

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第221號

原告 元碩開發有限公司

長昇開發有限公司

兼 共 同

法定代理人 黃碧蓮

上 一 人

訴訟代理人 高傳盛律師

共 同

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

共 同

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 林哲丞律師

被告 榮杰實業股份有限公司

法定代理人 黃正杰

訴訟代理人 許明桐律師

被告 黃世杰

訴訟代理人 陳蕙如律師

被告 陳西荃

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 黃曼瑤律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告榮杰實業股份有限公司、陳西荃應連帶給付原告黃碧蓮新臺

幣玖佰玖拾萬參仟貳佰貳拾陸元，及其中新臺幣參佰肆拾壹萬玖仟參佰伍拾伍元自民國一〇九年七月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告榮杰實業股份有限公司、陳西荃連帶負擔四十分之一，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告榮杰實業股份有限公司（下稱榮杰公司）應將如附表所示之土地（下稱系爭土地）遷讓返還原告。（二）被告榮杰公司、陳西荃應連帶給付原告新臺幣（下同）3,419,355元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國109年1月22日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告1,000,000元。（三）確認門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物之事實上處分權為原告所有。（四）被告榮杰公司、黃世杰應將門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號房屋騰空遷讓返還予原告。最後變更聲明為：（一）先位聲明1：（1）被告榮杰公司、黃世杰應將系爭土地遷讓返還原告。（2）被告應連帶給付原告3,419,355元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自109年1月22日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告1,000,000元。（3）確認門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物（即附圖-桃園市蘆竹地政事務所111年4月26日蘆地測法丈字第008700號複丈成果圖上所示全部建物，下合稱系爭建物）之事實上處分權為原告3人共有（持份各3分之1）。

（4）被告榮杰公司、黃世杰應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。（5）第（1）、（4）項聲明如受有利判決，願供擔保請准

01 宣告假執行。(二)先位聲明2：(1)被告榮杰公司、黃世杰
02 應將系爭土地遷讓返還原告黃碧蓮。(2)被告應連帶給付原
03 告黃碧蓮3,419,355元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自109年1月22日
05 起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告黃碧蓮
06 1,000,000元。(3)確認系爭建物之事實上處分權為原告黃
07 碧蓮所有。(4)被告榮杰公司、黃世杰應將系爭建物騰空
08 遷讓返還予原告黃碧蓮。(5)第(1)、(4)項聲明如受有利判
09 決，願供擔保請准宣告假執行。(三)備位聲明：(1)被告
10 榮杰公司、黃世杰應將系爭土地(除聲明第(3)項所示外)
11 遷讓返還原告。(2)被告應連帶給付原告3,419,355元，及自
12 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
13 算之利息，暨自109年1月22日起至返還前項土地之日止，按
14 月連帶給付原告1,000,000元。(3)被告榮杰公司、黃世杰
15 應將門牌號為桃園市○○區○○路0段000號房屋(即附圖所
16 示全部建物及水泥路面)拆除，並將占用坐落桃園市蘆竹區
17 富興段509、510、511、512、513、522、523地號土地如附
18 圖所示代碼A1(面積3,567.02平方公尺)、代碼A2(面積7.76
19 平方公尺)、代碼A3(面積113.52平方公尺)、代碼A4(面積
20 81.05平方公尺)、代碼A5(面積4.42平方公尺)、代碼
21 B1(面積492.50平方公尺)、代碼B2(面積202.96平方公
22 尺)、代碼B3(面積1,807.08平方公尺)、代碼B4(面積
23 762.27平方公尺)、代碼C1(面積884.29平方公尺)、代碼
24 C2(面積665.14平方公尺)、代碼C3(面積673.69平方公
25 尺)、代碼C4(面積460.66平方公尺)、代碼D1(面積
26 1,751.41平方公尺)、代碼D2(面積2.00平方公尺)、代碼
27 E1(面積1,065.99平方公尺)、代碼E2(面積151.20平方公
28 尺)、代碼F(面積239.15平方公尺)、代碼G1(面積275.02
29 平方公尺)、代碼G2(面積80.86平方公尺)、代碼H1(面積
30 55.24平方公尺)、代碼H2(面積334.50平方公尺)、代碼
31 H3(面積685.93平方公尺)、代碼H4(面積3,211.09平方公

01 尺)、代碼H5(面積616.56平方公尺)範圍騰空返還原告黃
02 碧蓮。(4)第(1)、(3)項聲明如受有利判決,願供擔保請
03 准宣告假執行。原告所為聲明之變更,合於前揭規定,應予
04 准許。

05 二、原告主張:原告與榮杰公司於104年10月5日簽定土地租賃契
06 約書(下稱系爭租約),約定由原告出租系爭土地予榮杰公
07 司,租賃期限自104年10月9日起至109年10月8日止共計5
08 年,租金每月1,000,000元(未稅),榮杰公司應於每年租
09 期開始時(即每年10月9日)給付1年租金支票12張,按月兌
10 現支付,同時由陳西荃擔任連帶保證人。詎榮杰公司自108
11 年10月9日起未按時給付租金,逾系爭契約約定之2個月期
12 間,經多次催告未果,原告通知榮杰公司終止租約並請求遷
13 讓返還系爭土地,被告於109年1月21日收受,然迄未遷讓返
14 還系爭土地,核屬無權占有。原告爰依系爭租約第4條第7
15 項、第5條第2項約定、民法第455條前段、第767條第1項前
16 段規定,請求榮杰公司遷讓返還系爭土地。榮杰公司自108
17 年10月9日起未給付租金,系爭租約之租賃關係於109年1月
18 21日止,爰依系爭租約第3條第2項約定,請求榮杰公司給付
19 自108年10月9日起至109年1月21日止積欠之租金3,419,355
20 元,依民法不當得利之法律關係,請求榮杰公司給付自系爭
21 租約終止之翌日即109年1月22日起至返還無權占有系爭土地
22 之日止,按月給付相當於租金之不當得利1,000,000元,並
23 依連帶保證約定之法律關係,請求陳西荃與榮杰公司連帶給
24 付。系爭租約之租賃關係於109年1月21日終止,榮杰公司、
25 黃世杰應依系爭租約第5條第2項約定,自翌日即109年1月22
26 日起至3個月內拆除坐落於系爭土地上門牌號碼為桃園市
27 ○○路0段000號之未辦保存登記建物(即系爭建物),然迄
28 未拆遷完成,故系爭建物之事實上處分權自109年4月22日起
29 即轉讓為原告所有,爰請求確認系爭建物為原告所有,以利
30 向稅務機關辦理稅籍登記。依系爭租約第4條第1項約定,系
31 爭建物係榮杰公司自行搭建,榮杰公司為原始建造人而取得

事實上處分權，然黃世杰抗辯為其所有，故請求榮杰公司、黃世杰2人將系爭建物騰空遷讓返還予原告。原告主張系爭租約之承租人為榮杰公司、黃世杰2人，縱認簽訂系爭租約主體僅榮杰公司，黃世杰不是承租人，然黃世杰為系爭租約中有關系爭建物權益約定之契約主體，就有關系爭建物約定部分效力應及於黃世杰。原告主張系爭租約之出租人為原告3人，若認原告元碩開發有限公司（下稱元碩公司）、長昇開發有限公司（下稱長昇公司）係因稅務需求，而經雙方通謀虛偽記載為出租人，雙方不受拘束，則聲明如前述最後變更後之先位聲明2。系爭租約之約定若無法拘束黃世杰，黃世杰所有之地上物無權占用原告所有之土地，則備位依民法第767條第1項前段規定，請求黃世杰拆除並返還占用土地等語，並聲明如前述最後變更後之聲明。

三、被告答辯：

（一）被告榮杰公司答辯謂：黃世杰於99年1月26日取得系爭建物之事實上處分權，於99年2年4日以買賣為由將系爭土地移轉登記為榮杰公司所有，但黃世杰仍保留系爭建物事實上處分權。榮杰公司於101年10月間以買賣為由將系爭土地移轉登記予黃碧蓮及陳偉華、陳文伶3人（下合稱黃碧蓮等3人）共有，惟系爭建物為黃世杰所有，榮杰公司自始並未取得，當然也無從讓與，當時買方即黃碧蓮等3人亦明知此事實，故於101年10月2日簽立切結書予黃世杰，承諾以1億元向黃世杰購買系爭建物，並共同簽發1張金額1億元之商業本票予黃世杰作保證質押。系爭土地大部分為黃世杰所有系爭建物之坐落基地，有民法第425條之1法定租賃關係。榮杰公司既非系爭建物所有人且無權拆除建物，原告請求榮杰公司將非租賃標的之系爭建物騰空遷讓返還，顯無理由。黃碧蓮等3人於101年10月間自榮杰公司取得系爭土地所有權後即同時將系爭土地出租予榮杰公司，並於104年10月間租期屆滿續租而簽立系爭租約，系爭租約第4條第1項「現有地上建物為承租人自行搭建使

01 用，承租人同意於租賃期滿或租約終止時，無條件拆除地
02 上建物恢復租賃標的為農業使用之土地……」，是指榮杰
03 公司於101年10月承租系爭土地後另行搭建之部分，該部
04 分於系爭租約終止後業經榮杰公司於109年1月間自行拆
05 除。榮杰公司當時一再表示要依約將系爭土地交還原告，
06 但原告要求連同黃世杰之建物一併交還，榮杰公司業於
07 109年8月6日言詞辯論期日當庭催告原告受領租賃物之返
08 還，原告拒不受領，榮杰公司自無遲延返還可言。榮杰公
09 司已未占有系爭土地，原告請求遷讓返還土地自無理由。
10 原告以榮杰公司迄未返還系爭土地而請求給付租金及返還
11 不當得利，亦無理由。系爭建物未有保存登記，於租賃之
12 始即為黃世杰所有，不曾交付或移轉予原告，既非在原告
13 占有中，原告即無事實上之處分權可言，其請求確認系爭
14 建物之事實上處分權為其所有，並無理由。系爭建物非系
15 爭租約之租賃標的，榮杰公司於系爭租約之租賃終止後並
16 無返還系爭建物之義務。關於系爭廠區，固包含系爭土地
17 12筆，但實際上是由訴外人黃家紡織股份有限公司（下稱
18 黃家公司）及聖諄實業有限公司（下稱聖諄公司）與榮杰
19 公司各有使用範圍，亦經111年6月30日現場履勘測量時黃
20 家公司股東代表吳天銘及聖諄公司員工吳政偉到場敘明，
21 上述2部分既非在榮杰公司占有中，榮杰公司自無從遷讓
22 返還，原告請求無理由等語，並答辯聲明：原告之訴駁
23 回。

24 （二）被告黃世杰答辯謂：元碩公司於105年6月13日始完成設立
25 登記，遠在系爭租約簽署日104年10月5日之後，元碩公司
26 不可能是系爭租約之締約人。系爭租約之承租人為榮杰公
27 司，黃世杰不過是以法定代理人身份代表榮杰公司表示締
28 約之意思，不因此而為立約人，黃世杰既非系爭租約之當
29 事人，自不受系爭租約效力所及，原告3人或黃碧蓮並不
30 因之取得系爭建物之事實上處分權，請求確認系爭建物事
31 實上處分權為其所有，自無理由。原告非系爭建物之事實

上處分權人，無請求黃世杰將系爭建物騰空遷讓返還之權利。黃世杰為附圖代碼A1、A2、A3、A4、A5、B1、B2、B3、B4、C1、C2、C3、C4、D1、D2所示建物之事實上處分權人，對於上開範圍建物坐落之土地，適用或類推適用民法第425條之1第1項規定，有法定租賃權，黃碧蓮請求拆屋並將占用土地返還，自屬無據。至於附圖所示代碼E1、E2、F、G1、G2、H1、H2、H3、H4、H5之事實上處分權非黃世杰所有，原告要求黃世杰拆除此部分並返還原告3人或黃碧蓮1人，請求返還對象於法未合等語，並答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受假執行宣告，願供擔保請准宣告免假執行。

(三) 被告陳西荃則以：陳西荃未執有系爭租約，系爭租約所載內容與陳西荃記憶有所出入，爭執其形式上真正，縱認為真正，系爭租約標的迄今未登記為出租人所有，依系爭租約第2條之約定，系爭租約已失其效力，陳西荃無從依約為保證責任。又陳西荃業於110年4月12日發函撤銷受詐欺而同意擔任系爭租約承租方連帶保證人之意思表示等語，資為抗辯，並答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

四、兩造不爭執事項

(一) 榮杰公司於109年3月19日申請公司變更登記前之法定代理人為黃世杰。

(二) 附圖所示鐵皮廠房、汙水池、鐵皮宿舍、水泥地部份柏油路面坐落基地即桃園市蘆竹區富興段509、510、511、512、513、522、523地號土地為黃碧蓮、訴外人陳偉華2人於101年7月31日向榮杰公司、訴外人謝秀枝2人購買，目前登記之所有權人均為黃碧蓮，登記原因為買賣、信託。

(三) 榮杰公司承租系爭土地，租金每月1,000,000元，系爭租約租期原定至109年10月8日止，榮杰公司自108年10月9日起未給付租金。

01 (四) 系爭土地上之門牌桃園市○○區○○路○段000號房屋
02 (即系爭建物) 未向地政事務所辦理建物所有權第一次登
03 記，其中桃園市政府地方稅務局蘆竹分局房屋稅籍編號
04 000000000000、000000000000之房屋納稅義務人為黃世杰。

05 (五) 邱英豪律師於109年1月20日寄發桃園中路郵局存證號碼
06 000056號存證信函予榮杰公司、黃世杰，已於109年1月21
07 日送達，其主旨略謂其代長昇公司、元碩公司、黃碧蓮發
08 函終止與榮杰公司間於104年10月5日就系爭土地所簽訂之
09 系爭租約等事。

10 五、按租金經雙方議定每月為1,000,000元整(不含稅)，於每
11 年租期開始時1次支付支票12張，按月兌現支付(如遭退票
12 視同未曾支付)；租賃期滿或租約終止時，承租人應無條件
13 拆遷地上建物返還租賃標的於出租人；若承租人積欠租金達
14 2個月時，出租人得終止租約，承租人應於3個月拆除房屋恢
15 復原狀歸還標的物點交與出租方，承租方承諾不得要求任何
16 名目之遷離費及各項權利金，如承租人於3個月內不拆遷，
17 則同意所有地上物均歸出租人所有，分別為系爭租約第3條
18 第2項、第4條第7項前項、第5條第2項所約定。承租人於租
19 賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪
20 其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第
21 1項前段分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他
22 人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。
23 無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
24 通常之觀念，應返還之不當得利範圍，為相當於租金之利
25 益。

26 六、經查：

27 (一) 原告主張系爭租約之出租人為元碩公司、長昇公司、黃碧
28 蓮3人，承租人為榮杰公司、黃世杰2人為承租人，陳西荃
29 為承租人之連帶保證人，然黃世杰否認為系爭租約之承租
30 人，陳西荃否認為系爭租約承租人之連帶保證人，並以前
31 詞置辯。原告提出系爭租約之土地租賃契約書、統一發票

01 等為證，主張其上立租賃契約書欄所示出租人為黃碧蓮、
02 元碩公司、長昇公司3人，系爭租約原以系爭土地所有權
03 人3人與被告簽訂，嗣換約時，黃碧蓮為稅務規劃增列元
04 碩公司、長昇公司為出租人，經榮杰公司及黃世杰同意，
05 並以元碩公司、長昇公司為對象開立統一發票等語。查系
06 爭租約之土地租賃契約書第1頁之出租人處雖手寫「長昇
07 開發有限公司」、「元碩開發有限公司」並蓋有長昇公
08 司、元碩公司、黃碧蓮印章印文，但第3頁立契約書人欄
09 列印文字之出租人為「黃碧蓮」，另有手寫「長昇開發有
10 限公司」、「元碩開發有限公司」、「黃碧蓮」及長昇公
11 司、元碩公司、黃碧蓮之印章印文，足見原列印之出租人
12 僅黃碧蓮1人，參以原告自認因為黃碧蓮為地主，所以黃
13 碧蓮先簽訂系爭租約，後來因為報稅問題，經過被告同
14 意，才會再加上長昇公司、元碩公司為承租人等事實（見
15 本院110年8月5日言詞辯論筆錄及本院卷第169頁），堪認
16 系爭租約之土地租賃契約書簽訂時，出租人僅黃碧蓮1
17 人，簽約後再因報稅而將長昇公司、元碩公司加列為出租
18 人，此部分記載乃出租人黃碧蓮與承租人通謀所為虛偽意
19 思表示，依民法第87條第1項前段規定，該意思表示無
20 效，系爭租約之出租人仍為黃碧蓮1人。又系爭租約之土
21 地租賃契約書第1頁列印承租人「榮杰實業股份有限公
22 司」、第3頁立契約書人欄列印承租人「榮杰實業股份有
23 限公司」、其下列印法定代理人「黃世杰」，堪認系爭租
24 約之承租人僅榮杰公司，黃世杰係以法定代理人之身分於
25 契約書上簽章，難認黃世杰個人亦為系爭租約之承租人。
26 另系爭租約之土地租賃契約書第3頁列印承租人之連帶保
27 證人「黃振榮」、「陳西荃」，僅經陳西荃簽名並蓋章於
28 其姓名旁。陳西荃經本院提示系爭租約之土地租賃契約書
29 原本，自認其上簽名及印章之真正，並辯稱：提示原本之
30 第2頁被抽換了，因為伊簽名時有蓋騎縫章，但提示的原
31 本第1頁背面有伊印章印文，但第二頁的正面及背面沒有

伊印章印文，第3頁正面有伊印章印文；伊是第一個在契約書上簽名的，並在簽名時加了2點備註，第一點是必須黃振榮先生一起擔任連帶保證人，伊才願意擔任連帶保證人，第二點是伊只保證租約五年內的租金，如果發生因為違約、解約所發生的租金損失，伊才願意做連帶保證，除了這個之外，不負任何責任，當時備註在第2頁第五條違約處理後面的空白處，簽名當時的契約內容與提示打字的契約內容相同等語（見本院112年1月19日言詞辯論筆錄）。查上開契約書關於連帶保證人責任之約定，係記載於第3頁第十一條特約事項2.，其內容為「一方如覓有連帶保證人時，保證人對於本契約所生之一切給付應與被保證人負連帶責任，保證人並放棄先訴抗辯權。」，依經驗法則，保證人如欲限制其保證範圍，通常會加註在與其保證責任相關之條文附近，陳西荃辯稱其在契約書第2頁加上前述備註，違背上開經驗法則，又未舉證以實其說，尚難採信。原告提出之契約書第2頁固有陳西荃騎縫章不連續之情形，但陳西荃對於系爭租約之土地租賃契約書第1頁背面、第3頁正面所蓋陳西荃印章印文及立契約書人處簽名之真正均不爭執，蓋有其印章印文之第1頁、第3頁契約條文內容已堪認定其同意擔任系爭租約之連帶保證人而於第3頁立契約書人中承租人之連帶保證人列印其姓名之下方及右方分別簽名及蓋章。陳西荃否認為系爭租約之連帶保證人，不足採信。陳西荃另辯稱業於110年4月12日發函撤銷受詐欺而同意擔任系爭租約承租方連帶保證人之意思表示云云，固據提出郵局存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等影本為證。按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項本文定有明文。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證之責任。陳西荃未就主張被詐欺而為意思表示之事實舉證證明，其抗辯因被詐欺而為連帶保證之意思表示云云，不足採信，所為撤銷難認合法。

01 (二) 關於原告先位聲明1(1)、先位聲明2(1)、備位聲明
02 (1) 部分：

03 系爭租約之出租人為黃碧蓮，承租人為榮杰公司，已如前
04 述。榮杰公司承租系爭土地自108年10月9日起未給付租
05 金，經原告委任邱英豪律師於109年1月20日寄發存證信函
06 予榮杰公司終止系爭租約，已於109年1月21日送達，既為
07 兩造所不爭執【見前揭兩造不爭執事項(三)、
08 (五)】，出租人黃碧蓮自得依前揭系爭租約約定及民法
09 第455條前段、第767條第1項前段規定請求榮杰公司返還
10 承租之系爭土地。惟榮杰公司辯稱已於系爭租約終止後自
11 行拆除承租後搭建之地上物並於109年8月6日本件言詞辯
12 論期日催告原告受領租賃物之返還，已未占有系爭土地。
13 本院於111年6月30日至系爭土地勘驗測量時，僅有訴外人
14 黃家公司股東吳天順之兄吳天銘、聖諄公司員工吳政偉在
15 場，分別表明系爭土地上已無榮杰公司所蓋建物及所裝設
16 施，系爭土地中522地號土地上建物現為聖諄公司使用，
17 係向黃家公司承租的等語（見本院111年6月30日勘驗測量
18 筆錄），原告復未舉證證明榮杰公司、黃世杰現仍占有系
19 爭土地之事實。原告依系爭租約、民法第455條前段、第
20 767條第1項前段規定，先位聲明1(1)請求榮杰公司、黃
21 世杰應將系爭土地遷讓返還原告，先位聲明2(1)請求榮
22 杰公司、黃世杰應將系爭土地遷讓返還黃碧蓮，備位聲明
23 (1)請求榮杰公司、黃世杰應將系爭土地（除備位聲明
24 第(3)項所示外）遷讓返還原告，均無理由，應予駁回。

25 (三) 關於原告先位聲明1(2)、先位聲明2(2) 部分：

26 系爭租約之出租人為黃碧蓮，承租人為榮杰公司，陳西荃
27 為承租人之連帶保證人，榮杰公司承租系爭土地自108年
28 10月9日起未給付租金，經黃碧蓮委任律師於109年1月20
29 日寄發存證信函終止系爭租約，於109年1月21日送達，榮
30 杰公司已於109年8月6日本件言詞辯論期日催告出租人黃
31 碧蓮受領租賃物即系爭土地之返還，已如前述。出租人黃

01 碧蓮依前揭系爭租約約定、民法第179條及連帶保證關
02 係，請求承租人榮杰公司、陳西荃連帶給付108年10月9日
03 至109年1月21日系爭租約終日止未付之租金3,419,355元
04 【計算式： $1,000,000 \text{ 元} \times (3 + 13/31) \text{ 月} = 3,419,355$
05 元，元以下四捨五入，下同】、系爭租約終止翌日即109
06 年1月22日起至109年8月6日催告黃碧蓮受領系爭土地返還
07 日止，按月給付相當於租金1,000,000元之不當得利
08 6,483,871元【計算式： $1,000,000 \text{ 元} \times (6 + 15/31) \text{ 月} =$
09 6,483,871元】，合計9,903,226元，及其中租金
10 3,419,355元部分自起訴狀繕本送達翌日即109年7月3日起
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分為有理
12 由，原告逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

13 (四) 關於原告先位聲明1(3)、先位聲明2(3)部分：

14 原告主張系爭租約之租賃關係於109年1月21日終止，依系
15 爭租約第5條第2項約定，承租人自終止翌日即109年1月22
16 日起至3個月內應拆除系爭建物而迄未拆遷完成，系爭建
17 物之事實上處分權自109年4月22日起即轉讓為原告所有等
18 語，然榮杰公司、黃世杰以前詞否認。按現有地上建物
19 (除已滅失之富興段81建號)為承租人自行搭建使用，承
20 租人同意於租賃期滿或租約終止時，無條件拆除地上建物
21 恢復租賃標的為農業使用之土地並填平523、525地號上之
22 水池歸還出租人；若承租人積欠租金達2個月時，出租人
23 得終止租約，承租人應於3個月拆除房屋恢復原狀歸還標
24 的物點交與出租方，承租方承諾不得要求任何名目之遷離
25 費及各項權利金，如承租人於3個月內不拆遷，則同意所
26 有地上物均歸出租人所有，固為系爭租約第4條第1項、第
27 5條第2項分別明定。惟系爭租約之出租人為黃碧蓮，承租
28 人為榮杰公司，系爭租約之約定僅於當事人間發生效力。
29 榮杰公司辯稱其非系爭建物之事實上處分權人，原告復未
30 舉證證明榮杰公司為系爭建物之事實上處分權人，尚難僅
31 以系爭租約約定即認系爭建物為榮杰公司搭建而為事實上

處分權人，並因榮杰公司未拆遷而由出租人取得系爭建物之事實上處分權。從而，原告主張依系爭租約第5條第2項約定取得系爭建物之事實上處分權，難認有據，其先位聲明1（3）確認門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物（即附圖所示全部建物）之事實上處分權為原告3人共有（持份各3分之1）、先位聲明2（3）確認門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000號之未辦保存登記建物（即附圖所示全部建物）之事實上處分權為黃碧蓮所有，均無理由，應予駁回。

（五）關於原告先位聲明1（4）、先位聲明2（4）部分：

按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。未辦保存登記建物之買受人，固取得該建物之事實上處分權，惟依上開規定，該事實上處分權究與物權性質不同，無民法第767條第1項物上請求權規定之適用。系爭建物為未辦保存登記建物，為兩造所不爭執，依上開說明，無民法第767條第1項規定之適用。原告依民法第767條第1項前段規定，先位聲明1（4）請求榮杰公司、黃世杰應將系爭建物騰空遷讓返還予原告、先位聲明2（4）請求榮杰公司、黃世杰應將系爭建物騰空遷讓返還予黃碧蓮，為無理由，應予駁回。

（六）關於原告備位聲明（3）部分：

原告主張系爭租約約定若無法拘束黃世杰，黃世杰所有之地上物無權占用系爭土地，請求黃世杰拆除並返還占用土地予黃碧蓮等語，黃世杰則以前詞置辯。查系爭土地為黃碧蓮、陳偉華於101年7月31日向榮杰公司、謝秀枝買受，嗣於101年10月間辦理所有權移轉登記為黃碧蓮等3人共有，黃碧蓮等3人於101年10月2日簽交切結書予黃世杰，載明就坐落系爭土地上所有建築物以1億元向黃世杰購買，款項待榮杰公司退租搬遷時一併點交付清，並開立1張金額1億元的商業本票做保證質押，黃碧蓮等3人有權放

棄購買上述建築物，如放棄購買建築物則無條件同意黃世杰自行處理，雙方均不得要求賠償，榮杰公司退租搬遷後，如因附件（二）同意書的因素而無法進行地上物拆除時，黃碧蓮等3人同意以當時估算建築物的實際殘餘價值以現金支付黃世杰，黃世杰收到殘餘價值補償後必須於當時無條件歸還黃碧蓮等3人所開立的1億元商業本票等情，有不動產買賣契約書、切結書等在卷可稽（見本院卷一第129至139頁），堪認黃碧蓮與黃世杰早已約定於系爭租約之租賃關係消滅後以前揭切結書所載方式處理系爭土地上既有建物，系爭建物自有繼續占有使用系爭土地之正當權源，黃碧蓮背於上開約定，依民法第767條第1項前段規定，以備位聲明（3）請求榮杰公司、黃世杰應將附圖所示全部建物及水泥路面拆除，並將占用附圖所示代碼A1、A2、A3、A4、A5、B1、B2、B3、B4、C1、C2、C3、C4、D1、D2、E1、E2、F、G1、G2、H1、H2、H3、H4、H5範圍騰空返還黃碧蓮，並無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原告黃碧蓮依系爭租約、民法第179條及連帶保證法律關係，請求榮杰公司、陳西荃連帶給付9,903,226元及其中3,419,355元部分自109年7月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之原告其他請求，則無理由，應予駁回。又原告先位聲明1（1）、（4）、先位聲明2（1）、（4）、備位聲明（1）、（3）之請求既無理由，其就上開請求所為假執行聲請已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日

民事第一庭 法 官 謝宜伶

正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
04 書記官 王岫雯