

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第399號

原告

即反訴被告 林秋華

林穀基

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

郭大維律師

被告 貴冠生技有限公司

兼法定代理人

即反訴原告 林穀連

被告 富聯塑膠股份有限公司

法定代理人 夏慶辰

訴訟代理人 林穀連

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國112年3月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林穀連應給付原告林秋華新臺幣18,959元，及自民國111年4月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另自民國111年1月6日起至返還臺南市○○區○○○段000000地號土地、同段263-35地號土地如附圖即臺南市麻豆地政事務所民國111年9月5日土地複丈成果圖所示編號甲、甲1、甲2、乙以外區域土地日止，按月給付原告林秋華新臺幣314元。

01 二、被告林穀連應給付原告林穀基新臺幣9,332元，及自民國111
02 年4月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另自
03 民國111年1月6日起至返還臺南市○○區○○○段000000地
04 號土地、同段263-35地號土地如附圖即臺南市麻豆地政事務
05 所民國111年9月5日土地複丈成果圖所示編號甲、甲1、甲
06 2、乙以外區域土地日止，按月給付原告林穀基新臺幣157
07 元。

08 三、原告其餘之訴駁回。

09 四、本訴訴訟費用新臺幣27,232元由原告負擔。

10 五、本判決第一項前段所命給付部分，於原告林秋華以新臺幣6,
11 320元為被告林穀連供擔保後得假執行；但被告林穀連如以
12 新臺幣18,959元為原告林秋華預供擔保後，得免為假執行。
13 本判決第一項後段按月給付部分，於各期屆至時，原告林秋
14 華以新臺幣105元為被告林穀連供擔保後，得假執行；但被
15 告林穀連如每期以新臺幣314元為原告林秋華預供擔保後，
16 得免為假執行。

17 六、本判決第二項前段所命給付部分，於原告林穀基以新臺幣3,
18 111元為被告林穀連供擔保後得假執行；但被告林穀連如以
19 新臺幣9,332元為原告林穀基預供擔保後，得免為假執行。
20 本判決第二項後段按月給付部分，於各期屆至時，原告林穀
21 基以新臺幣53元為被告林穀連供擔保後，得假執行；但被告
22 林穀連如每期以新臺幣157元為原告林穀基預供擔保後，得
23 免為假執行。

24 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

25 八、反訴原告之訴駁回。

26 九、反訴訴訟費用新臺幣11,890元由反訴原告負擔。

27 事實及理由

28 壹、本訴部分：

29 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
30 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
31 本件原告起訴時原聲明第一項請求：被告貴冠生技有限公

01 司、林穀連應將臺南市○○區○○○段000000地號土地（下
02 稱263-34地號）、同段263-35地號土地（下稱263-35地號，
03 上開二筆土地合稱系爭土地）上之地上物拆除，並將全部土
04 地返還予原告林秋華及其他全體共有人。嗣於本院審理中，
05 原告依臺南市麻豆地政事務所民國111年9月5日土地複丈成
06 果圖（下稱附圖）更正聲明如後述（本院卷(二)第21頁）。經核
07 原告更正聲明並未變更訴訟標的，僅更正事實上之陳述，非
08 為訴之變更，依前開規定，程序上應予准許。

09 二、原告主張：

10 (一)原告林秋華自97年5月間起為系爭土地之共有人，應有部分3
11 分之1；原告林穀基曾為系爭土地之共有人，應有部分6分之
12 1，於110年8月17日始出售予第三人。被告林穀連、貴冠生
13 技有限公司（下稱貴冠公司）未經原告二人同意，至遲自98年
14 6月22日起，在如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示土地上，
15 擅自搭建磚造守衛室、鐵皮廠房、鐵皮棚架（以下合稱系爭
16 地上物），並在系爭土地上堆置大量回收塑膠袋、塑膠粒、
17 貨櫃及機械，供作被告貴冠公司之工廠使用，占用系爭土地
18 全部，並自110年4月10日起將系爭土地及系爭地上物出租予
19 被告富聯塑膠股份有限公司（下稱富聯公司），原告於111年1
20 月4日寄發律師函通知被告三人協商，惟被告三人仍繼續無
21 權占用系爭土地迄今，侵害系爭土地全體共有人之權利。被
22 告雖抗辯系爭地上物為訴外人錦春皮革企業股份有限公司
23 （下稱錦春公司，嗣後更名為連雄製革股份有限公司，下稱
24 連雄公司）搭建，惟錦春公司搭建之同段32建號即門牌號碼
25 臺南市○○區○○○00○00號廠房（下稱門牌83之44號廠
26 房），係坐落在同段236-10地號土地（下稱236-10地號土地）
27 上，並非坐落在系爭土地上，系爭地上物與門牌83之44號廠
28 房非屬同一建物，原告既未承諾由被告林穀連、貴冠公司無
29 償使用系爭土地，土地共有人亦未同意其等在系爭土地上搭
30 蓋系爭地上物及堆置物品，被告林穀連、貴冠公司無權占用
31 系爭土地，依民法第767條第1項、第821條之規定應將系爭

01 土地上如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示之系爭地上物拆
02 除，及將系爭土地上之回收塑膠袋、塑膠粒、貨櫃、機械移
03 除，並將系爭土地騰空返還予原告林秋華及其他全體共有
04 人。

05 (二)被告貴冠公司自110年4月10日起將系爭土地及263-10地號土
06 地出租予被告富聯公司使用迄今，每月租金新臺幣(下同)25
07 萬元，被告貴冠公司為系爭土地間接占有人、被告富聯公司
08 為系爭土地直接占有人；被告林穀連於本院109年度訴字第1
09 341號請求返還土地所有權移轉登記事件中，自承其於82年
10 間購入生財器具放置系爭土地上，縱認被告林穀連現無占用
11 系爭土地，但被告林穀連為被告貴冠公司負責人，依公司法
12 第23條第2項規定，應與被告貴冠公司連帶負責；被告三人
13 獲有相當於租金之利益，致原告受有無法利用系爭土地之損
14 害，爰依民法第179條規定，依被告貴冠公司與被告富聯公
15 司間約定月租金25萬元為計算依據，請求被告三人返還相當
16 於租金之不當得利，且被告三人應負不真正連帶債務之責。

17 (三)並聲明：

- 18 1.被告貴冠公司、林穀連應將系爭土地如附圖編號甲、甲1、
19 甲2、乙所示地上物拆除，及將全部土地上之回收塑膠袋、
20 塑膠粒、貨櫃、機械移除，並將前開土地騰空返還予原告林
21 秋華及其他全體共有人。
- 22 2.被告貴冠公司、林穀連、富聯公司應各給付原告林秋華450,
23 547元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
24 分之5計算之利息，並自111年2月10日起至第一項地上物拆
25 除並騰空返還土地予原告林秋華及其他全體共有人之日止，
26 按月給付原告林秋華45,055元。
- 27 3.被告貴冠公司、林穀連、富聯公司應各給付原告林穀基95,3
28 66元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
29 之5計算之利息。
- 30 4.被告貴冠公司、林穀連應各給付原告林秋華2,263,720元，
31 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計

01 算之利息。

02 5.被告貴冠公司、林穀連應各給付原告林穀基1,115,380元，
03 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
04 算之利息。

05 6.聲明第二至第五項如任一被告已為給付，其餘被告於該給付
06 範圍內免除給付義務。

07 7.原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 三、被告抗辯：

09 (一)系爭土地與236-10地號土地均為錦春公司資產，錦春公司於
10 76年間(當時代表人呂衍津)在系爭土地與263-10地號土地上
11 新建門牌83之44號廠房，於76年11月25日建築完成，領有(7
12 6)南建局使字第005530號使用執照，編定為32建號，於76年
13 10月1日初編門牌。被告林穀連於82年5月間向錦春公司當時
14 法定代理人蔡美麗購買系爭土地、236-10地號土地及門牌83
15 之44號廠房、機械設備等，並向主管機關申請變更錦春公司
16 代表人為自己，於92年6月18日以門牌83之44號廠房申請工
17 廠登記，經改制前臺南縣政府於同年月19日核准發給工廠登
18 記證。由於當時法令限制，系爭土地無法登記在錦春公司名
19 下，時任錦春公司股東兼監察人林依智(原告及被告林穀連
20 之父親)於97年5月間，將系爭土地過戶給原告林穀基(權利
21 範圍6分之1)、原告林秋華(權利範圍6分之2)、被告林穀
22 連女兒林維倫(權利範圍6分之1)及林維君(權利範圍6分
23 之1)、被告林穀連姪子林紘旭(權利範圍6分之1，嗣後因
24 買賣登記給林維君)，致被告林穀連受有巨大損害。系爭土
25 地上設有廠內對外道路及未保存登記建物、工作物等基礎設
26 施和汙水處理設備登記在案，且263-34地號土地為袋地，無
27 獨立出入口；263-35地號土地南側大部份是空地，供263-34
28 地號、263-10地號土地上之廠內道路使用及對外聯絡3米巷
29 道唯一出入口，系爭地上物為未辦理保存登記之建物，為門
30 牌83之44號廠房之附屬建物，前經執行法院暫編70建號，且
31 門牌83之44號廠房於100年10月13日以剩餘財產差額分配為

01 原因，登記為原告與被告林穀連之母林劉叩所有，林劉叩已
02 於111年12月6日死亡，應由全體共有人繼承公同共有。原告
03 曾口頭承諾系爭土地供被告林穀連無償使用，且原告亦應履
04 行錦春公司股東監察人應盡義務，故有法定租賃關係存在，
05 被告林穀連係有權占用系爭土地。

06 (二)被告貴冠公司原名貴冠環保有限公司，登記負責人為被告林
07 穀連，於98年6月間變更公司登記地址為臺南縣○○鄉○○
08 村○○○00000號，於99年3月間變更公司登記名稱為貴冠公
09 司及變更登記負責人為原告林秋華，於99年9月間變更公司
10 登記代表人為母親林劉叩，於104年8月20日修訂章程變更公
11 司登記負責人為被告林穀連。被告貴冠公司於108年申請變
12 更登記工廠廠址為門牌83之44號廠房，及變更負責人為被告
13 林穀連，經臺南市政府於108年7月30日准予變更登記在案，
14 被告貴冠公司僅使用坐落在263-10地號土地上之門牌83之44
15 號廠房，作為倉庫使用，並無雇用員工從事生產，更無占用
16 系爭土地，且系爭土地屬農牧用地又無門牌編號，並無核准
17 設立公司及工廠登記。被告貴冠公司已取得系爭土地共有人
18 林維倫、林維君授權使用收益，林維倫及林維君所有系爭土
19 地權利範圍達2分之1，為多數決，被告並無不當得利。被告
20 貴冠公司於110年7月間將工廠變更為A、B兩廠，部分廠房
21 出租給被告富聯公司，發揮263-10地號土地最大效益，系爭
22 土地因廠址出入而形成道路，其地主需得忍受，願依合理租
23 金支付。

24 (三)錦春公司於99年6月間更名為連雄公司，變更負責人為林穀
25 中，於100年10月至107年7月間申報停業，於108年6月10日
26 申請解散登記，被告林穀連經股東會推舉擔任清算人執行清
27 算，秉持清算期間因連雄公司積欠國稅款及環保還款等待需
28 執行償債計畫，更需依土壤污染防治法作檢測及改善等處
29 理，始能解除土地列管，方畢其役，秉持共有人多數決及所
30 持分土地已超過3分之2，於110年5月起將系爭土地及263-10
31 地號土地出租給被告富聯公司，收取之租金首將執行於清算

01 償債及土汙列管解除經費外尚有多項費用等支出，剩餘額始
02 依比例公平分配之，被告並無不當得利，且出租時改善系爭
03 土地支付費用，依應有部分比例分擔。被告貴冠公司與被告
04 富聯公司於109年12月意向簽訂租約，於110年4月起籌備
05 中，直至工廠登記證於110年7月30日審核完成後，雙方才協
06 商於110年8月下旬開始營運，營運前自意向簽約至廠登審核
07 通過後，於申請證照期間及機械、電器安裝審查，都是依據
08 被告林穀連單獨所有之263-10地號土地，並未占用系爭土
09 地，自無須經系爭土地共有人之同意。

10 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
11 免為假執行。

12 四、兩造不爭執事項(本院卷(二)第128-132頁)

13 (一)錦春皮革企業股份有限公司(統一編號：00000000)於74年
14 11月5日設立登記，於民國82年7月17日變更負責人為被告林
15 穀連。嗣於98年2月6日向經濟部申請公司名稱變更登記，更
16 名為連雄製革股份有限公司(統一編號：00000000)，登記
17 負責人為林穀中。連雄製革股份有限公司於108年6月7日經
18 股東會決議解散及選任被告林穀連為清算人，於108年6月10
19 日申請解散登記，經臺南市政府於108年6月11日以府經工商
20 字第1080035740號函准予登記在案。被告林穀連於108年7月
21 5日向本院呈報為連雄公司清算人，經本院於108年8月14日
22 以南院武民佳108年度司司字第62號函准予備查在案。

23 (二)臺南市○○區○○○段000000地號、面積610平方公尺土地
24 及同段263-35地號、面積2,043平方公尺土地(即系爭土
25 地)原為訴外人蔡美麗所有。被告林穀連與錦春公司(當時
26 法定代理人為蔡美麗)就系爭土地與263-10地號土地暨其上
27 同段32建號建物(總面積711.45平方公尺，即門牌號碼臺南
28 市○○區○○○00○00號建物，即門牌83之44號廠房)及生
29 財器具，於82年5月12日及29日訂立買賣契約，約定買賣總
30 價為3,200萬元。

31 (三)錦春公司(當時法定代理人為被告林穀連)於92年6月18日申

請工廠登記，廠址設在臺南縣○○鄉○○村00○○號，經改制前臺南縣政府於92年6月19日以府經工字第0920300673號函核准(本院卷(-)第109-110頁)，其工廠登記證編號為00-000000-00號(本院卷(-)第107頁)。

(四)系爭土地權利範圍歷次變動情形如附表一所示。

附表一		
地號	登記日期/登記原因	所有權人異動情形
000-00 000-00	96年12月17日/買賣	出賣人：蔡美麗(權利範圍：1/1) 買受人： ①原告林秋華(權利範圍：2/6) ②原告林穀基(權利範圍：1/6) ③林紘旭(權利範圍：1/6) ④林維倫(權利範圍：1/6) ⑤林維君(權利範圍：1/6)
000-00 000-00	97年5月6日/買賣	出賣人：林紘旭(權利範圍：1/6) 買受人：原告林秋華(權利範圍：1/6)
000-00 000-00	101年8月22日/贈與	贈與人：原告林秋華(權利範圍：1/6) 受贈人：林紘旭(權利範圍：1/6)
263-35	108年8月30日/贈與	贈與人：原告林穀基(權利範圍：1/12) 受贈人：原告林秋華(權利範圍：1/12)
263-35	108年10月7日/贈與	贈與人：原告林秋華(權利範圍：1/12) 受贈人：原告林穀基(權利範圍：1/12)
000-00 000-00	110年8月17日/買賣	出賣人：原告林穀基(權利範圍：1/6) 買受人：王品雅

(五)「貴冠環保有限公司」(統一編號：00000000)，於98年6月22日設立登記，登記資本額為100萬元，登記公司所在地為台南縣○○鄉○○村00000號，被告林穀連係唯一董事兼負責人。嗣於99年3月24日變更公司名稱貴冠生技有限公司及變更董事兼負責人為原告林秋華。於99年9月27日變更唯一董事兼負責人為林劉叩、於104年8月24日變更唯一董事兼負責人為被告林穀連。

(六)門牌83之44號廠房於108年6月11日申請工廠登記變更，經臺南市政府於108年7月30日以府經工商字第1080020873號函核

01 准變更，變更後廠名為「貴冠生技有限公司」、變更後負責
02 人為「林穀連」。

03 (七)被告富聯公司於109年12月11日與被告貴冠生技有限公司簽
04 訂房屋租賃契約書，並經本院所屬民間公證人於109年12月1
05 1日以109年度南院民公芬字第00728號公證書公證（原證
06 八，補字卷第37-41頁）。

07 (八)原告於111年1月4日寄發原證9律師函給被告三人，被告三人
08 均於111年1月5日收受。

09 五、本院之判斷理由：

10 (一)系爭地上物之事實上處分權人：

11 1.按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一
12 次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除
13 之權限（最高法院97年度台上字第1101號判決參照）。土地
14 所有人以其土地上未經所有權第一次登記之建物係無權占有
15 土地為由，請求拆屋還地者，對於其所起訴之對象即被告，
16 就該建物享有所有權或事實上處分權之事實，應負舉證之責
17 任。倘原告未能舉證證明此項事實，縱被告就其抗辯事實不
18 能舉證，或其舉證尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院
19 96年度台上字第2772號判決意旨參照）。原告林秋華自97年
20 5月間起為系爭土地之共有人，應有部分3分之1；原告林穀
21 基曾為系爭土地之共有人，應有部分6分之1，於110年8月17
22 日出售予第三人王品雅等情，有系爭土地之土地查詢資料、
23 異動索引在卷可稽（本院卷(一)第21-32頁）；263-35地號土地
24 之東北側現有一層樓磚造守衛室，占用系爭土地如附圖編號
25 甲、面積82平方公尺；263-35地號土地北側現有鐵皮棚架及
26 放置一水泥水塔架，鐵皮棚架下堆置回收塑膠袋、塑膠粒及
27 貨櫃，占用系爭土地如附圖編號甲1、面積547平方公尺；26
28 3-35地號中段現有鐵皮棚架，占用系爭土地如附圖編號甲
29 2、面積171平方公尺；263-34地號土地上現有鐵皮廠房，鐵
30 皮廠房內有放置機械，占用系爭土地如附圖編號乙、面積59
31 0平方公尺之事實，業經本院於111年9月12日會同兩造至現

場勘驗及囑託地政機關測量屬實，並有本院勘驗測量筆錄、現場照片、現場簡圖及附圖在卷可稽（本院卷(一)第395-419、501頁），又系爭地上物為未辦理保存登記建物，是未辦理保存登記之系爭地上物占用系爭土地如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示之位置及面積之事實，堪可認定。

2.原告主張系爭地上物為被告林穀連及被告貴冠公司所興建等情，為被告所否認(本院卷(二)第102頁)，依民事訴訟法第277條前段規定，應由原告就其主張系爭地上物之事實上處分權人為被告林穀連及被告貴冠公司乙節，先負舉證之責。查，系爭土地原為訴外人蔡美麗所有，錦春公司於76年間(當時代表人呂衍津)在263-10地號土地上申請建造門牌83之44號廠房，於76年11月25日建築完成，領有(76)南建局使字第005530號使用執照，並辦理建物保存登記，編定為32建號等情，有異動索引查詢資料、台南縣政府建設局使用執照附卷可憑(本院卷(一)第23-26、29-32、153頁)。被告林穀連與錦春公司（當時法定代理人為蔡美麗）於82年5月12日及同年月29日，就系爭土地與263-10地號土地暨其上同段32建號建物（總面積711.45平方公尺，即門牌號碼臺南市○○區○○○○0000號建物）及生財器具訂立買賣契約，約定買賣總價為3,200萬元。嗣錦春公司於82年7月17日變更負責人為被告林穀連，於92年6月18日申請工廠登記，廠址設在臺南縣○○鄉○○村0000號，經改制前臺南縣政府於92年6月19日以府經工字第0920300673號函核准(本院卷(一)第109-110頁)，工廠登記證編號為00-000000-00號(本院卷(一)第107頁)，再於98年2月6日向經濟部申請公司名稱變更登記，更名為連雄公司（統一編號：00000000），登記負責人為林穀中。連雄公司於108年6月7日經股東會決議解散及選任被告林穀連為清算人，於108年6月10日申請解散登記，經臺南市政府於108年6月11日以府經工商字第1080035740號函准予登記在案。被告林穀連於108年7月5日向本院呈報為連雄公司清算人，經本院於108年8月14日以南院武民佳108年度司司

字第62號函准予備查在案之事實，為兩造所不爭執(不爭執事項(一)、(二)、(三))，是被告林穀連於買受系爭土地及263-10地號土地暨其上門牌83之44號廠房後，在上開土地及廠房經營工廠使用，堪可認定；而門牌83之44號廠房係坐落在263-10地號土地上，並未坐落在系爭土地上，此觀前開使用執照及32建號登記資料即明（本院卷(一)第153、376頁），據此，足證被告林穀連係向錦春公司購買門牌83之44號廠房，並非購買系爭地上物等情，應可認定。復參酌本院97年度執字第87845號強制執行事件拍賣債務人連雄公司即錦春公司所有263-10地號及其上門牌83之44號廠房，以及坐落在263地號、263-10地號、系爭土地、263-82地號、263-88地號土地上之未保存登記建物即守衛室、雨棚、廠房（暫編建號70，含系爭地上物）時，被告林穀連於執行查封時在場陳稱：增建之廠房部分係其所興建等語，此有被告林穀連提出之拍賣公告可證（本院卷(一)第471頁），核與被告林穀連於本院審理中提出渡拔里賴聰禮里長所出具之建築物四鄰證明書(本院卷(二)第105頁)，其上記載「一、茲證明官田區渡拔里林穀連君，於民國82年開始至迄今，以所有之意思和平繼續占有未登記廠房，坐落渡拔林段263-34、263-35地號土地，而其占有之始為善意並無過失，為申請地上權登記，如有需為不實。證明人願負法律上一切責任。二、申請人林穀連確實在上列土建物，用座廠房使用，餘為道路出入。三、特此證明屬實。」等語，大致相符，由此可知，原告主張系爭地上物應為被告林穀連興建且由其占有使用中之事實，應為真實可信。至被告林穀連於本院審理中稱：系爭地上物為錦春公司興建等語(本院卷(一)第395頁)，嗣又稱：如附圖編號甲、甲1、乙之地上物為錦春公司興建，如附圖編號甲2為連雄公司興建等語(本院卷(二)第102頁)，既與前開事證不符，應係推諉之詞，無足採信。

3.再按建物如係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建築者，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造

上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用者，即所謂附屬建物，此類建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物，或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷增建之建物是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年度台上字第3071號判決意旨參照）。被告林穀連抗辯門牌83之44號廠房所有權人為其母林劉叩，系爭地上物為門牌83-44號附屬建物，林劉叩死亡後，應屬全體繼承人共同共有乙節。查，263-10地號土地於104年間登記為被告林穀連所有，坐落其上之門牌83之44號廠房於100年間登記為林劉叩所有，惟林劉叩已死亡等情，有土地建物查詢資料及林劉叩除戶戶籍謄本在卷可稽（本院卷(一)第375-376頁、限制閱覽卷宗）。佐以同段263地號、263-10地號、系爭土地、263-82地號、263-88地號土地相互毗鄰，為一個方形封閉型廠區，全廠區需經由263-35地號土地通往廠區東側出入口進出，通往東側5米寬聯外柏油路，以向北連接至171甲縣道，再接至省道；如附圖所示編號甲守衛室位在廠區出入口之東側，編號甲1鐵皮廠房位在警衛室之西側，編號甲2鐵皮棚架位在廠區出入口之西側，編號乙鐵皮廠房與門牌83之44號廠房相鄰等情，業據本院到場勘驗明確（本院卷(一)第395-396頁），並有本院依職權調取之電子地籍圖附卷可參（本院卷(一)第331-333頁），是以，如附圖編號甲守衛室、編號甲1鐵皮廠房、編號甲2鐵皮棚架、編號乙鐵皮廠房，雖各有屋頂遮蔽而可避風雨，然系爭地上物既與門牌83之44號廠房合為同一廠區使用，均須自東側唯一出入口進出，系爭地上物並無其他獨立出入口可直接對外通行而得單獨使用，如附圖所示編號甲守衛室位在東側出入

口，作為維護全廠區進出人員管制安全之用，如附圖所示編號甲1、甲2鐵皮棚架下堆置回收塑膠袋、塑膠粒及貨櫃，如附圖所示編號乙鐵皮廠房放置機械，均係輔助門牌83之44號廠房之經濟目的，增益門牌83之44號廠房使用功能，與門牌83之44號廠房客觀上具有功能性之關聯及依存關係，為不可脫離門牌83之44號廠房之使用目的而獨立之建物，是其性質係門牌83之44號廠房之一部，屬門牌83之44號廠房之附屬建物，為門牌83之44號廠房所有權效力所及範圍，亦即系爭地上物應為門牌83之44號廠房所有人即林劉叩之全體繼承人共同共有事實上處分權，堪可認定。

(二)原告不得訴請被告林穀連、貴冠公司拆除系爭地上物、移除置於系爭地上物內之物品，並騰空返還系爭地上物所占用之系爭土地：

1.按民法第1151條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。共同繼承之遺產在分割以前，為各繼承人共同共有，非經全體繼承人同意，繼承人之一不得任意處分。而拆屋為事實上之處分行為，須對於房屋有事實上處分權之人，始得為之。而未經辦理所有權第一次登記（保存登記）之共同共有房屋，其事實上處分權原則上屬於共同共有人全體，非經全體共同共有人之同意，不得命其中部分或一人拆除之。故訴請拆除尚未經分割之未辦保存登記之房屋，仍應以全體繼承人為被告，其被告當事人方屬適格，不得僅以現占有人為被告(最高法院109年度台上字第2269號)。查，系爭地上物為門牌83之44號廠房之附屬建物，為林劉叩之全體繼承人共同共有事實上處分權，已如前述。而林劉叩之繼承人除原告與被告林穀連之外，至少尚有林穀欽、林穀中、林穀波等人，此據原告林穀基在另案臺灣高等法院臺南分院110上易字第19號本件被告林穀連訴請本件原告返還土地所有權移轉登記事件自承明確(臺灣高等法院臺南分院110上易字第19號卷第82頁)，並有錦春公司股東名簿附於前開卷宗可憑(本院卷(二)第112頁)，揆諸前揭說

01 明，原告提起本件訴訟請求拆除系爭地上物，並返還占用之
02 系爭土地，應以林劉叩之全體繼承人為被告，當事人方屬適
03 格，原告僅列繼承人之一即林穀連為被告，依上開說明，此
04 部分起訴當事人不適格，不應准許。

05 2.原告另主張被告貴冠公司為系爭地上物之事實上處分權人，
06 並以被告貴冠公司自98年設立後，於同年遷址至門牌83之44
07 號廠房以來，均為被告林穀連一人公司等節為據(本院卷(二)
08 第25頁)，然依兩造不爭執事項(五)、(六)所示，被告貴冠公司
09 之法定代理人於99年3月24日至104年8月24日期間並非被告
10 林穀連，且於99年3月24日變更代表人為原告林秋華，此有
11 臺南市政府111年9月10日府經工商字第11100196420號函附
12 被告貴冠公司設立登記表及歷次變更登記表在卷可稽(本院
13 卷(一)第429-455頁)，原告林秋華主張其未曾知悉遭被告林穀
14 連冒用名義登記為被告貴冠公司負責人云云(本院卷(二)第26
15 頁)，並無可採。況按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用
16 房屋必須使用該房屋之基地，故占有基地者，係房屋所有
17 人，而非使用人。倘房屋所有人無權占有該房屋之基地，基
18 地所有人本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之
19 侵害，即請求拆屋還地時，固得一併請求亦妨害其所有權之
20 使用該房屋第三人，自房屋遷出，然不得單獨或一併請求該
21 使用房屋而間接使用土地之第三人返還土地，否則無從強制
22 執行(最高法院102年度台上字第232號判決意旨參照)。原
23 告既未舉證證明系爭地上物為被告貴冠公司出資興建，或自
24 原始建造人處受讓而有事實上處分權，縱使被告貴冠公司設
25 址在83之44號廠房而有使用系爭地上物之情形，然依前揭說
26 明，占有系爭土地者，係系爭房屋之所有人或事實上處分權
27 人，原告本於土地所有權之作用，於排除地上房屋所有人之
28 侵害時，不得「單獨」或「一併」請求使用系爭房屋之人即
29 被告貴冠公司拆除系爭地上物並返還占用土地，是原告訴請
30 被告貴冠公司拆除系爭地上物並返還占用土地，即無理由。

31 3.原告林秋華訴請被告林穀連、被告貴冠公司應將系爭土地上

之回收塑膠袋、塑膠粒、貨櫃、機械移除乙節，並提出現場照片為憑(本院卷(二)第27-29頁)，惟上開回收塑膠袋、塑膠粒、貨櫃、機械位在系爭地上物即鐵皮棚架下及鐵皮廠房內，此觀本院勘驗筆錄即明(本院卷(一)第396頁)，且所謂騰空返還土地係指移轉土地占有之謂，故返還土地必須排除土地上之地上物，使受領人得以占有使用，始克達成交還土地之目的，原告林秋華既不得請求被告林穀連、貴冠公司拆除系爭地上物並返還占用之土地，自亦不能請求被告林穀連、貴冠公司將放置在系爭地上物內之回收塑膠袋、塑膠粒、貨櫃、機械等物移除並騰空土地，原告林秋華此部分之請求，不能准許。至原告主張系爭地上物為被告林穀連一人使用云云，然系爭地上物之由何人使用，核與原告林秋華得否訴請被告林穀連、貴冠公司拆除地上物、移除地上物內之物品，並騰空返還土地無涉，附予敘明。

(三)原告得請求被告林穀連返還占用系爭土地如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示區域以外占用部分相當於租金之不當得利：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之(最高法院106年度台上字第2511號判決意旨參照)。經查：系爭地上物與門牌83之44號廠房作為同一廠區使用，已如前述，依被告林穀連具狀陳稱：263-34地號土地為袋地，263-35地號土地南側大部分是空地，是263-10地號土地、263-34地號土地場內道路使用及臨3米巷道路對外唯一出入口等語(本院卷(一)第457頁)，及其以被告貴冠公司法定代理人身分出租系爭土地全部予被告富聯公司使用(補字卷第39頁房屋租賃契約書)等情觀之，足認系爭土地如附圖編號甲、甲1、甲2、乙以外之區域，實係由被告林穀連占有使用。被告林穀連迄未舉證證明其有何占用系爭土地除附圖編號甲、甲1、甲2、乙以外區域之法律上正當權源，自屬無權占用。

01 2.被告雖抗辯原告未出資購買系爭土地應有部分，純屬不勞而
02 獲，當初口頭承諾給伊無償使用，且原告應承襲錦春公司股
03 東監察人應盡義務，有法定租賃關係存在，況被告林穀連已
04 取得女兒即系爭土地共有人林維倫、林維君之同意而得使用
05 系爭土地，已達多數決云云，惟為原告所否認。查，按土地
06 及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所
07 有權讓予他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
08 時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土
09 地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法
10 第425條之1第1項前段固有明文，被告林穀連既未曾取得系
11 爭土地權利範圍(不爭執事項(四)、本院卷(一)第377-384頁之異
12 動索引查詢資料)，自無民法第425條之1第1項前段之適用或
13 類推適用。再按各共有人得按其應有部分，對於共有物之全
14 部，有使用收益之權，民法第818條定有明文，係指各共有
15 人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其
16 應有部分行使用益而言。是共有人對共有物之特定部分占有
17 使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對
18 共有物之任何一部或全部有自由使用、收益之權利。如共有
19 人不顧他共有人之利益，而就共有物之一部或全部任意占有
20 收益，即屬侵害共有人之權利，共有人除得依同法第767條
21 第1項前段、第821條規定，請求除去其妨害及向全體共有人
22 返還共有物外，並得依侵權行為法律關係，請求該無權占有
23 之人按共有人就共有物之應有部分比例，賠償共有人所受損
24 害（最高法院109年度台上字第2037號判決意旨參照），縱
25 系爭土地共有人林維倫、林維君確有同意被告林穀連使用系
26 爭土地，然被告林穀連既非系爭土地所有權人，且未得全體
27 共有人之同意，依上開說明，被告林穀連占有使用系爭土地
28 除附圖編號甲、甲1、甲2、乙以外區域，仍屬無權占用，被
29 告前開抗辯，均無可採。

30 3.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，

01 應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
02 益，附加利息，一併償還。民法第179條前段、第182條第2
03 項分別定有明文。又房屋不能脫離土地獨立存在，占有土地
04 而受有利益者應為房屋所有人非房屋使用人。而無法律上原
05 因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，並致土地
06 所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀念，土地所有
07 權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相當於租金之利
08 益。此種不當得利返還請求權，為債權，且為可分之金錢債
09 權，各共有人得按其應有部分請求返還所受利益（最高法院
10 85年度台上字第2391號判決意旨參照）。依不當得利之法則
11 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受
12 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
13 利益為度，非以請求人所受損害若干為準。其數額則由法院
14 參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人
15 使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法院10
16 7年度台上字第1831號判決意旨參照）。租金請求權，因5年
17 間不行使而消滅，民法第126條亦定有明文。請求給付相當
18 於租金之不當得利，其請求之標的，雖非租金，而係不當得
19 利，惟其性質與租金相近，仍應受前開請求權短期時效之限
20 制。被告林穀連無權占用系爭土地如附圖編號甲、甲1、甲
21 2、乙以外區域，業經本院認定如前，則被告林穀連無權占
22 用系爭土地之面積為1,263平方公尺【計算式：（263-34地
23 號土地面積） 610m^2 + （263-35地號土地面積） $2,043\text{m}^2$ -
24 （甲面積） 82m^2 - （甲1面積） 547m^2 - （甲2面積） 171m^2 -
25 （乙面積） $590\text{m}^2 = 1,263\text{m}^2$ ）。被告林穀連無法律上之原因
26 而獲有使用該部分土地之利益，致原告受有無法使用該部分
27 利益之損害，而該利益依其性質不能返還，經原告於111年1
28 月4日寄發律師函予被告林穀連，表明無權占用系爭土地之
29 情事，經被告於111年1月5日收受（不爭執事項(八)，補字卷第
30 43-45頁），足認被告林穀連於111年1月5日已知悉無權占用
31 土地情事，原告依上開規定，請求被告林穀連給付自111年1

01 月5日起回溯5年期間，以及自收受存證信函之翌日即111年1
02 月6日起至返還占用土地之日止，占用系爭土地面積1,263平
03 方公尺之相當於租金之不當得利並附加利息，即屬有據。原
04 告請求逾上開期間之不當得利部分，不能准許。

05 4.復按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，
06 受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者
07 為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開
08 房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直
09 接因果關係，不能混為一談(最高法院102年度台上字第232
10 號判決意旨參照)。被告貴冠公司並非系爭地上物之事實上
11 處分權人，即未因系爭地上物占用系爭土地而自原告受有利益，
12 縱其有使用系爭地上物而間接使用系爭土地，惟與系爭
13 地上物所坐落之基地所有權人所受損害，並無直接因果關
14 係。從而，原告以系爭土地所有權人之地位，請求被告貴冠
15 公司給付使用系爭土地之相當於租金之不當得利，即屬無
16 據，不應准許。

17 5.再按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，
18 出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約
19 並非無效，僅不得以之對抗所有人。至於所有人得否依不當
20 得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利
21 益，應視承租人是否善意而定。倘承租人為善意，依民法第
22 952條規定，其既被推定得為租賃物之使用、收益，於所有
23 人舉證推翻該權利推定前，承租人因此項占有使用所獲利
24 益，自無不當得利可言（最高法院109年度台上字第2146
25 號、104年度台上字第2252號判決意旨參照）。且善意占有
26 人就其占有是否具有本權，並無查證之義務（民法第959條
27 規定修正理由參照）。準此，占有人以承租人地位占有土地
28 而為使用、收益，除非有客觀事實足認其取得占有並非善
29 意，否則所有權人並無依民法第179條規定，向占有人請求
30 返還其因使用占有土地所獲利益之餘地。查，被告貴冠公司
31 於109年12月11日與被告富聯公司簽訂房屋租賃契約書，將

01 系爭土地以每月25萬元出租予富聯公司(不爭執事項(七))，租
02 賃期間自110年4月10日起至120年4月9日止共10年(補字卷第
03 39-41頁)，被告富聯公司基於其與被告貴冠公司間之租賃契
04 約關係，而取得系爭土地之占有及使用收益，並無疑義，依
05 民法第943條、第952條規定，占有人因租賃契約而善意占有
06 租賃物，推定其適法得為租賃物之使用及收益，可認被告富
07 聯公司因與被告貴冠公司間之租賃契約關係，而善意取得系
08 爭土地之占有，並因而於承租期間就系爭土地為使用及收
09 益。況參上開房屋租賃契約書，其中第7條約定：「租賃物
10 因產權發生糾紛時，概由甲方(指貴冠公司)負責解決，在產
11 權糾紛尚未解決前，乙方(指富聯公司)暫不付租金，但能繼
12 續使用，倘乙方因而受損害時，甲方應賠償之。」、第8條
13 約定：「租賃期間內，房屋之房屋稅、地價稅由甲方負
14 擔，…」(補字卷第40頁)，可見被告貴冠公司將系爭土地
15 出租予被告富聯公司時，已表明其就系爭土地有合法使用
16 權，益見被告富聯公司為善意承租人。揆諸前揭說明，被告
17 富聯公司依租賃契約占有及繳納租金，並無不當得利可言，
18 原告依民法第179條規定，請求被告富聯公司返還占用系爭
19 土地相當於租金之不當得利，亦非有理由。

- 20 6.按建築建物之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條
21 第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱
22 土地申報價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地
23 價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之
24 地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價
25 80%為其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申
26 報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則
27 第21條前段分別定有明文。上開規定以年息10%為限，乃指
28 租金之最高限額而言，並非指租金均以申報價額年息百分
29 之十計算；尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人
30 利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
31 較，以為決定(最高法院87年度台上字第390號判決意旨參

照)。查，系爭土地屬一般農業區之農牧用地，往南無通路，經由東側五米寬聯外柏油通路往北連接至171甲線道，再連接至省道，鄰地有數家工廠，但無營業，鄰近拔林火車站等情，有本院勘驗筆錄可佐(本院卷(一)第395-396頁)，本院審酌系爭土地上述坐落位置、交通狀況、工商繁榮程度普通，非屬城市精華區域各情，認被告林穀連占有系爭土地每年所得相當於租金之利益，應以系爭土地申報地價年息7%計算為適當。原告雖主張應以被告貴冠公司與被告富聯公司間之租金數額作為計算云云，然上開租金尚含承租系爭土地、263-10地號土地、廠房及使用高壓電氣設備，此觀房屋租賃契約即明(補卷第39頁)，非僅有承租系爭土地如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示區域以外分而已，自不能據為計算占用系爭土地如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示區域以外之相當於租金之不當得利依據。

7.系爭土地自105年1月起迄今之申報地價均為每平方公尺128元，有本院依職權調取之申報地價查詢資料可參(本院卷(一)第33、35頁)，以被告林穀連占用系爭土地面積1,263平方公尺計算結果，原告按其所有系爭土地應有部分，得請求被告林穀連給付自111年1月5日回溯5年期間之不當得利數額詳如附表一計算式所示，即原告林秋華為18,959元(計算式：18,861元+98元=18,959元)、原告林穀基為9,332元(計算式：9,430元-98元=9,332元)，及自111年1月6日起至返還各該占用土地為止，按月給付原告林秋華、林穀基相當於租金之不當得利數額依序為314元、157元(計算方式如附表一)。原告請求逾此範圍之數額，即無從准許。

8.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利

01 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
02 分別定有明文。查，原告請求被告林穀連給付自111年1月5
03 日起回溯5年期間之相當於租金之不當得利，請求標的為金
04 錢，且無確定期限，亦未約定利率，於原告提起本件訴訟，
05 並送達起訴狀繕本予被告林穀連後，被告林穀連迄未給付，
06 自應對原告負遲延責任。是原告請求被告林穀連自收受起訴
07 狀繕本送達翌日即111年4月5日(送達證書見本院卷(一)第71
08 頁)起至清償日止，加計按年息5%計算之利息，亦屬有據，
09 應予准許。

10 貳、反訴部分：

11 一、程序方面：

12 (一)按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
13 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第25
14 9條定有明文。次按反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與
15 本訴之標的及其防禦方法不相牽連，或反訴非與本訴得行同
16 種之訴訟程序者，不得提起，此觀之民事訴訟法第260條第1
17 項、第2項之規定自明。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴
18 標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之
19 法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在
20 法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者
21 而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主
22 張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩
23 造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法
24 律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，
25 其主要部分相同，方可認為兩者間有牽連關係(最高法院98
26 年度台抗字第1005號裁定意旨參照)。

27 (二)本件本訴原告基於系爭土地所有權人之地位，起訴主張其為
28 系爭土地共有人之一，本訴被告林穀連無權占用系爭土地，
29 應拆除系爭土地物、移除系爭土地上之物品、騰空返還占用
30 之系爭土地，並給付相當於租金之不當得利；本訴被告林穀
31 連於反訴請求反訴被告林穀基、林秋華將其所有系爭土地應

01 有部分返還予反訴原告，及確認反訴被告二人所有系爭土地
02 應有部分於地籍圖、空照圖所示範圍內有反訴原告之地上權
03 登記請求權存在。本件本訴、反訴之訴訟標的雖不相同，惟
04 反訴原告之請求與本訴原告之請求，均係基於系爭土地所有
05 權歸屬所生之爭執，本反訴在法律上或事實上關係密切，審
06 判資料亦有共通性及牽連性，依前開說明，足認反訴原告林
07 穀連提起反訴之標的與本訴之防禦方法間具有間連關係，其
08 提起反訴，程序上應予准許。

09 (三)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
10 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
11 條第1項第3款定有明文。反訴原告林穀連於111年5月6日起
12 反訴時原聲明：(一)確認反訴原告就反訴被告林秋華、林穀基
13 所有之系爭土地各持分土地，於地籍圖、空照圖所示範圍內
14 有地上權登記請求權存在部分；(二)併案審理臺灣臺南地方法
15 院柳營簡易庭111年度營司簡調字第144號塗銷所有權移轉登
16 記。反訴被告林穀基就系爭土地所有權移轉行為應予撤銷，
17 所有權移轉登記塗銷，反訴原告願照反訴被告買賣契約相通
18 條件下承購(本院卷(一)第143頁)。嗣於本院審理中之112年1
19 月3日變更聲明如後述(本院卷(二)第39頁)，核屬減縮應受判
20 決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

21 二、反訴原告主張：

22 (一)反訴被告於96年取得系爭土地應有部分時，並未出資，亦未
23 受贈，更非錦春公司之股東，全為不勞而獲。系爭土地於97
24 年6月間登記至兩造父親林依智名下後，僅因當時土地法規
25 定無法移轉登記為公司所有，遂隱匿資產而登記給反訴被告
26 林秋華3分之1、反訴被告林穀基6分之1，餘由反訴原告兩位
27 女兒取得，反訴被告所得利益，致反訴原告受有損害，且反
28 訴被告並無保有利益之法律上正當性，依民法第179條規
29 定，反訴被告應將其各自所有系爭土地應有部分反環予反訴
30 原告，如無法返還，則依111年1月公告土地現值二倍約當市
31 值補償反訴原告損失。

01 (二)76年11月間錦春公司代表人呂衍津為門牌83之44號廠房之原
02 始起造人，嗣後股權轉讓予反訴原告繼任負責人，反訴原告
03 自98年6月前即以門牌83之44號廠房為家，反訴原告繼受門
04 牌83之44號廠房後，原土地所有權人未向反訴原告聲明異議
05 或請求拆屋還地，可證反訴原告於占有之始係善意且無過
06 失，反訴原告以行使地上權之意思，在系爭土地上建造或繼
07 受取得建築物，30年間和平繼續公然占有系爭土地，依民法
08 第772條準用第770條規定，反訴原告得請求登記為地上權
09 人。反訴原告已依時效取得地上權後，反訴被告始於97年5
10 月間由擔任錦春公司股東兼監察人林依智，在舊時代威嚴父
11 權指示下，隱匿公司無法登記農地財產而贈與反訴被告，反
12 訴被告不勞而獲取得系爭土地所有權，擁抱不義之財，致反
13 訴原告飽嚙無窮苦果與痛楚，有容忍反訴原告請求登記地上
14 權之義務。

15 (三)並聲明：1.反訴被告應將其所有系爭土地應有部分返還給反
16 訴原告，倘無法返還土地時，則依111年1月公告土地現值之
17 2倍，約當市價補償損失；2.確認反訴被告所有系爭土地應
18 有部分，於地籍圖、空照圖所示範圍內有反訴原告之地上權
19 登記請求權存在。

20 三、反訴被告抗辯：反訴原告前以兩造間就系爭土地存有借名登
21 記關係為由，訴請反訴被告系爭土地應有部分移轉登記予反
22 訴原告，經本院以109年度訴字第1341號判決、臺灣高等法
23 院臺南分院以110年度上易字第19號判決駁回其請求確定在
24 案，當時反訴原告係主張系爭土地長期為其管理、使用、處
25 分及收益云云，顯見反訴原告主觀上實係自認其為系爭土地
26 所有權人，而非以行使地上權之意思占有使用系爭土地，自
27 無時效取得地上權之適用，不能以地上權人之地位對反訴被
28 告主張其有權占用系爭土地，遑論反訴原告迄未提出任何期
29 向地政機關申請為地上權登記之證明文件，自無庸審酌其是
30 否具備時效取得地上權要件。何況，系爭土地為農牧用地，
31 參照大法官釋字第408號解釋理由書意旨，不得為建築房屋

或設置其他工作物之用，性質上即不符設定地上權要件，反訴原告當無從時效取得地上權。並聲明：反訴原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項(本院卷(二)第132頁)

林穀連前本於借名登記之法律關係，訴請林穀基將系爭土地權利範圍6分之1、林秋華將系爭土地權利範圍3分之1，返還土地所有權移轉登記，經本院以109年度訴字第1341號駁回起訴，林穀連不服提起上訴，經臺灣高等法院臺南分院於110年10月27日以110年度上易字第19號駁回其上訴確定在案。

五、本院之判斷：

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文，是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，即令被告就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院108年度台上字第1048號判決意旨參照)。反訴原告主張系爭土地為其所購得，反訴被告並未出資，因當時土地法規定而無法登記在公司名下，僅依父親林依智之指示登記在反訴被告林秋華3分之1、反訴被告林穀基6分之1，餘登記為反訴原告兩位女兒乙節，然查，反訴原告前於109年7月6日本於借名登記之法律關係，訴請反訴被告林穀基返還系爭土地權利範圍6分之1、反訴被告林秋華返還系爭土地權利範圍3分之1，經本院以109年度訴字第1341號判決駁回其訴，反訴原告不服提起上訴，經臺灣高等法院臺南分院於110年10月27日以110年度上易字第19號駁回其上訴確定在案(不爭執事項)，並有臺灣高等法院臺南分院110年度上易字第19號民事判決書附卷為憑(本院卷(一)第253-261頁)，復經本院依職權調閱前開返還土地所有權移轉登記事件全案卷宗核閱屬實。前開臺灣高等法院臺南分院110年度上易字第19號民事判決理由已認定「上訴人(即本件反訴原告)所舉證據，並不足以證明其與被上訴人(即本件反訴被告)有達成借名登

01 記意思表示之合致，方將系爭土地權利移轉登記於被上訴人
02 名下之事實為真實」等情，並據以駁回反訴原告之起訴及上
03 訴，反訴原告在本件訴訟仍為借名登記之主張，並請求反訴
04 被告林秋華、林穀基返還系爭土地應有部分，倘無法返還土
05 地時，則依111年1月公告土地現值之二倍約當市價補償反訴
06 原告，自不可取。

07 (二)復按以所有之意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動
08 產者，得請求登記為所有人；上開時效取得規定，於所有權
09 以外財產權之取得，準用之，98年1月23日修正公布，並於
10 同年7月23日施行前之民法第769條、第772條分別定有明
11 文。地上權為不動產物權，依前開民法第772條得準用所有
12 權時效取得之規定，符合要件者得請求登記為地上權人。又
13 依民法物權編施行法第8條規定，於民法物權編施行前占有
14 不動產而具備民法第769條或第770條之條件者，自施行之日
15 起，得請求登記為所有人。是土地占有人於土地所有人起訴
16 拆屋還地之訴訟繫屬中，依法提起反訴，請求確認其之地上
17 權登記請求權存在，及命所有人容忍為地上權登記者，受訴
18 法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體
19 上裁判。次按主張時效取得地上權者，須為以行使地上權之
20 意思而占有始足當之，若依其所由發生事實之性質，無行使
21 地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情
22 事，其取得時效，不能開始進行（最高法院95年度台上字第
23 109號裁定意旨參照）。而占有他人之土地建築房屋，有以
24 無權占有之意思為之者，有以所有之意思為之者，非必皆以
25 行使地上權之意思而為占有，故主張因時效取得地上權者，
26 須就其主觀上有行使地上權之意思負舉證責任（最高法院107
27 年度台上字第1215號判決意旨參照）。反訴原告主張其已因
28 時效取得系爭土地之地上權乙節，並提出渡拔里賴聰禮里長
29 出具之建築物四鄰證明書為憑（本院卷(二)第105頁），然反訴
30 原告在本院109年度訴字第1341號、臺灣高等法院臺南分院1
31 10年度上易字第19號返還土地所有權移轉登記事件及本件反

訴，一再主張其等間有借名登記法律關係，足見反訴原告係以系爭土地之實際所有權人之意思占有系爭土地，而非行使地上權之意思而占有之，縱反訴原告占用系爭土地多年，系爭土地所有權人均未為異議，亦不可逕予推論反訴原告於占有之始係善意且無過失，反訴原告既未提出其他客觀事證以證明其主觀上係以行使地上權之意思而占有系爭土地，依前揭規定，核與取得地上權登記請求權之要件有間，反訴原告請求確認就反訴被告所有系爭土地應有部分於地籍圖、空照圖所示範圍內有地上權登記請求權存在，尚屬無據。

參、綜上所述，本訴部分：原告依民法第179條規定，請求被告林穀連給付原告林秋華18,959元及自111年4月5日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年1月6日起至返還占用如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示以外區域土地之日止按月給付原告林秋華314元；給付原告林穀基9,332元及自111年4月5日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年1月6日起至返還占用如附圖編號甲、甲1、甲2、乙所示以外區域土地之日止按月給付157元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。反訴部分：反訴原告請求反訴被告林秋華、林穀基返還系爭土地應有部分，倘無法返還土地時，則依111年1月公告土地現值之二倍約當市價補償反訴原告，及確認其就反訴被告共有之系爭土地於地籍圖、空照圖所示範圍內，有地上權登記請求權存在，均無理由，應予駁回。

肆、訴訟費用之負擔：

一、本訴部分：按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。本訴係就原告訴請拆除地上物並返還土地部分予以核定訴訟費用，未就附帶請求不當得利部分併算訴訟標的價額，本訴訴訟費用額確定為27,232元(即第一審裁

判費17,632元、複丈費及建物測量費9,600元），由一部敗訴之原告負擔，爰確定如主文第4項所示。

二、反訴部分：反訴訟訟費用額確定為11,890元(本院卷(一)第167-169、213、325-327、345頁)，依民事訴訟法第78條、第87條第1項規定，由敗訴之反訴原告負擔，爰確定如主文第9項所示。

伍、本判決本訴所命給付部分，兩造均陳明願供擔保請求宣告准、免假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所據，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由；反訴原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
臺灣臺南地方法院民事第三庭
法 官 張桂美

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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 112 年 4 月 21 日
書記官 林彥丞

附表一：

編號	原告	系爭土地應有部分比例	自111年1月5日起往前回溯5年期間之相當於租金之不當得利(元以下4捨5入)	自111年1月6日起至返還占用土地為止，相當於租金之不當得利(元以下4捨5入)
1	林秋華	1/3	18,861元(計算式：占用面積1,263m ² ×申報地價128元/m ² ×年息7%×原告權利範圍1/3×5年÷39,618元)	314元(計算式：1,263m ² ×128元/m ² ×7%÷12個月×1/3÷314元)

		108年8月30日至同年10月6日就263-35地號土地權利範圍增加1/12	98元(計算式：占用面積1,263 m^2 ×申報地價128元/ m^2 ×年息7%×原告權利範圍1/12×38天/365天 $\div$ 98元)	✕
2	林穀基	1/6	9,430元(計算式：占用面積1,263 m^2 ×申報地價128元/ m^2 ×年息7%×原告權利範圍1/6×5年 $\div$ 9,430元)	157元(計算式：1,263 m^2 ×128元/ m^2 ×7% $\div$ 12個月×1/6 $\div$ 157元)
		108年8月30日至同年10月6日就263-35地號土地權利範圍減少1/12	98元(計算式：占用面積1,263 m^2 ×申報地價128元/ m^2 ×年息7%×原告權利範圍1/12×38天/365天 $\div$ 98元)	✕