

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第333號

原告 林彥騰

林筱津

法定代理人 楊淑堉

原告 林志一

上3人共同

訴訟代理人 葉耀中律師

被告 政茂企業股份有限公司

法定代理人 林揚哲即林勝杰

訴訟代理人 鄭崇煌律師

上列當事人間返還土地遷讓房屋等事件，本院於民國114年7月16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：

所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（96年度台上字第1780號民

01 事判決參照)。再按債權契約為特定人間之權利義務關係，
02 除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債
03 之相對性原則，僅債權人得向債務人請求給付。而原告起
04 訴，於起訴程序之合法要件無欠缺後，須具備權利保護要
05 件，始得為原告有理由之勝訴判決。權利保護要件分為訴訟
06 上權利保護要件與實體上權利保護要件，前者為當事人適格
07 要件與保護必要要件，後者為訴訟標的法律關係之要件，即
08 私法上權利義務是否存在之要件。於給付之訴，其實體上權
09 利保護要件須原告主張之私法上請求權存在，且無消滅或妨
10 礙其請求權之事由。又當事人是否適格，係以原告起訴主張
11 之事實決定之，非以法院判斷結果決定之；而此與訴訟標的
12 法律關係要件存否之判斷係屬二事，不容混淆（110年度台
13 上字第2633號民事判決參照）。故於給付訴訟，當事人適格
14 之認定係以原告主張之事實為準，只要原告形式上主張其為
15 法律關係之權利主體，被告為義務主體，當事人即為適格；
16 至於實體法上兩造間是否確實存有此一法律關係，要屬實體
17 上有無理由之問題，不影響程序上當事人適格之認定。原告
18 主張兩造間基於口頭租賃契約之法律關係，因租期屆滿未訂
19 立新租約而終止，被告繼續占有租賃標的為無權占有，依租
20 賃契約、所有權及不當得利之法律關係，訴請被告遷讓返還
21 租賃標的及給付相當於租金之不當得利（本院卷(一)第11-17
22 頁），當事人自屬適格，合先敘明。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：

25 (一)坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）

26 原為訴外人林炳章所有，林炳章於民國111年9月27日死亡
27 後，由訴外人即林炳章次子林寬輝、林炳章孫女即原告林筱
28 津、林炳章孫子即原告林彥騰於112年7月間繼承取得權利範
29 圍各1/2、1/4、1/4。後林寬輝於112年7月26日將其所有系
30 爭土地權利範圍（1/2）贈與予其次子即原告林志一（下原
31 告均逕以姓名稱之）及其長子即被告法定代理人林揚哲即林

01 勝杰（下稱林揚哲），故由林彥騰、林筱津、林志一、林揚
02 哲分別共有系爭土地，權利範圍各1/4。又系爭土地上門牌
03 號碼臺中市○○區○○路0段000巷000弄00號建物（下稱系
04 爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）之房屋稅籍登記名義人
05 原為林炳章，林炳章死亡後，經林炳章之繼承人於111年11
06 月16日為遺產分割協議，辦理分割繼承變更為林寬輝（持分
07 比例1/2）、林筱津（持分比例1/4）、林彥騰（持分比例1/
08 4），林寬輝再於112年7月26日將其對系爭建物持分比例
09 （1/2），以贈與為原因，變更稅籍名義登記為林志一、林
10 揚哲，故由林彥騰、林筱津、林志一、林揚哲分別對系爭建
11 物各有1/4比例之事實上處分權。另林筱津於112年1月5日經
12 鈞院以111年度監宣字第1004號裁定宣告為受監護宣告之
13 人，並選定訴外人即林筱津與林彥騰之母楊淑琦為林筱津
14 之監護人，指定林彥騰為會同開具財產清冊之人。

15 (二)依被繼承人林炳章之遺產分割協議書及完稅證明可知對於系
16 爭建物權利之歸屬，林寬輝為被告前法定代理人，林寬仁及
17 林寬興均為被告股東之配偶，林桂香為被告前股東，亦為被
18 告股東之母親，其等對系爭建物為林炳章所有及繳納遺產
19 稅，並同意分配給林寬輝1/2、林彥騰及林筱津各1/4均無異
20 議，且林寬輝為被告前法定代理人再將其對系爭建物1/2權
21 利贈與林揚哲與林志一各半，並完成稅籍變更，被告前負責
22 人林寬輝亦認定系爭建物非被告所有。

23 (三)112年3月1日由系爭房地當時之所有權人林寬輝及林彥騰、
24 林筱津（上2人由楊淑琦代理）共同與被告成立口頭租賃契
25 約，約定由被告承租系爭房地，租期1年，租賃期間自112年
26 3月1日至113年2月29日止，租金為每年新臺幣（下同）80萬
27 元（下稱系爭口頭租約）。後兩造於租期屆至前約112年11
28 月間洽商續租條件，惟一直未能達成共識，原告乃於113年3
29 月4日委請律師以臺中向上郵局存證號碼第00135號存證信函
30 通知被告如欲續租應針對租賃條件出面協商，但未獲回應而
31 未能就系爭房地成立新的租約，則系爭口頭租約之租期業於

01 113年2月29日屆滿。如鈞院認原告就系爭口頭租約租期之舉
02 證仍有不足，則依原告提出兩造間Line對話截圖（原證7、7
03 -1），林揚哲與林志一、楊淑琦就租期、租金為討論及合
04 意，兩造就系爭口頭租約後續租期為1年1約及可調整租金數
05 額均達成合意。故兩造於原定租期屆至前，已對重要條件即
06 後續租期1年1約及租金重新協議，則系爭口頭租約至遲在11
07 4年2月28日屆期。被告於租期屆滿後仍繼續占有系爭房地，
08 自屬無權占有，並受有相當於租金之不當得利。爰依民法第
09 767條第1項前段、第455條前段、第179條規定，請求被告返
10 還系爭房地予原告及全體共有人，並依民法第179條規定，
11 請求被告給付相當於租金之不當得利。

12 (四)關於不當得利之計算依據，依系爭房地附近廠房之招租行
13 情，約為每坪300-460元，原告就系爭房地不當得利租金主
14 張為每月20萬元約為每坪280元，已遠低於市場行情。另系
15 爭房地113年-115年度之租金，被告係寄送支票予林志一，
16 林志一並未提示；林彥騰、林筱津部分被告則係匯款至楊淑
17 琦名下帳戶，惟原告早於113年4月3日起訴時即主張租約屆
18 期請求返還系爭房地，早有不再續租之表示，並再於114年4
19 月2日委託律師寄發存信函回覆被告表明不再續租及拒絕租
20 金給付之意思表示。

21 (五)聲明：1.被告應自臺中市○○區○○○段000地號土地及其
22 上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷000弄00號建物遷
23 出，並將系爭房地返還予原告及其他全體共有人。2.被告應
24 自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房地之日止，按月
25 於每月末日分別給付原告各5萬元。3.願供擔保請准宣告假
26 執行。

27 二、被告則以：

28 (一)系爭土地原所有權人林炳章於82年間將其所有門牌號碼臺中
29 市○○區○○路0段000巷000弄00號建物一部分提供予被告
30 實際經營者林寬輝經營政茂企業有限公司（即被告之前身，
31 於107年12月19日變更組織為股份有限公司）作為廠房使

01 用。後林寬輝欲擴大經營，故林炳章提供其住家旁之系爭土
02 地予被告興建廠房，林寬輝乃與林炳章約定系爭土地由被告
03 獨資興建廠房，並自86年系爭建物中之第1幢廠房興建完成
04 後，始起算系爭土地租金即於86年1月至6月為每月6,000
05 元，於86年7月調整為每月9,000元，89年7月調整為每月1萬
06 元，93年調整為每月15,000元。嗣被告於96年間擴建系爭建
07 物中之第2幢廠房，前後2幢廠房即系爭建物所在之系爭土地
08 租金調整為自95年1月1日至112年2月28日每月35,000元，11
09 2年3月1日起調整為每月4萬元，被告均依約支付租金及自系
10 爭建物興建完成迄今繳付房屋稅及地價稅，被告並每年於扣
11 除營運成本包含系爭建物興建費用，計算盈餘淨利後，發放
12 股息予各股東，林志一、楊淑瑄當時亦為被告之股東，如系
13 爭建物非被告出資興建，何以原告會同意被告將系爭建物認
14 列為被告固定資產，並逐年折舊攤提系爭建物之興建費用。

15 (二)系爭建物第1、2幢廠房由被告於86、96年興建完成啟用迄
16 今，林炳章及林寬輝從未主張系爭建物為其等所有，林炳章
17 亦未阻止被告在系爭土地興建系爭建物，反同意被告繼續使
18 用系爭土地，並不斷調高暨收取租金，顯已同意被告在系爭
19 土地興建系爭建物，林炳章與被告間就系爭土地成立租地建
20 屋之租賃契約（下稱租地建屋契約），且依當事人真意，被
21 告與林炳章間租地建屋契約應解為不定期限，租賃期限應至
22 系爭建物按通常使用判斷為不堪使用時為止，系爭建物既未
23 達不堪使用程度，租地建屋契約之期限即尚未屆滿。因系爭
24 建物坐落之系爭土地地目為田，當時法令規定起造人名義需
25 為土地所有權人，興建完成後之房屋稅籍亦需以土地所有人
26 為登記名義人，故借用林炳章名義為系爭建物原始房屋稅籍
27 登記名義人。系爭建物係由被告實際出資興建，僅以系爭土
28 地當時所有權人林炳章為申請起造人及房屋稅籍登記納稅義
29 務人之名義，所有權及事實上處分權仍歸屬於出資興建人即
30 被告，被告自屬有權占有系爭建物暨依租地建屋契約有權使
31 用系爭土地。

01 (三)被告主張之租賃關係為林炳章與被告間成立之不定期租地建
02 屋契約，林炳章之全體繼承人就林炳章遺產所為分割協議並
03 未包含此租約之法律關係，則系爭土地之租賃權法律關係現
04 仍為林炳章全體繼承人共同共有繼承中，原告依租賃法律關
05 係提起本訴之訴訟標的對於數人必須合一確定而應共同起
06 訴，須得其他共同共有人全體之同意，或由共同共有人全體
07 為原告，當事人適格始無欠缺，本件僅林彥騰、林筱津、林
08 志一列為原告，未取得林炳章全體繼承人之同意，亦非以林
09 炳章全體繼承人為原告，應為當事人不適格。

10 (四)被告否認在112年3月1日與當時系爭房地之所有權人有重新
11 議約，應由原告舉證證明何時、何地、以何方式與被告口頭
12 約定租賃關係、租賃標的及租賃期限為何？依原告提出之原
13 證7、7-1對話，兩造在112年11月15日才在討論是否1年1約
14 之內容，被告復於112年11月17日明確告知林志一「暫時無
15 法簽約了，抱歉」等語，可證根本沒有在112年3月1日有所
16 謂重新約定之系爭口頭租約，且對話中完全沒有提到「租約
17 標的」為何？於標的物不特定不明確情況下，根本就不是同
18 一個租約意思，兩造所言之標的物完全不一致，契約自是不
19 成立。假設本件確實在112年3月1日由當時系爭房地所有權
20 人與被告重新議約，則被告主張租期為不定期租賃、租金為
21 每月4萬元，租賃標的為系爭土地，租約性質為租地建屋。

22 (五)原告依繼承法則取得系爭土地，當然需概括承受租地建屋契
23 約，原告以葉耀中律師名義寄發之存證信函未表示受租賃契
24 約全體出租人共同委任，難謂出租人有表示反對續租之意。
25 又因林寬輝於林炳章死亡後，向林志一、林揚哲表示，被告
26 興建廠房在林寬輝繼承之系爭土地上，故林寬輝應分攤之林
27 炳章遺產稅（74萬1,638元），需由被告代為支付，林揚哲
28 應允並與林寬輝達成分5年攤提遺產稅之共識，攤提遺產稅
29 加計林寬輝應有部分應取得之租金每月2萬元後，以整數每
30 年40萬計算，被告於112年3月3日先行支付林寬輝2年之金額
31 合計80萬元，楊淑瑋亦要求比照林寬輝，故被告一次給付1

01 年40萬元予楊淑琦，被告嗣並已支付林志一、楊淑琦至115
02 年2月止之租金，原告並未將被告已支付之租金退還或提
03 存，足證原告接受租地建屋契約之租賃關係存續。況租地建
04 屋契約為不定期租賃關係，應優先適用土地法規定，非有
05 土地法第103條所列各款情形之一，出租人不得收回，被告
06 為有權占有系爭建物坐落之系爭土地，復未有積欠租金等違
07 反租賃契約事由，被告就系爭土地之租賃關係仍然繼續存
08 在，被告獨資興建之系爭建物占用系爭土地並非無權占有，
09 更無不當得利可言。

10 (六)答辯聲明：1.原告之訴駁回。 2.如受不利判決，願供擔保
11 請准宣告免予假執行。

12 三、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷(一)第425-426頁、卷(三)第9
13 7-98頁，並依訴訟資料調整文字用語）：

14 (一)兩造不爭執之事項：

- 15 1.系爭土地原為林炳章所有，林炳章於111年9月27日死亡，由
16 林寬輝（林炳章之次子）、林筱津（林炳章之孫女）、林彥
17 騰（林炳章之孫子）於112年7月間分別繼承取得1/2、1/4、
18 1/4。林寬輝再於112年7月26日將系爭土地1/2權利範圍，贈
19 與原告林志一（林寬輝之次子）、被告法定代理人林揚哲
20 （林寬輝之長子）。系爭土地現為林揚哲、林志一、林筱
21 津、林彥騰等4人分別共有，權利範圍各1/4。
- 22 2.系爭建物之房屋稅籍登記名義人原為林炳章，林炳章亡故
23 後，於111年11月16日經林炳章之繼承人為遺產分割協議
24 後，辦理分割繼承變更為林寬輝（持分比例1/2）、林筱
25 津、林彥騰（持分比例各1/4）。林寬輝（持分比例1/2）再
26 於112年7月26日以贈與為原因，變更稅籍名義登記為林志
27 一、林揚哲（持分比例各1/4）。
- 28 3.林炳章生有長子林寬仁、次子林寬輝、長女林桂香、三子林
29 寬興、四子林寬裕。林寬仁、林寬輝、林桂香、林寬興、林
30 彥騰、林筱津，及林筱津監護人楊淑琦於111年11月16日就
31 系爭房地簽訂遺產分割協議書（本院卷(一)第439-441頁）。

01 4.林筱津於112年1月5日經本院以111年度監宣字第1004號裁定
02 宣告為受監護宣告之人，並選定訴外人即林筱津與林彥騰之
03 母親楊淑堉為林筱津之監護人，指定林彥騰為會同開具財產
04 清冊之人（本院卷(-)第23-26頁）。

05 5.政茂企業有限公司於78年6月5日設立登記，嗣於107年12月1
06 9日變更組織為股份有限公司，新名稱為政茂企業股份有限
07 公司，系爭建物自興建時起迄今都由被告占有使用，系爭土
08 地目前由被告占有使用。

09 6.原告對被告所提被證2、被證20支付租金之憑證明細，有關
10 銀行帳戶往來明細部分之形式真正不爭執。

11 7.被告寄發原證5臺中法院郵局存證號碼第504號存證信函予原
12 告3人、寄發原證6臺中法院郵局存證號碼第505號存證信函
13 予原告林志一。

14 8.原告於113年3月4日委託律師以臺中向上郵局存證號碼第001
15 35號存證信函催告就租期及租賃條件等為協商。

16 (二)兩造爭執事項：

17 1.系爭建物由何人出資興建？所有權人或事實上處分權人為何
18 人？

19 2.本件租賃契約之當事人為何人？原告提起本訴是否當事人適
20 格？租賃標的是否包含系爭建物？若否，租賃契約之性質是
21 否為租地建屋？

22 3.原告依民法第767條第1項前段、第455條、第179條規定，請
23 求被告遷讓返還系爭土地及系爭建物予原告及全體共有人，
24 是否有理由？

25 4.原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當
26 得利，是否有理由？

27 四、得心證之理由：

28 (一)系爭建物為被告出資興建，所有權及事實上處分權人為被
29 告：

30 1.未辦理保存登記之建物，其所有權屬於出資興建之原始建築
31 人；又房屋稅籍資料，僅為行政上課徵稅捐之依據，尚難僅

01 憑稅籍登記，作為房屋所有權或事實上處分權之唯一證明
02 （最高法院96年度台上字第2851號、112年度台上字第2682
03 號裁判意旨參照）。系爭建物為未辦理保存登記之建物，為
04 兩造所不爭執，是關於系爭建物之所有權及事實上處分權之
05 歸屬，應由實際出資興建之原始起造人取得，且不得僅憑房
06 屋稅籍之登記作為唯一認定之依據，合先說明。

07 2.原告主張系爭建物之稅籍登記名義人原為林炳章，林炳章亡
08 故後，經林炳章之繼承人為遺產分割協議辦理分割繼承變更
09 為林寬輝（持分比例1/2）、林筱津、林彥騰（持分比例各
10 1/4）。林寬輝（持分比例1/2）再以贈與為原因，變更稅籍
11 名義登記為林志一、林揚哲（持分比例各1/4）等情，固為
12 兩造所不爭執（不爭執事項2.），惟依前揭說明，房屋之稅
13 籍登記與所有權及事實上處分權之認定係屬二事，原告就系
14 爭建物為林炳章實際出資興建乙情，於訴訟中未據提出任何
15 具體事證為憑，自無從僅以系爭建物之房屋稅籍先後登記為
16 林炳章、林寬輝及原告，即逕予認定系爭建物之所有權及事
17 實上處分權係歸屬於稅籍登記名義人。

18 3.被告主張系爭建物為被告實際出資興建乙節，則據被告提出
19 固定資產暨逐年折舊攤提記帳簿、被告支付營造廠商興建費
20 用之付款明細表及應付帳款明細表、被告支付第1幢廠房各
21 期工程款交易紀錄明細、第2幢廠房設計圖及報價單暨支付
22 第2幢廠房各期工程款交易紀錄明細及付款明細表與分錄傳
23 票、林志一任職被告期間於被告興建系爭建物費用開支憑證
24 簽名之單據等件為證（本院卷(一)第89-100頁、第229-260
25 頁、第287-322頁、本院卷(二)第75-93頁、第101-159頁）。
26 原告雖否認被告提出之固定資產暨逐年折舊攤提記帳簿、被
27 告支付營造廠商興建費用之付款明細表及應付帳款明細表、
28 被告支付第1幢廠房各期工程款交易紀錄明細、第2幢廠房設
29 計圖及報價單暨被告支付第2幢廠房各期工程款交易紀錄明
30 細及付款明細表與分錄傳票等證物之形式上真正，惟對於被
31 告提出之被證13票據支付明細中之銀行往來明細及被告提出

01 之被證14、15應付帳款明細表上有關林志一簽名部分之形式
02 上真正均不爭執（本院卷(三)第96頁），而上開票據支付明細
03 之銀行往來明細可對應被告支付興建系爭建物費用之支出暨
04 林志一所簽核之應付帳款明細上記載「新廠房土木工程、預
05 付訂金、預付款」、「96年廠房結構、工程預付款」等品
06 名、金額，均核與其後所附經廠商簽核之付款明細表品名、
07 金額相符（本院卷(二)第137-139頁、第141-143頁）；又證人
08 林宗邦到庭結證陳稱：被告在烏日的廠房第1棟是林寬輝的
09 親弟弟與證人接洽、第2棟是林寬輝與證人接洽興建，證人
10 所知林寬輝當時是被告董事長，2棟是分開蓋的，費用是林
11 寬輝以支票支付，不記得是個人支票或公司支票，蓋第1棟
12 時是去林寬輝父親的老家收錢、蓋第2棟是到被告工廠收取
13 支票，興建費用有全部付清等語（本院卷(二)第13-16頁），
14 亦核與被告提出之單據確有由林宗邦簽核之付款明細表、分
15 錄傳票及優力邦企業收支明細、請款單（本院卷(一)235、24
16 1、248-255頁、卷(二)第147、153頁）；再參酌被告組織變更
17 前之公司設立登記事項卡所示：林寬輝於78年6月5日至83年
18 7月21日前、90年1月至96年間均擔任被告組織變更前公司之
19 董事長，83年至89年間則由林寬輝之配偶黃秀珠擔任董事長
20 （本院卷(三)41-91頁）等情，亦與證人林宗邦證述其當時所
21 知林寬輝為被告董事長之情尚屬相符。本院綜合前述調查證
22 據比對勾稽之結果，堪信被告主張所稱建物係由被告實際出
23 資興建之情應與事實相符而得採納。準此，系爭建物既由被
24 告實際出資興建，即應由被告原始取得系爭建物之所有權，
25 合先認定。

26 (二)原告主張兩造間有系爭口頭租約、依民法第455條請求被告
27 遷讓返還系爭房地，為無理由：

28 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。是以主張法律關係存在
30 之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
31 證之責任。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告

01 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
02 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
03 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院106年度台上字第2
04 867號判決意旨參照）。

05 2.原告主張112年3月1日由當時系爭房地之所有權人即林寬輝
06 及楊淑琦代理林彥騰、林筱津與被告成立系爭口頭租約，約
07 定租期1年，租賃期間自112年3月1日至113年2月29日止，租
08 金為每年80萬等情，為被告所否認，依前揭說明，即應由原
09 告就其主張之兩造間有成立系爭口頭租約及租賃條件之具體
10 內容先負舉證責任，原告如未盡此舉證責任，原告依系爭口
11 頭租約之法律關係及民法第455條規定請求被告遷讓返還租
12 賃物，自屬無從准許。

13 3.經查：

14 (1)原告主張之系爭口頭租約，其租賃標的為系爭土地及坐落其
15 上之系爭建物，此明顯與本院上開認定系爭建物為被告實際
16 出資興建，為被告所有之情相悖；又原告主張由林寬輝及楊
17 淑琦代理林彥騰、林筱津與被告因意思表示合致而成立口頭
18 租約，未據原告提出任何林寬輝、楊淑琦與被告在112年3月
19 1日前磋商接洽之相關事證為憑，則林寬輝、楊淑琦與被告
20 究係於何時、何地以何方式洽商租賃事宜及雙方議定之租賃
21 標的、租金數額及租期等成立租賃契約之必要之點，均無證
22 據可供憑認，自無從認定林寬輝及楊淑琦代理林彥騰、林筱
23 津與被告確有在112年3月1日成立原告所指內容之口頭租
24 約。

25 (2)原告固提出林揚哲與林志一、楊淑琦Line群組之對話內容，
26 主張被告之法定代理人林揚哲與林志一、楊淑琦代理林彥
27 騰、林筱津在112年11月15日已就1年1約及租額達成合意乙
28 情，亦為被告所否認，觀諸原告提出之對話截圖，固可見林
29 揚哲112年11月15日20時15分標記林志一、楊淑琦稱：「一
30 年一約OK」、楊淑琦於同日20時53分稱：「目前還是一年付
31 40萬元的租金，明年起是否逐步調整再議。…」、林揚哲於

01 同日22時6分回覆：「如果我爸沒調，妳也沒調，就是這
02 樣，當然妳想調，我也可以。」等語（見原證7、7-1，本院
03 卷(一)第395-397頁、第433-437頁），惟遍觀全文缺乏指明租
04 賃標的之相關對話，而本件兩造間就租賃標的是否包含系爭
05 建物，爭執甚深，自無從僅憑上開對話內容，即遽認兩造間
06 有達成以系爭房地為租賃標的、1年1約、租金暫定40萬元可
07 再調整之口頭租約。復依被告提出之兩造Line群組自112年1
08 0月25日至同年11月20日之全部對話內容，兩造於112年11月
09 15日之後仍然繼續商議關於系爭土地地目變更、租金行情等
10 事項，林揚哲並於112年11月16日19時56分稱：「工廠不像
11 住宅，一年一約我真的很難，希望各位再考慮一下」、林志
12 一於同日20時06分稱：「我持分1/4爸爸只要拿1萬，其餘利
13 潤要我讓給股東我也很難接受」、同日20時44分稱：「簽長
14 約我的壓力很大也很難，希望諒解。」、林揚哲同日23時
15 稱：「下星期找時間按你的意思簽約」、112年11月17日10
16 時19分標記林志一稱：「暫時無法簽約了，抱歉」、同日12
17 時25分標記全體稱：「我們在找時間當面談，ok?」、楊淑
18 琦於同日12時41分以貼圖回覆ok、林志一於同日13時19分亦
19 回覆ok之符號，嗣林志一於112年11月20日退出群組（本院
20 卷(一)第453-461頁），顯見兩造間並未達成最終合意。

21 4. 綜上所述，原告主張林寬輝、楊淑琦代理林彥騰、林筱津與
22 被告成立系爭口頭租約，並未舉證屬實，原告另主張兩造於
23 112年11月15日於Line群組對話達成1年1約之合意，亦與本
24 院調查證據之結果不符，均無法證明原告主張之口頭租約於
25 兩造間確已成立，則原告據系爭口頭租約之法律關係，以租
26 期於113年2月29日或114年2月28日屆滿，依民法第455條前
27 段規定請求被告遷讓返還系爭房地，核屬無據。

28 (三) 原告依民法第767條第1項前段、第179條規定請求被告遷讓
29 返還系爭房地及給付不當得利，均無理由：

30 1. 系爭建物部分：系爭建物為被告實際出資興建，由被告原始
31 取得所有權乙情，業據本院認定如前所述，原告並非系爭建

01 物之所有權或事實上處分權人，原告依所有權及不當得利之
02 法律關係請求被告遷讓返還系爭建物及給付不當得利，自無
03 理由。

04 2.系爭土地部分：

05 (1)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對
06 於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，
07 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請
08 求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前
09 段、中段及第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，
10 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
11 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
12 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權
13 源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號裁判要旨
14 參照）。系爭土地為林志一、林彥騰、林筱津、林揚哲4人
15 分別共有，為兩造所不爭執（不爭執事項1.），原告依所有
16 權之法律關係主張被告無權占有系爭土地，請求被告返還，
17 被告則以其非無權占有為辯，依前揭說明，即應由被告就其
18 為有權占有之事實負舉證責任。

19 (2)經查：

20 ①被告在系爭土地興建廠房之源由，依證人林權榮到庭結證陳
21 稱：80幾年間，林寬輝認為原有鐵皮廠房不敷使用，徵詢其
22 他堂叔租土地當工廠，林炳章得知後跟林寬輝說系爭土地讓
23 林寬輝用，此事為林寬輝轉述，後續證人遇到林炳章，林炳
24 章跟證人表示系爭土地給你們蓋工廠，要證人好好跟林寬輝
25 經營工廠，所以被告才會在系爭土地上興建廠房等語（本院
26 卷(二)第17頁）。原告雖以證人林權榮實際為本件訴訟被告方
27 主要之代理人為由，否認證人之陳述，惟林權榮既經具結擔
28 保其證詞之可信性，復無何項明確事證足認其所述與事實不
29 符，自難僅以林權榮為被告董事即遽予否認其證述之真實。
30 本院審酌林寬輝為林炳章之子，父親提供自有土地供子嗣興
31 建工廠經營事業，符合我國社會常情並非罕見，且依證人林

01 宗邦所證被告興建廠房2棟，係分開蓋等情，林寬輝若非有
02 取得林炳章之同意使用系爭土地，要無可能2度投入被告公
03 司大筆資金在系爭土地上興建廠房，林炳章亦不可能容任被
04 告先後在系爭土地上興建2棟廠房，是堪信被告確實有取得
05 系爭土地原所有權人林炳章之同意在系爭土地上興建系爭建
06 物之廠房。

07 ②又證人林權榮證稱：當時講的時候沒有談到租金，林炳章只
08 有說系爭土地就給你們用；一開始林炳章說不用租金，林寬
09 輝說還是要支付一點當生活費，持續支付小的金額，林炳章
10 快過世前表示他以後不收了，林炳章生前有說系爭土地要給
11 林寬輝、林彥騰、林筱津3人，林炳章不收後由林寬輝、楊
12 淑琦收租金等語（本院卷(二)第17-19頁），暨原告對被告提
13 出之被證2、被證20（本院卷(一)第101-228頁、卷(二)第249-50
14 9頁）支付租金之憑證明細，有關銀行帳戶往來明細部分之
15 形式真正並不爭執（不爭執事項6.），亦堪信被告並非無償
16 使用系爭土地，而係有支付相當對價。準此，被告與林炳章
17 間就系爭土地之使用關係既屬有償使用，其法律關係自應評
18 價為租賃之法律關係，另參酌被告係出資在系爭土地上興建
19 系爭建物，且自系爭建物興建完成迄今，均由被告占有使用
20 系爭土地並持續支付對價，則被告辯稱與林炳章間就系爭土
21 地之租賃關係為不定期限之租地建屋契約，亦堪信屬實。

22 ③被告係基於與林炳章間之租賃關係使用系爭土地，原告分別
23 因繼承及贈與而取得系爭土地，且自始知悉系爭建物占有使
24 用系爭土地之事實，自應受系爭土地原有租約之拘束，且原
25 告於本件復未主張何項契約提前終止之事由（本院卷(二)第41
26 頁），則，被告使用系爭土地權源之租賃關係並無契約終止
27 或租期屆滿而消滅等情事，自非屬無權占用。

28 ③原告既應受系爭土地原有租約之拘束，不得主張被告所有系
29 爭建物無權占用系爭土地，從而，原告依民法第767條第1
30 項、第179條規定請求被告返還系爭土地及給付不當得利，
31 亦均屬無據。

01 五、綜上所述，原告未舉證證明與被告間於112年3月1日成立系
02 爭口頭租約，且被告所有之系爭建物使用系爭土地係基於與
03 林炳章間租賃契約之法律關係，並非無權占用。從而，原告
04 依民法第767條第1項、第455條前段、第179條規定訴請被告
05 遷讓返還系爭房地及給付不當得利，均無理由，不應准許。
06 原告假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

07 六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉
08 證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘
09 明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
12 民事第五庭 法官 陳文爵

13 正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
17 書記官 陳建分