

臺灣南投地方法院民事判決

111年度訴字第327號

原告 黃綉鳳

訴訟代理人 林志錡律師

被告 品宏營造有限公司

兼 法 定

代 理 人 徐若羚

被 告 茂輝營造有限公司

兼 法 定

代 理 人 游茂楠

共 同

訴訟代理人 羅閎逸律師

林吟蘋律師

複 代理人 林宥任

上列當事人間返還土地事件，本院於民國112年11月7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、原告主張略以：

(一)原告自民國93年4月1日起與訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租坐落南投縣○○鎮○○○段000000地號土地（下稱185-60地號土地）如起訴狀原證2附圖所示面積3,529平方公尺之土地範圍（下稱系爭承租土地），於108年間簽立最新之農業用地租賃契約書（下稱系爭租約）。原告於99年間將系爭承租土地中如附圖一即南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）複丈日期112年2月10日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號185-60(1)，面積1,647平方公

01 尺、編號185-60(2)，面積57平方公尺、編號185-60(3)，面積
02 8平方公尺，合計面積1,712平方公尺之土地（下稱系爭土
03 地）借予其女被告徐若羚、其女婿被告游茂楠（下稱徐若羚
04 等2人），其等就系爭土地成立使用借貸契約，未約定使用
05 方法及使用期限。

06 (二)被告徐若羚等2人違反系爭土地僅能供農作使用之法令限
07 制，及未經原告同意而允許被告品宏營造有限公司（下稱品
08 宏公司）、被告茂輝營造有限公司（下稱茂輝公司）使用系
09 爭土地，於系爭土地上設置如附圖一所示編號185-60(2)，面
10 積57平方公尺之棚架、編號185-60(3)，面積8平方公尺之廁
11 所、埔里地政複丈日期112年8月8日土地複丈成果圖（下稱
12 附圖二）所示編號185-60(1)，面積16平方公尺、編號185-60
13 (2)，面積26平方公尺之水泥基座及其上鐵皮圍牆（下合稱系
14 爭地上物）。台糖公司於111年初現場勘查，發現系爭土地
15 違反農用約定，經原告通知被告改善未果，原告乃於111年3
16 月10日以埔里北平街郵局存證號碼8號存證信函（下稱8號存
17 證信函）、於111年5月12日以埔里北平街郵局存證號碼18號
18 存證信函（下稱18號存證信函）終止其與被告徐若羚等2人
19 間之使用借貸契約，通知被告徐若羚等2人應騰空返還系爭
20 土地。

21 (三)原告依法終止上開使用借貸契約，被告占有系爭土地即屬無
22 權占有，並侵害原告就系爭土地之租賃權，構成侵權行為，
23 被告應拆除系爭地上物並將系爭土地返還原告。依民法第47
24 0條第2項、第471條、第962條、第184條第1項前段、第185
25 條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應連帶拆除系
26 爭地上物並將系爭土地返還原告；願供擔保，請准宣告假執
27 行。

28 二、被告抗辯略以：

29 (一)原告於99年間主動提供系爭土地予被告徐若羚永久無償使
30 用，亦同意被告徐若羚因執行被告品宏公司業務所需，可將
31 被告品宏公司營造工作所需之器具置放於系爭土地，是被告

品宏公司乃於100年間出資於系爭土地上設置系爭地上物。原告於106年1月26日小年夜時，邀集被告徐若羚、原告三女及所生孫子女、原告次女、次女婿及所生孫子女等人齊聚一堂，並於親屬前與被告徐若羚達成協議，約定被告徐若羚將其名下坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地及其上門牌號碼南投縣○○鎮○○路0段000號房屋、坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地及其上門牌號碼南投縣○○鎮○○路0段000號房屋（下稱597地號土地及其上336號房屋、258地號土地及其上329號房屋）移轉登記予訴外人即原告長女所生之子徐邦秣，原告將系爭承租土地之承租權利讓與被告徐若羚，且配合辦理變更承租人名義為被告徐若羚，如無法變更承租人名義，待原告百年之後，由被告徐若羚單獨繼承原告就系爭承租土地之承租權（下稱系爭協議）。被告徐若羚於106年間已將597地號土地及其上336號房屋、258地號土地及其上329號房屋所有權移轉登記予徐邦秣，被告徐若羚基於系爭協議自屬有權占有系爭土地。

(二)原告與被告徐若羚嗣後已成立系爭協議，其等之權利義務應依系爭協議履行。原告終止先前之使用借貸契約並請求返還系爭土地，於法無據。縱認原告與被告徐若羚就系爭土地尚有使用借貸契約，惟被告品宏公司於系爭土地設置系爭地上物時，原告不僅知悉並同意，甚至於被告品宏公司設置如附圖二所示水泥基座時，應原告要求於灌水泥前讓原告設置地錨以便利原告搭設棚架用於種植百香果，是原告以被告徐若羚未得其同意，允許被告品宏公司設置系爭地上物為由終止使用借貸契約，顯屬無據。又原告未舉證證明被告徐若羚有何違反農作之行為，原告以此為由終止使用借貸契約，亦屬無據。

(三)被告游茂楠未與原告就系爭土地成立使用借貸契約，系爭土地上亦無被告徐若羚、游茂楠、茂輝公司所有地上物。原告與台糖公司間之系爭租約仍有效存續，原告主張其租賃權受到侵害，應屬無據。並聲明：如主文第1項所示；如受不利

01 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)185-60地號土地為台糖公司所有，使用分區為特定專用區，
04 使用地類別為特定目的事業用地。

05 (二)被告徐若矜為原告之女，被告徐若矜現為被告品宏公司之法
06 定代理人；被告游茂楠為被告徐若矜之配偶，被告游茂楠現
07 為被告茂輝公司之法定代理人。

08 (三)原告於108年11月28日與台糖公司簽立系爭租約，由原告向
09 台糖公司承租坐落185-60地號土地內之系爭承租土地，租賃
10 期間自109年1月1日起至112年12月31日止。

11 (四)原告於111年3月10日寄發8號存證信函予被告游茂楠，於111
12 年3月11日送達被告游茂楠。

13 (五)原告於111年5月12日寄發18號存證信函予被告游茂楠，於11
14 1年5月13日送達於被告游茂楠。被告徐若矜於原證9豐逸國
15 際法律事務所律師函寄發時知悉原告終止使用借貸並請求返
16 還系爭土地。

17 (六)原告與被告徐若矜就如附圖一所示編號185-60(1)、185-60
18 (2)、185-60(3)之土地（面積1712平方公尺，即系爭土地）於
19 99年間成立使用借貸契約；系爭土地位於原告向台糖公司承
20 租之系爭承租土地範圍內（兩造就被告游茂楠是否亦為借用
21 人及使用借貸關係是否終止有爭執）。

22 (七)被告徐若矜自99年間占有系爭土地迄今。

23 (八)被告品宏公司於100年間施設所有系爭地上物即如附圖一所
24 示編號185-60(2)，面積57平方公尺之棚架、編號185-60(3)，
25 面積8平方公尺之廁所、附圖二所示編號185-60(1)，面積16
26 平方公尺、編號185-60(2)，面積26平方公尺之水泥基座及其
27 上鐵皮圍牆，並占有坐落土地。

28 (九)被告徐若矜於106月4月25日將其名下597地號土地及其上336
29 號房屋、258地號土地及其上329號房屋以贈與為原因所有權
30 移轉登記予徐邦秣。

31 四、兩造爭執事項：

01 (一)原告與被告游茂楠就系爭土地有無使用借貸契約？原告是否
02 合法終止其與被告徐若矜、游茂楠間之使用借貸契約？

03 (二)被告是否為系爭土地之占有人？被告是否為系爭地上物之所
04 有人？被告是否有權占有系爭土地？被告徐若矜抗辯基於系
05 爭協議有權占有系爭土地，是否有據？

06 (三)原告依民法第962條、民法第470條第2項、第471條規定請求
07 被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，是否有據？

08 (四)原告主張被告無權占有系爭土地侵害其租賃權，原告依民法
09 第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告連帶拆除系
10 爭地上物並返還系爭土地，是否有據？

11 五、本院之判斷：

12 (一)原告與被告徐若矜於99年間就系爭土地成立使用借貸契約：

13 1.按稱使用借貸者，乃謂當事人約定，一方以物，無償貸予他
14 方使用，他方於使用後，返還其物之契約，民法第464條定
15 有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
16 責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。

17 2.原告為被告徐若矜之母，被告游茂楠為被告徐若矜之配偶，
18 被告徐若矜與原告於99年間就系爭土地成立使用借貸契約，
19 已如前述，原告固以證人即原告配偶、被告徐若矜之父徐松
20 山之證言為據，主張其與被告徐若矜等2人就系爭土地成立
21 使用借貸契約等等。審諸證人徐松山於本院112年8月29日言
22 詞辯論期日到庭證稱情形，其先證稱原告將土地借給被告徐
23 若矜等2人，後改稱被告徐若矜等2人沒有跟原告說，係跟其
24 說，當時係其用原告名義向台糖公司承租土地，所以被告徐
25 若矜認為跟其說即可，再又稱原告向台糖公司承租土地，但
26 其將土地借給被告徐若矜等2人等語（見本院卷第378頁至第
27 379頁），可知證人徐松山對於系爭土地之承租及使用借貸
28 契約之當事人前後證述不一，其證言難為有利於原告之認
29 定。原告就其與被告徐若矜等2人就系爭土地成立使用借貸
30 契約一節，未提出其他證據以實其說，則原告此部分主張難
31 以採信。堪認原告與被告徐若矜於99年間就系爭土地成立使

01 用借貸契約，被告游茂楠並非該使用借貸契約之當事人。

02 (二)系爭地上物為被告品宏公司單獨所有：

03 1.系爭土地上有棚架、廁所，周圍有鐵皮圍牆及其下水泥基座
04 等情，經本院函囑埔里地政派員會同本院及兩造於112年2月
05 10日履勘現場查明屬實，有勘驗筆錄、現場照片、附圖一、
06 附圖二在卷可參（見本院卷第237頁至第249頁、第253頁、
07 第371頁），堪認為真實。

08 2.被告品宏公司於100年間施設所有系爭地上物，已如前述，
09 原告當庭陳稱不確定系爭地上物為何被告所有，故主張系爭
10 地上物為被告所有等語（見本院卷第376頁），被告品宏公
11 司當庭陳稱系爭地上物為其單獨所有（見本院卷第377
12 頁），被告徐若羚、游茂楠、茂輝公司均否認系爭地上物為
13 其等所有，而原告並未舉證證明系爭地上物為被告徐若羚、
14 游茂楠、茂輝公司所有，則原告此部分主張不可採信。堪認
15 系爭地上物為被告品宏公司單獨所有。

16 (三)被告徐若羚、品宏公司占有系爭土地具合法權源：

17 1.按基於一定債之關係合法取得占有之人，得向移轉占有人主
18 張有占有之正當權源，取得占有人（中間人）再將標的出
19 賣、出租或借用第三人時，由於中間人具有合法占有權源，
20 並據此取得移轉占有之權利，故第三人亦得對移轉占有人主
21 張有權占有，學說上稱為占有連鎖。故占有連鎖係以原始占
22 有人基於合法法律關係而取得合法占有權源及移轉占有之權
23 利後，令第三人亦取得該合法占有權源，該第三人即得主張
24 之。

25 2.被告徐若羚抗辯其與原告於106年1月26日成立系爭協議，約
26 定被告徐若羚將其名下597地號土地及其上336號房屋、258
27 地號土地及其上329號房屋所有權移轉登記予徐邦秣，原告
28 讓與其就系爭承租土地之承租權利予被告徐若羚，故其基於
29 系爭協議有權占有系爭土地等語，業據其提出讓渡書、印鑑
30 證明為證（見本院卷第201頁至第209頁）。本院當庭勘驗被
31 告徐若羚提出之讓渡書正本，勘驗結果：被告徐若羚提出之

讓渡書正本其上有「黃綉鳳」及「徐若矜」以紅色印泥蓋印，其印文與印鑑證明所蓋印之印文形式相符，讓渡書核與本院卷第201頁記載相符，有本院勘驗結果在卷可憑（見本院卷第290頁），堪認讓渡書為真正。讓渡書上記載「立讓渡書人黃綉鳳向台灣糖業股份有限公司承租南投縣○○鎮○○段000000地號土地內1筆面積計3,529平方公尺土地，立讓渡書人今將土地承租權及地上物，讓渡給徐若矜，恐口說無憑，特立本讓渡書，並檢附印鑑證明1分為據」。可見被告徐若矜抗辯原告將系爭承租土地之承租權利讓與其一節，顯屬有憑。

3.證人即原告之女、被告徐若矜胞姊徐佩怡於本院112年8月29日言詞辯論期日到庭證稱：其父徐松山與其等兄弟姊妹於106年小年夜討論財產分配，徐若矜名下有2塊地要移轉登記給徐邦秣，原告向台糖公司承租的地要給被告徐若矜，這塊土地就是要讓被告徐若矜自己去承租使用，是被告徐若矜應分得的部分，另一塊埔里鎮大雁頂段的地也是給被告徐若矜，被告徐若矜有把應移轉給徐邦秣的土地移轉出去等語（見本院卷第382頁至第387頁），審酌證人徐佩怡與原告、被告徐若矜均為至親關係，且其與本件無利害關係，應無迴護一造而虛偽陳述之必要，其證言應堪採信。又被告徐若矜於106月4月25日將其名下597地號土地及其上336號房屋、258地號土地及其上329號房屋以贈與為原因所有權移轉登記予徐邦秣，已如前述。基上，被告徐若矜抗辯其與原告於106年小年夜成立系爭協議，約定其將名下597地號土地及其上336號房屋、258地號土地及其上329號房屋所有權移轉登記予徐邦秣，原告則將系爭承租土地之承租權利讓與其一節，應可採信。

4.證人徐松山於同日到庭作證時，經法官問「106年小年夜證人跟兒女有無討論財產的事情？」，其證稱「財產的事情是我自己決定，他們不能決定」，法官問「597地號土地及其上336號房屋、258地號及其上329號房屋本來是否為徐若矜

所有？」，其證稱「原本我是借吳翠雲名義登記，當時我有困難所以才借名登記，後來可以過戶回來時，我說要過戶給原告，但徐若矜卻直接將上開房地過戶到自己名下，後來我要分財產時我有叫徐若矜過戶回來給徐邦秣」（見本院卷第381頁），可知證人徐松山確有分配財產，並要求被告徐若矜將597地號土地及其上336號房屋、258地號及其上329號房屋移轉登記予徐邦秣之舉，其雖否認系爭協議存在，惟審酌其與本件有利害關係，且其證言與上開證人徐佩怡之證詞及讓渡書所載不符，難為有利於原告之認定。

5.依上所述，被告徐若矜固於99年間與原告就系爭土地成立使用借貸契約，惟嗣後其與原告於106年小年夜已意思表示合致成立新債之關係即系爭協議，原告將其就系爭承租土地之承租權利讓與被告徐若矜，亦即將其就系爭承租土地之使用收益權利及占有移轉被告徐若矜，被告徐若矜據此取得占有系爭土地之合法權源，則被告徐若矜並非基於其與原告於99年間成立之使用借貸契約占有系爭土地，故原告雖於111年3、5月間為終止使用借貸之意思表示，並為被告徐若矜於111年5月19日所知悉，然被告徐若矜因與原告已成立新債之關係即系爭協議而有權占有系爭土地，原告是否對被告徐若矜為終止使用借貸之意思表示及該終止是否生效，均不影響本院就被告徐若矜基於系爭協議而有權占有系爭土地之認定。是以，被告徐若矜基於系爭協議而有權占有系爭土地，被告徐若矜得對原告主張有權占有，又原告與被告徐若矜之系爭協議未見有何使用限制，被告品宏公司係經被告徐若矜同意並移轉占有而於系爭土地上設置系爭地上物，則被告品宏公司得基於占有連鎖關係對原告主張有權占有系爭土地。

6.況原告及其配偶徐松山明知系爭土地上設置系爭地上物，並未反對，甚至於被告品宏公司設置如附圖二所示水泥基座上設置地錨以便利其搭設種植作物之棚架一事，此有證人徐佩怡於同日證稱：系爭土地上有設置棚架、廁所、擋土牆、鐵皮圍牆，設置10幾年了，一開始設置時原告及徐松山就知

01 道，沒有反對，徐松山使用棚架要施設地錨，設於本院卷第
02 183頁至第187頁紅色框框處等語（見本院卷第383頁至第384
03 頁）；證人徐松山於同日證稱：其有看到系爭土地上搭建棚
04 架、鐵皮圍牆，本院卷第183頁至第187頁紅色框框處係在水
05 泥基座上設置鐵線以固定棚子之柱子，其在棚架裡面種植百
06 香果、青菜，鐵線係其叫人設置的，已經超過10年，其沒有
07 說不能設置棚架、廁所、擋土牆、鐵皮圍牆、水泥基座等語
08 （見本院卷第379頁至第381頁）證述情節明確在卷。基上，
09 原告主張被告徐若羚、品宏公司無權占有系爭土地，不可採
10 信。

11 (四)原告依民法第184條第1項前段、第185條、第962條、第470
12 條第2項、第471條規定，請求被告拆除系爭地上物並返還系
13 爭土地，於法無據：

14 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
16 任；不能知其中孰為加害人者亦同；造意人及幫助人，視為
17 共同行為人；占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有
18 物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞
19 者，得請求防止其妨害；借用人應於契約所定期限屆滿時，
20 返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返
21 還之；但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與
22 人亦得為返還之請求；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的
23 而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物；有左列各款
24 情形之一者，貸與人得終止契約：二、借用人違反約定或依
25 物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第
26 三人使用者；數人共借一物者，對於貸與人，連帶負責，民
27 法第184條第1項前段、第185條、第962條、第470條、第472
28 條第2款、第471條固分別定有明文。侵奪占有係指非基於占
29 有人的意思，以積極之不法行為，將占有物移入自己之管領
30 力，如占有物原係基於占有人的意思而移轉占有於受移轉
31 人，其後縱有違反占有人意思之情形，既非出於侵奪，占有

01 人不得對之行使占有物返還請求權。又物之拆除，為事實上
02 之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之
03 權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。

04 2.被告徐若羚、品宏公司占有系爭土地具合法權源，並非無權
05 占有，自無構成侵權行為或侵奪或妨害占有之可言，另被告
06 游茂楠、茂輝公司並未占有系爭土地，被告徐若羚、游茂
07 楠、茂輝公司亦非系爭地上物之所有人或事實上處分權人，
08 不具拆除系爭地上物之權限，是原告依民法第184條第1項前
09 段、第185條、第962條規定，請求被告連帶拆除系爭地上物
10 並返還系爭土地，於法無據。

11 3.被告徐若羚基於系爭協議而有權占有系爭土地，已如前述，
12 原告即無終止其與被告徐若羚就系爭土地之使用借貸契約之
13 可言，另被告品宏公司、茂輝公司、游茂楠與原告就系爭土
14 地並無使用借貸契約存在，是原告依民法第470條第2項、第
15 471條規定請求被告返還系爭土地，亦屬無據。

16 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第185條、第962
17 條、第470條第2項、第471條規定請求被告連帶拆除系爭地
18 上物並返還系爭土地，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
19 經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
24 民事第一庭法 官 楊亞臻

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
29 書記官 陳雅雯