

原告	施燕梅
訴訟代理人	歐陽志宏律師
被告	象鴻企業股份有限公司
法定代理人	劉佳璋
訴訟代理人	蔡秋聰律師
被告	城安新科技股份有限公司
法定代理人	洪金富
訴訟代理人	李宥臻

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國109年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（權利範圍均為全部，下稱系爭土地）及其上之未保存登記建物（即本院民國107年6月6日所核發橋院秋105司執竹字第84709號不動產權利移轉證明書附表建物欄編號2所示建號774之建物，權利範圍全部，下稱系爭建物），原為被告象鴻企業股份有限公司（下稱被告象鴻公司）所有，經原告於107年5月22日向本院民事執行處得標購得，並於同年6月1日繳足全部價金，嗣於107年6月6日領受本院所核發之不動產權利移轉證明書，而於同年8月2日向高雄市政府地政局岡山地政事務所申請登記完竣，是原告現為系爭土地及系爭建物所有權人。又被告象鴻公司及城安新科技股份有限公司（下稱被告城安新公司）迄今仍在系爭土地及系爭建物繼續營業並堆放有大量之機械設備及天車，而無權占用原告所有系爭房地之情事，爰依民法第767條第1項規定，請求被告等自系爭土地及建物遷出，並將系爭土地及建物返還原告。另自原告於107年8月2日登記為系爭土地所有人時起，被告

01 等占用系爭土地及建物即屬無權占有，並致原告受有損害，
02 則原告自得依民法第179條規定，請求被告等給付相當於租
03 金之不當得利，又依土地法規定，應按申報地價年息10%計
04 收相當於租金之不當得利，從而，原告得請求被告等自107
05 年8月2日起至107年11月1日（起訴前1日）止，共計3個月，
06 每月按新臺幣（下同）20,647元【計算式： $\{ 4,720\text{元} \times (1$
07 $3 + 447) \text{ m}^2 + 800\text{元} \times (155 + 228) \text{ m}^2 \} \times 10\% / 12 = 20,647$
08 元，元以下四捨五入】計算相當於租金之損害共61,941元【
09 計算式： $20,647\text{元} \times 3\text{月} = 61,941\text{元}$ 】；暨自107年11月2日
10 起至返還系爭土地及系爭建物之日止，按月給付原告20,647
11 元，爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本訴等語，
12 並聲明：(一)被告應自系爭土地及建物遷出，並將系爭土地及
13 建物返還原告。(二)被告應給付原告61,941元。(三)被告應自10
14 7年11月2日起至返還系爭土地及系爭建物之日止，按月給付
15 原告20,647元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告答辯：

17 (一)被告象鴻公司：被告象鴻公司並未占有使用系爭土地及建物
18 ，系爭土地及建物係由城安新公司占有使用，而被告象鴻公
19 司既未占有使用系爭土地及建物，則原告請求相當於租金之
20 不當得利及利息等情，自屬無據等語置辯，並聲明：(一)原告
21 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行
22 。

23 (二)被告城安新公司：被告城安新公司與被告象鴻公司於101年5
24 月24日在公證人事務所做成系爭土地、建物租賃合約書（下
25 稱系爭租約），並經公證人作成公證書。細譯系爭租約內容
26 ，雖僅提及為乙方（即城安新公司）向甲方（即象鴻公司）
27 租賃廠房（坐落於高雄市○○區○○路○○巷○○號）事宜等
28 文字，其「租賃廠房」係指被告象鴻公司所有土地上建物（
29 鐵皮工廠、平房）及部分空地，惟該系爭土地上共計有3間
30 鐵皮工廠及1間平房，依拍賣公告備註欄所載，分別坐落基
31 地為同段386、444、445、449、449-1、451、451-1、458、

01 459、460、571、571-1、571-2地號等13筆土地，被告雙方
02 均非法律專業人士，非當時立約書寫其合約文字時，即得知
03 曉參酌及抄錄相關建號、地號，再者，系爭土地及建物並無
04 特別區隔之情形，衡情尚難認定被告等於最初成立租賃關係
05 時，有何特意於租賃範圍內排除特定地號土地部分之理，其
06 僅以門牌號碼為代表，亦即合意租賃系爭土地、建物全部範
07 圍之事實，亦堪認定。且上開租賃合約書內容，復經專業公
08 證人作成公證書，故探求當事人真意，應認被告城安新公司
09 承租被告象鴻公司所有相關連系爭土地、建物等（權利範圍
10 為全部），為被告雙方合意之租賃範圍，並依其合意作成公
11 證書。又觀諸拍賣公告已註明城安新公司具狀陳報標的建物
12 由其承租，期間101年5月1日起至111年4月30日止，每月租
13 金3萬元，保證金6萬元，拍定後不點交，足證拍賣前原告已
14 明確知悉系爭拍賣標的由承租人占用及拍定後不點交之事實
15 ，原告事後空泛指稱被告等就系爭租賃合約合意之範圍，應
16 將特定土地及建物排除之主張，令人匪夷所思，顯屬無稽等
17 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由

19 (一)按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證
20 書之日起，取得該不動產所有權；所有人對於無權占有或侵
21 奪其所有物者，得請求返還之，強制執行法第98條第1項前
22 段、民法第767條第1項前段分別定有明文。次按出租人於租
23 賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其
24 租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，但於未經公證之不動產
25 租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第4
26 25條定有明文。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事
27 實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者
28 ，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如
29 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
30 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
31 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之

請求。而原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告固應就其占有係有正當權源之事實證明之，惟證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內（最高法院91年度台上字第2578號判決意旨參照）。

(二)另按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將當事人之目的列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意；又解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，則應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院18年上字第1727號判例、19年上字第58號判例、19年上字第453號判例、88年度台上字第1671號判決要旨參照）。是於探求當事人立約真意時，所應力求者，乃於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，不違背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。至所謂契約之目的，係指當事人基於契約內容所欲達成之經濟上效果。而所謂契約之本質，則係指通常交易觀念，及一般交易當事人所得合理預期之給付目的與契約利益而言。

(三)經查，系爭土地及系爭建物原為被告象鴻公司所有，經原告於107年5月22日向本院民事執行處得標購得，並於同年6月1

01 日繳足全部價金，嗣於107年6月6日領受本院所核發之不動
02 產權利移轉證明書，而於同年8月2日向高雄市政府地政局岡
03 山地政事務所申請登記完竣，是原告現為系爭土地及系爭建
04 物所有權人乙節，有本院不動產權利移轉證書、系爭土地登
05 記謄本附卷可參（審重訴卷第16至30頁），堪認為真實。至
06 原告主張被告等無權占用系爭土地及房屋，為被告等所爭執
07 ，被告象鴻公司辯稱並未占有使用系爭土地及建物，被告城
08 安新公司則辯稱有租賃關係存在，並非無權占用等語，並經
09 證人即被告城安新公司法定代理人洪金富到庭具結證稱：之
10 前於101年5月24日有與象鴻公司承租坐落高雄市○○區○○
11 路○○巷○○號之廠房，當時廠房有些都是違建的，土地地號
12 很多筆，因為每月租金3萬元，也不是很多錢，只有辦公室
13 有門牌號碼，所以就用一個代表號就是用辦公室的門牌號碼
14 租，但租賃標的是包含廠房坐落的基地，全部包括在內，因
15 為只有一個門牌號碼，我說你要全部租給我，包括所有土地
16 及三棟廠房及辦公室，辦公室是跟一棟廠房連在一起，全部
17 租就是這個價錢，我們租廠房會去現場看，所以知道大概範
18 圍，因為土地很多筆所以沒有記載，目前該位置的廠房及空
19 地都是我們在使用，契約公證完隔天我們就開始使用這些廠
20 房及土地等語（重訴卷第52頁至第56頁），復參諸本院107
21 年4月30日拍賣公告備註欄記載：「本件部分拍賣標的於105
22 年7月14日查封時，據地政人員稱，編號1至4土地均為空地
23 ；編號5、7至10土地上有鐵皮工廠（即本件編號2建物、系
24 爭建物）；編號12、13土地部分為空地，部分為平房；編號
25 14至16土地上有鐵皮工廠（即本件編號3建物）；編號17土
26 地為工廠前之空地道路；編號18至20土地上有鐵皮工廠（即
27 本件編號1建物）。嗣編號6、11土地於105年11月16日查封
28 時上有鐵皮工廠（即本件拍賣編號2建物）。本件拍賣標的
29 均為債務人所有，第三人城安新公司於106年6月5日具狀陳
30 報，標的建物由其承租，期間自101年5月1日起至111年4月3
31 0日止，每月租金3萬元、保證金6萬元，拍定後不點交」等

語，有本院公告附卷可參（審重訴卷第148頁至第151頁），均核與被告等所辯相符，所辯尚屬非虛。

(四)觀之系爭租約固僅記載：「為乙方向甲方租賃廠房（座落於高雄市○○區○○路○○巷○○號）事宜，雙方同意之條款如下：第一條：甲方租賃予乙方之廠房供加工製造及裝配使用。...」（審重訴卷第152頁），然衡以本院不動產權利移轉證書附表所示20筆土地及3筆建物原均為被告象鴻公司所有，土地筆數眾多，而雖有3筆建物，然僅有一個門牌號碼，均在同一區域之相鄰位置作為廠房使用，亦有地籍圖謄本可參（審重訴卷第30頁），是以，綜合上開證人洪金富所述內容、系爭土地、建物與相鄰其他筆土地、建物間長久配合使用之情形、及當事人所欲達成之契約目的等情觀之，足認系爭租約雖僅記載高雄市○○區○○路○○巷○○號，然應僅係簡要以該門牌號碼作為租賃標的之記載，其租賃範圍係指原為被告象鴻公司所有之該區域土地及建物均包含在內，此觀系爭租約亦未記載該有門牌號碼廠房所座落之地號土地即明，自難認系爭租約未將所有土地地號均記載其上即不屬租賃範圍，從而，被告等辯稱系爭租約之租賃標的，係包括系爭土地及系爭建物，而系爭土地及建物係由被告城安新公司依系爭租約占有使用等情，應堪採信。而觀之系爭租約期限雖逾5年，然業經公證，有公證書影本在卷可參（重訴卷第87頁），則依上揭說明，系爭租約對於原告仍繼續存在，原告當然繼承出租人地位而行使或負擔系爭租約所生之權利或義務，則被告城安新公司係基於系爭租約而合法占有系爭土地及建物，自非無權占有，至被告象鴻公司則並未占有使用系爭土地及建物，從而，原告依民法第767條、第179條規定請求被告等遷讓返還系爭土地及建物，及給付不當得利，均屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定，請求被告等應自系爭土地及建物遷出，並將系爭土地及建物返還原告，及被告等應給付原告61,941元，暨自107年11月2日起至返還

01 系爭土地及系爭建物之日止，按月給付原告20,647元，均無
02 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請
03 即失所依附，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
05 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

06 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 109 年 3 月 6 日
09 民事第三庭 法官 翁熒雪

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 109 年 3 月 13 日
14 書記官 劉國偉