

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3314號

原告 張延任

訴訟代理人 饒鴻鵬律師

複代理人 饒心雅律師

被告 巨高興業股份有限公司

法定代理人 高榮村

訴訟代理人 張繼圃律師

複代理人 趙福輝律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年11月3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

壹、程序部分：

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條定有明文。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明請求：被告應將坐落臺中市○○區○○路0000地號及1350-5地號土地（下合稱原告之土地），其中面積約341.32平方公尺土地，返還原告。被告應給付原告新臺幣（下同）13萬6530元、及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項所示土地之日止，按月給付原告2276元。嗣經本院會同兩造及臺中市雅潭地政事務所人員至現場勘驗，由該地政事務所繪製複丈日期

為112年3月14日土地複丈成果圖（下稱附圖）後，測得原告主張被告無權占用系爭空地面積為311平方公尺，又原告於訴訟中陳明附圖所示E、F圍牆及H鋼構架高（水塔），均為原告父親張敏燦委託第三人所興建，被告並無事實上處分權，故以民事準備(2)、(3)狀，變更聲明如後所示，核屬更正事實上之陳述，及減縮、擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

坐落原告土地上如附圖編號E、F所示圍牆及編號H所示鋼構架高（水塔，與編號E、F所示圍牆，下合稱系爭地上物，編號E所示圍牆面積為4.5平方公尺（其中e1面積3.3平方公尺、e2面積1.2平方公尺）、編號F所示圍牆面積為6平方公尺、編號H所示鋼構架高（水塔）面積為2.5平方公尺），均為原告之父親張敏燦（已於109年7月14日死亡）委託第三人興建，原告已依繼承之法律關係，取得原告土地及系爭地上物之所有權。被告竟無權占有使用系爭地上物及所坐落土地。又原告土地中如附圖編號編號C、D所示空地及編號G所示停車空間（編號C空地面積為134平方公尺、編號D空地面積為144平方公尺、編號G停車空間面積為20平方公尺，如附圖編號C、D、E、F、G、H所示土地下合稱系爭土地），亦遭被告無權占用，被告因此獲得相當於租金之不當得利，致原告受有損害，爰依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物及系爭土地返還原告，及依不當得利之法律關係，請求被告給付原告12萬4400元（即原告起訴前5年內之相當於租金之不當得利）本息及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告2073元之相當於租金之不當得利等語。並聲明：

1、被告應將系爭地上物及系爭土地返還原告。

2、被告應給付原告12萬4400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 3、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按
02 月給付原告2073元。

03 4、原告願以現金或金融機構可轉讓定期存單供擔保，請准宣告
04 假執行。

05 二、被告抗辯：

06 訴外人張敏燦與張季李為姊弟關係，張季李於95年間向原告
07 之父親張敏燦承租原告土地(有兩人簽訂之協議書可憑(見本
08 院卷第115-116頁，下稱系爭協議書)，並在原告土地上興建
09 門牌號碼臺中市○○區○○村○○路000號建物(下稱系爭建
10 物)及系爭地上物。張季李經張敏燦同意，而於96年1月16日
11 與被告簽訂土地房屋租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，將原
12 告土地及系爭地上物，全部出租予被告使用，並於101年及1
13 06年續約，及於109年將系爭租賃契約之期限自111年1月16
14 日起延長至120年1月15日止，被告係因系爭租賃契約及占有
15 連鎖之法律關係，合法占有使用系爭土地及地上物，原告請
16 求被告返還系爭土地、系爭地上物及請求被告給付相當租金
17 之不當得利，均無理由。並聲明：原告之訴駁回。如受不利
18 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張系爭土地及系爭地上物現均為被告所使用，系爭土
21 地及地上物坐落在原告所有之原告土地上，情形如附圖編號
22 C、D、E、F、G、H所示，為被告所不爭執，並有原告土地之
23 土地登記第一類謄本、現場照片、本院勘驗筆錄及臺中市雅
24 潭地政事務所函檢送之112年1月19日雅土測字第8300號複丈
25 成果圖(複丈日期112年3月14日，即附圖)在卷可按(見本院
26 卷第21-23、47、129-133、141-143頁)，堪可採信。

27 (二)被告抗辯張敏燦與張季李為姊弟關係，張季李於95年間即向
28 張敏燦承租原告土地，並在系爭土地上興建系爭建物及系爭
29 地上物，張季李經張敏燦同意，而於96年1月16日與被告簽
30 訂系爭租賃契約，將原告土地及系爭地上物，全部出租予被
31 告使用，並於101年及106年續約，及於109年將系爭租賃契

約之期限自111年1月16日起延長至120年1月15日止之事實，業據證人張季李到庭結證屬實(見本院卷第211-215頁)，並有系爭租賃契約之租賃契約書、延展契約書(見本院卷第73-83頁)在卷可稽。原告雖另主張：系爭協議書第一條記載張敏燦係無償提供原告土地予張季李使用，張季李前9年復未給付租金予張敏燦，足見二人間並非租賃關係。又原告要自己使用系爭土地，故於112年11月1日寄存證信函予張季李，終止系爭協議書關於張季李使用系爭土地之約定，張季李及被告已無使用系爭土地之正當權源云云。惟查：

1. 證人呂麗玉於本院110年度訴字第3032號民事案件(下稱3032號案件)審理中證稱：伊於民國70年起從事代書工作，系爭協議書係伊草擬，張季李表示張敏燦同意提供土地供其使用，她要在上面蓋房屋，所以寫協議書作為憑證，請伊草擬協議書，完成後有一式三份，張季李、張敏燦、伊各有一份，當時張敏燦在台北，伊擬好後請他們自己簽名蓋章再拿給伊。另外也委託伊就原告土地辦理抵押權設定，張敏燦也有來伊事務所簽名蓋章等語(見3032號案卷第416至420頁)。此外，第3032號案件檢附張敏燦親簽之臺中○○○○○○印鑑證明、大雅區農會授信約定書、國泰世華商業銀行印鑑卡、臺中市雅潭地政事務土地抵押權設定契約書、寶石典藏家土地買賣契約書、房屋買賣契約書及系爭協議書，送請內政部刑事警察局依照特徵比對法鑑定結果，系爭協議書上張敏燦字跡與前開文件上張敏燦簽名字跡之字體結構、連筆、運筆方式相符，鑑定結果為字跡相符之情，有該局112年5月16日刑鑑字第1120042410號函附卷可參(見3032號案卷第541頁)，原告對系爭協議書形式上之真正亦不爭執(見本院卷第210頁)，足見系爭協議書確為張敏燦所親簽。
2. 按不動產物權，有依法律行為而取得者，亦有非因法律行為而取得者，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不

待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（最高法院101年度台上字第127號民事判決要旨參照）。查：

- (1)證人張唐淵於3032案件審理時證稱：伊於95至96年擔任大雅公司負責人，承攬系爭建物興建工程，當時由張季李出面洽談建材及價格、付款由伊父親張登科與張季李討論，系爭建物完工後，由伊父親向張季李請款，關於總價是由張季李與伊父親取得共識後，由伊父親告訴伊。張敏燦有回來會過來系爭建物工地看一下，沒有與伊洽談如何興建的等語（見3032號案卷第326至330頁），並有工程估價單、估價單、工程合約書在卷可查（見3032號案卷第27至38頁），並證張季李結證系爭房屋係由其負責與大雅公司接洽承攬興建事宜等語，應屬可採。又證人呂麗玉於3032號案件審理時證稱：系爭土地在馬路邊、交通方便，土地是農地本身沒有收入，張季李說蓋房子張敏燦才会有收入，當時農舍依據法律規定由土地所有人興建，所以張季李以張敏燦名義蓋房屋，另張季李有說她在農會就職，取得資金興建房屋比較方便，故蓋房屋的錢都由張季李出，因此系爭建物出租後前8年租金由張季李收取，104年後才由張季李與張敏燦各自取得租金收入2分之1，及分別負擔2分之1之稅金，張季李也有跟張敏燦說明。且張季李與張敏燦協議出租之範圍，不僅系爭建物，系爭土地也全部出租，包含停車場、鐵皮屋在內等語（見3032號案卷第419至422頁）。參之原告土地經張敏燦設定抵押權予張季李，並由張季李以其名義向農會申請貸款並清償，有土地抵押權設定契約書、原告大雅區農會存摺、大雅區農會111年5月10日雅農信字第1110001883號及檢附之客戶往來交易明細表、存款歷史交易明細查詢單、大雅區農會112年3月7雅農信字第1120000894號函檢附之授信約定書、臺中市雅潭地政事務所112年3月16日雅地一字第1120002143號函檢附之土地登記申請書支票存根在卷可參（見3032號案卷第43至44頁、第251至273頁、第491至494頁、第521至526頁），堪

01 認證人呂麗玉證稱：系爭建物由張季李出資興建，並由張敏
02 燦設定抵押權予張季李，且由張季李辦理貸款及清償等節，
03 應屬實在。

04 (2)系爭協議書記載：「立協議書人張季李，以下簡稱甲方，張
05 敏燦以下簡稱為乙方，甲、乙雙方因土地興建廠房出租予他
06 人之事訂立協議事項如下：一、乙方所有座落大雅鄉自強段
07 1350、1350-5地號等2筆土地合計面積2262平方公尺全部無
08 償提供予甲方興建鋼骨架之鐵棟一棟面積525坪，門牌：臺
09 中縣○○鄉○○村○○路000號。二、因土地係乙方所有，
10 依法興建鐵棟時需以乙方之名義申請使用執照，實際上包括
11 整地、申請合法建築部分即增建部分所有費用由甲方支付是
12 實。…五、乙方如擬出賣所有座落大雅鄉自強段1350、1350
13 -5地號等2筆土地，需事先告知甲方，並協商補貼甲方地上
14 建築物之費用金額，經甲方同意始得一併出賣」等語，有系
15 爭協議書前言、第一、二、五條附卷可考（見本院卷第115-
16 116頁），足見系爭協議書亦已載明係由張季李出資興建系爭
17 建物。又系爭協議書第三至四條記載：「三、所搭蓋之鐵棟
18 包含停車場在內，甲、乙雙方協議自民國九十六年一月十五
19 日起至民國一〇四年一月十五日止共計八年，這期間該棟鐵
20 棟出租之租金收入全部歸甲方所有，有關應繳之房屋稅、地
21 價稅、租賃所得稅由甲方自行負責繳納與乙方無關。四、自
22 民國一〇四年一月十五日後有關該鐵棟出租之租金收入，即
23 由甲、乙雙方各1/2分配取得。有關應繳之房屋稅、地價
24 稅、租賃所得稅及房屋因自然損害有修繕必要時之修繕費由
25 甲、乙各1/2分攤負擔。」等語，而原告土地及系爭建物係
26 由張季李出租予被告，並由張季李依照系爭協議書約定取得
27 96年1月15日至104年1月15日租金及於104年1月15日後與張
28 敏燦取得租金半數之情，為張季李與原告於3032號案件中所
29 不爭執，堪認張敏燦生前就張季李依照系爭協議書約定執行
30 其內容亦無異議。

31 (3)證人張唐淵於3032號案件中證稱：張季李給伊的圖面及建築

01 執照申請人為張敏燦，所以系爭合約列張敏燦為當事人，伊
02 不知道原告或張敏燦何人負責出資等語（見3032號案卷第32
03 8頁），既然證人張唐淵證稱契約列名當事人為何人與是否
04 出資並無必然相關，則僅憑原告於所提出之工程合約、估價
05 單（見本院卷第279-283頁）當事人均列張敏燦之登載，自不
06 足以證明出資者為張敏燦。

07 (4)原告於3032號案件中陳稱：由張季李取得系爭建物前8年租
08 金以代張敏燦之出資之情，為張季李所否認，自應由原告就
09 此部分負證明之責，然原告並未再提出其他事證以實其說，
10 即難採取。再原告雖另稱：張季李未依約給付104年1至12月
11 租金等語，然此業經張季李於3032號案件及本院審理中陳
12 明：所收取租金用以增設圍牆、辦公室等語，對照105年1月
13 至109年6月被告將租金以現金或票據給付張季李後，責由張
14 季李以無摺存款方式將半數存入張敏燦帳戶及於109年7月後
15 存入原告帳戶內，為原告與張季李於3032號案件審理中所不
16 爭執，並有給付金額整理在卷可佐（見3032號案卷第317至3
17 19頁），堪認張敏燦於109年7月14日死亡前就此部分亦未請
18 求給付，益證張季李所證屬實。原告主張系爭地上物為張敏
19 燦出資興建，現為原告所有，尚難採取。

20 (5)基上，系爭建物之出資、接洽興建、及貸款事宜既均由張季
21 李負責，且系爭建物出租收益分配狀況亦核與系爭協議書內
22 容相符，加以系爭協議書又為張敏燦所親簽，並已載明張季
23 李出資情形，足見證人張季李證稱系爭建物及系爭地上物，
24 係由其出資興建，並由其經張敏燦同意，而將原告土地、系
25 爭建物、系爭地上物全部出租予被告等語，堪可採取。

26 (6)按租用建築房屋之基地，非因下列情形之一，出租人不得收
27 回：契約年限屆滿時、承租人以基地供違反法令之使用時、
28 承租人轉租基地於他人時、承租人積欠租金額，除以擔保現
29 金抵償外，達2年以上時、承租人違反租賃契約時，土地法
30 第103條定有明文。原告以自己要使用系爭土地為由，主張
31 收回系爭土地，與上開規定不符，自屬無據。又張季李將系

01 爭土地、建物及地上物，全部出租予被告，係經張敏燦同意
02 業如前述，本件亦無違法轉租情事，原告既未舉證證明本件
03 有何土地法第103條規定情事，則其片面終止系爭協議，自
04 不生終止系爭協議之效力。

05 3、從而，被告抗辯張季李於95年間即向張敏燦承租原告土地，
06 並在系爭土地上興建系爭建物及系爭地上物，張敏燦亦同意
07 張季李將系爭土地出租予被告，張季李於96年1月16日與被
08 告簽訂系爭租賃契約，將系爭土地及系爭地上物出租予被告
09 使用，並於101年及106年續約，及於109年將系爭租賃契約
10 之期限自111年1月16日起延長至120年1月15日止，被告基於
11 系爭協議書、系爭租賃契約及占有連鎖之法律關係，係合法
12 占有使用系爭地上物及系爭土地等語，堪可採取。

13 (三)綜上所述，原告主張被告無權占用系爭土地及系爭地上物，
14 依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭地上物及系爭土
15 地返還原告，及依不當得利之法律關係，請求被告給付原告
16 12萬4400元(即原告起訴前5年內之相當於租金之不當得利)
17 本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還第系爭土地之日
18 止，按月給付原告2073元之相當於租金之不當得，為無理
19 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
20 所附，應併予駁回。

21 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與
22 判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

23 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日
25 民事第二庭 法 官 江奇峰

26 正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日
30 書記官 許馨云