

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第6號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

本訴原告即

主參加被告 王富源

訴訟代理人 蔡岳龍律師

郭桓甫律師

本訴被告即

主參加被告 張定雄

張吳絨

張國棟(即邱細金之繼承人)

共 同

訴訟代理人 謝英吉律師

吳登安

本訴被告即

主參加被告 周張秀綿(即邱細金之繼承人)

張秀寶(即邱細金之繼承人)

邱張阿鶯(即邱細金之繼承人)

吳張彩雲(即邱細金之繼承人)

張淑芬(即邱細金之繼承人)

沈易帆(即邱細金之再轉繼承人)

沈逸華(即邱細金之再轉繼承人)

01 沈逸涵(即邱細金之再轉繼承人)

02  
03  
04 主參加原告 陳博聖

05 上列本訴當事人間請求遷讓房屋等事件訴訟中，陳博聖提起主參  
06 加訴訟，經本院合併辯論，於民國113年12月5日言詞辯論終結，  
07 合併判決如下：

08 主 文

09 本訴原告之訴駁回。

10 本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

11 主參加原告之訴駁回。

12 主參加訴訟費用由主參加原告負擔。

13 事實及理由

14 甲、程序部分：

15 一、按就他人間之訴訟標的全部或一部，為自己有所請求，或主  
16 張因其訴訟之結果，自己之權利將被侵害者，得於本訴訟繫  
17 屬中，以其當事人兩造為共同被告，向本訴訟繫屬之法院起  
18 訴，民事訴訟法第54條第1項定有明文；次按，民事訴訟法  
19 第54條所定之訴訟，應與本訴訟合併辯論及裁判之，民事訴  
20 訟法第205條第3項前段定有明文。查本訴原告王富源提起本  
21 訴訴訟，主張其為如附表所示房地（下稱系爭房屋、土地）  
22 之所有權人，惟該等房地現遭本訴被告張定雄、張吳絨、張  
23 國棟、周張秀綿、張秀寶、邱張阿鶯、吳張彩雲、張淑芬、  
24 沈易帆、沈逸華、沈逸涵等11人(下稱張定雄等人)無權占  
25 用，並據此請求返還系爭房地及給付相當於租金之不當得  
26 利。主參加原告陳博聖則主張其與訴外人謝春芬始為系爭房  
27 地之真正共有權利人，系爭房地係遭謝春芬擅自借名登記於  
28 王富源名下，並據此提起主參加訴訟，請求張定雄等人返還  
29 系爭房地及給付相當於租金之不當得利予全體共有人。是陳  
30 博聖就本訴當事人間訴訟標的之一部，為自己有所請求，揆  
31 諸首揭規定，其以本訴兩造為共同被告提起主參加訴訟，核

01 前揭規定相符，應予准許，並應與本訴合併辯論、裁判。

02 二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下  
03 列各款情形之一者，不在此限：…二、請求之基礎事實同一  
04 者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。…五、該訴訟  
05 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當  
06 事人者。…七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。」民事  
07 訴訟法第255條第1項第2、3、5、7款分別定有明文。經查，  
08 王富源提起本訴時，以包含系爭房地在內等不動產共計16  
09 筆，均遭張定雄、張吳絨及訴外人邱細金等3人共同無權占  
10 用為由，依據民法第767條第1項規定，訴請張定雄、張吳絨  
11 及邱細金等3人應騰空返還該等房地；嗣因王富源認遭占用  
12 之標的，未及於系爭房地以外之其餘不動產，故減縮上開請  
13 求返還標的為系爭房地(見院一卷第118之2至118之3頁)；復  
14 以邱細金業於起訴前死亡為由，而變更其繼承人(含代位繼  
15 承)即張國棟、周張秀綿、張秀寶、邱張阿鶯、吳張彩雲、  
16 張淑芬、沈易帆、沈逸華、沈逸涵等人為共同被告(見院一  
17 卷第177至179頁)；再以系爭房地遭占用，占用人應返還相  
18 當於租金之不當得利為由，另依據民法第179條規定，請求  
19 張定雄等人應給付相當於租金之不當得利(見院一卷第421至  
20 428頁，院二卷第7至12頁)；又以若本院認系爭房地非屬王  
21 富源單獨所有，則王富源亦得依民法第821條、第767條第1  
22 項前段及第179條等規定，請求張定雄等人將系爭房地遷讓  
23 返還及給付相當於租金之不當得利予全體共有人為由，追加  
24 提起備位訴訟(見院二卷第261至266頁)。本院審酌王富源上  
25 開訴訟行為之性質，關於限縮標的於系爭房地部分，應屬減  
26 縮應受判決事項之聲明；關於變更邱細金之繼承人為共同被  
27 告部分，則係基於訴訟標的對於數人必須合一確定之必要所  
28 為；關於追加不當得利請求及備位訴訟部分，則均仍係基於  
29 系爭房地遭無權占用之同一基礎事實，且上開訴之變更、追  
30 加，亦均不甚礙被告之防禦及訴訟終結，自應予准許。

31 三、本訴暨主參加被告周張秀綿、張秀寶、邱張阿鶯、吳張彩

01 雲、張淑芬、沈易帆、沈逸華、沈逸涵等8人，均未於最後  
02 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情  
03 形，爰依本訴原告及主參加原告之聲請，由其一造辯論而為  
04 判決。

05 乙、實體部分：

06 壹、本訴部分：

07 一、本訴原告王富源主張：

08 (一)、先位訴訟部分：

09 1.系爭房地原由本訴被告張定雄、張吳絨及邱細金（業於民國  
10 107年12月20日死亡，並由本訴被告周張秀綿、張秀寶、邱  
11 張阿鶯、吳張彩雲、張淑芬、沈易帆、沈逸華、沈逸涵、張  
12 國棟等9人共同或代位繼承）等3人，共同向訴外人即系爭房  
13 地所有權人毛逸倫承租，約定租期為90年1月30日至95年1月  
14 29日止（下稱系爭租約），惟於租期屆滿後，渠等仍無權占用  
15 而未返還系爭房地。

16 2.嗣謝春芬於103年10月30日向毛逸倫購入系爭房地後，復於1  
17 10年4月26日出售系爭房地予王富源，並於同年110年5月31  
18 日完成所有權移轉登記。然系爭房地迄今仍由張定雄等人無  
19 權占用，故王富源自得依民法第767條第1項規定，請求張定  
20 雄等人遷讓返還系爭房地；另縱認系爭租約於95年1月29日  
21 租期屆滿後，因默示更新而視為不定期租約，然該不定期租  
22 約既未經公證，自無民法第425條第1項買賣不破租賃規定之  
23 適用，張定雄等人仍不得執上開租約作為占用權源。

24 3.此外，系爭土地上現存如苗栗地政事務所111年5月17日土地  
25 複丈成果圖（下稱附圖）所示A1、A2、B、C、D等地上物（下稱  
26 系爭地上物），僅係張定雄、張吳絨及邱細金等人就系爭房  
27 屋所為改建，並未因此變更所有權歸屬狀態，故王富源仍為  
28 該等地上物之所有權人。

29 4.另張定雄等人無權占有系爭房地，致王富源無法使用收益，  
30 參酌財政部賦稅署公布之「109年度房屋及土地之當地一般  
31 租金標準」，以系爭房地之房屋評定現值之15%、土地申報

01 地價之5%核算後，張定雄等人應給付自系爭房地登記至王  
02 富源名下之日即110年5月31日起至112年5月10日止，相當於  
03 租金之不當得利共計新臺幣(下同)281,332元，並應自追加  
04 書狀送達翌日起，至返還系爭房地之日止，按年給付相當於  
05 租金之不當得利145,654元。

06 5.為此，爰依民法第767條第1項、第179條等規定，訴請張定  
07 雄等人遷讓返還系爭房地及給付相當於租金之不當得利，並  
08 先位聲明如下：

09 (1)張定雄等人應將系爭房地全部騰空返還王富源。

10 (2)張定雄等人應給付王富源281,332元，及自113年6月7日民事  
11 訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計  
12 算之利息；暨自上開追加狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭  
13 不動產之日止，按年連帶給付王富源145,654元。

14 (二)、備位訴訟部分：

15 1.若本院審理後認系爭房地為王富源與陳博聖共有，則王富源  
16 仍得依民法第821條、第767條第1項前段及第179條規定，請  
17 求張定雄等人將系爭房地遷讓返還予全體共有人，及給付相  
18 當於租金之不當得利。

19 2.備位聲明：

20 (1)張定雄等人應將系爭房地全部騰空返還王富源及其他全體共  
21 有人。

22 (2)張定雄等人應給付王富源及其他全體共有人281,332元，及  
23 自113年6月7日民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日  
24 止，按年息百分之五計算之利息；暨自上開追加狀繕本送達  
25 翌日起至騰空返還系爭不動產之日止，按年連帶給付王富源  
26 及其他全體共有人145,654元。

27 二、本訴被告則以：

28 (一)、張定雄、張吳絨、張國棟部分：

29 1.王富源並非系爭房地之所有權人：

30 系爭房屋業早已因風災而滅失，現存之系爭地上物為張定  
31 雄、張吳絨及邱細金等人經當時地主同意後，將系爭房屋全

01 部拆除後重建，其中如附圖A1、A2所示地上物為張吳絨所  
02 有，B、D所示地上物為張定雄所有，C所示地上物為張國棟  
03 所有，並由張定雄繳納房屋稅，故王富源請求遷讓返還系爭  
04 房屋，應屬無據；況且，本院另案112年度訴字第5號判決業  
05 已認定王富源與謝春芬間就系爭房地所為買賣行為及所有權  
06 移轉登記，係屬借名登記而不發生所有權移轉之效力，則王  
07 富源基於系爭房地所有權人之地位提起本件訴訟為上開請  
08 求，自屬無據且欠缺權利保護必要。

09 2.兩造間存在不定期之基地租賃關係，張定雄等人並非無權占  
10 用系爭房地：

11 (1)坐落在系爭土地上之系爭地上物，既為張定雄、張吳絨及邱  
12 細金等人所興建，自應成立基地租賃關係，依民法第449條  
13 第3項規定，租期應至地上物不堪使用為止，於未具備土地  
14 法第103條各款規定情形下，自不得提前終止租約收回系爭  
15 土地。

16 (2)又縱認系爭房屋非張定雄等人所有，然訴外人即張定雄等人  
17 等人之先祖張阿生，於日治時期即向訴外人即毛黃麗雪之先  
18 祖黃陳氏玉承租系爭房地作為耕地使用，並延續至87年2月1  
19 日再次與毛黃麗雪續租。嗣於毛黃麗雪死亡後，由毛逸倫繼  
20 承取得系爭房地所有權，張定雄、張吳絨及邱細金等3人復  
21 與毛逸倫簽約續租系爭房地，約定每年租金15,000元，租期  
22 自91年1月30日起至95年1月29日為止。而上開租期屆滿後，  
23 毛逸倫仍續收租金，故就系爭房地應成立不定期租賃契約。  
24 嗣系爭房地所有權雖先後輾轉登記於訴外人陳聖耀、王富源  
25 名下，然依民法第425條第1項規定，系爭房地不定期租賃契  
26 約應繼續存在，且張定雄等人仍依約支付租金，故張定雄等  
27 人應係基於上開不定期租賃契約關係而有權占用系爭房地。  
28 至上開不定期租賃契約雖未辦理公證，然張定雄等人長年居  
29 住及占有使用系爭房地，王富源理應明知或可得而知此等占  
30 有使用狀態，基於債權物權化之法理，王富源仍應受上開不  
31 定期租賃關係之拘束。

01 3.兩造間存在耕地三七五租約關係，張定雄等人並非無權占用  
02 系爭房地：

03 張定雄等人早期即以耕地三七五減租條例之佃農身分承租系  
04 爭房地，系爭房地所有權先後輾轉登記至陳聖耀、王富源名  
05 下，均未通知張定雄等人行使優先承買權，故系爭房地之所  
06 有權移轉行為，對於張定雄等人自不生效力，王富源不得基  
07 於所有權人之地位請求返還土地及給付相當於租金之不當得  
08 利。

09 4.並聲明：本訴原告之訴駁回。

10 (二)、本訴被告周張秀綿、張秀寶、邱張阿鶯、吳張彩雲、張淑  
11 芬、沈易帆、沈逸華、沈逸涵等8人，均未於言詞辯論期日  
12 到場，亦均未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

13 三、本院得心證理由：

14 (一)、先位訴訟部分：

15 1.關於系爭房地之所有權人為何人部分：

16 (1)系爭房地之真正權利人應為謝春芬、陳博聖等2人共有：

17 王富源主張：謝春芬於103年10月30日向毛逸倫購入系爭房地  
18 後，謝春芬復於110年4月26日出售系爭房地予王富源，並於  
19 同年110年5月31日完成所有權移轉登記，故其為系爭房地之  
20 所有權人云云，固據提出系爭房地之第一類登記謄本為憑  
21 (見院一卷第45至47、83至85、111至113頁)。惟陳博聖前  
22 以：陳博聖與謝春芬合資向毛逸倫購入包含系爭房地在內之  
23 不動產數筆而分別共有，並借名登記於陳聖耀名下，嗣因陳  
24 聖耀擅將上開土地設定抵押借款，謝春芬遂逕以自己名義，  
25 單獨另案訴請陳聖耀應將上開土地所有權轉登記至謝春芬或  
26 其指定之登記名義人，並於獲勝訴判決確定後，未經陳博聖  
27 同意，即擅自以買賣為登記原因，將系爭房地之全部所有權  
28 均借名登記至王富源名下，陳博聖始為系爭房地之真正權利  
29 人為由，依據民法第767條第1項規定，訴請謝春芬、王富源  
30 等2人應將系爭房地之應有部分權利移轉登記至陳博聖名  
31 下，經本院審理後認定上情屬實，並以112年度訴字第5號判

01 決(下稱前案判決)判令王富源應將系爭房地之應有部分權  
02 利，移轉登記予真正共有人陳博聖等情，業據本院調取上開  
03 相關卷宗到院核閱無誤，是此部分事實，應可認定。至前案  
04 判決經王富源提起上訴後，雖經臺灣高等法院臺中分院以11  
05 3年度上字第341號判決廢棄，同時駁回陳博聖之訴確定，然  
06 細繹該二審判決意旨，僅係以陳博聖形式上未經登記為系爭  
07 房地之共有人，無從逕自行使民法第767條第1項物上請求權  
08 為由，據此駁回陳博聖之訴，實則未針對陳博聖為系爭房地  
09 之真正權利人、王富源為借名登記人等各項事實另為判斷，  
10 復參酌於本件訴訟過程中，陳博聖再度執其為系爭房地真正  
11 權利人之同一事由，以王富源、張定雄等人為被告而提起主  
12 參加訴訟，並就本件訴訟標的權利有所主張，則基於主參加  
13 之訴與本訴性質上亦屬共同訴訟型態之一，且經合併辯論，  
14 為避免與前案判決產生矛盾，本院自當與前案判決為同一判  
15 斷。職是，應認系爭房地所有權之真正權利人為謝春芬、陳  
16 博聖等2人共有，合先敘明。

17 (2)其次，系爭房地之真正權利人謝春芬既未經陳博聖同意，擅  
18 將系爭房地之所有權全部借名登記於王富源名下，則基於債  
19 之相對性效力，該等借名登記契約於謝春芬、王富源等二人  
20 間雖仍發生效力，然其效力仍應不及於陳博聖，自不影響陳  
21 博聖仍為系爭房地之真正權利人之事實。

22 2.關於系爭房屋是否因遭風災毀損而達所有權滅失程度部分：

23 (1)經本院會同兩造、地政人員前往系爭土地進行勘驗結果，系  
24 爭土地上現僅存如附圖所示A1、A2、B、C、D等系爭地上  
25 物，均為一層樓瓦頂平房結構，房身牆面構造部分為土造、  
26 部分磚造，整體外觀上大致呈現合為三合院型態，並共用門  
27 牌號碼「通霄鎮城南里城南94號」等情，有卷附勘驗筆錄、  
28 現場照片及附圖可參(見院一卷第323至334之7、339頁，院  
29 二卷第207至210頁)。

30 (2)其次，張定雄等人固稱：系爭房屋業早已因風災而滅失，現  
31 存之系爭地上物為張定雄、張吳絨及邱細金等人經當時地主

01 同意後，將系爭房屋全部拆除後重建，而由張定雄等人取得  
02 系爭地上物所有權云云，並提出系爭房地之原所有權人毛逸  
03 倫於106年12月23日出具之聲明書乙紙為憑(見院一卷第361  
04 頁)。觀諸該聲明書記載：「本人毛逸倫於88年10月13日繼承  
05 苗栗縣○○鎮○○段000地號及建號26號房屋(土骨造)有提  
06 到佃農張定雄住的土骨造(土角厝)因颱風毀損不堪使用居  
07 住，有經過外婆/母親同意改建磚造房子，並於77年收房地  
08 租時陪同外婆/母親去看房屋改建後的樣子，確實無誤也願  
09 意證明磚造房屋確實是佃農張定雄自己蓋的房屋」等內容，  
10 固可認定於77年間以前，系爭房屋確曾因風災受損，並經當  
11 時地主即毛逸倫之外婆或母親同意後，由佃農張定雄自行改  
12 建之情，惟系爭房屋客觀上是否因該次風災毀損而達完全滅  
13 失致所有權消滅之程度，以及地主、承租人張定雄等人主觀  
14 上是否均有使承租人為自己利益進行改建而原始取得改建後  
15 房屋所有權之意思，僅憑上開聲明書，實無從獲悉，故張定  
16 雄等人上開所辯，是否可採，本待商榷；況且，參諸證人毛  
17 逸倫於本院審理時證述：系爭房地從我外婆黃陳玉花開始就  
18 存在租賃關係，我聽我母親毛黃麗雪說佃農有重新翻修或整  
19 修系爭房屋，至於如何翻修或整修，我並不清楚，也沒印  
20 象，印象中我有聽到我母親跟佃農通電話，通話內容有提到  
21 土角厝不能住，想要整修，我母親有同意，我並未聽我母親  
22 提到同意改建後的房屋所有權歸佃農，改建後的房屋仍屬我  
23 繼承範圍，印象中我於103年賣房子給陳博聖等人之前，房  
24 屋稅均為我繳納等語(見院二卷第157至160頁)，再佐以毛逸  
25 倫與張定雄、邱細金、張吳絨等3人，於90年1月30日續簽之  
26 書面租賃契約書所載出租標的內容，除系爭土地外，尚包括  
27 系爭房屋在內，當可推認渠等對於系爭房屋經改建後之所有  
28 權歸屬仍屬於出租人所有，而非由承租人張定雄等人取得所  
29 有權之事實，理應有所認識，否則當無將該屋同時列為出租  
30 標的之必要。基此，應可認定系爭房屋雖歷經風災毀損而經  
31 改建為系爭地上物，然該毀損、改建理應未達到事實上滅失

01 而喪失同一性之程度，且系爭房屋之所有權亦始終歸屬於出  
02 租人所有之事實，故張定雄等人前揭所辯，自不足採。

03 3.關於王富源基於系爭房地所有權人之地位，以張定雄等人無  
04 權占用系爭房地為由，請求返還系爭房地及相當於租金之不  
05 當得利部分：

06 (1)按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效  
07 力。」，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之  
08 公信力，並非於保護交易安全之必要限度以外，剝奪真正權  
09 利人之權利，另參照司法院院字第1919號解釋，在第三者信  
10 賴登記而取得土地權利之前，真正權利人既仍得對登記名義  
11 人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，自不能  
12 據以除斥真正之權利（最高法院39年臺上字第1109號、96年  
13 度臺上字第2871號判決意旨參照）；又按所謂借名登記契  
14 約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同  
15 意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記  
16 為所有人或其他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，  
17 實質上仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負  
18 擔因此所生之義務（參照最高法院104年度台上字第1570號判  
19 決意旨）。準此，王富源既僅為謝春芬就系爭房地之應有部  
20 分權利之出名人，就系爭房地無管理、使用或處分之權責，  
21 且未經陳博聖同意，則其逕自提起本件訴訟請求張定雄等人  
22 將系爭房地全部，暨請求將占用系爭房地所生相當於租金之  
23 全部不當得利返還予己，是否有據，本待商榷。

24 (2)況按兩造訂立租賃土地契約是否以耕作為目的，倘以耕作為  
25 目的，即有耕地三七五減租條例之適用（參見最高法院70年  
26 度臺上字第3122號判決意旨）；另「耕地三七五減租條例第6  
27 條第1項載：『本條例施行後耕地租約應一律以書面為之，  
28 租約之訂立、變更、終止或換訂，應由出租人會同承租人申  
29 請登記』云云，係為保護佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡  
30 租約之訂立、變更、終止或換訂，須經登記，始能生  
31 效。」、「未按耕地三七五減租條例第6條第1項規定耕地租

01 約應一律以書面為之，出租人依此規定，即負有與承租人訂  
02 立書面租約之義務，如不履行其義務時，承租人自得對之為  
03 訂立書面租約之請求。」（最高法院51年臺上字第2629號、  
04 70年臺上字第1217號、79年臺上字第619號、85年臺上字第2  
05 926號、95年度臺上字第528號、96年臺上字第308號等裁判  
06 要旨可資參照）。從而耕地租賃關係之內容，例如出租人、  
07 承租人、租賃耕地範圍等事項，並非專以鄉鎮市區公所之租  
08 約登記內容為憑據，而應以實質之權利義務關係而定；又  
09 「耕地租約期滿時，有左列情形之一者，出租人不得收回自  
10 耕：一、出租人不能自任耕作者。二、出租人所有收益足以  
11 維持一家生活者。三、出租人因收回耕地，致承租人失其家  
12 庭生活依據者。」、「耕地租約於租期屆滿時，除出租人依  
13 本條例收回自耕外，如承租人願繼續承租者，應續訂租  
14 約」、「在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第  
15 三人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效，受讓受典人  
16 應會同原承租人申請為租約變更之登記」，耕地三七五減租  
17 條例第19條第1項、第20條及第25條分別定有明文；「未定  
18 期限之耕作地租賃，出租人除收回自耕外，僅於有前條各款  
19 之情形或承租人違反第432條或第462條第2項之規定時，得  
20 終止契約」，民法第459條亦定有明文。查，系爭土地未經  
21 依耕地三七五減租條例辦理租約登記一節，固據苗栗縣○○  
22 鎮○○○○○○○○○○鎮○○○○○○○○○○號函覆在案  
23 (見院二卷第369頁)，然系爭土地自日治時期(昭和17年10月  
24 15日)起，即出租予張定雄等人之先祖即張阿生，嗣先後迭  
25 經地主毛黃麗雪、毛逸倫等人分別於87年2月1日、90年1月3  
26 0日將系爭房地續租予張定雄、邱細金、張吳絨等3人等情，  
27 有卷附相關租約可參(見院一卷第239至259頁)，復佐以證人  
28 毛逸倫證述：從我外婆黃陳玉花開始就存在上開租賃關係，  
29 早期是以稻穀作為租金給付方式，後來我父親開始改成以租  
30 金給付，其餘租賃內容則大致相同，我母親毛黃麗雪於90年  
31 往生後，我才開始簽立書面租賃契約，租期改為5年，但租

01 期到期後就沒有再寫書面租賃契約而繼續出租，也沒有特別  
02 約定租期等情(見院二卷第157頁)，足徵上開租賃係以耕作  
03 為目的，而將系爭房地同時出租之事實，故縱未經辦理租約  
04 登記，揆諸上開說明，仍應有上開耕地三七五減租條例、民  
05 法耕地租賃等相關規定之適用。準此，縱令系爭房地之所有  
06 權移轉予第三人，該等耕地租賃關係自仍對受讓人繼續存  
07 在。職是，張定雄等人辯稱：係基於上開租賃關係而有權占  
08 用系爭房地一節，自屬有據。

09 4. 綜上，王富源既僅為系爭房地所有權之借名登記人，且未經  
10 真正權利人陳博聖同意，即逕以自己名義提起本件訴訟，而  
11 張定雄等人復均基於耕地租賃關係而有權占用系爭房地，則  
12 王富源依民法第767條第1項、第179條等規定，訴請張定雄  
13 等人遷讓返還系爭房地及給付相當於租金之不當得利，自均  
14 屬無據。

15 (二)、備位訴訟部分：

16 王富源固另以：縱系爭房地非屬王富源單獨所有，而為其與  
17 陳博聖共有，其仍得依民法第821條、第767條第1項前段及  
18 第179條規定，請求張定雄等人將系爭房地遷讓返還予全體  
19 共有人，及給付相當於租金之不當得利云云。然張定雄等人  
20 均基於耕地租賃關係而有權占用系爭房地一節，既經本院認  
21 定如前，則此部分請求，亦屬無據。

22 四、綜上所述，王富源先位訴訟依據民法第767條第1項、第179  
23 條等規定，請求：(1)張定雄等人應將系爭房地全部騰空返還  
24 王富源；(2)張定雄等人應給付王富源281,332元，及自113年  
25 6月7日民事訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
26 百分之五計算之利息；暨自上開追加狀繕本送達翌日起至騰  
27 空返還系爭房地之日止，按年連帶給付王富源145,654元，  
28 及備位訴訟依民法第821條、第767條第1項前段及第179條規  
29 定，請求：(1)張定雄等人應將系爭房地全部騰空返還王富源  
30 及其他全體共有人；(2)張定雄等人應給付王富源及其他全體  
31 共有人281,332元，及自113年6月7日民事訴之追加狀繕本送

01 達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自上  
02 開追加狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房地之日止，按年  
03 連帶給付王富源及其他全體共有人145,654元，均為無理  
04 由，應予駁回。

05 貳、主參加訴訟部分：

06 一、主參加原告陳博聖主張：

07 (一)、陳博聖為系爭房地之共有人(應有部分權利範圍均各為二分  
08 之一)，該房地不動產僅係借名登記於王富源名下，並業經  
09 陳博聖於前案訴請返還應有部分登記權利，故王富源逕自訴  
10 請將系爭房地遷讓返還及給付不當得利予其個人，自非適  
11 法。

12 (二)、另張定雄等人無權占用系爭房地，自應依民法第821條、第7  
13 67條第1項前段及第179條規定，應將系爭房地遷讓返還予全  
14 體共有人，及給付相當於租金之不當得利。

15 (三)、並聲明：

16 1.張定雄等人應將系爭房地及建物附屬物全部騰空返還陳博聖  
17 及其他共有人全體。

18 2.張定雄等人應給付陳博聖及其他共有人全體281,332元，及  
19 自113年7月3日民事陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
20 年息百分之五計算之利息；暨自上開民事陳報狀繕本送達翌  
21 日起至騰空返還上開房地之日止，按年連帶給付陳博聖及其  
22 他共有人145,654元。

23 二、主參加被告則以：

24 (一)、王富源部分：伊為系爭房地之所有權人，其餘則均引用本訴  
25 陳述內容等語。

26 (二)、張定雄等人部分：張定雄等人均為有權占用系爭房地，其餘  
27 則均引用本訴陳述內容等語。

28 (三)、周張秀綿、張秀寶、邱張阿鶯、吳張彩雲、張淑芬、沈易  
29 帆、沈逸華、沈逸涵等8人，均未於言詞辯論期日到場，亦  
30 均未提出準備書狀做任何聲明或陳述。

31 三、本院得心證理由：

01 陳博聖固為系爭房地之真正權利人，然張定雄等人係屬基於  
02 耕地租賃關係而有權占用系爭房地等情，俱經本院認定如  
03 前。基此，陳博聖以張定雄等人無權占用系爭房地為由，依  
04 據民法第821條、第767條第1項前段及第179條規定，請求：

05 1.張定雄等人應將系爭房地及建物附屬物全部騰空返還陳博  
06 聖及其他共有人全體；2.張定雄等人應給付陳博聖及其他共  
07 有人全體281,332元，及自113年7月3日民事陳報狀繕本送達  
08 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；暨自上開  
09 民事陳報狀繕本送達翌日起至騰空返還上開房地之日止，按  
10 年連帶給付陳博聖及其他共有人145,654元，均為無理由，  
11 應予駁回。

12 參、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提其他證據，經本院  
13 斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無  
14 涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

15 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前  
16 段，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
18 民事第二庭 法 官 鄭子文

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日  
24 書 記 官 周煒婷

25 附表：

編 號	不動產標示 (苗栗縣通霄鎮土城段)
1.	336地號土地
2.	340地號土地
3.	26建號建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○00號）及 建物附屬物

