

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第122號

上訴人 融塑股份有限公司

法定代理人 余遠良

訴訟代理人 王玉楚律師

被上訴人 余奕慶

余俊毅

共同

訴訟代理人 蘇志淵律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國111年10月31日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第92號第一審判決提起上訴，本院於112年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人將坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖1863(0)之地上物拆除，並將該土地全部騰空返還被上訴人余奕慶；(二)命上訴人將坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地上如附圖1862(0)、1862(1)地上物拆除，並將該土地全部騰空返還被上訴人余俊毅部分之訴，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人余奕慶、余俊毅（下各稱姓名，合稱被上訴人）於民國108年1月17日分別自其等母親即訴外人鍾正容（下稱姓名）贈與而取得桃園市○○區○○段0000○0000地號土地（下各稱地號，合稱系爭土地）之所有權，並於108年3月1日分別與上訴人簽立土地租賃契約書（下合稱系爭租約），均約定租期自108年3月1日起至109年2月28日止，各以每月租金新臺幣（下同）2萬5,000元，將系爭土地

01 出租上訴人。上訴人在系爭土地上建有門牌號碼為桃園市○
02 ○區○○路00巷000號之水泥建築物（下稱系爭水泥建物）
03 占用系爭土地如附圖編號1863(0)、1862(1)所示面積合計
04 99.47平方公尺，及在1862地號土地上建有門牌號碼為桃園
05 市○○區○○路00巷000號之鐵皮建物（下稱系爭鐵皮建
06 物，與系爭水泥建物合稱系爭地上物）占有1862地號土地如
07 附圖1862(0)所示面積86.21平方公尺。系爭租約於109年2
08 月28日屆期後，兩造未續約，上訴人即屬無權占有系爭土
09 地。爰擇一依系爭租約第10條約定、民法第455條及第767條
10 第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，返
11 還土地予被上訴人，並依民法第179條規定按月各給付被上
12 訴人2萬5,000元之判決。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

13 二、上訴人則以：系爭租約為兩造通謀虛偽訂立，伊實為系爭土
14 地所有人，被上訴人不得以所有人地位或依無效之系爭租約
15 主張權利。縱認被上訴人為系爭土地所有人，伊基於與系爭
16 土地原所有人間之使用借貸契約，及與鍾正容所成立之不定
17 期租賃契約，亦屬有權占有系爭土地；況伊業於112年5月間
18 將系爭地上物拆除並通知被上訴人自行管理使用土地，被上
19 訴人請求拆屋還地及不當得利，應屬無據等語，資為抗辯。

20 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上
21 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執行
22 之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

23 四、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
24 前段定有明文。又系爭租約第10條約定：「租用期間屆滿，
25 乙方（即上訴人）應無條件拆除土地上建築物將租用土地回
26 復原狀，交還由甲方（即被上訴人）管理，如果乙方（即上
27 訴人）未拆除建物由甲方（即被上訴人）代為拆除，費用將
28 由押金扣除，絕不得要求移轉費或土地地上物補償金等任何
29 名目之款項。」從而，上訴人若已無條件拆除系爭地上物，
30 並將系爭土地交還被上訴人管理，即已依債務本旨履行返還
31 系爭土地予被上訴人之契約義務。又所有人對於無權占有其

所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段亦有明文，惟請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告。是以，上訴人倘非系爭土地現占有人，亦不負返還系爭土地之責任。經查，上訴人前於系爭土地建有系爭地上物，占用系爭土地如附圖編號1862（0）、1862（1）、1863（0）所示，業據原審至現場勘驗無誤，並囑託桃園市中壢地政事務所測量明確，有勘驗筆錄、現場照片及中壢地政事務111年9月29日中地測字第1110016534號函覆之複丈成果圖可稽（見原審卷第155至171頁、第201至203頁）。上訴人業於112年4、5月間將系爭地上物全部拆除，並以112年5月29日陳報狀通知被上訴人自行管理系爭土地，經被上訴人於同日收受等情，有現場照片在卷為憑（見本院卷第165至167頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第177頁），堪認為真正。被上訴人雖辯稱兩造尚未完成系爭土地點交，系爭土地亦無回復原狀云云，惟觀諸上訴人將系爭地上物拆除後，系爭土地現場已無遺留殘垣、廢棄物而達騰空狀態，且上訴人移轉系爭土地占有之給付通知亦已到達被上訴人，足見系爭土地已回復無系爭地上物占用之原狀，被上訴人對系爭土地亦得為事實上之管領；再衡以系爭租約並無約定返還租賃物應辦理一定形式之點交，系爭土地復無附屬設備、設施而有辦理點交之必要，是上訴人以前揭方式將系爭土地回復原狀，應合於系爭租約第10條之債務本旨，被上訴人前開所辯，尚無足取。依此，上訴人於112年5月29日已將系爭土地依約回復原狀返還被上訴人，即非系爭土地之現占有人，揆諸前開說明，被上訴人依系爭租約第10條約定、民法第455條及第767條第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，返還系爭土地予被上訴人，均屬無據。

五、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還

者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。再按依不當得利之法則請求返還不當得利，得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。被上訴人主張上訴人於系爭租約屆期（即109年2月28日）後即無權占用系爭土地而受有不當得利，為上訴人所否認，茲就兩造爭執分述如下：

(一)系爭土地均於108年1月17日，由鍾正容以贈與為原因，移轉所有權登記予被上訴人等情，有系爭土地之土地所有權狀、土地登記第一類謄本在卷為憑（見原審壜簡卷第7至8、31至32頁），是被上訴人主張其受贈取得系爭土地乙節，堪屬有據。上訴人雖辯稱系爭土地為其出資購買，僅係借名登記鍾正容名下，被上訴人自非真正所有人云云。然按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為其等間內部約定，其效力不及於第三人。是出名人既登記為不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決議意旨參照）。依此，上訴人縱曾將系爭土地借名登記在鍾正容名下，惟此僅為其等間之內部約定，鍾正容移轉系爭土地所有權予被上訴人仍為有權處分，被上訴人因有效物權行為而取得系爭土地所有權，至為明確。

(二)又上訴人在系爭1862地號土地、系爭1863地號土地分別建有如附圖編號1862(0)所示之系爭鐵皮建物，及如附圖編號1862(1)、1863(0)所示之系爭水泥建物地上物，業如前述，是被上訴人主張上訴人所有之系爭地上物占用系爭土地之事實，應堪認定。上訴人雖以其與系爭土地原地主余遠善成立使用借貸契約，其占用系爭土地有法律上原因云云，惟上訴人所執之土地使用權同意書，僅係1863地號（重測前坡寮段

水尾子小段16-4地號土地）、1864地號（重測前坡寮段水尾子小段16-5地號土地）土地所有人即余遠善、余聲等同意上訴人在1863、1864地號土地上興建同段586建號建物（使用執照為82年11月25日觀鄉建使照字第318號、門牌號碼為桃園市○○區○○路00巷000號）乙情，有該土地使用權同意書、使用執照及建物登記謄本附卷為憑（見原審卷第47、53、57頁），其內容核非系爭土地所有人同意上訴人興建系爭地上物，不能作為系爭土地原所有人與上訴人成立使用借貸契約之證明。況上訴人縱與系爭土地原所有人成立使用借貸契約，亦不能拘束被上訴人，至上訴人所執司法院釋字第349號解釋，係指共有人於明知或可得而知前提下應繼受前手訂立之分管契約，與本案原因事實、法律關係均有別，無從比附援引，上訴人主張其與系爭土地原所有人成立使用借貸契約，故有使用系爭土地之法律上原因云云，並無足取。

(三)上訴人另以其與鍾正容間就系爭土地成立不定期租賃契約，依民法第425條規定，對被上訴人繼續存在云云，惟參鍾正容證稱：「1862地號土地是向伊前夫胞弟之配偶黃秀蘭（更名為黃秀涵）購買，上訴人公司付錢，登記在伊名下，上訴人法代即伊前夫余遠良有跟伊討論登記就是要讓伊成為真正所有權人，之後再向伊前夫胞兄余善遠購買1863地號土地，洽談過程都是前夫父親余聲等處理，因為土地都是親人所有，沒有特別簽立借貸或租賃契約」等語（見原審卷第133頁），足認鍾正容係自親人購得系爭土地，土地用益關係乃由家族長輩統一處理，難認其與上訴人曾達成租賃系爭土地之合意，上訴人復無提出其他證據證明其與鍾正容就系爭土地成立不定期租賃契約，即無從為有利於其之認定。

(四)上訴人於108年3月1日分別與被上訴人簽立系爭租約，均約定每月租金2萬5,000元，租期自108年3月1日起至109年2月28日止，上訴人自108年3月起至109年2月止，委由系爭租約保證人黃湘羚按月匯入2萬5,000元至被上訴人於上海商業銀行延平分行開設之帳戶（下稱系爭帳戶）等情，有系爭租

01 約、系爭帳戶存摺明細資料等件可稽（見原審壜簡字卷第9
02 至18頁、原審卷第119至127頁），且經證人鍾正容證實系爭
03 租約乃上訴人委託會計師黃湘羚與被上訴人訂立，由黃湘羚
04 以匯款方式給付租金予被上訴人等情明確（見原審卷第134
05 頁），堪以採信。上訴人雖稱系爭租約為兩造通謀虛偽訂立
06 云云，惟訴外人黃湘羚自108年3月起至109年2月止，均按月
07 匯入2萬5,000元之款項，匯款人黃湘羚為上訴人公司之監察
08 人，於系爭租約終止後，被上訴人於109年3月4日以存證信
09 函通知上訴人租約屆期是否續租土地，如不續約，請將系爭
10 土地回復原狀並歸還等情；上訴人則於109年3月12日以存證
11 信函回覆因兩造續約條件協商無果，將另尋他地繼續經營，
12 惟拒絕返還土地等語；被上訴人再於109年3月23日以存證信
13 函催告上訴人拆屋還地一情，有該等存證信函及其回執為憑
14 （見原審壜簡卷第19至24頁），足證兩造先前確有成立系爭
15 租約之真意，上訴人前揭所辯，應無可採。

16 (五)從而，系爭租約於109年2月28日屆期後，上訴人已無占用系
17 爭土地之法律上原因，猶繼續占用系爭土地至112年5月29日
18 始將系爭土地騰空返還予被上訴人，業經本院認定如前，取
19 得該占用期間應歸屬被上訴人之使用利益，自屬不當得利。
20 是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人各給付其等自1
21 09年2月29日起至返還系爭土地之日即112年5月29日止，以
22 每月租金2萬5,000元計算之不當得利，即屬有據。

23 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第10條約定、民法第455條
24 及第767條第1項前段、中段規定，求為命上訴人拆除系爭地
25 上物，返還系爭土地予被上訴人，為無理由；其依民法179
26 條規定，請求上訴人自109年2月29日起至返還土地之日止，
27 按月給付被上訴人各2萬5,000元相當於租金之不當得利，則
28 屬有據，應予准許。原審未及審酌上訴人業已自行拆除地上
29 物、返還土地，而就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判
30 決，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
31 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；就上開應准許

01 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳
02 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
03 駁回其此部分上訴。又按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，
04 其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造
05 負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第
06 79條定有明文。本院審酌上訴人未能證明其於系爭租約屆期
07 後，有以系爭地上物占用系爭土地之法律上權源，其係因原
08 審判決後已拆除系爭地上物、返還土地予被上訴人，而免給
09 付之義務，故本院認訴訟費用仍以命上訴人一造負擔為適
10 當，併此敘明。

11 七、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
15 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
17 民事第十八庭

18 審判長法 官 管靜怡

19 法 官 林政佑

20 法 官 陳 瑜

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
25 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
26 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
27 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日

