

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第345號

原告 奧蘿拉貿易有限公司

法定代理人 林政緯

訴訟代理人 陳偉芳律師

被告 黎維泉

訴訟代理人 林明坤律師

被告 黎維新

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黎維泉應將坐落在苗栗縣○○鎮○○段○○○地號土地上如附圖所示苗栗縣頭份地政事務所民國一一二年五月十九日土地複丈成果圖所示編號A(面積:331.38平方公尺)、B(面積:26.46平方公尺)、C(面積:59.29平方公尺)拆除，並將上開土地返還原告。被告黎維泉應自民國一一一年十月十四日起至返還上開土地之日為止，按月給付原告新臺幣壹萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黎維泉負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰參拾貳萬柒仟柒佰零柒元為被告黎維泉預供擔保後，得假執行。但被告黎維泉以新臺幣參佰玖拾捌萬參仟壹佰貳拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣參仟參佰參拾參元為被告黎維泉供擔保後，得假執行。但被告黎維泉每期如以新臺幣壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告黎維新經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲

請，由其一造辯論而為判決。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：…。二、請求之基礎事實同一者。…七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查，原告起訴主張其自被告黎維新處受讓苗栗縣○○鎮○○段000地號土地所有權，坐落在該土地上之地上物則為被告黎維新所有，僅係借名登記於被告黎維泉名下，該地上物現況雖為殘破磚瓦地上物而失去遮風蔽雨功能，惟仍繼續無權占用土地，被告黎維泉遲未辦理滅失登記，故依民事訴訟法第247條訴請確認被告二人就上開地上物之所有權不存在，及依民法第767條第1項規定，請求被告二人應拆除地上物、返還土地，另應依民法第179條規定給付相當於租金之不當得利；嗣於起訴狀繕本送達被告後，原告以其已代位被告黎維新終止上開借名登記契約關係為由，類推適用委任關係或民法第179條規定，先位訴訟聲明代位被告黎維新請求被告黎維泉應將地上物應有部分權利二分之一返還登記予被告黎維新，同時依原告與被告黎維新間之買賣契約關係，請求被告黎維新應將上開應有部分權利移轉登記予原告，備位訴訟則以上開地上物無權占用土地為由，依民法第767條第1項、第179條等規定，請求被告黎維泉應拆除地上物、返還土地及給付相當於租金之不當得利（見院卷第283至290頁112年5月5日民事訴之變更狀）。本院審酌原告前揭所為訴之變更、追加，均係基於被告二人間就上開地上物存有借名登記關係，且無權占用268地號土地等社會事實所衍生相關權利義務關係，核屬同一基礎事實，亦均不甚礙被告防禦及訴訟終結，自應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、先位訴訟部分：

1.被告黎維新、黎維泉等二人原各為苗栗縣○○市○○段000

○000地號土地(以下分稱268、269地號土地)之所有權人；另坐落在該二筆土地上之同段409建號建物(門牌號碼苗栗縣○○市○○路○段000巷0○0號，下稱409建號)，亦原為被告二人各自所有，並一分為二，其中坐落268地號土地部分(如附圖即苗栗縣頭份地政事務所民國112年5月19日土地複丈成果圖所示編號A主體建物、C增建部分，下稱A、C地上物)為被告黎維新所有，坐落269地號土地之地上物部分為被告黎維泉所有，嗣被告黎維泉復於108至109年間在268地號土地上搭建鐵皮雨遮(如附圖所示編號B部分，下稱B地上物)。而409建號建物雖同時坐落在上開二筆土地上，惟建物所有權僅登記至被告黎維泉一人名下，有登記與實際產權未一致之情形，此乃家族分產之便宜措施並不影響被告黎維新為409建號建物共有人之一之事實。故被告黎維新、黎維泉間就409建號地上物存有借名登記關係。

2. 嗣原告於向被告黎維新購得268地號土地暨坐落其上之A、B、C地上物後，於111年6月17日因A、B、C地上物已無法遮風避雨，訴外人即原告公司法定代理人之配偶黎佳欣遂僱工拆除部分樓地板欲行重建。詎被告黎維泉竟於翌日前往現場懸掛布條、噴漆等方式阻擋施工，故原告自得依法代位被告黎維新通知被告黎維泉終止上開409建號建物之借名登記契約關係，並類推適用委任關係或民法第179條，並依民法第242條規定代位請求黎維泉將409建號之應有部分權利二分之一返還登記被告黎維新，再依原告與被告黎維新間之買賣契約關係，請求被告黎維新移轉登記予原告。

3. 先位聲明：

被告黎維泉應將409建號、應有部分權利範圍二分之一移轉登記予被告黎維新，被告黎維新應將前開不動產登記予原告。

(二)、備位訴訟部分：

1. 如鈞院認先位訴訟為無理由，則A、C地上物自63年起造迄今已逾50年建物耐用年限，其課稅殘值僅54,977元，對照268

01 地號土地公告總現值為24,710,490元，該建物顯缺相當經濟
02 價值，且多年荒廢，無窗無門，大部分牆壁及屋頂皆已破損
03 無法遮風避雨，另A、B地上物面積共為357.84平方公尺，占
04 用268地號之面積比例為15.20%，若未拆除顯有害基地之完
05 整利用，對社會經濟亦屬無益，當無最高法院48年臺上字第
06 1457號判決、適用或類推適用民法第425條之1規定成立法定
07 租賃關係之餘地。故該等地上物當屬無權占用268地號土
08 地，原告得依民法第767條第1項前段規定，請求被告黎維泉
09 拆除A、B、C地上物後，將268地號土地返還予原告。

10 2.又被告黎維泉將409建物坐落在269地號土地之部分，出租予
11 訴外人東陶公司之每月租額為6萬元，則A、B、C地上物占用
12 268地號土地部分之相當於租金之不當得利數額，自應比照
13 該數額核算，而不受土地法第97條第1項限制。為此，爰依
14 民法第179條規定請求。

15 3.備位聲明：

16 (1)被告黎維泉應將A、B、C地上物拆除後，並將268地號土地返
17 還原告。

18 (2)被告黎維泉應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日
19 為止，按月給付原告6萬元。

20 (3)願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)、被告黎維新部分：

23 1.409建號所有權雖登記於被告黎維泉名下，但該地上物分為
24 兩部分，其中坐落在268地號土地之A、B、C地上物實為伊所
25 有，其餘部分則為被告黎維泉所有；又伊於111年4、5月間
26 業將268地號土地暨坐落其上之A、B、C地上物出售予原告，
27 而A、B、C地上物於出售時，本已處於超過建物耐用年限、
28 無水無電及無門窗牆壁、屋頂狀態，根本無從居住，伊既已
29 非所有權人，當無權拆除該等地上物，原告應得自行決定是
30 否拆除等語。

31 2.並聲明：原告之訴駁回。

01 (二)、被告黎維泉部分：

02 1.關於409建號是否存在借名登記關係部分：

03 409建號所有權登記於被告黎維泉名下，且歷來均係由被告
04 黎維泉一人使用，故否認借名登記關係存在。

05 2.關於A、B、C地上物是否無權占用268地號土地部分：

06 268地號土地、409建號建物於63年間均登記為訴外人黎商號
07 木業股份有限公司（下稱黎商號木業公司）所有，其中409
08 建號於99年間以買賣為原因，移轉所有權登記予被告黎維
09 泉；另268地號於80年間以買賣為原因，辦理所有權登記各
10 二分之一予訴外人黎廷竹、黎鍾送妹等2人共有，嗣該2人均
11 將其持分移轉登記予被告黎維新，被告黎維新則於111年4月
12 28日、5月9日分別將其自前手即黎廷竹、黎鍾送妹二人所取
13 得之各1/2持分，再全部移轉予原告所有。故409建號建物及
14 268地號土地於63年間既為同一人即黎商號木業公司所有，
15 嗣後雖將建物及土地先後分別讓與不同之人，依民法第425
16 條之1規定，自應推定有租賃關係存在，故A、B、C地上物應
17 屬有權占用268地號土地。

18 3.並聲明：

19 (1)原告之訴及假執行聲請均駁回。

20 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本院得心證理由：

22 (一)、關於先位訴訟部分

23 按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
24 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
25 產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信
26 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
27 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效
28 力，並類推適用民法委任之相關規定（參見最高法院98年度
29 臺上字第76、990號、99年度臺上字第1662號判決意旨）；
30 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任，民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。而不動產登記

01 經主管機關核准登記有其公示效力，為保障第三人交易之安
02 全，因此登記所表彰之權利義務關係與事實相符者為常態，
03 以他人借名登記者為變態，主張借名登記者，自應就此變態
04 事實，負舉證之責。本件原告主張409建號係由其與被告黎
05 維泉共有，應有部分權利範圍為各二分之一等情，既為被告
06 黎維泉所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸上開說明，原告自
07 應就該借名登記關係存在之情，負舉證責任。查，原告固以
08 409建號中關於A、B、C地上物於出售予原告前，實際上係由
09 被告黎維新使用，並據此主張409建號原為被告二人共有，
10 而存有借名登記關係云云。然姑且不論被告黎維泉否認上
11 情，縱認A、B、C地上物實際上原係由被告黎維新使用一節
12 屬實，惟該等占有使用是否具備正當法律權源，又若具備正
13 當法律權源，該具體法律權源關係是否即為基於共有關係而
14 為占有使用等各節，均未見原告提出相關證據為憑，揆諸上
15 開說明，自無從認定上開借名登記關係存在之事實。基此，
16 原告以上開借名登記關係存在為由，憑以代位終止借名登記
17 契約關係，並進而類推適用委任關係或民法第179條，依民
18 法第242條規定代位請求被告黎維泉將409建號之應有部分權
19 利二分之一返還登記被告黎維新，及依原告與被告黎維新間
20 之買賣契約關係，請求被告黎維新移轉登記予原告，均難認
21 有理由。

22 (二)、備位訴訟部分：

23 1.關於A、B、C地上物與268地號間是否存有法定租賃關係部 24 分：

25 按所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有
26 權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文；次按土
27 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
28 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
29 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
30 地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期
31 限不受第449條第1項規定之限制。88年4月21日增訂民法第4

25條之1第1項定有明文。又按土地及土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或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，應推定在房屋得使用期限內有租賃關係存在，以維護社會經濟（最高法院88年度台上字第1034號裁判要旨參照）；再按系爭土地及其地上房屋原同屬一人所有，而僅將土地讓與，嗣由一方共同繼承取得土地所有權，房屋所有權則由他方繼承取得，應認一方默許他方繼續使用土地，有租賃關係存在，其租賃期限則至房屋不堪使用時為止。房屋倘已達不堪使用程度，租賃關係即歸於消滅，一方自得請求返還土地，他方嗣後雖將房屋修繕，亦不能使既已消滅之租賃關係回復（最高法院92年度臺上字第1052號裁判要旨參照）。足見適用民法第425條之1第1項規定時，除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，致土地所有人與房屋所有人分屬不同之人外，尚須於房地形成分屬不同人之時，該土地上房屋仍處於堪可使用之狀態，倘已達不堪使用程度，無論可否修復，基於維護社會經濟之立法意旨，應認該法定租賃關係均應於達到不堪使用程度時，歸於消滅。末按所謂房屋不堪使用，係指依社會一般客觀觀念，在安全、市容、衛生各方面，是否還均堪使用，為其判斷之標準，倘房屋已超過耐用年數許久，且甚為破舊，應認不堪使用，縱有租地建屋之法律關係，亦因房屋不堪使用而消滅（最高法院95年臺上字第1407號判決要旨、86年度臺上字第3586號判決要旨參照）。故於判斷房屋是否已達不堪使用之程度，自可斟酌房屋之現況、存續年間及使用情形等一切情狀，予以綜合評價。查：

(1)原告主張下列事項，除為被告黎維泉不爭執外(見院卷第444至445頁)，被告黎維新經合法通知而未於言詞辯論期日到場，亦未針對該等事項具狀為爭執，故應可認定為真實：

①409建號建物、268地號土地，於63年間均為黎商號木業公司

所有。

②409建號建物係於63年1月10日興建完成，並於同年9月2日辦畢所有權保存登記。

③409建號建物於99年間以買賣為原因，由黎商號木業公司移轉登記予被告黎維泉。

④268地號土地於80年間以買賣為原因，由黎商號木業公司分別移轉應有部分權利各二分之一予黎廷竹、黎鍾送妹二人所有；嗣後黎廷竹、黎鍾送妹再將其持分移轉登記予被告黎維新；被告黎維新復於111年4月28日及111年5月9日分別將其自前手即黎廷竹、黎鍾送妹二人所取得之各二分之一持分再移轉予原告所有。

⑤B、C地上物均為民國80年以前即已由原建物所有權人黎商號木業公司興建完畢。

⑥B地上物為被告黎維泉於108年至109年間搭建鋼柱及鐵皮屋頂(至B地上物是否因風災滅失而由被告黎維泉搭建前重建，亦或僅係由被告黎維泉針對原建物所有權人黎商號木業公司興建部分進行維修，則有爭執)。

⑦被告黎維泉將409建號建物坐落在269地號土地上之部分，出租予東陶公司，出租面積包含室外空地面積約150坪、室內面積約185坪(含系爭409建號主體部分面積129坪、增建雨遮下方之室內面積約56坪)。

⑧原告公司法定代理人之配偶黎佳欣及岳母彭麗容，於111年6月17日雇工拆除位在268地號土地上之409建號屋頂。

(2)409建號建物、268地號土地，原均為黎商號木業公司所有，嗣於99年間經該公司以買賣為原因，將409建號所有權移轉登記予被告黎維泉之際，則依民法第425條之1第1項規定，固可推定在409建號建物得使用期限內，就268地號土地存有租賃關係之事實。惟自409建號建物於63年1月10日興建完成起，迄至被告黎維新於111年4、5月間將268地號土地出售予原告為止，該建物屋齡已達48年，佐以除被告黎維新所提民事答辯狀內敘及：將A、B、C等地上物出售予原告時，該地上

01 物已無門窗牆壁屋頂、無水電、根本無法居住等情外(見院
02 卷第168頁)，經本院於112年1月17日到場勘驗結果，409建
03 號坐落在268地號上之主體部分即附圖所示A地上物，屋頂多
04 處呈現巨大破損且鋼筋斷裂裸露、門窗均遭拆卸，B、C地上
05 物則分別為鐵皮雨遮及石棉瓦雨遮之增建，亦呈現多處破損
06 狀態，上開地上物整體呈現長期荒置狀態等情，有卷附勘驗
07 筆錄、現場照片及附圖可參(見院卷第319頁)。而409建號建
08 物之主體結構為鐵筋混凝土加強磚造、主要用途為工廠及辦
09 公室，依據行政院頒佈之「固定資產耐用年數表」第一類第
10 一項「房屋建築」，商店用、住宅用之房屋，磚構造者耐用
11 年數為25年，加強磚造者為35年，鋼筋混凝土造為50年，有
12 卷附建築改良物登記簿、建物登記謄本及建物經濟耐用年數
13 表等件可參(見院卷第85至89、291頁)。依此，409建號既已
14 幾達耐用年限，且其中坐落在268地號土地部分之主體結構
15 現況亦已嚴重受損而破舊不堪，未經補強修復前，顯不能提
16 供一般安全之使用，而達不堪使用之狀態，應可認定。

17 (3)至被告黎維泉雖另辯稱：上開A地上物主體結構之破損，係
18 遭原告公司之法定代理人林政緯之配偶黎佳欣及其岳母彭麗
19 容，於111年6月17日雇工破壞所造成云云。然參諸證人周德
20 基證述：409建號屋頂本來就有破洞，因為這些破洞還有連
21 結下垂的水泥塊，所以黎佳欣於111年6月間請我把水泥塊清
22 除，並非要拆除屋頂，而原有的破洞沒有那麼大，是我在施
23 作敲除過程中變大等情(見院卷第440至442頁)。可知黎佳
24 欣雖確有僱工針對上開建物屋頂施作，然施作之目的本非進
25 行破壞，而僅係針對原已存有安全疑慮之屋頂下垂水泥塊進
26 行清除作業，依此，反可徵見上開建物本即存在難以供一般
27 安全使用之狀態。故被告黎維泉上開所辯，自不足採為有利
28 於其之認定。

29 (4)從而，黎商號木業公司於99年間將409建號所有權移轉登記
30 予被告黎維泉時，雖可認定在409建號得使用期限內就268地
31 號存有租賃關係之情，然迄至被告黎維新於111年4、5月間

01 將268地號土地出售予原告之際，A、B、C地上物既已達不堪
02 使用狀態，且呈現荒置狀態，揆諸上開說明，該租賃關係即
03 應歸於消滅。故原告基於268地號土地所有權人之地位，依
04 據民法第767條第1項規定，請求被告黎維泉應拆除該地上物
05 後返還土地，自屬有據。

06 (5)被告黎維泉復辯稱：被告黎維新出售268地號土地予原告，
07 未依土地法第104條、民法第426條之2等規定對承租人即被
08 告黎維泉為優先購買之通知，故依土地法第104條第2項後
09 段、民法第426條之2第3項規定，上開土地所有權移轉登記
10 不得對抗被告黎維泉云云。然被告黎維新出售268地號土地
11 予原告時，被告黎維泉就268地號土地之租賃關係已歸於消
12 滅等情，既經本院認定如前，顯無上開基地承租人優先購買
13 權等相關規定適用之餘地。故被告黎維泉此部分所辯，亦非
14 可採。

15 2.關於不當得利部分：

16 (1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
18 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
19 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
20 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
21 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
22 年臺上字第1695號判決意旨參照）。本件原告268地號土地
23 所有權人，被告黎維泉經原告請求返還上開土地後，迄今仍
24 無權占用拒絕返還，則原告顯受有相當於租金利益之損害之
25 事實，應可認定，故原告主張被告黎維泉應返還相當於租金
26 之不當得利，當為可採。

27 (2)次按土地法第97條之立法意旨係為防止房屋所有權人乘機哄
28 抬租金，造成居住問題，特設限制房屋租金之最高額，以保
29 護承租人。立法政策既基於居住乃人民生存之基本條件，為
30 保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限城市地方供住宅使用
31 之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承

租人用以營業獲取利潤，無立法限制租金額之必要(參見最高法院104年度臺上字第2008號判決意旨)。查，被告黎維泉占用268地號土地如附圖所示A、B、C地上物，占用面積共計約417.13平方公尺(A、B、C部分依序各為:331.38平方公尺、26.46平方公尺、59.29平方公尺)，其中A部分係屬409建號主體建物之一部分，登記主要用途為工廠及辦公室，B、C部分則為增建雨遮；又被告黎維泉另將坐落在269地號土地上之409建號其餘部分，以每月租額6萬元出租予東陶公司，出租面積包含室外空地面積約150坪、室內面積約185坪(含系爭409建號主體部分面積129坪即約426平方公尺、增建雨遮下方之室內面積約56坪即約185平方公尺)，每月租額係6萬元等情，為兩造不爭執，並有卷附倉庫租賃契約書可佐(見院卷第301至304頁)。本院審酌上開租約標的緊鄰268地號土地，雖可將該租額作為本件相當於租金之不當得利之參酌標準之一，然該租約標的暨包含土地(含空地部分)及坐落其上建物，而非僅止土地部分，且該出租標的建物本身亦處於堪用狀態而得作為倉儲使用，未若A、B、C地上物已處於長期處於荒置及不堪使用狀態，故自不宜逕比附援引將該等租約之約定租額而直接認作本件不當得利數額之唯一依據。另參酌兩造所不爭執如卷附GOOGLE電子地圖所示268地號土地坐落位置之周遭生活機能、交通便利性等因素，暨考量地上物現況及被告黎維泉實際利用情形後，認原告就被告黎維泉上開占用情節所得請求相當於租金之不當得利數額，應以每月10,000元為適當，至原告逾此範圍請求部分，則屬無據。

四、末按訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決，惟對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴之意旨(參照最高法院83年臺上字第787號判決意旨)。綜上所述，原告以被告間存有借名登記關係為由，先位訴訟請求類推適用委任關係或民法第179條規定，並依民法第242條規定

01 代位被告黎維新請求被告黎維泉將409建號之應有部分權利
02 二分之一返還登記被告黎維新，及依原告與被告黎維新間之
03 買賣契約關係，請求被告黎維新移轉登記予原告，為無理
04 由，應予駁回；另原告以A、B、C地上物無權占用268地號土
05 地為由，依民法第767條第1項、第179條等規定，備位訴訟
06 請求被告黎維泉應將A、B、C地上物拆除後返還268地號土
07 地，及應自起訴狀繕本送達翌日即111年10月14日起(參見院
08 卷第75頁送達回證)至返還上開土地之日為止，按月給付原
09 告1萬元，均為有理由，應予准許。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
11 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
12 論列，併此敘明。

13 六、原告及被告黎維泉就備位訴訟各陳明願供擔保，聲請宣告
14 准、免假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
15 之。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

18 民事第二庭法 官 鄭子文

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

22 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

23 書記官 周煒婷