

臺灣南投地方法院民事判決

110年度訴字第113號

原告 李世堅

訴訟代理人 劉展光律師

被告 意精研有限公司

法定代理人 王賢明

訴訟代理人 呂姿慧律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國111年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落南投縣○○鄉○○○段○○○○地號，面積一〇九一點〇四平方公尺之土地返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾柒萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰肆拾壹萬捌仟參佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號（下稱系爭土地）為原告所有，系爭土地上之同段393建號即門牌號碼南投縣○○鄉○○街00〇0號建物即如附圖即南投縣南投地政事務所（下稱南投地政）複丈日期民國110年12月7日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示：暫編地號1186(2)，面積394.75平方公尺建物（下稱393建號建物）為原告出資興建而為所有權人。

(二)原告於101年前透過訴外人認識被告法定代理人王賢明，原告出售茶葉與被告，雙方合作融洽，兩造於101年初簽訂茶

01 葉產製契約書。102年間被告因需要發票、收據作帳，兩造
02 因而簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭廠房租賃契約書，法律
03 關係則稱系爭廠房租賃契約），然實際上被告未曾給付租
04 金，系爭廠房租賃契約書所載300坪與393建號建物課稅面積
05 約為518平方公尺即157坪不符，兩造間實無租賃關係，系爭
06 廠房租賃契約因兩造通謀虛偽意思表示而無效。被告於393
07 建號建物上另行增建即如附圖所示：暫編地號1186(1)（下稱
08 系爭增建，393建號建物與系爭增建下合稱系爭建物），系
09 爭增建依民法第811條規定附合於393建號建物而由原告取得
10 所有權。被告無權占有原告所有系爭建物，原告得請求被告
11 遷讓返還系爭建物。

12 (三)毗鄰系爭土地之同段1187地號土地（下稱1187地號土地）為
13 訴外人李怡芬及李嘉竣（下稱李怡芬等2人）共有，原告與
14 李怡芬、李嘉竣之代理人李錫典於103年10月11日就1187地
15 號土地簽訂土地租賃契約書（下稱1187地號土地租賃契約
16 書，法律關係則稱1187地號土地租賃契約），約定租賃期間
17 自103年11月1日起至112年10月31日止，租期共9年，9年租
18 金為新臺幣（下同）360,000元，原告並交付票面金額360,0
19 00元支票與李錫典收執。故原告確為1187地號土地之承租
20 人，且租賃關係仍存續中，被告現無權占有1187地號土地，
21 原告得請求被告將1187地號土地返還原告。

22 (四)依民法第767條第1項、第962條第1項規定提起本件訴訟。並
23 聲明：1.被告應將系爭建物遷讓返還原告；2.如主文第1項
24 所示；3.願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告抗辯略以：

26 (一)被告係經營連鎖體系「茶の魔手」手搖飲料店之總公司，原
27 告主動向被告法定代理人王賢明稱原告在南投縣名間鄉有茶
28 廠可供被告使用，被告因而同意向原告承租393建號建物及
29 周圍坐落土地，兩造約定每月租金為30,000元（自102年1
30 月起租金為33,000元，因原告須負擔租賃所得10%即3,000
31 元，故於102年1月要求被告負擔3,000元），被告並聘僱原

01 告擔任名山茶廠之廠長，負責處理被告與當地茶農之簽約契
02 作事宜、收購契作茶農之茶菁、將茶菁製成茶乾成品之流程
03 以及整理名山茶廠之帳務等。

04 (二)兩造約定茶廠新增廠房及設備之費用均由被告支出，兩造簽
05 立之茶葉產製契約書未約定茶廠新增廠房及設備之所有權歸
06 屬，原告遂要求被告簽定系爭廠房租賃契約書，並於第5條
07 約定「期滿或期間產生終止時土地上之建物及硬體生產設備
08 皆為甲方（即原告）所有」。嗣被告在103年11月起至109年
09 10月間，在僅1樓高之393建號建物陸續搭建新廠房至2樓，
10 並在系爭建物坐落之土地上設置網架、採光棚以供曬茶，耗
11 費共計16,900,152元，足證兩造間確就系爭建物及周圍坐落
12 土地成立租賃契約，是系爭廠房租賃契約書並非兩造通謀虛
13 偽意思表示，自屬有效成立。

14 (三)原告每月薪資原為100,000元，108年7月後調升為130,000
15 元。原告為避免每月租金超過20,000元遭課徵二代健保補充
16 保費，便自行在系爭廠房租賃契約書上擬定租金及付款方式
17 為「週租金3,000元」，然原告每月製作茶廠費用收支表向
18 被告請款，其中「管理費」記載「133000」或「163000」即
19 係原告薪資與租金之加總。原告於108年7月前薪資100,000
20 元加上租金33,000元，此後則為薪資130,000元加上租金33,
21 000元。被告申報原告102年至108年租賃所得時，原係按照
22 系爭廠房租賃契約書記載之每月12,000元（週租金3,000
23 元）即年租金144,000元申報，然於109年12月底被告已補報
24 原告租金所得差額252,000元。被告基於系爭廠房租賃契約
25 有權占有使用系爭建物，原告不得請求被告遷讓返還。

26 (四)因土地不敷使用，被告遂口頭授權原告向李怡芬等2人承租1
27 187地號土地作為茶葉曬菁場，然原告竟以自己名義與李怡
28 芬、李嘉竣之代理人李錫典簽約，李錫典簽約時知悉係被告
29 欲承租1187地號土地，又承租1187地號土地之9年租金為36
30 0,000元，原告於每年年初向被告請款租金40,000元，且118
31 7地號土地上立有「茶の魔手」招牌，李怡芬等2人理應知悉

01 實際承租人應為被告，從而，原告隱名代理所為訂立1187地
02 號土地租賃契約之效力應及於被告，被告得基於1187地號土
03 地租賃契約有權占有1187地號土地，原告不得請求被告返還
04 之。

05 (五)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
06 願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)兩造於101年間簽訂茶葉產製契約書，兩造就該契約書文字
09 記載不爭執。

10 (二)系爭土地及坐落其上之門牌號碼南投縣○○鄉○○街00○○
11 號建物即393建號建物為原告所有。

12 (三)兩造於102年1月1日簽訂系爭廠房租賃契約書，依系爭廠房
13 租賃契約書記載，土地坐落南投縣○○鄉○○街00○○號，
14 承租面積300坪，週租金3,000 元，租期自102年1月1日至11
15 1年12月30日。

16 (四)1187地號土地為李怡芬等2人共有，系爭土地西南側與1187
17 地號土地相毗鄰，原告與李怡芬、李嘉峻之代理人李錫典於
18 103年10月11日就1187地號土地簽訂1187地號土地租賃契約
19 書，9年租金360,000元，租期自103年11月1日起至112年10
20 月31日止。

21 (五)原告訴訟代理人受原告委託於109年10月30日寄發台南地方
22 法院郵局1649號存證信函與被告，表明被告未依約給付產能
23 獎金及相關費用、被告未經原告同意變更監視系統、竊取物
24 品，原告終止契約關係，並申明系爭廠房租賃契約係通謀虛
25 偽意思表示等情，被告已於109年11月2日收受。

26 (六)1187地號土地上設有採光罩萎凋場，立有「茶の魔手」招
27 牌。

28 四、兩造爭執事項：

29 (一)兩造於102年1月1日簽訂系爭廠房租賃契約書是否為通謀虛
30 偽意思表示？被告就系爭建物有無租賃關係？原告依民法第
31 767條第1項，請求被告遷讓返還系爭建物，是否有據？

01 (二)原告與李怡芬等2人於103年10月11日就1187地號土地簽訂之
02 1187地號土地租賃契約書，原告係為本人之意思而為或者為
03 被告而為之隱名代理意思表示？被告就1187地號土地有無租
04 賃關係？原告依民法第962條，請求被告返還1187地號土
05 地，是否有據？

06 五、本院之判斷：

07 (一)兩造不爭執事項(一)至(六)之事實，為兩造所不爭執（見本院卷
08 第255頁至第256頁），有393建號建物所有權狀、茶葉產製
09 契約書、系爭廠房租賃契約書、台南地方法院郵局1649號存
10 證信函、1187地號土地租賃契約書、1187地號土地、系爭土
11 地登記第一類謄本、393建號建物登記第一類謄本在卷可佐
12 （見本院卷第15頁、第17頁、第19頁至第21頁、第23頁至第
13 27頁、第31頁至第37頁、第63頁至第71頁），復經本院函囑
14 南投地政派員會同本院及兩造於110年11月12日履勘現場查
15 明屬實，有本院勘驗測量筆錄、現場照片、附圖在卷可憑
16 （見本院卷第389頁至第400頁、第405頁），首堪認定為真
17 實。

18 (二)按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
19 效，民法第87條第1項本文固有明文。所謂通謀為虛偽意思
20 表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，
21 故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表
22 示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思
23 表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為
24 通謀而為虛偽意思表示（最高法院51年度台上字第215號、6
25 2年度台上字第316號判決意旨參照）。稱委任者，謂當事人
26 約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法
27 第528條定有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事
28 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。是以
29 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
30 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
31 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應

01 駁回原告之請求。

02 (三)原告主張兩造於102年1月1日成立之系爭廠房租賃契約係通
03 謀虛偽意思表示而無效等語，為被告所否認，並以前詞置
04 辯。經查：

05 1.系爭土地及坐落其上393建號建物即如附圖所示：暫編地號1
06 186(2)，面積394.75平方公尺建物為原告所有，已如前述，
07 原告為製茶業者並經營名山茶廠，被告係經營連鎖體系「茶
08 の魔手」手搖飲料店之總公司，原告於101年以前有出賣茶
09 葉與被告，兩造於101年初簽訂茶葉產製契約書等情，為兩
10 造所不爭執。

11 2.觀諸茶葉產製契約書記載被告委由名山茶廠，代理被告部分
12 製茶業務，產製期10年，即101年4月1日至111年4月1日止，
13 期間名山茶廠負責人即原告，為當然製茶廠務之義務管理
14 員，善盡茶菁採購及茶葉製程精進改良職責；產製期間，茶
15 廠生產設備之新增及一切費用由被告支付，各式新增設備需
16 由雙方議訂之；產製期間，凡茶葉製造工廠及員工，一切衍
17 生之費用，由被告全額支出；每月目標生產量，為正品成茶
18 13,000台斤，須每月達成其生產目標，並提列生產報表（因
19 產季因素，無法達成時除外），茶廠整體管理運作應配合被
20 告發展之相關業務；名山可保有休假自製生產日年度85天和
21 獨立行銷之權利，但其衍生之費用（油電費、工資、雜項支
22 出）須由名山支出（見本院卷第17頁）。又被告提出之名片
23 （見本院卷第93頁），其上記載「意精研有限公司」、「李
24 世堅廠長」、「名山製茶一廠」、「南投縣○○鄉○○街00
25 ○0號」。可知經營手搖飲連鎖店之被告有穩定取得茶葉之
26 需求，產製茶葉之原告本係出賣所製茶葉獲利，兩造故而簽
27 立茶葉產製契約書，被告委由原告產製被告所需產量之茶
28 葉，且為達所需品質及產量，茶廠生產設備之新增及一切費
29 用均由被告支付，並由原告管理茶廠，負責茶菁採購及茶葉
30 製程精進改良，原告尚保有休假自製生產日年度85天和獨立
31 行銷之權利，足見被告係委任原告產製被告所需產量之茶葉

01 並管理茶廠，負責茶菁採購及茶葉製程精進改良等事宜。至
02 被告抗辯兩造為僱傭關係等等，未見被告為原告投保勞健
03 保，且原告亦保有自主製茶及行銷之權利，難認兩造間係僱
04 傭關係。

05 3.兩造於101年間簽立茶葉產製契約書，嗣於102年1月1日簽訂
06 系爭廠房租賃契約書（見本院卷第19頁至第21頁），第1條
07 約定土地坐落：南投縣○○鄉○○街00○0號；第2條約定租
08 賃標的物：承租面積為300坪；第3條約定租期自102年1月1
09 日至111年12月30日，共10年；第4條約定使用目的係建廠房
10 使用，原告需全面配合被告各項建設及業務申請事項；第5
11 條約定期滿或期間產生終止時土地上之建物及硬體生產設備
12 皆為原告所有；第6條約定週租金3,000元。被告於原告所有
13 僅1樓高之393建號建物續搭建新廠房至2樓即如附圖所示：
14 暫編地號1186(1)即系爭增建，系爭增建與393建號建物以鋼
15 骨連接，共用同一出入口，系爭建物內均放置製茶設備並有
16 人員於其內製茶等情，有上開本院110年11月12日履勘測量
17 筆錄、現場照片、附圖在卷可憑，復有被告提出393建號建
18 物照片、增建後之照片、展鴻鐵工廠施作明細與報價單為證
19 （見本院卷第299頁、第301頁、第307頁至第309頁、第269
20 頁至第297頁）。

21 4.系爭廠房租賃契約之租賃期間10年即與茶葉產製契約約定產
22 製期間10年相同，期間屆至日亦相去不遠，且租賃使用目的
23 係建廠房使用並約定原告應配合被告各項建設，核與前開茶
24 葉產製契約所提茶廠各式新增設備由被告支付一節相合，被
25 告業已投入鉅資興建廠房與設備，而茶葉產製契約書雖約定
26 由被告支付新增茶廠生產設備，然未約定茶廠新增設備之所
27 有權歸屬，衡情被告投入鉅資於原告所有393建號建物、系
28 爭土地上興建廠房前，理當尋求廠房之合法占有權源，以免
29 嗣後遭請求拆除，而被告既將於原告所有393建號建物增建
30 具相當經濟價值之廠房（即系爭增建），原告理當希望於被
31 告不再使用廠房後能取得廠房所有權，兩造故而成立系爭廠

01 房租賃契約，並約定租賃契約期滿或期間終止時土地上之建
02 物及硬體生產設備皆為原告所有，是兩造係合意成立系爭廠
03 房租賃契約，難認有通謀虛偽意思表示之情事。

04 5.原告雖主張系爭廠房租賃契約書記載300坪與393建號建物課
05 稅面積約為518平方公尺即157坪不符等等。被告委由原告製
06 茶並管理茶廠，茶葉生產設備之新增費用由被告支付等情，
07 已如前述，系爭廠房租賃契約書記載土地坐落：南投縣○○
08 鄉○○街00○0號；租賃標的物：承租面積為300坪，且約定
09 使用目的係建廠房使用，足見兩造均知悉被告將於393建號
10 建物往外擴建廠房，被告既要擴建廠房，承租面積即不可能
11 等同393建號建物之面積，而係包含393建號建物之周邊土
12 地，故兩造於系爭廠房租賃契約約定承租約略面積300坪，
13 尚與常情無違。

14 6.原告主張其從未受領租金，系爭廠房租賃契約屬通謀虛偽意
15 思表示等等。被告抗辯系爭廠房租賃契約之租金為30,000元
16 （自102年1月起租金為33,000元，因原告須負擔租賃所得1
17 0%即3,000元，故於102年1月要求被告負擔此3,000元），原
18 告於102年1月前每月報酬100,000元加上30,000元，為130,0
19 00元，102年1後起每月報酬100,000元加上33,000元，即為1
20 33,000元，原告於108年7月起每月報酬130,000元加上33,00
21 0元，即為163,000元，且被告申報原告102年至108年租賃所
22 得時，原係按照系爭廠房租賃契約書記載之每月12,000元
23 （週租金3,000元）即年租金144,000元申報，被告於109年1
24 2月底已補報原告租金所得差額252,000元等語，有原告自行
25 製作之茶一廠費用收支表管理費欄所載、各類所得扣繳暨免
26 扣繳憑單為證（見本院卷第95頁至第155頁、第157頁至第16
27 8頁），被告上開抗辯尚非無憑。原告主張其向被告請領之
28 每月管理費每月增加3,000元係因原告應王賢明節稅要求將
29 原告配偶陳淑娟勞健保投保於王賢明之另一間公司即塔必歐
30 卡有限公司，王賢明原承諾負擔稅捐及勞健保自付額，嗣反
31 悔，原告被迫自行繳納一半勞健保費用，而王賢明承諾原告

於每月管理費中補貼3,000元等等。被告則抗辯係陳淑娟拜託王賢明而投保於塔必歐卡有限公司等語。陳淑娟未任職於塔必歐卡有限公司，亦未受領薪資，為兩造所不爭執（見本院卷第255頁），陳淑娟於101年11月起投保於塔必歐卡有限公司，陳淑娟得享有勞健保及累積勞保年資之利益，塔必歐卡有限公司依法則須負擔勞保費、健保費及提撥勞工退休金等義務，而原告就其上開主張未提出證據以實其說，難認原告主張可採。

7.承前所述，被告於393建號建物往外擴建廠房即系爭增建，被告陳稱其自103年11月起至109年間陸續增建，並提出展鴻鐵工廠施作明細與報價單為證（見本院卷第271頁至第297頁），為原告所不爭執，且未見原告於被告增建期間對增建行為有何異議，再者，系爭廠房租賃契約之約定使用目的係建廠房使用，衡酌兩造締約之意旨，其租賃範圍應當包含新建完成之廠房。兩造間既合意成立系爭廠房租賃契約，系爭廠房租賃契約租賃期間至111年12月30日，租期尚未屆至，被告基於系爭廠房租賃契約乃有權占有系爭建物，原告依民法第767條第1項請求被告遷讓返還系爭建物，於法無據。

(四)按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條定有明文。民法第528條規定已如前述。為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之；其授與代理權者，代理權之授與亦同，民法第531條定有明文。民法第531條所謂「法律行為，依法應以文字為之」，係指處理委任之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事務之法律行為，法律上明定應以文字為之而言。申言之，乃受任人處理委任事務，須為某法律行為，該法律行為，法律明文規定應以文字為之，否則不生為該法律行為之效力，或另生其他法律效果之謂也。如民法第422條規定，不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂

01 立者，視為不定期限之租賃者是（最高法院96年度台上字第
02 1150號判決意旨參照）。依上說明，訂立期限逾1年之不動
03 產租賃契約，屬依法應以文字為之之法律行為，苟有訂立期
04 限逾1年之不動產租賃契約授與處理權或代理權者，其處理
05 權、代理權之授與，即應以文字為之。否則，其授權即不依
06 法定方式為之，依民法第73條本文規定，自屬無效（最高法
07 院95年度台簡上字第13號判決意旨參照）。隱名代理之成
08 立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義為之，惟實際
09 上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而
10 知者，始足當之。如行為人以自己名義為法律行為時，並無
11 代理他人之意思，即無從成立隱名代理。又債權債務之主
12 體，應以締結契約之當事人為準（最高法院109年度台上字
13 第3221號判決意旨參照）。

14 (五)原告主張其與李怡芬等2人於103年10月11日就1187地號土地
15 成立租賃契約，其為承租人，被告無權占有1187地號土地等
16 語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

17 1.1187地號土地租賃契約書上以電腦繕打承租人為原告，租賃
18 期間9年，關於出租人處手寫「李怡芬」，代理人「李錫
19 典」，土地坐落1187地號土地，租期自103年11月1日起至11
20 2年10月31日止，有1187地號土地租賃契約書附卷可參（見
21 本院卷第33頁至第35頁），又李嘉峻出具授權書，授權李錫
22 典出租1187地號土地，有該授權書可佐（見本院卷第37
23 頁）。則依1187地號土地租賃契約書形式趣旨及社會一般觀
24 念判斷，1187地號土地租賃契約已載明承租人為原告，且無
25 任何原告代理被告訂立租賃契約之跡象，應認1187地號土地
26 租賃契約之承租人為原告。

27 2.被告抗辯其授權原告代理被告與李怡芬等2人訂立1187地號
28 土地租賃契約等等。原告係以自己之名義訂立1187地號土地
29 租賃契約，已如前述，被告自陳其口頭授權原告訂立1187地
30 號土地租賃契約，無書面等語（見本院卷第255頁），被告
31 未提出其他證據證明其授權原告代理訂立1187地號土地租賃

01 契約，亦未提出證據證明原告訂立1187地號土地租賃契約
02 時，係以代理被告之意思締結，無從認定被告有授權原告代
03 理訂立1187地號土地租賃契約，及原告以自己名義訂立1187
04 地號土地租賃契約係出於代理被告之意等節為真實。

05 3.被告以證人李錫典、王一婷之證述，抗辯原告代理被告訂立
06 1187地號土地租賃契約為隱名代理等等。原告主張名山農業
07 特產企業社簽發360,000元支票以支付1187地號土地租金36
08 0,000元，並提出支票影本為證（見本院卷第333頁），為被
09 告所不爭執，堪信為真。證人王一婷證稱：原告說被告土地
10 不夠故需要再租土地來使用，原告拿土地租賃契約書（已有
11 電腦打字）及授權書給其時，其只是知道代表「茶の魔
12 手」，當時原告擔任廠長，以合理的想像，原告要其代表被
13 告與李錫典協調租約，租約上租賃期間及租金係其與李錫典
14 協調，其取得土地租賃契約書時，租金及期間已經談好，本
15 院卷第333頁支票影本即為授權書下方上記載之支票等語；
16 證人李錫典證稱：其於102年至108年5月在「茶の魔手」工
17 作，到庭另一位證人即原告嫂嫂（即王一婷）來找其說被告
18 要租1187地號土地，王一婷來的時候，原告印章已蓋好，其
19 不知道1187地號土地租賃契約書承租人為何記載原告，租金
20 係原告開360,000元票給其等語（見本院卷第315頁至第320
21 頁、第320頁至第325頁）。可知證人李錫典係聽聞證人王一
22 婷所述，而認為係與被告締約，其證言難為有利於被告之認
23 定。證人王一婷先證稱其與李錫典協調租金及租期，然嗣又
24 改稱其自原告處取得土地租賃契約書時，租金及租期均已合
25 意，其證言前後不一，且證人王一婷主觀認為原告為廠長，
26 被告有土地使用需求，即認被告為承租人，惟此乃其個人推
27 論，其證言尚難為有利於被告之認定。再者，隱名代理係以
28 代理人乃有權代理，且實際上有代理之意思為前提，原告既
29 未能舉證證明其授權原告且原告出於代理被告意思訂立1187
30 地號土地租賃契約，則無成立隱名代理之可言，1187地號土
31 地租賃契約自對被告不生效力。

01 4.況1187地號土地租賃契約之租賃標的為1187地號土地，租期
02 9年，依前揭規定及說明，訂立期限逾1年之不動產租賃契
03 約，屬依法應以文字為之之法律行為，苟有訂立期限逾1年
04 之不動產租賃契約授與處理權或代理權者，其處理權、代理
05 權之授與，即應以文字為之，而被告自陳其口頭授權原告訂
06 立1187地號土地租賃契約，並未以文字為之等語（見本院卷
07 第255頁），則依上開說明，縱被告授權原告代理訂立1187
08 地號土地租賃契約，且原告出於代理被告之意訂立1187地號
09 土地租賃契約等節為真實，該授權亦因未依法定方式為之，
10 依民法第73條本文規定而屬無效。

11 5.被告以105年1月、106年1月茶一廠費用收支表為據，抗辯原
12 告於每年年初向被告請款租金40,000元等等。105年1月、10
13 6年1月茶一廠費用收支表（見本院卷第102頁、第113頁）固
14 記載曬菁廠租金40,000元，惟104年1月、107年1、108年1
15 月、109年1月茶一廠費用收支表均無記載曬菁廠租金40,000
16 元一節（見本院卷第95頁、第125頁、第137頁、第149
17 頁），則難認105年1月、106年1月茶一廠費用收支表所載曬
18 菁廠租金40,000元即為1187地號土地之租金。再者，原告如
19 係代理被告訂立1187地號土地租賃契約，其既以名山農業特
20 產企業社簽發之360,000元支票支付1187地號土地租金360,0
21 00元，衡情原告應於訂約、給付租金後，即向被告請款租金
22 360,000元，然未見茶一廠費用收支表有此紀錄，故被告上
23 開抗辯難以憑採。

24 6.基上，原告為1187地號土地之承租人，自有占有1187地號土
25 地之權利，被告亦不爭執其占有1187地號土地（見本院卷第
26 468頁），被告並未舉證證明其占有1187地號土地有何合法
27 權源，則原告本於民法第962條規定，請求被告返還1187地
28 號土地，於法有據。

29 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第962條規定，請求
30 被告將1187地號土地返還原告，為有理由，應予准許；逾此
31 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
02 告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額併准
03 許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，
04 應併予駁回。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 111 年 7 月 26 日
09 民事第二庭 法 官 楊亞臻

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 111 年 7 月 26 日
14 書記官 陳雅雯