

調 解 程 序 筆 錄

聲 請 人 財團法人中華基督教浸信會嶺頭山莊福音中心
相 對 人 嶺頭新象股份有限公司、謝宗翰、壯客國際股
份有限公司、楊世宏

上列當事人間111年度訴字第1307號因返還土地等聲請調解事件
於中華民國112年7月12日下午4時11分在本院第八法庭調解爭
議出席職員如下：

法 官 蔡子琪
書 記 官 周苡彤
通 譯 蔡佳駿

朗讀案由

到庭調解關係人：

原告訴訟代理人 張秉正律師

原告訴訟代理人 洪珮瑜律師

被告嶺頭新象公司及謝宗翰訴訟代理人 李偉誌律師

被告壯客國際公司及楊世宏訴訟代理人 彭彥植律師

本程序進行要領及記載明確之事項如下：

被告嶺頭新象公司及謝宗翰訴訟代理人：

（庭呈民事陳報狀1件，繕本當庭交對造簽收。）陳述如今日
庭呈書狀所載。

法官：

關於502地號土地上之辦公室是否可以歸還乙事，目前有何
意見補充？

被告嶺頭新象公司及謝宗翰訴訟代理人：

一、請參被證17、18、19，502地號土地上之入口辦公室有
與原告成立租約，並有持續繳納租金，應待本件相關和
解、調解確認後，始一併處理。

二、被證17雖然為一年期之租約，但被告嶺頭新象公司仍有
繼續使用及繳納租金，如被證18所示，就租金部分特別
說明，起先約定為每個月3500元，但因為原告有請被告
要就警衛室所在的小白宮進行修繕，因此後來的租金就
調整成每個月3000元，2個月給付一次。

01 三、又關於租金之給付，後來因為原告人員更替，原告改成
02 要求被告嶺頭新象公司要支付房屋稅、地價稅來代替租
03 金之給付，但是仍然有就實際支付的金額開立在被證18
04 ，就被證19是原告有發函請嶺頭新象公司繳納房屋稅及
05 地價稅。

06 四、被告嶺頭新象公司現階段不是不願意就小白宮範圍協調
07 ，只是希望能夠將小白宮的範圍能夠在最後調解共識一
08 起處理，並不希望要求被告嶺頭新象公司先為返還。

09 原告訴訟代理人：

10 關於被證17、18是否即為被告所稱小白宮（警衛室）承租關
11 係，要再確認。

12 法官：

13 關於504地號土地上建物經營餐廳部分，目前確認情形為何？

14 被告嶺頭新象公司及謝宗翰訴訟代理人：

15 一、請參今日庭呈書狀被證25都發局函覆，函覆內容就與原
16 告112年6月14日民事陳報狀陳證1之內容大致相同，
17 目前主要問題是發生在都發局對於504地號土地上經營
18 餐廳之建物，無法確認是原有合法建築物，因原告所提
19 供的使用執照有誤，是否能請原告協助提供完整504地
20 號土地上建物執照供被告嶺頭新象公司與都發局確認現
21 有建築物為使用執照上之合法建築物。

22 二、倘若能夠確定是合法建築物，如果是保護區，只要是樓
23 地板面積為150平方公尺以下，就可以合法經營餐廳。

24 法官：

25 原告是否能夠先特定504地號土地上經營餐廳之建物使用執
26 照號碼？又或者在先前兩造履行契約期間已經提供之所有使
27 用執照資料給被告之依據？

28 原告訴訟代理人：

29 一、請參原證1合作契約，當時經過謝宗翰有至現地勘查，
30 當時有附所有權狀及登記謄本，又因謝宗翰為建築師，
31 本身具有建築專業，且後續也進行相關整體規劃及水土

01 保持改善（請參原證14開會紀錄）。

02 二、504 地號土地上經營餐廳建物對應之使用執照字號再回
03 去確認。

04 三、（庭呈使用執照影本，經通譯影印2份，交被告嶺頭新
05 象公司簽收後，發還原告）該使用執照應為本件經營餐
06 廳建物，又該資料之前就已經有提供給被告嶺頭新象公
07 司。

08 被告嶺頭新象公司及謝宗翰訴訟代理人：

09 就原告所提供使用執照，會再盡快與當事人確認是否曾經收
10 受此份文件，及上開執照所載字號為何。

11 法官宣示：

12 一、由於被告嶺頭新象公司就臺北市政府都發局如被證25函
13 文提及使用執照部分需再向都發局陳報確認字號，倘都
14 發局確認無誤，依該函文意旨，應再進一步確認被告嶺
15 頭新象公司使用餐廳部分是否合於臺北市土地使用分區
16 管制自治條例第5條規定，就上開主管機關確認之期間
17 未定，本院亦徵詢兩造意見，本件調解程序暫先候核辦
18 ，但請被告嶺頭新象公司訴訟代理人務必依照向主管機
19 關確認之情形陳報進度，繕本逕送對造。

20 二、請原告於候核辦期間確認被證17、18、19涉及之標的是
21 否為警衛室（小白宮），又倘若兩造對於警衛室（小白
22 宮）之使用空間協調要交還給原告，請原告考量目前被
23 告依照原證1契約所示之範圍，或非該契約所示之標的
24 ，是否有其他空間得替代警衛室（小白宮）給被告嶺頭
25 新象公司作為辦公處所使用，辦公處所部分可以參照被
26 證20第9-10頁空間所示。亦請原告確認今日提供之使用
27 執照之完整字號。

28 三、本院將於臺北市政府都發局確認餐廳經營部分有定案後
29 ，將會定下次調解期日，但倘兩造認為沒有意願調解，
30 亦可向本院陳報，並說明理由。另兩造於現階段倘若遇
31 到主管機關對於相關法令或本件標的之認定需要主管機

01 關說明者，兩造亦可向本院提出具體詢問問題及詢問單
02 位，本院可協助兩造向主管機關確認，並於回覆時請兩
03 造閱卷。

04 臺灣士林地方法院民事第二庭

05
06 書 記 官

07
08 法

注意事項

1. 調閱之電子筆錄與附卷之筆錄內容不一致者，以附卷為準。
2. 本件如涉及性侵害犯罪案件，應注意性侵害防制法第12條等，關於被害人姓名、出生年月日、住居所及其他足資辨識被害人身分資訊之保密規定。
3. 本件如涉及少年或兒童，應注意少年事件處理法第83條、第83條之1、兒童及少年福利與權益保障法第69條有關保密、相關資料不得提供之規定。