臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第208號

原　　告
即反訴被告　徐國棟
訴訟代理人　蘇文俊律師
複代理人　　張以璇律師
被　　告
即反訴原告　楊濬安（原名：楊育茹）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　周碧雲律師
複代理人　　楊凱吉律師
被　　告　廣丞開發股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼上一人
法定代理人　何鳳幸
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　葉東龍律師
複代理人　　古富祺律師
被　　告　鄉村開發工程有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳友忠
000000000000000000
000000000000000000
上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年9月29日辯論終

結，判決如下：

主　文

一、被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸應將坐落新竹市○○段000地號土地上，如附圖標示A部分面積19.57平方公尺、B部分面積70.92平方公尺、C部分面積30.95平方公尺之鐵架圍籬含水泥基塊，以及標示D部分面積11.01平方公尺之鐵門拆除；將標示E部分面積2456.62平方公尺之水泥基塊內砂土、土石、土石級配清除，並將前開土地騰空返還予原告。

二、被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸應自民國111年4月25日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣6,904元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸負擔百分之96，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣2,244,000元為被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸供擔保後，得假執行。但被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸如以新臺幣6,731,582元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項所命給付，各已到期部分，於原告每期以新臺幣2,300元為被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸供擔保後，得假執行。但被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司、何鳳幸如按月以新臺幣6,904元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

八、反訴原告之訴駁回。

九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦或訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、7款分別定有明文。第按，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條亦有明文。經查，原告提起本件訴訟，原係以被告楊濬安、廣丞開發股份有限公司（下稱廣丞公司）、何鳳幸（下稱被告楊濬安等3人）為被告，並聲明請求：「(先位聲明)一、被告等應將占用之新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其所有坐落土地上之建物拆除、騰空返還予原告，並將傾倒之廢土清除（實際占用面積待測量）。二、被告等應自民國111年4月25日起至返還前項占用土地之日止，按月各自給付原告新臺幣（下同）1萬元（實際金額待測量後補充）。三、訴訟費用由被告負擔。四、原告願供擔保，請准宣告假執行。（備位聲明）一、被告等應將占用之系爭土地返還予原告。二、被告等應自111年4月25日起至返還前項占用土地之日止，按月各自給付原告1萬元（實際金額待測量後補充）。三、被告應給付原告19,411,610元，及自起訴狀送達翌日起算年利率5%計算之遲延利息。三、訴訟費用由被告負擔。四、原告願供擔保，請准宣告假執行。」。嗣於訴訟進行中，撤回備位聲明；並因查得被告廣丞公司已將原告請求移除之堆置物部分出售予被告鄉村開發工程有限公司（下稱鄉村公司），乃追加鄉村公司為被告；復因實施土地測量，原告乃具狀將聲明變更為如訴之聲明所示。經核，因測量而確定地上物之位置及使用土地面積後，所為之補充及更正事實上陳述，非為訴之變更或追加；另本件前後之請求基礎事實，均係以被告是否為堆置物之所有人、有無使用上揭土地之權限，而應負除去地上物返還土地之責任，其原因事實具有共通性及關聯性，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開法條，基於訴訟經濟及紛爭解決一次性之考量，本件原告所為訴之變更、追加被告行為，應予准許。

二、被告鄉村公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張：

一、原告與被告楊濬安曾與男女朋友關係，伊於交往期間基於信任曾多次委任其代為處理事務，兩人共同經營之被告廣丞公司為便其代為處理公司事務，遂協議由被告楊濬安之母即被告何鳳幸掛名擔任負責人，然事實上公司之營運資金、經營均由原告全權負責。

二、原告於106年9月間，以1,350萬元之價格購買系爭土地，並將土地所有權登記在自己名下。被告何鳳幸就系爭土地對原告提起所有權移轉登記訴訟，業經本院以112年度重訴字第11號、臺灣高等法院113年度重上字第336號、最高法院114年度台上字第241號民事確定裁判，認定原告為系爭土地所有權人而判決被告何鳳幸敗訴在案（下稱前案訴訟），足證原告確為系爭土地之所有權人。

三、而被告明知系爭土地為原告所有，竟於110年間擅於其上填土，並將原告所架設之水電請出；嗣又於113年3月間，在唯一出入口加蓋新圍籬及電動鐵閘門；復又於113年4月間，在系爭土地上堆置土石、私接水電、冒名出租予他人停放車輛以收取租金，侵害原告之所有權甚詎。經新竹市地政事務所測量後，確認被告等無權占用之土地範圍，為如該所收件日期文號114年8月8日竹測土第84100號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，標示A、B、C之鐵架圍籬含水泥基塊；標示D之鐵門（下合稱系爭設施）；標示E之砂土（下稱系爭砂土）。爾後，被告廣丞公司再將系爭砂土出售予被告鄉村公司，惟系爭砂土仍堆放在系爭土地上，故被告鄉村公司亦應負有騰空返還義務。

四、再者，被告等無權占用系爭土地，可獲得相當於租金之利益，並致原告受有損害，原告自得向其請求所獲得相當於租金之利益。又系爭土地係屬一般農業區之農牧用地，非位於

都市計畫範圍內，無土地法第105條準用同法第97條規定之適用，亦即租金不受不得超過土地申報價額年息10%之限制。加以系爭土地位於新竹市香山區，鄰近西部濱海外速公路、三姓橋車站、香山濕地步道，距新竹市中心、香山工業區各僅約25分鐘及10分鐘車程，交通、生活機能、休閒設施尚稱完善、便捷，佐以被告現將土地出租他人停放車輛，顯具經濟價值，故應以地價年息10%計算相當於租金之不當得利。再系爭土地之110年度申報地價為每平方公尺800元；被告等占用系爭土地總面積為2487.57平方公尺，依此計算被告等應給付予原告之每月相當於租金之不當得利，即為16,584元【計算式：800元×2487.57㎡×10%÷12月=16,584元】。

五、綜上，爰依民法第767條第1項前、中段、第179條等規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告等應將系爭土地及其所有坐落系爭土地上，如附圖編號A所示面積19.57平方公尺之鐵架圍籬（含水泥基塊）、編號B所示面積70.92平方公尺之鐵架圍籬（含水泥基塊）、編號C所示面積30.95平方公尺之鐵架圍籬（含水泥基塊）、編號D所示面積11.01平方公尺之鐵門拆除，並將編號E所示面積2456.62平方公尺之水泥基塊內之砂土、土石及土石級配清除、騰空返還予原告。（二）被告等應自111年4月25日起至返還前項占用土地之日止，按月各給付原告16,584元。（三）訴訟費用由被告等負擔。（四）原告願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告則以：

一、被告楊濬安等3人部分：

(一)原告應將系爭土地為其購買，其為土地真正權利人乙節負舉證之責。事實上，系爭土地為被告楊濬安所有，僅因與原告斯時為男女朋友關係而借名登記在原告名下，此由原告前曾起訴被告廣丞公司返還系爭土地，嗣自知理而虧而於該案撤回關於土地部分之請求乙情得證。是以，被告楊濬安於自己所有之土地上裝設系爭設施、堆置砂土，自無不法可言。

(二)再且，原告既自承被告何鳳幸僅為掛名登記為被告廣丞公司之負責人，足認被告何鳳幸並無占有系爭土地之事實。且原告一再主張系爭設施、砂土為被告楊濬安所施設，被告楊濬安亦提起反訴主張所有權，可認兩造不爭執被告何鳳幸、廣丞公司無占用土地情事，是原告請求渠等清除、騰空返還，即無理由。

(三)另原告曾配合出具身分證件資料，由被告楊濬安委託訴外人范貴華向新竹市香山區公所申請農業用地作農業設施（下稱農業資材室）容許使用，益徵原告之主張不實。

(四)系爭土地與新竹市區具有相當距離，且該地僅作為被告廣丞公司停車場使用，應按申報地價年息1%計算相當於租金之不當得利；且應以系爭土地之113年申報地價640元，作為此部分計算基礎。

(五)綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、被告楊濬安部分：

(一)被告廣丞公司為被告楊濬安出資成立，並由被告楊濬安實際經營管理，僅係借用被告何鳳幸名義擔任負責人。另拓隆環保有限公司（原名：豐隆環保有限公司，下稱拓隆公司）亦為被告楊濬安於100年間借用原告名義所設立，嗣於分手後將名義上負責人變更為被告何鳳幸。

(二)被告楊濬安自103年底起，即以被告何鳳幸名義承租土地供停車使用，嗣因運輸業務日益擴大，乃經由永慶不動產之加盟店晶天不動產仲介經紀有限公司之仲介，而購買系爭土地，又因自身欠稅問題不能以自己名義買受，且因系爭土地屬農地無法以法人即被告廣丞公司名義取得，遂借用原告名義買受。然而，購買系爭土地之前半部資金，係被告楊濬安以拓隆公司名義向新鑫股份有限公司（下稱新鑫公司）借款800萬元支付，之後再由被告楊濬安分36期償還給新鑫公司；尾款則係由拓隆公司帳戶匯出及以系爭土地貸款支付，

此亦經證人陳昭明到庭證述明確。被告楊濬安除出面支付各項費用、簽約及持有單據、權狀正本外，系爭土地亦由被告楊濬安管理、使用，則被告楊濬安始為系爭土地之真正所有權人，自無將之騰空返還予原告之義務。

(三)前案訴訟屬給付之訴性質，無對世效，被告楊濬安既非該案當事人，亦非民事訴訟法第401條所定既判力主觀範圍所及之人，故不受爭點效或既判力之拘束。

(四)又系爭土地上之土石及土石級配，部分已成為地基，因附合而成為系爭土地之構成部分，自應視為土地之構成部分，無從分離，故原告請求被告清除騰空，應屬無理。況且，系爭土地原為凹地，先前為申請農業資材室而由被告楊濬安出資購買土石填土，此為原告所同意，自不容原告事後再請求被告楊濬安清除。

(五)另系爭土地之公告地價為每平方公尺800元，應以公告地價之80％為其申報地價即640元。參以系爭土地之使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，附近亦屬農牧用地，一片荒涼、未開發，無任何生活機能，故應以系爭土地當期申報地價640元之年息3%計算年租金，較為合理。

(六)綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告鄉村公司部分：

(一)系爭砂土自始並非被告鄉村公司所有或堆置，伊雖向被告廣丞公司買受5,000立方公尺（以實際載運數量為準）之砂土，惟此僅屬債權契約關係，並未因此發生交付或移轉所有權之物權效力，被告鄉村公司仍非系爭砂土之所有權人，對該等物品無處分權，自無予以騰空之權利、義務。被告鄉村公司亦不因此一買賣契約，而成為系爭土地之直接或間接占有人，故原告依據民法第767條第1項前段規定請求伊返還土地，亦屬無據。更何況，伊已將買受之砂土運離系爭土地，現留存之部分與伊無關。

(二)綜上，原告提起本訴為無理由，不應准許。並聲明：1.原告之訴駁回；2.訴訟費用由原告負擔；3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、得心證之理由：

一、查原告主張其名下之系爭土地，遭被告無權占有使用等情，業據其提出土地買賣契約書、土地登記謄本、所有權狀、現場照片等件為證，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：（一）原告是否為系爭土地之真正所有權人？得否行使系爭土地之所有權？（二）被告占用系爭土地是否具正當法律權源？原告請求被告拆除系爭設施、清除系爭砂土，並交還土地，有無理由？（三）原告另訴請被告給付相當於租金之不當得利，應否准許？茲論述如下。

二、原告是否為系爭土地之真正所有權人？得否行使系爭土地之所有權？

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。次按，原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院19年度上字第2345號判例、99年度台上字第483號判決要旨參照）。再按，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之。系爭土地既登記為上訴人所有，即受適法有此權利之推定，倘被上訴人有爭執，應由被上訴人負舉證責任（最高法院104年度台上字第2287號判決內容酌參）。

(二)查原告主張其於106年9月間，以1,350萬元之價格購買系爭土地，原告為系爭土地所有權人乙節，業據其提出與所述相

符之買賣契約書、土地所有權狀、土地登記謄本、匯款申請書、農會借款申請書、農會放款查詢表、存摺交易明細等件為證（見卷一第17-27頁、卷三第25-58頁）。而由上開資料，可見買賣契約之當事人欄位，載明原告為買受人，嗣並將原告登記有所有權人；且系爭土地買賣價額中之簽約款405萬元、備證用印款135萬元、一部尾款110萬元，係由拓隆公司之新光銀行帳戶匯出，仲介費27萬餘元亦由該公司帳戶支出，其餘尾款700萬元，則由原告向新竹縣湖口鄉農會貸款支付，亦即系爭土地買賣價金俱係由原告及其擔任實際負責人之拓隆公司所支付。復佐以系爭土地仲介人員即證人劉尚緯於前案訴訟之具結證言：伊負責與買方接洽銷售系爭土地；原告向伊表示要購買系爭土地，買賣條件、簽約及付款均係與原告聯絡，仲介費亦係與原告討論並由原告支付等語明確（見前案訴訟第二審卷第270-274頁），即系爭土地之買賣及仲介相關事宜，均係由原告與證人劉尚緯接洽等情，應堪認原告已就其主張之事實為適當之舉證。而被告楊濬安等3人既否認原告為實際所有權人，並以原告僅為被告楊濬安之借名登記名義人云云置辯，揆諸前開說明，即應由被告楊濬安等3人就其等此部分抗辯內容提出反證。

(三)承上，被告楊濬安雖抗辯拓隆公司為其出資設立並借名登記於原告名下云云。惟觀該公司之設立登記表暨變更登記表所示（見卷一第359-382頁），可知拓隆公司自100年8月5日核准設立起，即由原告擔任負責人及為唯一股東，103年至109年9月1日期間，亦係原告為最大股東；迨至原告與被告楊濬安於108年10月間分手並進行財務結算後，始為股東出資轉讓並變更董事為被告何鳳幸。是由上開公司登記、資金及公司交易資料，足認系爭土地購入當時拓隆公司實際係由原告負責，本件亦無其他足以推翻此項客觀事實之證據，自難僅以被告楊濬安曾參與公司日常營運，即認拓隆公司支付之購地款為其個人出資。被告楊濬安此部分所辯，難認有據，委無可採。

(四)被告楊濬安又辯稱其於107年1月9日至112年4月18日期間，有以被告廣丞公司或被告何鳳幸名義，按月匯款6萬元至115,000元不等金額至原告之農會帳戶，用以清償以原告名義向農會申請之抵押貸款云云。然查，原告有因被告廣丞公司資金需求，而於102年間匯款50萬元予被告廣丞公司，再於106年間向訴外人張克凡借款500萬元予被告廣丞公司週轉等事實，業據原告提出匯款申請書為憑（見卷三第59-61頁），堪認原告與被告廣丞公司間確有金錢借貸關係存在。再審酌被告廣丞公司早於新竹縣湖口鄉農會對系爭土地放貸前，即有匯款至原告農會帳戶之紀錄，足認原告主張被告楊濬安所述之上開匯款，乃被告廣丞公司為清償借款所為等語，應非虛妄。至被告楊濬安等3人雖另提出匯款單，辯稱被告廣丞公司早以原告名義，匯款償畢上開向張克凡借貸之500萬元債務云云；然觀該等匯款申請書所示（見卷一第267頁），其匯款人名稱除記載為原告，而非被告廣丞公司外，且匯款總金額520萬元，亦與500萬元借款金額迥異，尚難憑此即為有利被告之認定。是以，被告楊濬安執前開匯款主張有支付系爭土地貸款云云，尚難採信。

(五)另查，新鑫公司之業務即證人陳昭名雖於本院審理時，結稱被告楊濬安曾於106年間向其接洽貸款800萬元以購買系爭土地，並因被告楊濬安欠稅遂找人頭登記所有權，由原告擔任保人云云，即為不利原告之證述。然而，證人陳昭名關於系爭土地係被告楊濬安借用原告名義登記之證述，係其依兩造當時關係所為之個人臆測，而非親自聽聞被告楊濬安或原告提及有何借名登記之意思表示合致，此經證人陳昭名自承：我係自己猜測被告楊濬安用原告當人頭買土地，因為被告楊濬安有卡國稅局問題，且當時身邊比較親近的就是原告；時間久遠，不記得被告楊濬安說要將系爭土地登記給何人等語明確（見卷二第462-465頁），自不足據為有利於被告之認定；參以原告與被告楊濬安當時為男女朋友關係，由原告擔任保人亦屬情理之常，不等同即為借名，本院自難徒憑證人

陳昭名之個人主觀推測，即得推認被告楊濬安與原告確有就系爭土地成立借名登記契約。

(六)況查，被告何鳳幸前對原告提起之移轉系爭土地所有權登記事件，業經前案訴訟確定判決認定原告為系爭土地所有權人，原告與被告何鳳幸間無借名登記之關係一節，有前案訴訟判決在卷可稽（見卷一第91-99頁、109-110頁）。而被告楊濬安雖非前案訴訟之當事人，惟其為該案當事人及本案被告何鳳幸之女；前案確定判決之既判力固不及於非該案當事人之被告楊濬安，然前案與本件所涉及者為同一系爭土地及同一買賣交易，關於買賣接洽、價金支付、貸款及拓隆公司經營關係等客觀交易事實亦屬相同，是前案就上開事實所調查之證據及認定結果，仍得與本件卷內證據相互勾稽，作為本院形成心證之資料。且被告何鳳幸先係於前案訴訟主張自身為系爭土地實際所有權人，嗣又於本案訴訟中，與被告楊濬安共同主張被告楊濬安為系爭土地真正權利人，前後主張顯有矛盾，更足質疑。此外，被告楊濬安復未提出其有與原告成立系爭土地借名契約合意之證明，是其抗辯原告並非系爭土地之事實上所有權人，僅為借名登記名義人云云，洵非有據，委無足採。至被告楊濬安另主張系爭土地所有權狀、要約書及買賣移轉契約書均由其持有，系爭土地水電設備及費用亦由其處理，然原告與被告楊濬安自100年左右至108年11月間交往同居，其等在系爭土地購買當時既具有共同生活及共同經營事業之密切關係，則被告楊濬安參與土地管理、使用土地或持有相關文件，均具有基於共同生活及事業經營所生之其他合理原因，亦尚難由此推認其為實際所有權人，是被告所辯均不足採。

(七)綜上，由系爭土地之買賣接洽、條件磋商及締約過程、原始購地價金來源、貸款名義等以觀，均足認原告為系爭土地之真正所有權人，並非被告楊濬安之出名人，其得行使系爭土地所有權等事實，堪予認定。

三、被告占用系爭土地是否具正當法律權源？原告請求被告拆除

系爭設施、清除系爭砂土，並交還土地，有無理由？

(一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項規定甚明。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照）。又所謂正當權源，係指依法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用之義務而言。

(二)經查，原告主張系爭土地上之系爭設施及系爭砂土為被告楊濬安等3人所施設及堆放，被告鄉村公司嗣再向被告廣丞公司買受砂土，故被告等均應負責拆除系爭設施、清除系爭砂土等情，為被告楊濬安以外之其餘被告所否認。經查：

1.被告楊濬安等3人曾於本院113年度全字第53號陳述意見狀中，自承其等為避免與鄰地發生糾紛，乃於系爭土地上放置水泥塊，復為供停車使用而傾倒土方整地等語明確（見該卷第111頁）。且被告何鳳幸對其有占有系爭土地之事實，亦於前案訴訟坦承不諱，復同意將之列為前案訴訟之不爭執事項（見卷一第93頁）；佐以新竹市政府曾以系爭土地有未經申請許可之大型水泥塊、鐵皮圍籬、鋪設鐵板、回填土石方等違規事實，以被告何鳳幸為受處分人而為行政處分，此部分亦有新竹市政府執行違反區域計畫法案件裁處書在卷可考（見卷一第345-347頁）。再參酌被告廣丞公司曾於114年9月1日與被告鄉村公司簽訂買賣契約書，將系爭砂土5000立方公尺（以實際載運數量為準）出售予被告鄉村公司（見卷二第37-39頁），足認被告廣丞公司對系爭砂土具有事實上之管理處分權能。則原告主張被告楊濬安等3人均為系爭設施之設置人、堆放系爭砂土之人，應負責將之拆除、移除並

騰空返還占用土地等語，應屬有理而應准許。

2.然按，動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力，此為民法第761條第1項本文所明定。被告鄉村公司與被告廣丞公司所簽訂之買賣契約書，乃屬債權契約性質，需經交付始生動產物權變更效力，而原告所請求移除之系爭砂土既仍堆放於系爭土地上，可知被告廣丞公司尚未交付，即不生所有權變更效力，被告鄉村公司尚未取得系爭砂土之所有權，對之不具處分權能。是原告主張被告鄉村公司亦負有騰空返還義務云云，於法即非有理，不足憑採。

(三)被告楊濬安等3人雖辯稱原告曾同意被告楊濬安在系爭土地上申請農業資材室，被告楊濬安始於系爭土地上填土，故不得再訴請被告楊濬安清除云云，固據其提出新竹市香山區公所函、農業用地作農業設施容許使用申請書暨同意書等件為憑（見卷一第245-266頁），然為原告所否認。本院審酌原告與被告楊濬安前為男女朋友關係，嗣於107、108年間即交惡分手，則原告是否有於109年間同意被告在系爭土地上申請農業資材室容許使用，已非無疑。退步言之，縱認原告曾同意以系爭土地申請農業設施容許使用，所能證明者亦僅係原告曾同意於系爭土地設置申請書所載之農作產銷設施以放置農藥、肥料及農具（見卷一第247頁），尚不足據以認定原告另同意被告楊濬安等3人於系爭土地架設系爭圍籬、鐵門或長期堆置砂土，更無從據此推認被告楊濬安等3人對系爭土地具有永久或無期限之占有使用權源。

(四)被告楊濬安等3人再辯稱系爭砂土，部分已因附合而成為系爭土地之構成部分，無從分離云云。然按，動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條固有明定。而砂土是否與不動產發生「附合」，取決於砂土是否已與土地或建築物結合，成為「非毀損不能分離或分離需費過鉅」的重要成分。本院審酌系爭砂土為得隨時移動之物，堆置於系爭土地上，性質上僅係利用該土地作為儲放之場所（見卷一第407-423頁），難認已為土地之

重要成分；且其與土地分離後，砂土與土地之本質均不改變，自不構成民法第811條所指之附合。且部分砂土已出售予被告鄉村公司，則該等砂石既仍得搬運、移置及作為交易客體出售，自足認其仍具有獨立之經濟價值及物之獨立性，尚難認其已因堆置於土地即喪失獨立性，而成為系爭土地之重要成分。被告楊濬安等3人此部分所辯，亦屬無理，不足採信。

(五)從而，被告楊濬安等3人並未舉證證明其等繼續占用系爭土地係具正當權源，即屬無權占有，是原告本於物上請求權之法律關係，請求被告楊濬安等3人拆除系爭設施、清除系爭砂土，並交還占用之土地，即屬有理，應予准許。

四、原告另訴請被告給付相當於租金之不當得利，應否准許？

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179、181條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，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年度台上字第1695號判例參照）。經查，原告為系爭土地之所有權人，而被告楊濬安等3人占有系爭土地並無合法權源，已如前述，則被告楊濬安等3人無權占用原告所有之上開不動產，致其受有損害，依前開規定說明，自已成立不當得利，原告據此請求被告楊濬安等3人返還相當於租金之利益，即屬有據。

(二)又相當租金之不當得利計算標準，應參酌土地法第105條、第97條第1項規定，予以計算較為客觀公允，再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。另按，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工

商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例要旨參照）。查系爭土地之使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，自111年度起之申報地價為640元（計算式：公告地價800元*80%，見卷二第33頁）；參以系爭土地位於新竹市香山區，附近多為農田，交通及生活機能普通，而被告楊濬安等3人占用土地係供自己堆放砂土之用等情，業經本院於114年8月14日會同兩造前往現場履勘屬實，並製有勘驗筆錄（見卷一第395頁）附卷可憑。是本院審酌上情，認原告請求被告楊濬安等3人等使用系爭土地如附圖標示A、B 、C、D、E之對價，以系爭土地申報地價之年息10%，難認妥適，應以系爭土地申報地價之年息5%計算，應較為合理。

(三)依此計算，被告楊濬安等3人使用原告所有之系爭土地，如附圖標示A(面積19.57平方公尺）、B(面積70.92平方公尺)、C（面積30.95平方公尺）、D（面積11.01平方公尺）、E（面積2456.62平方公尺）部分，面積共2589.07平方公尺，所獲相當於租金之利益，每月為6,904元【計算式：2589.07平方公尺×申報地價640元×5%÷12月≒,6,904元（元以下四捨五入）】。

(四)從而，原告得請求被告楊濬安等3人給付自111年4月25日起，至返還占用土地之日止，按月給付之不當得利金額即以6,904元為限。

五、綜上所述，系爭土地為原告所有，被告楊濬安等3人占用系爭土地係屬無權占有，是原告依據民法第767條、第179條之規定，請求被告楊濬安等3人應將系爭土地及其所有系爭土地上如附圖標示A、B、C之鐵架圍籬（含水泥基塊）及標示D之鐵門拆除、將標示E之水泥基塊內砂土、土石及土石級配清除，並將土地騰空返還予原告；另訴請被告楊濬安等3人自111年4月25日起至返還占用土地之日止，按月給付原告6,

904元，均屬有理，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額後准許之

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項、第79條、第385條第1項前段，判決如主文。

乙、反訴部分

壹、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查本件反訴原告主張系爭土地係其借用反訴被告名義登記，並據此提起本件反訴，其反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許，先此敘明。

貳、反訴原告主張：

一、廣丞公司為反訴原告出資成立，並由反訴原告實際經營管理，僅係借用何鳳幸名義擔任負責人。另拓隆公司亦為反訴原告於100年間借用反訴被告名義所設立，嗣於分手後將名義上負責人變更為何鳳幸。

二、反訴原告自103年底起，即以何鳳幸名義承租土地供停車使用，嗣因運輸業務日益擴大，乃經由永慶不動產之加盟店晶天不動產仲介經紀有限公司之仲介，而購買系爭土地，又因自身欠稅問題不能以自己名義買受，且因系爭土地屬農地無法以法人即廣丞公司名義取得，遂借用反訴被告名義買受。然而，購買系爭土地之前半部資金，係反訴原告以拓隆公司名義向新鑫公司借款800萬元支付，之後再由反訴原告分36期償還給新鑫公司；尾款則係由拓隆公司帳戶匯出及以系爭土地貸款支付，此亦經證人陳昭明到庭證述明確。反訴原告除出面支付各項費用、簽約及持有單據、權狀正本外，系爭土地亦由反訴原告管理、使用，則反訴原告始為系爭土地之真正所有權人，反訴被告僅為出名人。

三、爰以反訴狀繕本之送達作為終止兩造間借名登記法律關係之意思表示，並依民法第541條第2項、第179條等規定，提起本件反訴，請求反訴被告返還系爭土地所有權。並聲明：(一)反訴被告應將系爭土地之所有權移轉登記予反訴原告。（二）反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

參、反訴被告則以：

一、反訴被告係於106年9月間，以1,350萬元價格購買系爭土地，並將土地所有權登記在自己名下。且何鳳幸前就系爭土地對反訴被告提起之所有權移轉登記訴訟，亦經前案訴訟確定判決認定反訴被告為系爭土地所有權人，因而判決何鳳幸敗訴，足證反訴被告確為系爭土地之所有權人。

二、反訴原告就其係於何時、何地、與何人、以何方式、有無為借名之要約、承諾、意思表示是否合致等攸關借名登記契約成立要件之事實，均未舉證以實其說，難認屬實。

三、是以，反訴原告提起本件反訴為無理由，應予駁回。並聲明：（一）反訴原告之訴駁回；（二）訴訟費用由反訴原告負擔。

肆、得心證之理由：

一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。次按，借名契約，顧名思義，係指當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人，但無使他方取得實質所有權或其他權利之意思，仍由自己管理、使用、處分。職是，反訴原告關於系爭土地借名登記之主張，既為反訴被告所否認，則揆諸上揭規定，即應由反訴原告就此有利於己之事實，負舉證責任。

二、然查，系爭土地為反訴被告所有，並非由反訴原告出資購買並借用反訴被告名義登記，兩造未就系爭土地達成借名登記意思表示合致之事實，業經本院析述如前。是兩造間既無系爭土地借名登記契約存在，則反訴原告主張終止借名登記關係，並依民法第179 條不當得利之法律關係，請求反訴被告將系爭土地所有權移轉登記予反訴原告，即為無理，應予駁回。

三、本件判決之基礎已臻明確，反訴兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

四、據上論結，本件反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　田宜芳