分全部騰空遷讓返還原告。

二、被告應自民國111年1月1日起至返還第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣1,029元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項、第二項，原告如以新臺幣82萬7,100元供擔保，得假執行；但被告如以新臺幣248萬1,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴聲明係請求：㈠被告應將坐落於桃園市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地上如起訴狀附圖(參院卷第29頁）斜線部分區域之地上物拆除，並將起訴狀附圖所示紅色標記部分之土地返還原告。㈡被告應自民國111年1月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告不當得利（待實測計算，如嗣後土地之申報地價有調整時，每年應給付之金額按申報地價調整比例調整之）。嗣經本院至現場勘驗，並由桃園市楊梅地政事務所繪製111年7月27日楊測法複字第25400號複丈成果圖（下稱附圖，見本院卷第405頁），原告乃於111年11月10日到庭以言詞變更訴之聲明為：㈠被告應將坐落於桃園市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號土地(下稱系爭土地)上如附圖編號Ａ、Ｂ（含Ｂ１、Ｂ２、Ｂ３、Ｂ４、Ｂ５）、Ｃ、Ｄ（含Ｄ１、Ｄ２）、Ｅ、Ｆ、Ｇ、Ｈ（含Ｈ１、Ｈ２）、Ｉ、Ｊ、Ｋ（含Ｋ１、Ｋ２）、Ｌ（含Ｌ１、Ｌ２、Ｌ３）所示地上物、柏油路（下合稱系爭地上物）加以拆除或刨除，並將上開地上物、柏油路占用土地部分返還原告。㈡被告應自111年1月1日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告不當得利41萬1,712元。經核，原告係將原訴之聲明請求被告拆除之地上物及返還之土地位置、範圍，依據附圖為事實上之補充、更正，並非訴之變更或追加，及追加請求「基礎事實均相同之620地號土地上關於附圖編號Ｋ２部分」亦為請求拆除、返還及計算不當得利之基礎，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告部分：

㈠緣坐落桃園市○○區○○段000○000○000○000○000○000地號等6筆系爭土地均登記原告為單獨所有之土地。又原告及訴外人吳德恆、吳德一、吳德堂四人曾代表本人及其等配偶、子女，為「重新組織被告公司經營團隊，約定條件轉讓被告公司股份」事宜，而於100年12月31日簽立股權及土地轉讓同意書（下稱系爭同意書），該同意書第4條並約定「依現狀公司就目前之廠房、道路占用其他地號之社子土地，賣方(即原告、吳德一、吳德堂三人，下稱賣方三人)同意公司繼續無償使用拾年」，即被告公司所有之廠房、道路可有權占用原告所有系爭土地之期間為101年1月1日起至110年12月31日止。而被告公司原所有或新設如附表編號Ａ至Ｌ所示之有機溶媒倉庫、新舊柏油路面、排水溝、污水處理室、廢水調整池、水泥板、水泥地、水塔、焚化爐、紅磚步道、廠房等系爭地上物即占用在系爭土地上（占用之總面積為919平方公尺），詎上開使用期限屆至後，被告竟未將系爭地上物加以拆除或刨除，原告並已於110年10月18日以存證信函函知被告無償使用期間即將屆至，請被告於無償使用期間屆滿後如期返還系爭土地（下稱原告存證信函），但被告迄今仍未拆除或刨除占用系爭土地上之系爭地上物，亦未將遭占用之系爭土地返還予原告。是系爭土地供被告無償使用期限既已屆至，被告對原告所有土地已無法律上之占有權源，而系爭地上物占有使用系爭土地，顯屬無權占有，原告自得基於民法第767條第1項前段、中段物上請求權之法律關係請求被告拆除地上物，並將遭占用之系爭土地返還予原告。

㈡再被告無權占用系爭土地，係無法律上原因而受利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條不當得利之法律關係，另請求被告自111年1月1日起至返還系爭遭占用土地之日止，依系爭土地申報地價加以計算，按月給付相當於租金之不當得利。

㈢並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告方面：

㈠被告公司係於50年間即已成立之老字號藥廠，並為家族企業，至系爭同意書，確為被告之法定代理人吳鎮宇之父親吳德恆與原告吳德昭及訴外人吳德一、吳德堂所共同簽立，原告、吳德一、吳德堂依該同意書將渠等所有關於被告公司之股份出售予吳德恆後，即退出經營，是依該同意書第11、9、4條之約定，「賣方三人」即須協助買方(吳德恆)掌握被告公司營運現況並能獨立營運，至少不能為有損回春堂公司營運之行為，且登記在被告公司名下之固定資產(含土地、房屋及建築、機械設備、生財器具、什項設備)等均不得任意異動，應維持正常運作。而原告現請求返還部分，包括公司自設立時起迄今貨物進出所必需使用之道路，原告此舉已嚴重影響公司營運，而與上開約定有違。又訴外人吳德堂前曾於101年4月9日以賣方代表之名義簽立「協議書」（下稱系爭協議書)予訴外人吳德恆，同意出售系爭土地。是被告於收到原告存證信函後，亦於110年10月28日以臺北成功郵局存證號碼00071號存證信函通知原告，表示訴外人吳德恆已取得系爭土地應有部分3分之1實質所有權，另被告公司於上開同意書所約定10年使用期限屆滿後，系爭地上物仍可繼續有權占有系爭土地，至多變更有償使用等語(下稱被告存證信函）。

㈡再民法第425條之1已規定「土地及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權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之」。是系爭土地既為被告公司之原股東即賣方三人所共有，則在簽立系爭同意書時，就系爭土地及系爭地上物之所有權而言，即係與「土地及土地上之房屋同屬一人」之概念相似，自有上開法律規定之適用，且使用期限不受20年之限

制，系爭同意書第4條所約定之使用期間10年部分，即有違該規定，原告自不得以此主張被告所有系爭地上物，僅能占用系爭土地10年。另原告訴請本案並有權利濫用之情形。

㈢又訴外人吳德堂曾於101年4月9日以賣方代表之名義簽立「協議書」（下稱系爭協議書)予訴外人吳德恆，同意出售系爭土地，且原告對於系爭土地實際擁有之所有權僅為應有部分3分之1，原告非系爭土地之唯一所有權人，故原告請求之不當得利數額自應以該比例計算之。

㈣並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠系爭土地確登記為原告單獨所有，有該土地登記第一類謄本附本院卷第59頁至第65頁、第431頁可參。

㈡被告公司原所有或新設如附表編號Ａ至Ｌ所示之有機溶媒倉庫、新舊柏油路面、排水溝、污水處理室、廢水調整池、水泥板、水泥地、水塔、焚化爐、紅磚步道、廠房等系爭地上物確占用在系爭土地上，占用情形即如附圖所示，占用之總面積為919平方公尺部分，業經本院到庭勘驗，並經地政機關製成附圖，有該勘驗筆錄、勘驗當日拍攝之照片及附圖附本院卷第165頁至第177頁、第183頁至第225頁可參，且為兩造所不爭執。

㈢原告前於110年10月18日曾以原告存證信函函知被告系爭地上物無償使用期間即將屆至，請被告於無償使用期間屆滿後如期返還系爭土地；被告於收到原告存證信函後，亦以被告存證信函通知原告，表示訴外人吳德恆已取得系爭土地應有部分3分之1實質所有權，另被告公司於上開同意書所約定10年使用期限屆滿後，系爭地上物仍可繼續有權占有系爭土地，至多變更有償使用等語，有該等存證信函分附本院卷第31頁至第34頁及第83頁至第87頁可參。

㈣訴外人吳德堂曾於101年4月9日，以「立同意書人 賣方代

表」之身分簽立「系爭協議書」，其上記載「買方吳德恆與賣方吳德一、吳德昭、吳德堂三人，於100年12月31日簽訂之股權及土地轉讓同意書第5條：賣方社子土地中620、621、622、623、624、625地號等六筆土地，買方如於101年購買則賣方願依101年公告現值1.4倍售予買方，所有移轉費用與增值稅由買方負責」等內容，有該協議書附本院卷第81頁之被證一可參。

四、參以兩造上開陳述，可知本案爭點應為：㈠原告是否為系爭土地之所有權人（權利範圍為全部）？㈡系爭地上物是否有權占用系爭土地？㈢原告請求被告拆除或刨除系爭地上物，並將系爭地上物占用之系爭土地返還原告，另請求相當於租金之不當得利，是否有理由？有無權利濫用？茲分述如下：

㈠原告是否為系爭土地之所有權人（權利範圍為全部）？

1.經查，系爭土地確登記為原告單獨所有，已如上開不爭執事項所載。是以該所有權登記之外觀形式上，原告確為系爭土地之唯一所有權人，權利範圍為全部，合先敘明。

2.按「借名登記財產於借名關係存續中，乃登記為出名人之名義，在該財產回復登記為借名人名義以前，借名人尚無所有物返還請求權可資行使」（最高法院100年度台上字第2101號判決意旨參照）。是查，被告雖稱原告對於系爭土地之實質所有權僅為應有部分3分之一，意指原告與訴外人吳德一、吳德堂三人應為系爭土地之共有人，吳德堂並曾以三人之代表人自居，簽立系爭協議書為該部分之證明，而證人吳德堂亦到庭證稱系爭土地為賣方三人所共有，但當時都先登記在原告名下，因為原告有自耕農身分，其對該土地有3分之1之權利(參本院卷第240頁），故賣方三人確對於系爭土地有內部之法律關係存在。然不論原告與訴外人吳德一、吳德堂三人間就系爭土地是否有何內部法律關係，或訴外人吳德一、吳德堂即係將土地借名登記在原告名下，此均為該三人間內部之法律關係，縱確有該等關係，在未經登記所有權至吳德

一、吳德堂名下前，依上開實務見解，並不影響原告以唯一登記所有權人(出名人)之身分，依民法第767第1項前段、中段之規定，對外行使物上請求權，向被告主張拆除拆屋還地及請求相當於租金之不當得利之本案權利，是被告該部分所為之辯解，並不足採。

3.至訴外人吳德堂雖曾於101年4月9日，以「立同意書人 賣方代表」之身分簽立「系爭協議書」，其上記載「買方吳德恆與賣方吳德一、吳德昭、吳德堂三人，於100年12月31日簽訂之股權及土地轉讓同意書第5條：賣方社子土地中620、621、622、623、624、625地號等六筆土地，買方如於101年購買則賣方願依101年公告現值1.4倍售予買方，所有移轉費用增值稅由買方負責」等內容，誠如前述不爭執事項所載。然此部分業經證人吳德堂到庭證稱：「被證一（即系爭協議書）是我出具的，但是是吳恩宇（即訴外人吳德恆之次子）拿給我簽的，我有跟他說這需要我們三個人一起同意，你必須要拿給其他兩個人簽，我無法代表他們」、「（你當時有跟吳恩宇說你的部分願意出售給吳德恆嗎？）因為這個在合約上約定不可分割處理，所以一定要拿給另外兩個人簽才算數。我並沒有說願意出售這句話」等語（參本院卷第242頁），是由此雖足證證人吳德堂確有簽立該協議書，但益證證人吳德堂並無代表原告及訴外人吳德一出售系爭土地全部之權利，亦未見被告就此加以證明。故被告執該協議書主張原告對外之權利僅為應有部分3分之1部分，確有可議。

4.況查，訴外人吳德恆前曾向原告及訴外人吳德堂起訴請求履行契約，伊於該訴中則主張「兩造與吳德堂、吳德一簽立系爭同意書，嗣訴外人吳德堂與伊就系爭土地所有權應有部分達成合意，即系爭協議書所載如伊於101年購買，則吳德堂願將系爭同意書第5條之系爭土地依101年度公告現值1.4倍售於伊；伊嗣於101年12月4日向吳德堂表示願依上開價格購買系爭土地所有權應有部分3分之1，然吳德堂未終止與原告間之借名登記關係，且拒不辦理所有權移轉登記；伊乃先位

依民法第242條規定代位吳德堂終止與原告間之借名登記契約，及代位請求原告將系爭土地所有權應有部分3分之1移轉登記予訴外人吳德堂，並依民法第348條第1項及伊與吳德堂間買賣契約之法律關係，請求訴外人吳德堂應於伊給付價金886萬9,000元之同時將系爭土地所有權應有部分3分之1移轉登記予伊；又吳德恆與吳德堂間已簽立系爭協議書，吳德堂因可歸責於己之事由致給付不能，故備位依民法第226條第1項規定，請訴外人求吳德堂應給付伊1,029萬2,263元」等情，業經本院以107年度重訴字第557號判決、臺灣高等法院以108年度重上字第167號判決及最高法院108年度台上字第2060號裁定，先後駁回吳德恆上開先、備位之訴而確定在案，有該判決書附本院卷第437頁至第451頁可參。上開判決並就關於吳德恆與吳德堂間是否因系爭協議書而成立買賣契約、吳德堂與原告間就系爭土地之借名登記關係，是否經吳德恆代位終止等節，斟酌系爭同意書第5條約定：「賣方（即吳德一、吳德昭、吳德堂）社子土地之620、621、622、623、624、625地號等6筆土地截至111年12月31日止，買方（即上訴人）有依市價購買之優先承購權（不可分割處理）」，及系爭協議書記載之內容：「買方吳德恒與賣方吳德一、吳德昭、吳德堂等3人，於100年12月31日簽訂之股權及土地轉讓同意書第5條：賣方社子土地中之620、621、622、623、624、625地號等6筆土地，買方如於101年購買則賣方願依101年公告現值1.4倍售於買方」等，認系爭同意書及系爭協議書之買方、賣方及有關買賣土地之標的物均相同，**可知系爭協議書係立基於系爭同意書，故系爭土地如欲成立買賣契約，自須由賣方三人均為同意出賣之意思表示**，然系爭協議書僅吳德堂1人簽名，原告及吳德一並未為同意出賣之意思表示，與系爭同意書第5條「不可分割處理」之約定不符，亦與系爭協議書所載「賣方吳德一、吳德昭、吳德堂」3人不符，則系爭土地之買賣契約尚未成立；且系爭協議書載明賣方三人，故足認吳德堂並無單獨出售其所有系爭

土地應有部分3分之1或全部之意思等情，而裁判吳德恆主張伊與吳德堂就系爭土地所有權應有部分3分之1成立買賣之債權契約，為不足採。是該案件所為之認定確與上開證人吳德堂到庭證述之情節相符，足堪採信，被告再以此辯稱，實無足採。

㈡系爭地上物是否有權占用系爭土地？

1.經查，兩造均不否認原告與訴外人吳德恆、吳德一、吳德堂等四人，確曾於100年12月31日簽立系爭同意書(參本院卷第21頁），而該同意書開頭係載明「立同意書人吳德恆本人及其配偶子女(以下稱買方)與吳德一本人及其配偶子女、原告本人及其配偶子女、吳德堂本人及其配偶子女(以下稱賣方)。茲為重新組織被告公司經營團隊，經買賣雙方誠悅合意，願依下列件轉讓公司股份」等內容，同意書第1條、第2條則約定「賣方將所持有公司股份，共36萬5,328股，以每股平均新臺幣316元整轉讓予買方」、「原公司股東吳林慎所持有之12,896股，買方得優先依第1款股價購買」等，可知上開四人原均為系爭公司之股東，後賣方三人將對公司之股份出售給吳德恆，該經營權全部即由吳德恆所掌握，此亦核與證人吳德恆到庭結證稱：「有看過（系爭同意書），簽名是我簽的。因為當時我三個哥哥就是同意書上面所載的出賣人，他們都不想要經營公司，他們很早以前就已經移民澳洲，就問我要不要將他們股權買下來，本來是我們四兄弟共同經營公司」、「簽立上開同意書前，被告之法定代理人為為吳德一，他是大哥，簽立同意書之後就變更為我兒子吳鎮宇到現在，上開同意書是對我們四兄弟及配偶、子女都有效」等語（參本院卷第231頁)相符，可認為真實。是以，在簽立系爭同意書後，被告公司之經營權即移由訴外人吳德恆及其子吳鎮宇所掌控。

2.按「所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足

以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。爭點效之適用，固必須前後兩訴之訴訟當事人同一，始有適用。惟前後二訴之當事人不同，如係因其中一訴為普通共同訴訟（主觀的訴之合併）之故，則在前後二訴相同之當事人間，仍可發生爭點效（最高法院101年度台上字第994號判決意旨參照）。是查：

①依上開同意書條第4 條所載「依現狀，公司目前之廠房、道路占用其他地號之社子土地，賣方同意由公司繼續無償使用拾年」等文字，對應同意書第3條之約定，即可確認此所謂其他地號應係指坐落於桃園市新屋鄉社子段607、608、609、614、615、626、627地號土地以外之土地，而兩造復不爭執第4條所載土地即係指系爭土地，證人吳德恆亦就此表示「同意書第3條、第4條約定標的物不同，第3條的標的是買受人已經買下來的部分，第4條的標的是有使用到，沒有買到的部分」(參本院卷第235頁），故由此可認此條文文義上之約定內容應為「於簽立該同意書時，被告公司所有並占用系爭土地之廠房、道路部分，賣方三人均同意被告公司繼續無償使用10年」，與吳德恆因系爭同意書買受之股權、土地（即同意書所載第1條至第3條部分）應無無關，且已特定同意被告公司無償使用之範圍。是以，若被告公司於簽立同意書後，超出上開原有廠房、道路之使用範圍，另於系爭土地上再新設地上物、道路，自不在系爭同意書之同意範圍內，對此被告亦自承系爭地上物中確有部分新的設備是為了符合相關醫藥法規及人員之安全所設置(參本院卷第411頁），足認被告確有於系爭同意書簽立後始興建系爭地上物中之部分地上物，合先敘明。

②再關於此等於同意書簽立後，始由被告興建設立之地上物不在同意書約定可合法占有使用系爭土地範圍內部分，業經本院另案104年壢簡字第74號、105年度簡上字第86號拆除地上

物案件判決所認定無誤(該案當事人亦為兩造，判決書參本院卷第89頁至第103頁）。再參以上開判決書，可知上開拆除地上物之確定判決當事人亦為兩造，訟爭之土地亦為系爭土地中之「622、623、624、625地號土地」，僅請求拆除之地上物與本案有所不同而已，且上開民事案件就就系爭同意書第4條如何適用之主要爭點，已係就當事人辯論之結果而為判斷，查無顯然違背法令，應有爭點效之適用，兩造及本院均應受拘束。據上，應認依系爭同意書第4條之約定，被告公司可主張在約定期間內有權使用系爭土地之地上物，僅限於同意書成立時即已存在之地上物而言。故就系爭地上物中，如有於同意書簽立後始興建設立者(如附圖編號Ａ、Ｂ所示有機溶媒倉庫、新柏油路面），應本不在系爭同意書同意使用之範圍內，原告就此主張被告有無權占用情形，確屬有據。

3.再依上開同意書條第4 條所載「依現狀，公司目前之廠房、道路占用其他地號之社子土地，賣方同意由公司繼續無償使用拾年」內容觀之，於文義解釋，應係賣方三人就系爭土地同意被告公司當時所有地上物可無償使用系爭土地，使用期間為10年，並無如被告所辯有同意該等地上物可永久使用系爭土地，而於使用期間前10年間為無償使用，逾10年後為有償使用之意。至證人吳德恆雖到庭證稱：「（為何上開同意書只約定可使用10年？10年屆期後是否可繼續使用？該10年之約定是就「總使用期間」為約定，或對「無償」使用期間為約定，屆期後就變為有償使用？）因為我本來就要跟他們買六筆土地（指系爭土地），只是資金不足，當時想10年就很久了。當時其他兄弟把工廠賣給我，總不可能讓我無路可通行。我認為該10年屆期後，公司還是可以繼續使用只是要付租金」、「(你前述在第4 條的約定是指公司可以無償使用10年之後，可以繼續使用但要付租金，但為何未就10年後繼續使用，但要付租金部分明文約定？)那時候想說我接手經營，一定會跟原告把土地買下來，這是公司非買不可的」

等語(參本院卷第232頁、第236頁)，但與上開約定條文之文義解釋並不相同。況證人吳德堂亦就此到庭證稱：「(上開同意書條第4條所載『依現狀，公司目前之廠房、道路占用其他地號之社子土地，賣方同意由公司繼續無償使用拾年』是指何意？為何會如此約定？)因為那時候一些道路及公司的附屬設施是在這六筆土地上，吳德恆分到及買到的土地是以廠房主體為中心，當時講好那些附屬設施所在的土地讓吳德恆無償使用，在10年內讓他們將附屬設施改到他們自己的土地上，所以只能用10年」等語（參本院卷第238頁至第239頁），即符合該約款之文義及目的解釋。是被告就該部分辯解，實無足採。

4.又依上開同意書第9 條所載「公司負責人變更為買方後，買方得指定日期為點交日，點交採現況交接，本同意書簽立及支付定金後，登記公司名下之固定資產（含土地、房屋及建築、機械設備、生財器具、什項設備）均不得任意異動。流動資產（含現金、銀行存款、應收票據、應收帳款）、存貨（含製成品、原料、物料）等，應維持正常運作，列入移交」之文義，亦係在說明吳德恆自賣方三人買受被告公司之股權、公司所有之財產、賣方名下非系爭土地之土地後，賣方三人就出售部分應點交之範圍為何，而吳德恆復已到庭證稱出賣人就屬於公司名下之資產均有點交、同意書第3條所載之標的及股權均已交付完畢(參本院卷233頁、第235、236頁）等語，是賣方三人就此並無任何債務不履行之情形。況不論如何，此條之約定，亦與系爭地上物是否有權占用系爭土地一情無關，此亦經證人吳德堂到庭證稱「…這條是在約定屬於公司財產點交的部分，這條並沒有包含系爭六筆土地在內…」、「桃園市新屋區社子段620、621、622、623、624、625等地號之系爭土地，沒有包含在上開約定內容所載不得任意異動之『土地』內」（參本院卷第240頁）。故證人吳德恆另證稱「第9條所謂點交採現況交接，是包括公司所必須占用到系爭土地的設施，就像污水處理池就是公司營運

所必要的設施」部分（參本院卷第235頁），顯與該條文內容不符，無足採信。

5.再證人吳德恆另證稱依上開同意書第8條所約定「本合約所列之股權及土地為一體，不可分割處理」部分，係指「就是當時他們將土地賣給我，系爭六筆土地上就有工廠經營必備的附屬設施，如果沒有道路也沒有辦法經營工廠。上開土地是在講第4條廠房道路占用其他地號的土地，就是系爭六筆土地」等語(參本院卷第232頁），然依系爭同意書全部約定條件觀之，並無法得出第8條所載之「土地」係指「系爭土地」，而應係在說明該同意書第1、2條之股份及第3條之土地(即坐落於桃園市新屋鄉社子段607、608、609、614、615、626、627地號土地，下稱其他土地)轉賣一事，兩者不能單獨為之，意即出賣人三人不能單賣股份或單賣土地、或單賣部分股份、部分土地，訴外人吳德恆亦不得單買股份或單買土地或單買部分股份、部分土地。此約款約定之目的，應為被告公司股份及被告公司主要建築物占用之其他土地，均為經營被告公司所必要之財產，缺一不可所致，此亦經證人吳德堂到庭證述相符（參本院卷第239頁）。但此條文仍與被告所有之系爭地上物可否有權占用系爭土地一事無關，證人吳德恆就此到庭具證稱：「此條文所稱之不可分割處理就是附屬設施所在的這些土地，因為道路是橫跨這些土地，如果我要買就必須六筆土地一起購買，不可以單買其中幾筆土地」、「只要六筆土地都有買到各筆土地的持分就可以，因為六筆土地其他部分並非廠商必經之路，公司不一定需要」等語，顯超出上開約定條文之涵攝範圍，被告就此復無提出相關佐證資料，不足為採。

6.又上開同意書第11條所約定「賣方於公司負責人變更為買方後之一年內，積極協助買方掌握公司營運現況並能獨立營運，期間買方願支付薪資」，依其文義，應係指賣方三人在有對價關係下，應協助買方能於同意書簽立後1年內，瞭解並掌握被告公司營運狀況，並能於日後獨立營運之，期使吳

德恒在買得被告公司股份後，不會因突然接手而無所適從。且協助之期間應限於被告公司負責人變更為吳鎮宇後1年內，亦非永久協助吳德恆或被告公司。是以，可認系爭同意書第4條約定由被告公司無償使用系爭土地10年，應係基於相同之目的，為期被告公司能於10年之使用期間內，妥善處理當時既存地上物之占用狀態，而不致因系爭地上物占用系爭土地一事，影響被告公司營運。至該使用期間雖僅限定10年，以被告身為一公司而言，已屬合理且優厚之條件。且由同意書第4條、第11條之約定加以搭配觀之，亦可認賣方三人確已供被告公司之新經營團隊妥善處理公司營運、地上物占用問題之必要協助。被告自非可超乎上開11條之文義解釋及目的解釋，而認原告須同意被告所有之地上物可永久使用系爭土地，被告該部分所辯，仍無足採。至被告雖辯稱賣方三人並未履行同意書第11條約定之內容一情縱屬真實，仍與系爭土地可否於10年使用期限屆至後繼續使用系爭土地無關。

7.再按「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與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制」、「前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之」，為民法第425條之1第1項、第2項所明定。惟查，系爭土地原登記為原告所有，若確有被告所稱之借名登記關係存在，實質上亦為賣方三人所有，非被告所有。而又上開同意書第9 條所載「公司負責人變更為買方後，買方得指定日期為點交日，點交採現況交接，本同意書簽立及支付定金後，登記公司名下之固定資產（含土地、房屋及建築、機械設備、生財器具、什項設備）均不得任意異動。流動資產（含現金、銀行存款、應收票據、應收帳款）、存貨（含製成品、原料、物料）等，應維持正常運作，列入移交」，可知關於簽立同意

書時占用系爭土地之地上物，應為被告公司所有，始會於上開約定條款中納入應移交之範圍，意即系爭地上物並非原告或賣方三人所有，縱當時賣方三人亦為被告公司股東，且訴外人吳德一更為被告公司之法定代理人，亦非可認該等地上物即為原告或賣方三人所有，故在吳德恆依系爭同意書，取得被告公司經營權時，該等地上物之權利仍屬被告公司所有，僅因吳德恆或其子吳鎮宇得實質操控被告公司而可加以使用而已，並不影響該地上物之所有權自始歸屬於被告公司，從未有移轉之情形。即土地及地上物之所有權歸屬自始即有不同，並無所謂「系爭地上物與系爭地上物所占用之系爭土地本同屬於一人所有，而僅將土地或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相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有法定租賃關係」之狀況，而使系爭地上物可合法使用系爭土地之權利，且使用期間並不受民法第449條第1項規定之20年限制之情形，被告就此部分亦曾主張系爭土地、地上物之情形，僅與民法第425條之1之情形「相似」（參本院卷第257頁），足證被告亦承認兩者所有權人非屬同一部分，本院更不得據以任意類推適用民法第425條之1第1項之規定，是被告就此為辯，並不足採。況不論如何，系爭同意書既已約定使用期限、使用期間是否須付代價等部分，本亦無從適用民法第425條之1第1項之規定。

8.故綜上所述，可認依系爭同意書第4條之約定內容，於簽立同意書時即已存在之系爭地上物，可有權使用並無償占用系爭土地之期間，僅限100年1月1日起至110年12月31日止，自111年1月1日起即無合法占用之權源。從而，不論系爭地上物係於簽立同意書時即已存在，或簽立之後始由被告興建、設立，依前開說明，自111年1月1日起均不得占用系爭土地。

9.至被告雖另辯稱如附圖編號Ｌ（含Ｌ１、Ｌ２、Ｌ３）所示

之廠房，於被告興建時並無越界之情形，並提出建物平面圖為證（被證三、四，附本院卷第263頁至第267頁、第349頁至第354頁），然該部分確有占用原告所有之622、623、624等土地，占用面積達23平方公尺部分，業經地政機關以現地籍線為基準而當場實測確認如附圖所示，而被告就此亦未曾提起經界確認之訴，自應仍以現籍圖為是否有越界之基礎，故被告該部分所述並不足採。

㈢原告請求被告拆除或刨除系爭地上物，並將系爭地上物占用之系爭土地返還原告，是否有理由，另請求相當於租金之不當得利，是否有理由？有無權利濫用？

1.又按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之」，民法第767條定有明文。是依上開說明，被告既為如附圖所示系爭地上物之所有權人，且自111年1月1日起，系爭地上物均無占有系爭土地之合法權源，則原告身為系爭土地所有權人，自得依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告將系爭地上物拆除或刨除後，再將地上物占用部分之系爭土地騰空遷讓返還原告，原告就此部分之請求，確有理由，應予准許。

2.又按「以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益」，民法第179 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返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干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例要旨參照）。再建築房屋之基地租金，依土地法第105 條準用同法第97條規定，以不超過該土地申報價額年息10％為限，而該條所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定係指法定地價而言，又法定地價依土地法第148 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，在平均地權條例施行區域，當係指土地所有權人於地

政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，於公告申報地價期間內自行申報之地價而言，未於該期間內申報者，則應以公告地價為其申報之地價。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度臺上字第3071號判例意旨參照）。經查，系爭地上物占有系爭土地，而無占有使用之權源等情，已如前述，被告因此即受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，則原告主張依民法不當得利之法律關係訴請被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又被告迄今仍未拆除系爭地上物、返還占用之系爭土地之意，顯有繼續占有系爭土地之虞，故原告主張被告應給付原告至拆除系爭地上物、返還占用之系爭土地之日止相當於租金之不當得利，亦屬有據。再參以系爭土地於111年1月之申報地價均為每平方公尺448元，原告請求自111年1月1日起算之不當得利，以上列申報地價為計算基礎，應屬合理。再斟酌被告等人使用系爭土地係作為公司廠區之道路、廠房、焚化爐等使用，附近交通尚屬便利等情，但系爭土地係位於桃園市新屋區中興路盡頭往社子國小方向之無名道路上，該道路是以柏油鋪設之兩線道路，對面為新屋區農會之倉庫，其他為農舍及農田，系爭土地除系爭地上物外，其餘為雜草及樹木等情，亦為本院105年度簡上字第86號判決所認定(參本院卷第102頁），且本院亦到場勘驗確認系爭土地除遭占用部分外，其餘部分之土地確為雜草、樹木及水池，亦有該照片附卷可稽。是本院爰審酌系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用途、交通便利性及生活機能完善度等情，並考量被告無權占有系爭土地，除在其上設置系爭地上物外，並未為其他使用，所得之經濟價值與所受利益非高，認上訴人所受相當於租金之利益應以系爭土地申報地價年息3%計算為適當。故原告請求被告自111年1月1日起至拆除系爭地上物而返還系爭土地之日止，按月給付1,029元(44

8元x919㎡x3% 12），確屬有據。

五、綜上所述，原告本於系爭土地所有權人之身分及不當得利之法律關係，請求被告就如附圖編號Ａ至Ｌ所示之系爭地上物加以拆除或刨除後，再將占用部分之系爭土地返還原告，及按系爭地上物占用土地之面積、土地申報地價、期間所計算之每月不當得利1,029元予原告，確有理由，應予准許。原告逾此等部分以外之請求，即屬無據，應予駁回。又原告就請求被告拆屋還地及給付不當得利部分，陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。又本院併依民事訴訟法第392 條第2 項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　劉寶霞

附圖：111年7月27日楊測法複字25400號複丈成果圖