

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第34號

原告 陳瑞坡

兼 上一人

訴訟代理人 陳柏誠

原告 賴淑霞

陳怡堯

陳芷瑩

共 同

訴訟代理人 蘇清水律師

黃郁庭律師

蘇國欽律師

被告 坤慶實業股份有限公司

兼

法定代理人 陳建佑

共 同

訴訟代理人 吳岳輝律師

黃雅萍律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表一編號2、編號4至編號8、編號10至編號15所示土地上之建物（即如附圖所示編號A14、A15、A17、A19、A19-1、A26、A27、A29、A30、A31、A32、B2、B3、C1、C8、D6）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳瑞坡。

被告坤慶實業股份有限公司應將如附表一編號1、3、9所示土地

01 騰空遷讓返還原告陳瑞坡。

02 被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表二編號1至編號3、

03 編號5至編號7、編號9、編號11至編號18、編號20至編號23所示

04 土地上之建物（即如附圖所示編號A1、A2、A2-1、A3、A4、A5、

05 A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A22、A23、A24、A25、

06 D1、D2、D7）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告賴淑霞。

07 被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表二編號4、10所示

08 土地上之建物（即如附圖所示編號A16、A16-1、A28、B1）拆

09 除，並將上開土地騰空遷讓返還原告賴淑霞及共有人全體。

10 被告坤慶實業股份有限公司應將如附表二編號8、19所示土地騰

11 空遷讓返還原告賴淑霞。

12 被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表三編號5、6所示土

13 地上之建物（即如附圖所示編號E2、E3）拆除，並將上開土地騰

14 空遷讓返還原告陳怡堯。

15 被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表三編號2至編號4、

16 編號7至編號8所示土地上之建物（即如附圖所示編號A20、A21、

17 F1、F2、F3）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳怡堯及共

18 有人全體。

19 被告坤慶實業股份有限公司應將如附表三編號1所示土地騰空遷

20 讓返還原告陳怡堯及共有人全體。

21 被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表四編號1、3、4所

22 示土地上之建物（即如附圖所示編號D3、D4、D5、E1）拆除，並

23 將上開土地騰空遷讓返還原告陳柏誠。

24 被告坤慶實業股份有限公司應將如附表四編號2所示土地騰空遷

25 讓返還原告陳柏誠。

26 被告坤慶實業股份有限公司應將坐落於如附表五編號2至編號7所

27 示土地上之建物（即如附圖所示編號A18、A18-1、C2、C3、C4、

28 C5、C6、C7、D8、D9）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳

29 芷瑩。

30 被告坤慶實業股份有限公司應將如附表五編號1所示土地騰空遷

31 讓返還原告陳芷瑩。

01 被告應自民國114年1月1日起至遷讓返還如附表一至五所示土地
02 之日止，按月連帶給付原告陳瑞坡新臺幣44萬1,719元。

03 原告陳瑞坡其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

04 訴訟費用由被告連帶負擔。

05 本判決第13項所命給付於按月到期後，原告陳瑞坡以每月新臺幣
06 14萬8,000元為被告供擔保，得假執行。但被告如按月以新臺幣4
07 4萬1,719元為原告陳瑞坡預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 一、原告起訴主張：

10 (一) 原告陳瑞坡、賴淑霞為配偶關係，原告陳瑞坡為原告陳怡
11 堯、陳柏誠、陳芷瑩之父親，訴外人陳瑞麟、陳瑞庭、原
12 告陳瑞坡為兄弟關係（下合稱陳瑞麟等三兄弟）。如附表
13 一至五所示土地（下合稱系爭土地）為陳瑞麟等三兄弟以
14 共同經營被告坤慶實業股份有限公司（下稱坤慶公司）之
15 盈餘，成為陳瑞麟等三兄弟之公產後，以及陳瑞麟等三兄
16 弟之薪水所購買，且於民國92年協議分產後，將系爭土地
17 分歸原告陳瑞坡所有，並非由被告坤慶公司出資購買後借
18 名登記於原告陳瑞坡名下。嗣原告陳瑞坡將系爭土地出租
19 予被告坤慶公司，並於108年1月1日簽立土地租用契約書
20 （下稱系爭108年租約），約定租期為自108年1月1日起至
21 113年12月31日止，共計6年，租金為每年新臺幣（下同）
22 450萬元。

23 (二) 嗣原告陳瑞坡陸續於113年1月22日、同年10月4日、同年1
24 1月5日、同年12月16日委由律師寄發存證信函予被告坤慶
25 公司，向被告表示原告陳瑞坡於系爭108年租約租期屆至
26 後，並無意願續約等等，是原告陳瑞坡與被告坤慶公司自
27 114年1月1日起就系爭土地已無租賃關係存在，且被告坤
28 慶公司於收受上開存證信函時即得著手進行遷廠事宜，並
29 應於114年1月1日將系爭土地回復原狀，返還系爭土地，
30 然被告坤慶公司迄今未拆除其所興建坐落於系爭土地上之
31 建物即如臺南市歸仁地政事務所複丈日期114年4月23日複

01 丈成果圖（下稱附圖）所載A1至A32、B1至B3、C1至C8、D
02 1至D9、E1至E3、F1至F3之廠房（下合稱系爭建物），是
03 原告既為系爭土地之所有權人，得依民法第767條第1項前
04 段、中段之規定，請求被告坤慶公司將系爭建物拆除，將
05 系爭土地回復原狀並返還系爭土地，且無權利濫用之情
06 事。

07 （三）又被告陳建佑為被告坤慶公司之負責人，被告坤慶公司未
08 於114年1月1日將系爭建物拆除，亦未將系爭土地回復原
09 狀並返還系爭土地，致原告受有不能利用系爭土地之損
10 害，是原告亦得依民法第184條第1項前段、公司法第23條
11 第2項之規定，請求被告應對原告負連帶賠償責任。而原
12 告賴淑霞、陳怡堯、陳柏誠、陳芷瑩（下合稱賴淑霞等4
13 人）已將各別對於被告之侵權行為損害賠償請求權均讓與
14 原告陳瑞坡，並將原告間於114年1月13日書立之損害賠償
15 債權請求權讓與同意書（下稱系爭讓與同意書）附於民事
16 起訴狀作為附件，並送達被告，作為債權讓與之通知；再
17 因目前臺南市土地處於升值狀態，系爭土地面積龐大，位
18 置相連、完整，並位處國道交流道旁，交通方便，利於作
19 為工廠使用，故原告陳瑞坡請求被告自114年1月1日起至
20 遷讓返還系爭土地之日止，按月連帶給付以系爭土地公告
21 現值10%計算之相當於租金之侵權行為損害賠償270萬0,75
22 0元【計算式：324,090,000元×10%÷12個月=2,700,750
23 元】予原告陳瑞坡，應有理由，且並無過高之情事。

24 （四）另自訴外人即原告陳瑞坡之弟媳邱寶譽以被告陳建佑為被
25 告，起訴請求被告陳建佑應將臺南市○○區○○段000地
26 號、分割前同段1193地號土地所有權全部移轉登記予邱寶
27 譽之事件（下稱另案，歷審案號：本院104年度重訴字第1
28 27號、臺灣高等法院臺南分院104年度重上字第103號、最
29 高法院106年度台上字第1109號）可知，系爭土地既係以
30 陳瑞麟等三兄弟經營被告坤慶公司之盈餘，成為陳瑞麟等
31 三兄弟之公產後，以及陳瑞麟等三兄弟之薪水所購買，且

01 陳瑞麟等三兄弟之公產與被告坤慶公司之資產有別，則系
02 爭土地應與被告坤慶公司無涉，是應無民法第425條之1第
03 1項推定租賃權規定之適用，且縱認系爭土地為被告坤慶
04 公司所購買，系爭建物與系爭土地同屬被告坤慶公司所
05 有，然原告陳瑞坡與被告坤慶公司既已簽立系爭108年租
06 約，已有特別約定，自無民法第425條之1第1項規定之適
07 用。此外，依被告坤慶公司108年至113年各年度損益表資
08 料可知，被告坤慶公司之營業收入連年降低，且土地、廠
09 房閒置，鮮少人車出入，料品庫存少量，消防水池乾涸，
10 可見被告陳建佑已無心經營公司。爰依民法第767條第1項
11 前段、中段、第184條第1項前段、公司法第23條第2項之
12 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如附表六所示。

13 二、被告抗辯略以：

14 (一) 被告坤慶公司係於60年5月27日經核准設立，系爭建物之
15 房屋稅起課年月最早為66年3月，原告陳瑞坡取得如附表
16 一所示土地之最早原因發生日期則為67年9月28日，且因
17 系爭土地之其中48筆土地已搭設建物作工廠、鋪設水泥，
18 未作農業使用，原告陳瑞坡於收受臺南市政府稅務局新化
19 分局補繳99年至103年之地價稅差額769萬5,370元之通知
20 後，要求被告坤慶公司予以處理，被告坤慶公司亦已自籌
21 款項繳納上開稅款完畢，可見系爭土地為被告坤慶公司購
22 買，並作為被告坤慶公司建造廠房之用，僅因當時系爭土
23 地為農地，原告陳瑞坡具有農民資格，方以原告陳瑞坡之
24 名義登記，並以使用借貸之原因提供予被告坤慶公司使用
25 且未定期限，是系爭土地並非為原告陳瑞坡所購買，否則
26 上開稅款應由原告陳瑞坡自行繳納。

27 (二) 又被告坤慶公司雖已自籌款項繳納上開稅款，惟被告坤慶
28 公司無法以公司名義出帳，為使被告坤慶公司支付借名登
29 記在原告陳瑞坡名下系爭土地之地價稅有會計科目可循，
30 方於104年1月1日與原告陳瑞坡簽立土地租用契約書（下
31 稱系爭104年租約），以租約形式每年支付原告陳瑞坡300

01 萬元，補貼原告陳瑞坡地價稅額、租金所得稅額等，且系
02 爭104年租約約定每年度租金為300萬元，與上開稅款相差
03 不多，是系爭104年租約租金之目的絕非出租土地營利獲
04 取收益，何況原告陳瑞坡於110年1月13日委由蘇清恭律師
05 寄發之律師函亦可知，系爭土地係供被告坤慶公司營業使
06 用，多年來從未有出租之情事，且系爭108年租約所約定
07 之450萬元，係以原告陳瑞坡名義繳納地價稅及貼補家用
08 之用，因此得以反證系爭土地確實為被告坤慶公司出資購
09 買並借名登記於原告陳瑞坡名下。另系爭土地之土地買賣
10 原始契約書正本目前亦由被告坤慶公司保管，原告陳瑞坡
11 多年來從未對此表示異議。

12 (三) 再者，被告坤慶公司係由陳瑞麟等三兄弟共同經營，且依
13 原告陳瑞坡於另案一審之證述可知，系爭土地係以屬於被
14 告坤慶公司名下資產之盈餘所購買，被告坤慶公司並將系
15 爭土地借名登記於原告陳瑞坡名下，是系爭建物與系爭土
16 地原均同屬被告坤慶公司所有，嗣陳瑞麟等三兄弟於92年
17 7月間分產，約定以陳瑞麟等三兄弟及其等家人名義登記
18 之不動產，就分歸所有權登記之人即其等家人所有等事
19 實，已經另案判決確定，則系爭土地於陳瑞麟等三兄弟92
20 年7月間分產後始分屬原告所有，故依民法第425條之1之
21 規定，原告與被告坤慶公司間，推定於系爭建物之使用期
22 限內，有租賃關係，從而原告請求被告坤慶公司拆除系爭
23 建物並返還系爭土地，應無理由。

24 (四) 退步言，如原告陳瑞坡係以使用借貸為原因將系爭土地提
25 供予被告坤慶公司使用，則原告陳瑞坡於被告坤慶公司使
26 用系爭土地之目的未完成前，不得請求被告坤慶公司返還
27 系爭土地，否則即屬權利濫用，而被告坤慶公司自經核准
28 設立時起，迄今均仍持續營運，且系爭建物係作為製作泡
29 綿之主要工廠廠房之用，被告坤慶公司每年度亦均有數百
30 萬元至數千萬元之營業淨利，並將每年度獲利配發股利予
31 股東，可見被告坤慶公司使用系爭土地之目的尚未完畢。

01 至於原告賴淑霞等4人既係因配偶、子女關係而無償受贈
02 如附表二至五所示土地，則其等之權利自不得大於原告陳
03 瑞坡，應承續原告陳瑞坡提供系爭土地予被告坤慶公司使
04 用之義務。

05 (五) 此外，因原告請求被告坤慶公司拆除系爭建物並返還系爭
06 土地，為無理由，則被告坤慶公司應具有系爭土地之使用
07 權限，而有使用系爭土地之法律上原因，被告陳建佑即無
08 未盡善良管理人注意義務之情事，原告陳瑞坡請求被告連
09 帶給付相當於租金之侵權行為損害賠償270萬0,750元，即
10 無理由。縱認原告陳瑞坡請求相當於租金之侵權行為損害
11 賠償係有理由，原告陳瑞坡以公告現值為計算基礎計算損
12 害賠償數額亦與土地法第97條之規定不合，而應以系爭土
13 地之申報地價總額5,300萬6,223元為基礎，再以年息8%計
14 算，損害賠償數額應為424萬0,498元，並因原告陳瑞坡與
15 被告坤慶公司無法協議租金數額，依民法第425條之1第2
16 項、土地法第97條之規定請求法院酌定租金數額等語資為
17 抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，被告
18 願供擔保，請准免予假執行。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷二第82至84頁）：

20 (一) 兩造對於卷附土地登記謄本之形式上真正均不爭執。

21 (二) 原告陳瑞坡與被告坤慶公司於108年1月1日簽立系爭108年
22 租約，第3條租賃期間第1項約定：「甲（即原告陳瑞坡）
23 乙（被告坤慶公司）雙方同意租期自民國108年1月1日起
24 至民國113年12月31日止，共計六年...」、第4條租金數
25 額及給付方式約定：「每年租金雙方議定為新台幣肆佰伍
26 拾萬元整（稅內含）...」（原證3，本院卷一第99至101
27 頁）。

28 (三) 原告陳瑞坡委由沈美佳律師於113年1月22日寄發台南地方
29 法院郵局存證號碼87號存證信函予被告坤慶公司，其上載
30 明：「...坤慶實業股份有限公司（以下簡稱『坤慶公
31 司』）向本人承租台南市仁德區土庫段共55筆土地。今本

01 人依『土地租用契約書』和陳瑞麟先生的約定決定於民國
02 113年12月31日收回全部坤慶公司向本人租用的土地，並
03 要求拆除廠房，恢復農地使用...」，被告坤慶公司於113
04 年1月23日收受（原證4，本院卷一第105至106、108
05 頁）。

06 （四）原告陳瑞坡委由蘇清水律師、蘇國欽律師於113年10月4日
07 寄發台南成功路郵局存證號碼1246號存證信函予被告坤慶
08 公司，其上載明：「...關於貴我雙方間108年1月1日簽訂
09 台南市○○區○○段0000000000○地號共55筆土地租賃契
10 約事，將於113年12月31日屆期，本人前函業已預告通知
11 貴司上開租約屆期，將不予續租約，是請貴司於租期屆至
12 時，應即刻遷讓租賃標的土地予本人。...」，被告坤慶
13 公司於113年10月7日收受（原證5，本院卷一第109至113
14 頁）。

15 （五）原告陳瑞坡委由蘇清水律師、蘇國欽律師於113年11月5日
16 寄發台南地方法院郵局存證號碼1418號存證信函予被告坤
17 慶公司，其上載明：「...本函再次告悉，敬請貴司遵期
18 於113年12月31日返還租賃農地...」，被告坤慶公司於1
19 13年11月6日收受（原證6，本院卷一第121至123頁）。

20 （六）原告陳瑞坡委由蘇清水律師、蘇國欽律師於113年12月16
21 日寄發台南地方法院郵局存證號碼1606號存證信函予被告
22 坤慶公司，其上載明：「...（一）本人就貴我雙方不動
23 產租賃契約，前於113年1月間、同年10月間、及同年11月
24 間寄發存證信函，業向貴司預告通知不再續約，並要求貴
25 司應遵期返還不動產租賃物，是本函再次提醒之。（二）
26 是此，貴司於租期屆滿後，無需再匯款租金至本人帳戶，
27 倘貴司匯款情事，自無民法不定期租賃情事適用...」，
28 被告坤慶公司於113年12月17日收受（原證7，本院卷一第
29 125至128頁）。

30 （七）原告陳瑞坡、賴淑霞、陳怡堯、陳柏誠、陳芷瑩於114年1
31 月13日簽立系爭讓與同意書，其上載明：「...因坤慶實

01 業股份有限公司及其法定代表人陳建佑無權占用有關臺南
02 市○○區○○段0000○地號共41筆土地，致受有不能使用
03 上開土地之損害，讓與人（即原告賴淑霞、陳怡堯、陳柏
04 誠、陳芷瑩）同意將本件損害賠償請求權讓與受讓人陳瑞
05 坡...」（原證9，本院卷一第131頁）。

06 （八）以原告陳瑞坡為承買人名義買受系爭土地之買賣契約正
07 本，現均由被告坤慶公司持有；系爭土地之所有權狀現均
08 分別由原告持有。

09 （九）邱寶譽以被告坤慶公司之法定代理人陳建佑為被告，起訴
10 請求陳建佑應將臺南市○○區○○段000地號、分割前同
11 段1193地號土地所有權全部移轉登記予邱寶譽，經本院以
12 104年度重訴字第127號判決駁回邱寶譽之訴，並先後經臺
13 灣高等法院臺南分院以104年度重上字第103號判決、最高
14 法院以106年度台上字第1109號裁定駁回邱寶譽之上訴
15 （本院卷一第317至361頁）。

16 （十）原告陳瑞坡同意被告坤慶公司於系爭土地上興建系爭建
17 物。

18 （十一）系爭建物為被告坤慶公司所有。

19 四、兩造爭執事項（本院卷二第84頁）：

20 （一）系爭土地係由何人出資購買？

21 （二）被告坤慶公司是否有以原告陳瑞坡為出名人，將系爭土地
22 借名登記於原告陳瑞坡名下？

23 （三）被告坤慶公司抗辯依民法第425條之1之規定，推定系爭建
24 物對於系爭土地有法定租賃關係存在、依使用借貸契約有
25 正當占有權源（借貸目的尚未完畢），有無理由？

26 （四）原告依民法第767條第1項前段、中段、第184條第1項前
27 段、公司法第23條第2項之規定，聲明如附表六所示，有
28 無理由？

29 五、法院之判斷：

30 （一）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
31 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之

01 虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物
02 之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得
03 為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條
04 分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，
05 占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占
06 有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無
07 舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實
08 證明之（最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字
09 第1120號判決意旨參照）。復不動產物權經登記者，推定
10 登記權利人適法有此權利。民法第759條之1第1項定有明
11 文。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人
12 除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任
13 何人主張之。

14 (二) 原告主張系爭土地經陳瑞麟等三兄弟分產後，原告陳瑞坡
15 已實質取得系爭土地之所有權，嗣原告陳瑞坡再將附表二
16 至五所示土地以配偶贈與、贈與之方式移轉予其配偶、子
17 女即原告賴淑霞等4人，故原告現為系爭土地之所有權人
18 等情，並提出附表一至五所示土地之登記謄本為證（本院
19 卷一第39至96頁），然為被告坤慶公司所否認，並抗辯系
20 爭土地係被告坤慶公司借名登記於原告陳瑞坡名下等語。
21 經查：

22 1. 系爭土地係以陳瑞麟等三兄弟經營被告坤慶公司之盈餘所
23 購買等情，業據證人陳瑞麟於另案一審時證稱：有跟陳瑞
24 坡、陳瑞庭一起經營公司，公司是由其申請創業，經營塑
25 膠泡棉公司，陳瑞坡是負責業務部門，陳瑞庭是負責工廠
26 管理生產部門，其他一些經營財產財務管理都由其負責。
27 我們當時三個兄弟是支用薪水，所有盈餘就是三兄弟的共
28 同資產，當時因工廠需要，這些資金有用來購買一些工廠
29 以外附近的土地，那段期間三位兄弟購買的土地，一部分
30 是工廠要使用的，一部分是農地，但是須要有自耕能力的
31 證明，所以我們兄弟就是由具有自耕農資格的人，借其名

01 義登記，當時陳瑞坡及邱寶譽有自耕能力證明，所以借他
02 們名義去登記農地，地價稅由共同財產支付，在90年底，
03 我們就委託公司會計，到地政事務所去申請這些全部土地
04 資料，去編成92年度的報表，就是我們要分產的資料，即
05 登記在何人名下的土地就由該登記的人去取得該土地財產
06 並管理，我們三兄弟都同意在92年分財產以後，登記在誰
07 名下的土地就由那人取得等語（另案一審卷一第221頁反
08 面至222頁反面）；原告陳瑞坡於另案一審時證稱：在工
09 廠週邊買，需具自耕農身分，其具有自耕農身分，所以用
10 其名義去買，後來業務增加後，其去找的土地也好，其弟
11 弟去找土地也好，找完就跟哥哥說要買土地，錢由哥哥統
12 籌負責，如果有夠現金就付，沒有的話就去借錢，登記在
13 三兄弟名下的土地也是以公產方式使用，地價稅是由公產
14 支付，我們畢竟是三兄弟，感情很好，有事情大家坐下來
15 談一談就好，沒有找外人來做書面協議，其父母親過世
16 後，其覺得要分產，哥哥就表示登記在你名下就分給你，
17 登記在他名下就分給他，以這種模式，我們大概都有這個
18 共識，所以當時其哥哥委託他會計去做分產明細，其確定
19 三兄弟有這個協議，大家都有同意，如果沒有同意的話，
20 怎麼會十幾年都沒有意見等語（另案一審卷一第224頁反
21 面至225頁）；證人陳瑞庭於另案一審時證稱：資金來源
22 都是我們三兄弟共同賺得的盈餘，其父親88年過世後，陳
23 瑞麟就提出土地登記在何人名下，就屬於何人的建議，所
24 以所有權狀才分給我們等語（另案一審卷一第232頁），
25 核陳瑞麟等三兄弟於另案之證稱可知，系爭土地當時係陳
26 瑞麟等三兄弟以經營被告坤慶公司之盈餘所購買，而此盈
27 餘之性質，據陳瑞麟等三兄弟於證稱時均認為是三兄弟之
28 公產，而未提到屬被告坤慶公司之資金，堪信當時出資購
29 買系爭土地者應為陳瑞麟等三兄弟，而非被告坤慶公司，
30 且嗣於陳瑞麟等三兄弟之父親過世後，陳瑞麟等三兄弟有
31 就以公產購買之不動產如何分配達成共識，即將原本暫時

01 各別登記在陳瑞麟三兄弟名下之不動產即分歸該登記名義
02 人之意，故原告陳瑞坡取得系爭土地之前手係自陳瑞麟、
03 陳瑞庭而來，故原告現既登記為系爭土地之所有權人或共
04 有人，即得對被告坤慶公司主張之，被告坤慶公司自應就
05 其占有系爭土地係有正當權源一節負舉證之責。

06 2.被告坤慶公司固抗辯系爭土地係其所購買，並作為其建造
07 廠房使用，係因嗣後分產始歸原告陳瑞坡所有，故有民法
08 第425條之1規定之適用等語。惟民法第425條之1第1項推
09 定房屋對土地有租賃關係，是以讓與之土地及其上之房屋
10 原同屬一人所有為要件。而在借名為土地所有權登記關係
11 中，借名人縱得於借名登記關係終止或消滅後，向出名人
12 請求返還借名登記之財產，惟借名人既非登記之土地所有
13 權人，縱土地上房屋為其所有，仍無民法第425條之1第1
14 項規定之適用（最高法院111年度台上字第1144號判決意
15 旨參照）。故縱使系爭建物為被告坤慶公司所有，然因系
16 爭土地自始未登記為被告坤慶公司所有，參照上開說明，
17 無民法第425條之1規定之適用，被告坤慶公司之此部分抗
18 辯，並無可採。

19 3.被告坤慶公司另抗辯與原告陳瑞坡間就系爭土地有成立使
20 用借貸關係，於被告坤慶公司使用系爭土地之目的未完成
21 前，原告不得請求返還等等，而兩造就原告陳瑞坡同意被
22 告坤慶公司於系爭土地上興建系爭建物一節亦不爭執，惟
23 陳瑞麟等三兄弟嗣於其等父親死亡後已有分產，原告陳瑞
24 坡並自分產後取得系爭土地之所有權，業如前述，參以原
25 告陳瑞坡與被告坤慶公司於108年1月1日簽立系爭108年租
26 約，並於113年12月31日屆期，足認縱原告陳瑞坡初始有
27 以登記名義人之身分同意被告坤慶公司興建廠房，惟嗣後
28 原告陳瑞坡與被告坤慶公司有開始訂立系爭104租約、系
29 爭108租約（此租約原告陳瑞坡稱係嗣後承認）等情，亦
30 有前開租約附卷可參（本院卷一第99至103、233至237
31 頁），足見原告陳瑞坡與被告坤慶公司已有就系爭土地之

01 使用另成立定有期限之租賃契約之意，且系爭108年租約
02 亦已於113年12月31日屆滿，被告坤慶公司自114年1月1日
03 起即無占有系爭土地之正當權源，故被告坤慶公司之此部
04 分抗辯，並不可採。

05 (三) 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。民法第184條第1項前段定有明文。又就他人之物為使
07 用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，
08 自應成立侵權行為，而負損害賠償之責任（最高法院79年
09 度台上字第253號判決意旨參照）。而無權占有他人之物
10 為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
11 念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金
12 計算應償還之價額（最高法院106年度台上字第461號判決
13 意旨參照）。其數額則由法院參考土地申報地價、土地位
14 置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所
15 受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號
16 判決意旨參照）。經查：

17 1. 系爭建物自114年1月1日起已無占有系爭土地之正當權
18 源，業經本院認定如前，且系爭土地目前全部是作為被告
19 坤慶公司之廠房使用，故被告坤慶公司現就系爭土地為使
20 用收益，自屬不法侵害原告之權利，並致原告因此受有不
21 能使用收益之損害，而原告賴淑霞等4人業已將附表二至
22 五所示土地不能使用之損害賠償債權請求權讓與原告陳瑞
23 坡等情，亦據原告提出系爭讓與同意書為證（本院卷一第
24 131頁），則原告陳瑞坡請求被告坤慶公司應自114年1月1
25 日起至遷讓返還系爭土地之日止，給付其相當於租金之損
26 害，應屬有據。

27 2. 系爭土地位於仁德交流道附近5分鐘車程，目前使用現況
28 是被告坤慶公司生產泡棉使用，廠區內部分土地有鋪設柏
29 油道路，附近多作為廠房使用（仁德工業區），有本院勘
30 驗筆錄1份附卷可參（本院卷一第267頁），可知被告係將
31 系爭土地作為廠房使用，並參酌系爭土地附近之繁榮程度

01 及土地利用情形，併考量被告坤慶公司以系爭建物占用系
02 爭土地所受之利益等一切情狀，認原告陳瑞坡主張其所受
03 無法使用系爭土地相當於租金之損害，以系爭土地之申報
04 地價年息10%計算，核屬適當；而系爭土地之申報地價，
05 除臺南市○○區○○段0000地號土地之113年之申報地價
06 為每平方公尺1,198.4元、同段1339地號土地為每平方公
07 尺860元、同段1176、1177、1178-1地號土地均為每平方
08 公尺915.2元外，其餘均為每平方公尺784元等情，有系爭
09 土地之登記謄本附卷可參（本院卷一第39至96、425至433
10 頁），再依附表二、三之原告之權利範圍計算，原告陳瑞
11 坡所得請求自114年1月1日起至遷讓返還系爭土地之日
12 止，按月給付相當於租金之損害為44萬1,719元（計算
13 式： $53,006,220 \text{元} \times 10\% \div 12 \text{月} = 441,719 \text{元}$ ，元以下四捨
14 五入），逾此範圍之請求，則屬無據。

15 3.又被告陳建佑為被告坤慶公司之負責人一節，有經濟部商
16 工登記公示資料查詢服務1紙在卷可憑（本院卷一第97
17 頁），而系爭建物既為被告坤慶公司所有，則被告坤慶公
18 司營業所使用之廠房有無使用坐落土地即系爭土地之正當
19 占有權源，自屬處理公司事務之範圍，惟被告坤慶公司於
20 系爭108年租約屆期後已無正當占有權源繼續占用系爭土
21 地，致原告陳瑞坡受有損害，則被告陳建佑自應依公司法
22 第23條第2項規定與被告坤慶公司就原告陳瑞坡所受相當
23 於租金之損害負連帶賠償責任。

24 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
25 被告坤慶公司應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除，並返還
26 占用部分之土地，及原告陳瑞坡請求被告坤慶公司騰空遷讓
27 返還附表一編號1、3、9所示土地、原告賴淑霞請求被告坤
28 慶公司騰空遷讓返還附表二編號8、19所示土地、原告陳怡
29 堯請求被告坤慶公司騰空遷讓返還附表三編號1所示土地、
30 原告陳柏誠請求請求被告坤慶公司騰空遷讓返還附表四編號
31 2所示土地、原告陳芷瑩請求請求被告坤慶公司騰空遷讓返

01 還附表五編號1所示土地，併依民法第184條第1項前段、公
02 法第23條第2項規定，請求被告應自114年1月1日起至遷讓返
03 還系爭土地之日止，按月連帶給付相當於租金之損害44萬1,
04 719元予原告陳瑞坡，為有理由，應予准許，逾此範圍所為
05 之請求（即原告陳瑞坡請求將附表一編號9所示土地上建物
06 拆除【依附圖所示其上並無建物存在】及部分相當於租金之
07 損害額部分），則無理由，應予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 八、原告陳瑞坡就相當於租金之損害部分陳明願供擔保，聲請宣
11 告假執行，經核原告陳瑞坡勝訴部分，於法並無不合，爰就
12 該部分酌定相當之擔保金額。被告陳明願供擔保請准免為假
13 執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之
14 擔保金額予以免為假執行。至原告陳瑞坡敗訴部分，其假執
15 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

18 民事第二庭 法官 丁婉容

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

23 書記官 康紀媛

24 附表一：原告陳瑞坡土地

25

編號	土地坐落		權利範圍	其上坐落建物
	地段	地號		
1	臺南市仁德區 土庫段	1183	全部1分之1	無
2		1187		A26
3		1187-1		無
4		1188		A27
5		1189		A29

(續上頁)

01

6		1190		A30
7		1191		A31
8		1192		A19、A19-1
9		1192-1		無
10		1199		A32、C8、D6
11		1212		A14
12		1213		A15
13		1214		A17、C1
14		1221		B3
15		1222		B2
面積合計22,378.77平方公尺				

02

附表二：原告賴淑霞土地

03

編號	土地坐落		權利範圍	其上坐落建物
	地段	地號		
1	臺南市仁德區 土庫段	1156	全部1分之1	D1
2		1157		D2
3		1158		D7
4		1207	8分之5	A28
5		1208	全部1分之1	A24、A25
6		1209		A22
7		1210		A23
8		1210-1		無
9		1211		A13
10		1223	24分之14	A16、A16-1、B1
11		1226	全部1分之1	A12
12		1227		A11
13		1228		A10
14		1229		A9
15		1230		A8
16		1231		A5

(續上頁)

01

17		1232		A6
18		1233		A7
19		1234		無
20		1337		A1
21		1338		A2、A2-1
22		1339		A3
23		1340		A4
除編號20、22外，面積合計23,116.5平方公尺				

02

附表三：原告陳怡堯土地

03

編號	土地坐落		權利範圍	其上坐落建物
	地段	地號		
1	臺南市仁德區 土庫段	1176	100分之51	無
2		1177		F3
3		1178		F1
4		1178-1		F2
5		1194	全部1分之1	E2
6		1195		E3
7		1205	8分之5	A20
8		1206		A21
編號1、2、4面積合計771.04平方公尺、其餘合計4,839.47平方公尺				

04

附表四：原告陳柏誠土地

05

編號	土地坐落		權利範圍	其上坐落建物
	地段	地號		
1	臺南市仁德區 土庫段	1159	全部1分之1	D3
2		1196		無
3		1197		D4
4		1198		D5、E1
面積合計6,181.64平方公尺				

01
02

附表五：原告陳芷瑩土地

編號	土地坐落		權利範圍	其上坐落建物
	地段	地號		
1	臺南市仁德區 土庫段	1192-2	全部1分之1	無
2		1200		C3、D8
3		1201		D9
4		1203		C2
5		1204		A18、A18-1、C6、C7
6		1215		C5
7		1220		C4
面積合計8,954.26平方公尺				

03
04

附表六：原告訴之聲明

項次	訴之聲明內容
1	被告坤慶公司應將坐落於如附表一編號2、編號4至編號15所示土地上之建物（即如附圖所示編號A14、A15、A17、A19、A19-1、A26、A27、A29、A30、A31、A32、B2、B3、C1、C8、D6）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳瑞坡。
2	被告坤慶公司應將如附表一編號1、編號3所示土地騰空遷讓返還原告陳瑞坡。
3	被告坤慶公司應將坐落於如附表二編號1至編號3、編號5至編號7、編號9、編號11至編號18、編號20至編號23所示土地上之建物（即如附圖所示編號A1、A2、A2-1、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A22、A23、A24、A25、D1、D2、D7）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告賴淑霞。
4	被告坤慶公司應將坐落於如附表二編號4、編號10所示土地上之建物（即如附圖所示編號A16、A16-1、A28、B1）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告賴淑霞及共有人全體。
5	被告坤慶公司應將如附表二編號8、編號19所示土地騰空遷讓返還原告賴淑霞。
6	被告坤慶公司應將坐落於如附表三編號5至編號6所示土地上之建物（即如附圖所示編號E2、E3）拆除，並將上開土地騰空遷讓返

	還原告陳怡堯。
7	被告坤慶公司應將坐落於如附表三編號2至編號4、編號7至編號8所示土地上之建物（即如附圖所示編號A20、A21、F1、F2、F3）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳怡堯及共有人全體。
8	被告坤慶公司應將如附表三編號1所示土地騰空遷讓返還原告陳怡堯及共有人全體。
9	被告坤慶公司應將坐落於如附表四編號1、編號3至編號4所示土地上之建物（即如附圖所示編號D3、D4、D5、E1）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳柏誠。
10	被告坤慶公司應將如附表四編號2所示土地騰空遷讓返還原告陳柏誠。
11	被告坤慶公司應將坐落於如附表五編號2至編號7所示土地上之建物（即如附圖所示編號A18、A18-1、C2、C3、C4、C5、C6、C7、D8、D9）拆除，並將上開土地騰空遷讓返還原告陳芷瑩。
12	被告坤慶公司應將如附表五編號1所示土地騰空遷讓返還原告陳芷瑩。
13	被告應自114年1月1日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告陳瑞坡270萬0,750元。
14	第13項聲明，原告陳瑞坡願供擔保，請准假執行之宣告（本院卷一第16頁）。