

原告 黃淑美
訴訟代理人 蔡其展律師
被告 黃國華

0000000000000000
林郁慧

共同
訴訟代理人 謝秉錡律師
複代理人 何博彥律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國113年1月11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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，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。本件原告起訴時之聲明第3項、第4項分別為：「被告應將坐落臺中市○○區○地段000地號土地（下稱系爭530土地）上，如附圖所示A部分之鐵皮屋（面積約600平方公尺，以實際測量為準）拆除，將土地騰空返還予原告。」「被告應給付原告新臺幣（下同）45,792元及自民國112年1月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告696元。」等語（見本院卷第11頁至第12頁）。嗣經測量實際占用面積，並計算相當於租金之不當得利數額，變更為：「被告應將坐落系爭530土地如附圖所示A部分之鐵皮屋（下稱系爭A建物）及B1部分（下稱系爭B1建物）之雜物拆除，並將

01 系爭A、B1部分所示之土地騰空返還予原告。」「被告應給
02 付原告33,492元及自112年1月1日起至返還前項土地之日
03 止，按月給付原告509元」等語（見本院卷第289頁至第290
04 頁）。就返還土地之範圍核屬不變更訴訟標的，僅更正事實
05 上之陳述，另就相當於租金之不當得利減縮應受判決事項之
06 聲明，揆諸前揭規定，自應准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：訴外人即原告之被繼承人林進來為伊之配偶，亦
09 為被告林郁慧之胞弟，被告黃國華則為被告林郁慧之配偶。
10 系爭530土地及其上同段50建號（門牌號碼為臺中市○○區
11 ○○○路000號建物，下稱系爭50建物）登記名義人均為林
12 進來，伊為林進來之繼承人，已繼承取得系爭530土地及系
13 爭50建物。被告2人目前居住在系爭50建物內，又於系爭530
14 土地興建系爭A建物，並於系爭B1建物堆放雜物，屬無權占
15 有系爭50建物，及系爭530土地如附圖編號A、B1所示範圍，
16 已侵害伊之所有權，經催告返還系爭50建物、拆除系爭A建
17 物，並騰空系爭B1建物之雜物未果。為此本於民法第767條
18 第1項前段、中段之規定，訴請被告2人遷讓返還系爭50建
19 物、拆除系爭A建物，並騰空系爭B1建物之雜物，返還所占
20 用系爭530土地。又被告2人無權占有系爭50建物及系爭530
21 土地如附圖編號A、B1所示，已獲取相當於租金之不當得
22 利，另依民法第179條之規定，逕以申報總價年息6%為計
23 算，請求被告2人返還自107年1月1日起至111年12月31日
24 止，占有系爭50建物之利益166,236元；占有系爭530土地之
25 利益33,492元（計算式如附表所示），並自112年1月1日起
26 返還系爭50建物及系爭530土地上開範圍之日止，分別按月
27 給付2,739元、509元等語。並聲明：(一)被告應將系爭50建物
28 騰空返還予原告。(二)被告應給付原告166,236元及自112年1
29 月1日起至返還系爭50建物之日止，按月給付原告2,739元。
30 (三)被告應將系爭A建物拆除、將系爭B1建物之雜物移除，並
31 將占用之土地騰空返還予原告。(四)被告應給付原告33,492元

01 及自112年1月1日起至返還系爭530土地之日止，按月給付原
02 告509元。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：伊等於79年間經系爭土地所有權人即林進來之同
04 意，興建系爭50建物。因系爭530土地為農地，而依69年10
05 月3日之「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」第3條、
06 第4條第1項之規定，系爭530土地僅得興建自用農舍，且農
07 舍起造人應具有自耕農身分，遂以系爭530土地之所有權人
08 即林進來之名義，請領系爭50建物之建造執照及使用執照。
09 伊等為系爭50建物之起造人，已原始取得系爭50建物，僅借
10 名登記予林進來。原告為林進來之繼承人，亦繼承林進來之
11 權利義務，是兩造間就系爭50建物仍存有借名登記之法律關
12 係，原告並非系爭50建物之所有權人，自不得訴請返還系爭
13 50建物。又伊等於83年間另得林進來之同意，於系爭530土
14 地興建系爭A、B1建物，又在如附圖編號B2所示之部分興建
15 鐵皮屋（下稱系爭B2建物），另將系爭B2建物出租予訴外人
16 皇緯公司作為工廠使用，並按月收取租金25,000元。嗣伊等
17 與林進來另行約定，將系爭B2建物得按月收取之租金，交由
18 林進來收取，作為系爭50、A、B1建物占用系爭530土地之對
19 價，已成立不動產交互使用之互為租賃法律關係，伊等自屬
20 有權占有系爭530土地如系爭50、A、B1建物所示部分，原告
21 不得訴請返還，亦不得請求相當於租金之不當得利等語置
22 辯。並聲明：如主文第1項所示。

23 參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
24 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用
25 語），其結果如下（見本院卷第325頁至第326頁）：

26 一、不爭執事項：

27 (一)林進來為原告之配偶，林進來為被告林郁慧之胞弟，被告黃
28 國華為被告林郁慧之配偶。

29 (二)系爭530土地先由林進來於76年9月10日繼承取得，原告為林
30 進來之繼承人，於111年7月29日繼承取得系爭530土地，由
31 原告保有系爭530土地所有權狀。系爭50建物為自用農舍，

於79年10月1日竣工，該建物權狀所載之所有權人及使用執照之起造人為林進來，並由原告為繼承登記，而系爭50建物所有權狀及使用執照由被告2人保有（見本院卷第19頁、第83頁、第84頁）。

(三)被告2人為系爭A建物之事實上處分權人。

(四)皇緯公司於00年0月間至97年間承租系爭B2建物，租金每月25,000元，期間因擴建故調整租金至3萬元，復調降租金至27,000元。

二、爭點：

(一)系爭50建物由何人出資興建？兩造間就系爭50建物有無存在借名登記法律關係？原告主張系爭50建物為其所有，並本於民法第767條第1項前段之規定，訴請被告2人返還系爭50建物有無理由？

(二)系爭B2建物由何人出資興建？被告2人是否曾以系爭B2建物之使用收益給付林進來，作為支付系爭50、A、B1建物所示占用系爭530土地之使用利益，而成立不動產交互使用之互為租賃法律關係？

(三)原告本於民法第767條第1項前段、中段之規定，訴請被告2人拆除系爭A建物、騰空系爭B1建物之雜物，並返還所占用之土地有無理由？另依民法第179條之規定，請求被告2人給付系爭50、A、B1建物占用系爭530土地相當於租金之不當得利有無理由？若有理由，所得請求之數額為何？

肆、得心證之理由：

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項定有明文。又請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，而建物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參照）。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。故主張權利存在之人，應就權利發生要件事實負舉證責任，如主張權利存在之人就該事實已負舉證之責，始由抗辯權利不存在之人就權利障礙、排除或消滅之要件事實負舉證之責，此乃舉證責任分配之一般原則。又以無權占有為原因，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。另所謂借名登記，指當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決意旨參照）。復依民事訴訟法第282條規定，倘就上揭利己之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，自無不可，非以直接證明該待證事實為必要。經查，系爭530土地先由林進來於76年9月10日繼承取得，原告為林進來之繼承人，於111年7月29日繼承取得系爭530土地，由原告保有系爭530土地權狀。而系爭50建物為自用農舍，於79年10月1日竣工，該建物權狀之所有權人及使用執照起造人均載明為林進來，並由原告為繼承登記等情，此為兩造所不爭執（見不爭執事項二），並有系爭530土地之登記第一類謄本、系爭50建物登記第一類謄本、建築改良物所有權狀、使用執照可證（見本院卷第19頁、第23頁、第83頁、第84頁），先予認定。本件系爭50建物、系爭530土地現既以原告為登記名義人，被告2人答辯系爭50建物為渠等所有，並有權占用系爭530土地如附圖編號A、B1所示之土地，既為原告所否認，揆諸前揭說明，被告2人自應就此有利於己之事實負舉證責任。

二、系爭50建物為被告2人所有，原告訴請返還無理由

(一)經查，林進來為原告之配偶，林進來為被告林郁慧之胞弟，被告黃國華為被告林郁慧之配偶等情，此為兩造所不爭執（見不爭執事項一）。證人即林進來與被告林郁慧之大姊李林含笑於本院證稱：伊為被告林郁慧之大姐，原告為其弟媳。伊從小住在系爭50建物對面的房子，直到72年間結婚後才搬離至北部，但因伊奶奶、父母和兄弟姐妹都在，逢年過節都會回家。系爭530土地是林進來繼承取得，登記在林進來名下，因被告林郁慧嫁給被告黃國華，當時系爭530土地還是濕地，伊母親於79年間叫被告2人自己出錢把土地填平蓋房子，作為住家及工廠使用，所以整塊土地都是被告黃國華填平的，當時林進來還在當兵，其知悉並同意讓被告2人在系爭530土地上蓋房子。當時建物有合法申請建照，但不知道用誰名義申請，蓋好後被告林郁慧一家就居住到現在，伊回娘家時也曾住過系爭50建物。被告黃國華蓋好系爭50建物，再加蓋系爭A建物，被告黃國華就作為住家及鐵工廠使用等語（見本院卷第186頁至第189頁）。核與證人即李林含笑之配偶李順陽證稱：伊與李林含笑已結婚快40年，伊是被告林郁慧之大姐夫，原告為其弟媳。系爭530土地是伊丈人過世後由林進來繼承取得，伊丈母娘當時說被告林郁慧嫁給被告黃國華沒有房子，伊丈母娘就要被告黃國華將系爭530土地填土蓋房子，蓋好後就由被告黃國華一家人住，被告黃國華並經營鐵工廠等語（見本院卷第189頁至第190頁）相符。參以系爭530土地為林進來於76年9月10日繼承取得，而系爭50建物為自用農舍，於79年10月1日竣工，此為兩造所不爭執（見不爭執事項二）。審酌林進來甫繼承取得系爭530土地未久，系爭50建物不久即竣工，可認林進來自其父繼承取得系爭530土地，因系爭530土地既為濕地而尚無用途，而被告林郁慧與林進來為姊弟，渠等之母考量被告2人婚後無居住之處，遂指示被告黃國華自系爭530土地填土建屋居住，尚與常情相符。另系爭50建物權狀所載之所有權人及使用執照之起造人為林進來，系爭50建物所有權狀及使用執照

01 由被告2人保有，而系爭530土地之所有權狀則由原告所保有
02 等情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項二）。林進來既同
03 意以其名義申請系爭50建物之所有權狀及使用執照，堪認其
04 亦同意被告2人於系爭530土地建屋使用。證人李林含笑、李
05 順陽亦均證稱被告2人自出資建造系爭50建物即居住迄今等
06 情，而被告2人亦保有系爭50建物權狀所載之所有權人及使用
07 執照，衡情倘若系爭50建物確為林進來所建造，當無將重
08 要之權狀正本交予他人之理，且亦可自兩造分別保有系爭53
09 0土地及系爭50建物之所有權狀為區分，以此判斷各自所有
10 權之歸屬，堪認系爭50建物確屬被告2人所建造，答辯意旨
11 應可採信。

12 (二)原告固以被告2人得以自身名義請領系爭50建物之所有權狀
13 及使用執照，然卻以林進來名義申請，主張系爭50建物確為
14 林進來所有云云。然查，系爭530土地為農業用地，而系爭5
15 0建物為自用農舍，此為兩造所不爭執（見不爭執事項
16 二），並有系爭530土地第一類登記謄本、系爭50建物之使
17 用執照可證（見本院卷第23頁、第84頁）。按修正前即69年
18 10月3日之「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」第3條
19 之規定：「實施都市計畫以外地區，一至八等則田地目土
20 地，除土地所有權人興建自用農舍外，一律不准建築；九至
21 二十六等則田地目土地及依土地法編為農業使用之土地，除
22 興建自用農舍、發展交通、設立學校、建築工廠及興辦其他
23 公共設施之建築外，一律不准建築。」，同法第4條第1項之
24 規定：「申請興建自用農舍之起造人，應具有自耕農身分，
25 其建築總樓地板面積不得超過495平方公尺，其建築面積不
26 得超過耕地面積百分之5，建築物高度不得超過3層樓並不得
27 超過10.5公尺，但最大基層建築面積，不得超過330平方公
28 尺。」。觀諸系爭530土地之所有權狀所載土地標示等則為
29 「拾」（見本院卷第85頁），依前揭規定，足證系爭530土
30 地僅得以具有自耕農身分之人建造自用農舍甚明。是系爭53
31 0土地既為林進來所有，且被告林郁慧與林進來為姊弟之至

01 親關係，則被告2人為求順利取得系爭50建物之使用執照，
02 與林進來約定逕以其之名義為申請，尚與常理無違，自不足
03 為原告有利之認定。

04 (三)原告另以系爭50建物歷年來之房屋稅均由其繳納，並提出房
05 屋稅繳款書為證（見本院卷第135頁至第144頁），以此主張
06 系爭50建物為林進來所有。然查，證人李林含笑亦證稱：系
07 爭50建物及系爭B2建物原由被告黃國華繳納房屋稅，嗣系爭
08 B2建物租人當工廠後，兩造有爭執，伊就建議原告付3分之
09 2，被告付3分之1等語（見本院卷第188頁）。觀之原告所提
10 出之房屋稅繳款書期間係自92年至111年間，且地址為「臺
11 中市○○區○○○路000號」之房屋課稅範圍包含「自住」
12 及「營業」，歷年來之「自住」稅金約略為7,000元至9,000
13 元，而「營業」稅金約略為12,000元至15,000元區間，分別
14 占比約略3分之1、3分之2相當，足認證人李林含笑之證述內
15 容，核與客觀事證相符，堪認其證稱：系爭50建物之房屋稅
16 由被告黃國華所繳納等情屬實，自可採信。復觀之原告僅提
17 出92年以後之房屋稅繳款書單據，可認系爭B2建物之租金由
18 林進來收取之後（詳後述），兩造就房屋稅金如何負擔存有
19 爭執，始經由證人李林含笑之建議，由林進來負擔「營業」
20 部分之稅金，自難以此即認系爭50建物之稅金均由林進來所
21 繳納，並以此認系爭50建物為林進來所有，原告主張亦無可
22 採。

23 (四)從而，系爭50建物為被告2人所有，僅借名登記予林進來，
24 原告僅繼承該借名登記之法律關係，其既非系爭50建物之所
25 有權人，自與民法第767條第1項前段之規定不合，其訴請被
26 告2人返還系爭50建物，自屬無據。

27 三、被告2人以系爭B2建物與系爭530土地如系爭50、A、B1建物
28 範圍成立不動產交互使用之互為租賃法律關係

29 (一)系爭B2建物為被告黃國華出資興建

30 1.答辯意旨認渠等有權占有系爭530土地如系爭50、A、B1建物
31 範圍，係以系爭B2為被告黃國華出資興建完成，出租予皇緯

01 公司作為工廠使用，而被告黃國華將按月得向皇緯公司收取
02 之租金25,000元，交由林進來收取，作為系爭50、A、B1建
03 物占用系爭530土地之對價等語置辯。然此為原告所否認，
04 原告另主張：林進來與皇緯公司約定，由皇緯公司出資興建
05 系爭B2建物，得折抵系爭B2建物占用系爭530土地3年之租金
06 等語。是被告黃國華自應就其出資興建系爭B2建物之有利於
07 己之事實負舉證責任。

08 2.經查，林進來之母指示被告2人將原為濕地之系爭530土地填
09 土蓋屋，作為住家及工廠使用，並得林進來之同意等情，此
10 經證人李林含笑證述在卷（見本院卷第187頁），已如前
11 述。足認被告黃國華將系爭530土地填土後，將興建系爭50
12 建物為住家使用，並欲在旁興建工廠使用，核與系爭50、B2
13 建物之現況相符，此有本院現場勘驗筆錄可證（見本院卷第
14 101頁）。參以證人即皇緯公司負責人黃國謀於本院證稱：
15 被告黃國華是伊大哥，被告林郁慧是伊大嫂，伊是系爭B2建
16 物前承租人皇緯公司之負責人。被告黃國華是從事建築鋼構
17 廠房，林進來也跟著被告黃國華一起做，伊於83年至84年間
18 要承租廠房，被告黃國華就說其有蓋一個廠房可以租給伊，
19 伊就跟被告黃國華租。系爭B2建物は被告黃國華出資蓋的，
20 每月租金是25,000元，伊按月以現金交付被告黃國華，當時
21 被告黃國華有寫一份約定書，時間久遠伊沒有留存了，但內
22 容大概是被告黃國華要蓋廠房給皇緯公司承租，伊再拿給皇
23 緯公司股東看。後來林進來要在倉庫旁蓋房子住，伊就請被
24 告黃國華另行出資在廠房旁空地擴建，擴建後就是系爭B2建
25 物現況，並將租金從25,000元調高至3萬元。當時因被告黃
26 國華有向伊借錢，伊就與被告黃國華約定以每月廠房租金來
27 抵欠款，大約抵了2年多租金，後來因為生意不好，所以租
28 金有調降至27,000元。之後被告黃國華跟伊說往後每月租金
29 就給林進來收取，伊不清楚實際原因，伊之後就把每月租金
30 交給林進來，伊忘記林進來何時開始收租金，但伊記得林進
31 來收租金蠻久一段時間，收到97年5月30日伊自己買廠房為

01 止。伊要退租時，因當時是付租金給林進來，故有告知林進
02 來，另因伊是跟被告黃國華承租的，所以有告知被告黃國華
03 等語（見本院卷第217頁至第222頁），核與答辯意旨相符。
04 並與被告黃國華所提出其與皇緯公司之約定書：「皇緯公司
05 接洽人黃國謀約定於福住村福住莊85號旁搭建鐵棟（鐵皮
06 屋）壹座約290坪，動工日期由皇緯公司決定，3個月工作
07 天，完工後租金按每月25,000元計（包含水電工程申請在
08 內）」之內容吻合（見本院卷第87頁）。又皇緯公司於00年
09 0月間至97年間承租系爭B2建物，租金每月25,000元，期間
10 因擴建故調整租金至3萬元，復調降租金至27,000元等情，
11 亦為兩造所不爭執（見不爭執事項四），核與證人黃國謀證
12 述內容一致。考及皇緯公司於系爭B2建物完工後，即有支付
13 租金予被告黃國華之事實，倘若系爭B2建物確為皇緯公司所
14 出資興建，當無支付租金予被告黃國華之必要，益證系爭B2
15 建物確為被告黃國華所出資興建。綜合證人李林含笑、黃國
16 謀之證述、上開約定書內容，及皇緯公司支付租金予被告黃
17 國華之事實，堪認系爭B2建物確為被告黃國華所出資興建，
18 答辯意旨核屬可採。

- 19 3.至原告雖以證人即兩造之鄰居王永信證稱：伊於87年間當兵
20 放假回家時，曾聽聞林進來與訴外人即其父王興旺閒聊，林
21 進來表示系爭B2建物為承租公司所蓋，並抵用土地租金三年
22 云云（見本院卷第256頁），以此證明系爭B2建物並非被告
23 黃國華所出資興建。然經進一步確認林進來是何時、何地、
24 在何種情況及原因提及系爭B2建物興建過程，證人王永信亦
25 僅證稱：當下就是閒聊，實際情況沒什麼印象，且亦無其他
26 客觀事證得佐證林進來確實有如此陳述等語（見本院卷第25
27 7頁），自屬空泛之證述。斟酌證人王永信既無法具體證述
28 林進來是否確實有上開陳述，且縱使有該陳述，然是否為閒
29 聊夾帶吹噓成分亦無法確定，不足逕認與實情相符。況被告
30 2人另提出與證人王永信聊天時之錄音譯文，證人王永信亦
31 稱：林進來在閒聊時，曾表示系爭B2建物は阿國（即被告黃

國華）跟他弟弟（即證人黃國謀）處理的，他們蓋的等語（見本院卷第317頁），亦與其上開證述內容相違，可見其上開證述內容，尚難採為認定事實之基礎，自不足為原告有利之認定。

(二)被告2人以系爭B2建物之收益給付占用系爭530土地如系爭50、A、B1建物範圍之對價

1.按不動產之約定交互使用，並非無償，不能認為使用借貸；既不為所有權之移轉，亦不能認為互易，其性質應屬互為租賃之關係（最高法院75年度第5次民事庭會議決議(一)、最高法院102年度台上字第479號判決意旨參照）。經查，系爭530土地之使用情況可區分為系爭50、A、B1建物由被告2人使用。另系爭B2建物之租金則由林進來收取，而如附圖編號D、C所示建物及空地則由林進來使用，並由原告所繼承，上開建物使用情形歷時久遠迄今，已認定如前，並有本院勘驗筆錄及現況照片可證（見本院卷第103頁至第125頁）。另系爭B2建物為被告黃國華所出資興建，而皇緯公司向被告黃國華承租系爭B2建物，並應按月支付25,000元租金，復經被告黃國華指示交由林進來收取等情，已如前述。參以系爭B2建物由林進來收取後，被告2人與林進來曾就稅金負擔有所爭議，並經證人李林含笑居間斡旋，以各自使用範圍負擔相關稅負，亦如前述。考量兩造當時既就系爭530土地上之建物稅務負擔已有爭議，衡情兩造於協商時自將系爭B2建物之收益數額，與被告2人占用系爭530土地如系爭50、A、B1建物範圍之對價數額，一併納入爭論範圍。嗣兩造經證人李林含笑協商順利解決糾紛，參酌兩造既屬至親，系爭530土地之使用對價，與系爭B2建物之利益數額未必須精確換算始得取得平衡，被告2人既居住系爭50建物，並使用系爭A、B1建物迄今，堪認兩造於證人李林含笑調解時，已合意被告2人以系爭B2建物之收益交由林進來收取，作為渠等占有使用系爭530土地如系爭50、A、B1建物範圍之對價，並由使用者自行負擔相關稅負。是兩造間就系爭B2建物及系爭530土地如

01 系爭50、A、B1建物範圍確有交互使用之互為租賃關係，被
02 告2人以系爭B2建物之收益給付占用系爭530土地如系爭50、
03 A、B1建物範圍之對價，自可認定。

04 2.原告雖提出其於000年0月間翻修系爭B2建物，並提出估價單
05 為證（見本院卷第145頁），以此主張系爭B2建物已失去遮
06 風避雨之功能，而由原告原始取得之意（見本院卷第294
07 頁）。然查，系爭B2建物為被告黃國華所興建，嗣由林進來
08 收取出租之利益，已認定如前。而觀之原告所提出之估價單
09 為屋頂、牆面之烤漆浪板更換，及以鋼骨補強之細項，均屬
10 建物修建之內容，顯非建物重建之工項。況原告亦未提出證
11 明系爭B2建物於其修建時，已無遮風避雨之功能而不堪使用
12 之舉證，難認系爭B2建物業經原告重建而原始取得。系爭B2
13 建物既仍為被告黃國華所有，並由原告收取出租利益，足認
14 原有之交互使用法律關係仍存在，則原告另行出資修建系爭
15 B2建物，僅係為求順利出租系爭B2建物，並就原可收取約略
16 25,000元之租金，再行提高租金數額，自無以此認被告2人
17 已無支付占用系爭530土地如系爭50、A、B1建物範圍之對
18 價，原告主張不足為其有利之認定。

19 3.至原告主張系爭A建物為被告黃國華另行擴建，並無在林進
20 來同意之範圍云云（見本院卷第291頁至第292頁）。然系爭
21 A建物於83年興建為鐵工廠，而興建前為系爭50建物之前庭
22 空地使用等情，此經被告2人陳稱在卷（見本院卷第77頁、
23 第324頁）。而系爭A建物原為系爭50建物之空地，並於83年
24 間即經被告黃國華興建為鐵工廠使用，迄今仍為被告黃國華
25 所使用，並經證人李林含笑證述明確（見本院卷第187
26 頁）。被告2人既經林進來同意將系爭530土地填土蓋住家及
27 廠房使用，已認定如前，此自當包含系爭50建物之住家，及
28 原為住家空地嗣另行增建蓋為工廠之系爭A建物明確。且衡
29 情倘若未經林進來之同意，被告2人自無興建並使用系爭A建
30 物迄今之可能，原告主張系爭A建物未得林進來之同意云
31 云，尚無可取。

01 (三)從而，被告2人以系爭B2建物之收益給付占用系爭530土地如
02 系爭50、A、B1建物範圍之對價，兩造間就系爭B2建物及系
03 爭530土地如系爭50、A、B1建物之範圍既存有不動產交互使
04 用之互為租賃法律關係，原告於合法終止該租賃關係前，被
05 告2人自屬有權占有系爭530土地如系爭50、A、B1建物之範
06 圍，原告自不得訴請被告2人拆除系爭A建物，騰空系爭B1建
07 物之雜物，並請求相當於租金之不當得利，原告主張自屬無
08 據。

09 四、綜上所述，系爭50建物為被告2人所有，原告既非系爭50建
10 物之所有權人，自不得訴請被告2人返還。另系爭B2建物為
11 被告黃國華出資興建，被告2人已與林進來合意，由林進來
12 收取系爭B2建物之利益，作為給付渠等占用系爭530土地如
13 系爭50、A、B1建物範圍之對價，已成立不動產交互使用之
14 互為租賃關係，被告2人並非無權占有系爭530土地如系爭
15 A、B1建物範圍。是原告本於民法第767條第1項前段、中段
16 之規定，訴請被告2人返還系爭50建物、拆除系爭A建物、騰
17 空系爭B1建物之雜物，並請求被告2人給付相當於租金之不
18 當得利，均為無理由，應予駁回。

19 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
20 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併
21 此敘明。

22 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

24 民事第三庭 法 官 劉承翰

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
27 本）。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 113 年 2 月 27 日

29 書記官 廖春玉

30 附表：

31

年度	申報地價	系爭50建號	系爭50建號	系爭530地號	系爭530地號

	(元/m ²)	建物月租金	建物年租金	土地月租金	土地年租金
107	288	2,818元	33,816元	632元	7,584元
108	288	2,818元	33,816元	632元	7,584元
109	232	2,739元	32,868元	509元	6,108元
110	232	2,739元	32,868元	509元	6,108元
111	232	2,739元	32,868元	509元	6,108元
合計			166,236元		33,492元

計算式：

① 占用系爭50建號建物之月租金：〈當年度土地申報地價×建物面積280 m²+建物公告現值482,900元〉×6%÷12月。

② 占用系爭50建號建物之年租金：系爭50建號建物月租金×12月。

③ 系爭A、B1建物占用土地部分之月租金：當年度土地申報地價×〈402m²(A建物面積)+37m²(B1建物面積)〉×6%÷12月。

④ 系爭A、B1建物占用土地部分之年租金：占用土地月租金×12月。