

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第92號

原告 余奕慶

余俊毅

上二人共同

訴訟代理人 蘇志淵律師

被告 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

上列當事人間請求返還土地等事件，於民國111年10月6日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將坐落於桃園市○○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原告余奕慶。

二、被告應自民國109年2月29日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告余奕慶新臺幣2萬5,000元。

三、被告應將坐落於桃園市○○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原告余俊毅。

四、被告應自民國109年2月29日起至騰空返還第三項所示土地占之日止，按月給付原告余俊毅2萬5,000元。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一、二項，原告余奕慶如以新臺幣26萬2,213元供擔保得假執行，但被告如以新臺幣78萬6,640元為原告余奕

01 慶預供擔保，得免為假執行。

02 七、本判決第三、四項，原告余俊毅如以新臺幣25萬133元供擔
03 保得假執行，但被告如以新臺幣75萬400元為原告余俊毅預
04 供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分：

07 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
08 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
09 經查，原告起訴聲明係請求：(一)被告應將坐落於桃園市○○
10 區○○段0000地號土地（下稱1863地號土地）上之地上物
11 （實際佔用面積以現場測量結果為準）拆除，並將土地全部
12 騰空返還原告余奕慶。(二)被告應自民國109年2月29日起至騰
13 空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告余奕慶2萬5,0
14 00元。(三)被告應將坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地
15 （下稱1862地號土地）上之地上物（實際佔用面積以現場測
16 量結果為準）拆除，並將土地全部騰空返還原告余俊毅。(四)
17 被告應自109年2月29日起至騰空返還第三項所示土地之日
18 止，按月給付原告余俊毅2萬5,000元。(五)訴訟費用由被告負
19 擔。(六)如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣
20 經本院至現場勘驗，並由桃園市中壢地政事務所繪製111年6
21 月10日中地法土字第20700號複丈成果圖（下稱附圖，見本
22 院卷第203頁），原告乃於111年10月6日變更訴之聲明如主
23 文所示。經核，原告係將原訴之聲明請求被告拆除之地上物
24 之位置、範圍，依據附圖為事實上之補充、更正，並非訴之
25 變更或追加，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

26 貳、實體部分：

27 一、原告部分：

28 (一)緣原告余奕慶、余俊毅兩人分別為1863及1862地號相鄰土地
29 （合稱為系爭土地）之所有權人，此等土地為原告二人之母
30 親鍾正容取得所有後，於108年1月17日以108年1月7日之贈
31 與為原因，移轉所有權登記予原告，非如被告所稱兩造就系

01 爭土地存有借名登記關係。再被告前於108年3月1日就系爭
02 土地同時與原告兩人分別簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租
03 約），租賃期間均約定自108年3月1日起至109年2月28日
04 止，每月租金2萬5,000元，並於第10條租期屆滿約定：「租
05 用期間屆滿，乙方（即被告）應無條件拆除土地上建築物將
06 租用土地回復原狀，交還由甲方（即原告）管理，如果乙方未
07 拆除建物由甲方代為拆除，費用將由押金扣除，絕不得要求
08 移轉費或土地地上物補償金等任何名目之款項。」。而系爭
09 1863地號土地即建有如附圖編號1863(0)所示地上物、1862
10 地號土地上則建有如附圖編號1862(1)、1862(0)所示地上物
11 （就上開地上物均合稱系爭地上物，關於1863(0)與1862(1)
12 係屬同棟建物，編定門牌號碼為桃園市○○區○○路00巷00
13 0號之水泥建物，1862(0)之地上物則位於上開地上物西側並
14 緊臨，編定門牌號碼為桃園市○○區○○路00巷000號之鐵
15 皮建物）。嗣於租期屆至後，原告於109年3月4日以存證信
16 函（下稱原告存證信函一）函詢被告是否續租土地，而被告
17 於109年3月12日以存證信函（下稱被告存證信函）回覆因兩
18 造續約條件協商無果，將另尋他地經營，惟拒絕返還土地。
19 原告復於109年3月23日以存證信函（下稱原告存證信函二）
20 催告被告應依約拆除系爭地上物並歸還系爭土地，惟被告置
21 之不理，於租期屆滿後仍繼續無權占有土地損及原告權益迄
22 今。

23 (二)被告於109年2月28日租賃契約屆期終止後，仍繼續占用系爭
24 土地，原告自得依系爭租約第10條之約定及民法第767條第1
25 項前、中段及第455條之規定，請求被告拆除系爭土地上之
26 系爭地上物，並將系爭土地全部分別返還原告二人，另依民
27 法第179條之規定，請求被告依系爭租約約定之數額按月分
28 別給付原告二人相當於租金之不當得利各2萬5,000元。

29 (三)並聲明：如主文所示。

30 二、被告方面：

31 (一)兩造間就系爭土地，實為借名登記契約關係，原告不得以所

有權人地位主張權利：

1. 被告公司之法定代理人即負責人余遠良，為原告二人之父，余遠良並在與原告二人之母鍾正容結婚後第4年（79年）間創立被告公司。後於82年1月間，被告公司出資在系爭土地上建築工廠並取得使用執照。被告公司再於91年9月24日出資，向原地主購得系爭土地，並均將購得之土地借名登記在訴外人鍾正容名下，但關於該土地之管理使用處分收益則均由被告公司決定，並自行繳納土地稅捐等事宜。後於107年底，被告負責人余遠良與鍾正容爭執不休，決意離婚。被告公司並安排於108年初將門牌號碼為桃園市○○區○○路00巷000號之建物辦理第一次保存登記後，並指示鍾正容將系爭土地以贈與為原因移轉登記予原告二人名下，而改由被告公司另與原告二人就系爭土地成立借名登記契約。
 2. 鍾正容於108年1月11日離婚後心有不甘，竟以母親身份，指示原告二人，出面要求被告公司給付租金，被告公司負責人余遠良考量多年夫妻情義，見鍾正容以死相脅，不忍依法拒絕，始以被告之名義與原告二人簽訂系爭租約，並遵期給付租金，期能平復鍾正容情緒，以免鍾正容尋短自盡。詎料，租約屆期，原告二人假戲真做堅拒續租，隨即提起本件訴訟。
 3. 關於鍾正容與被告公司間借名登記契約之證明為：①被告公司於91年出資購買系爭土地。②被告公司自91年起，均自行占有使用管理系爭土地，鍾正容從未主張任何權利。③系爭土地之土地稅，歷年均由被告公司給付。④原告為訴外人鍾正容與被告之法定代理人余遠良之子，原告余奕慶亦於106年2月至109年2月擔任被告公司董事，原告二人不得諉為不知。
- (二) 又原告二人明知被告公司始為系爭土地之真正所有權人，其等與被告公司簽立系爭租約，意在平復鍾正容，而為通謀虛偽，故系爭租約自始無效，原告自不得主張租賃物返還請求權。又被告公司既為系爭土地之實質所有權人，被告所有之

01 地上物自有權占用系爭土地，原告提起本案之訴即無理由。

02 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告
03 負擔。如受不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

04 三、本院之判斷：系爭1863地號、1862地號等系爭土地均係於10
05 8年1月17日以108年1月7日之贈與為原因，由原告之母鍾
06 正容移轉予原告余奕慶及余俊毅所有，並分別完成登記，此
07 有系爭土地之土地所有權狀、土地登記第一類謄本附簡易庭
08 卷第7至8頁、第31頁至第32頁可參，且為兩造所不爭執，可
09 信為真實。而本案原告起訴主張因兩造間就系爭土地之系爭
10 租約屆期，故請求被告將坐落系爭土地上之系爭地上物拆
11 除，並將系爭土地分別歸還原告，被告則以上開情詞為辯，
12 是本院之爭點即為：(一)兩造間就系爭土地，是否有成立借名
13 登記關係？原告是否為系爭土地之所有權人？(二)系爭租約是
14 否有自始無效之情形？(三)系爭地上物現是否有權占用系爭土
15 地？原告是否可以主張因系爭土地租期屆滿，請求被告拆除
16 系爭地上物後，分別返還全部土地予原告二人？並請求相當
17 於租金之不當得利？茲分述如下：

18 (一)兩造間就系爭土地，是否有成立借名登記關係？原告是否為
19 系爭土地之所有權人？

20 1.被告雖辯稱系爭土地為被告出資購買，並借名登記在訴外人
21 鍾正容名下，然為原告所否認。就此，原告二人之母鍾正
22 容已到庭證稱：「我是這兩筆土地(指系爭土地)之前的地
23 主。因為我之前跟前夫余遠良開立被告公司，當時我們二人
24 都沒有支薪，包括家裡的所有開銷、小孩的學費、前夫購買
25 車輛，甚至之後我跟前夫離婚，前夫用來支協議書款項部分
26 也都是由融塑股份有限公司支付。1862地號先買，當時跟出
27 賣人沒有簽立買賣契約，出賣人是我小叔的配偶黃秀蘭（更
28 名黃秀涵），款項是融塑股份有限公司付的，登記在我名
29 下，當時跟前夫討論結果就是登記在我的名下，用意應該就
30 是要讓我當真正所有權人，雖然沒有明確講到這點。就像登
31 記前夫名下的車輛，也是讓他當真正的所有權人。之後是向

01 前夫哥哥余遠善購買1863地號土地，但是洽談過程都是跟前
02 夫的父親余聲等處理的，資金也是融塑股份有限公司給付
03 的。土地購入之後是給融塑股份有限公司已經蓋好的工廠使
04 用，工廠是先蓋，後來才買土地進來。之前工廠之所以可以
05 興建，是因為土地都是親人所有，沒有特別簽立借貸或租賃
06 契約」等語（參本院卷第133頁），意指關於證人鍾正容與
07 其前夫余遠良共同創立被告公司，並由余遠良任被告公司負
08 責人，關於兩人於夫妻關係存續期間所為之各種生活花費、
09 大型支出，均係由被告公司之款項來支應，如因此登記在兩
10 人名下之財產，包括不動產及汽車，即屬登記者所有。就
11 此，被告之法定代理人余遠良亦到庭證稱：「（是否被告公
12 司曾經出資購買車輛登記在你名下或被告名下？）都有，登
13 記我名下是因為有奢侈稅的問題，登記在我名下的車輛就是
14 我的，但我的家人都可以用」、「…我們家的食衣住行款項
15 包括小孩子的學費、生活費，都是公司給付的」等語（參本
16 院卷第138頁、第141頁），亦印證只要有被告公司出資購買
17 而登記在鍾正容或余遠良名下之財產，均應分屬鍾正容或余
18 遠良所有，此亦核與我國民間成立中小企業且屬家庭、家族
19 經營時，經常係以設立者夫妻或父母子女之財產充作公司資
20 金，公司所得款項亦任由設立者夫妻或父母子女取用做為公
21 司、家庭之共同支出，甚至據以購買不動產、汽車等作法相
22 符，故於此情況下，就取得財產發生爭執時，即應將公司法
23 人格淡化，而直接討論經營者家庭財產之分配，始合乎事實
24 上之狀況。是被告辯稱系爭土地自購入後登記在鍾正容名
25 下，係因被告公司與鍾正容成立借名登記關係，是否真實，
26 即有所疑；況鍾正容就此亦證稱其未曾與被告公司或余遠良
27 簽立何種契約（參本院卷第133頁），故系爭土地之登記事
28 宜，應認為鍾正容與余遠良就其等取得財產所為之分配，不
29 因土地購入資金係取自於被告公司，即認鍾正容係與被告公
30 司或余遠良成立何等借名登記契約，而應以系爭土地既已登
31 記在鍾正容名下，即認屬鍾正容所有。是證人余遠良雖對此

01 證稱鍾正容有與系爭公司成立借名登記契約（參本院卷第13
02 8頁），顯無足採。

03 2.再查，參以證人鍾正容與余遠良於108年1月11日所簽立之
04 兩願離婚協議書（參原證七附本院卷第75頁），雙方就婚後
05 財產之分配約定為：「(一)余遠良應給付鍾正容1,500萬元，
06 以作為婚後財產之分配，其中1,000萬元已以被告公司開
07 立，票據發票日為中華民國108年1月11日之支票給付，並經
08 鍾正容簽收無誤，剩餘500萬元則於本協議書簽署當日，由
09 余遠良以現金支付鍾正容。(二)余遠良依前項約定給付完畢且
10 支票兌現後，雙方依法律所定之夫妻剩餘財產分配請求權其
11 及其損害賠償請求權即行消滅，不得再對他方為任何請求」
12 等內容，是依該協議書內容，就余遠良應給付鍾正容之款
13 項，余遠良係提出被告公司所開立之支票為給付，除再次印
14 證鍾、余二人就兩人日常生活開銷，甚至在協議離婚條件履
15 行上，均係以被告公司之財產加以支付，故僅以被告公司出
16 資一情並無法認定因此取得財產之所有權歸屬，誠如前所述
17 外，更可知如系爭土地在購入之初，余遠良及鍾正容即有意
18 識「該不動產應屬被告公司所有，僅係暫時借名登記在鍾正
19 容名下」時，就該不動產之所有權歸屬，理應在上開協議書
20 中加以記載，才符常情，惟遍觀該協議書，全無相關記載，
21 證人鍾正容對此亦證述「當時前夫或被告公司並沒有叫我記
22 載系爭土地之間的法律關係」（參本院卷第135頁），故縱
23 該協議書為涉及離婚事宜，但以前述余遠良及鍾正容間之財
24 務及與被告公司間之關係而言，未就系爭土地所有權及借名
25 登記關係特為記載，仍不合理。

26 3.至原告與證人鍾正容雖不爭執系爭土地購入後，鍾正容仍繼
27 續同意系爭地上物占用系爭土地上，然此應係因被告公司為
28 鍾正容與余遠良所創立，且當時兩人婚姻關係仍存續中所
29 致，此即與余遠良上開所稱其以被告公司資金所購入之車
30 輛，雖為其所有，其家人均可使用為類似之道理。是系爭土
31 地既長期為被告所使用，則相關土地之稅捐由被告公司支

01 付，且由被告公司實質管理使用，自為合理，但無法以此認
02 該土地之實質所有權人即為被告公司。況被告公司之資金長
03 期為鍾正容及余遠良所使用，已如前述，是僅以土地之相關
04 稅捐為被告公司所支付一節，仍無法證明系爭土地所有權歸
05 屬及是否有借名登記之法律關係存在。

06 4.又查，參以證人鍾正容另證述：「因為之前我的前夫外遇，
07 我去抓他外遇要離婚時，前夫說他的財產都轉移了，我要求
08 3000萬元，他只願意給1000萬元，如果我不同意的話，他就
09 不給付我任何款項，除此之外，在二人私下討論過程中，前
10 夫另外提出願意給付我1500萬元，但上開兩筆土地必需移轉
11 到原告二人名下，如果我不接受，就不為任何給付。當時是
12 以贈與的原因登記在原告二人名下，之前購買土地就是想要
13 將土地交給原告二人，所以前夫提出該條件後，我就過戶送
14 給原告二人」等語（參本院卷第134頁），可知鍾正容之所以
15 將系爭土地分別移轉至原告二人名下，確係因伊與余遠良之
16 離婚爭執所致，但系爭土地既為鍾正容所有，故伊係基於何
17 種原因將之贈與原告，並不影響原告因此成立系爭土地真正
18 所有權人之地位，是不能因此反推系爭土地原係借名登記在
19 鍾正容名下，並在鍾正容與余遠良離婚後，改借名登記在原
20 告名下，並據以認定原告非系爭土地之真正所有權人，而不得
21 提起本案訴訟。況余遠良亦已到庭具結證稱：「…當時鍾
22 正容擔心如果過戶到我或公司名下，會被我處分掉，才要求
23 將土地過到兒子名下，我也同意將土地過戶到兒子名下，為
24 的是要送給兒子」等語（參本院卷第139頁），是縱認系爭
25 土地確係借名登記在鍾正容名下，然身為被告公司負責人之
26 余遠良亦已同意贈與給原告，並移轉所有權登記完畢，原告
27 即為系爭土地之合法受贈者，而成為真正之所有權人，被告
28 再以上開情詞為辯，均不足採。

29 5.甚者，若原告亦係因借名登記關係而成為系爭土地之登記名
30 義人，或因鍾正容無權處分而擅自將借名登記財產移轉給原
31 告，則被告自應依法終止該等契約，並主張其始為真正所有

01 權人，得以繼續使用系爭土地始符常情；惟被告公司卻在余
02 遠良之代理下，與原告二人簽立系爭租賃契約，並按月繳付
03 租金，且在原告催告確認是否續約時，尚以被告存證信函回
04 函不再續約，顯見該契約並非兩造通謀虛偽所簽立（詳如後
05 述），此顯與被告所辯稱其始為系爭土地所有權人間有矛盾
06 之處。故綜上，應認系爭土地雖係由被告公司出資購入並登
07 記在訴外人鍾正容名下，但應認鍾正容始為真正所有權人，
08 並無借名登記關係在在，嗣鍾正容再將之贈與原告，並完成
09 所有權移轉登記，原告即成為系爭土地之所有權人，被告逕
10 認原告非所有權人，不得據以提起訴訟部分，即無足採。

11 6.綜上，兩造間並未就系爭土地成立借名登記法律關係，原告
12 確為系爭土地之所有權人。

13 (二)系爭租約是否自始無效之情形？

14 1.被告雖稱系爭租約係兩造通謀虛偽所簽立，簽立之主要目的
15 是為安撫訴外人鍾正容之情緒等語，惟為原告所否認。然
16 查，若謂該租約為兩造通謀虛偽所簽立，兩造自不可能依約
17 履行，被告更不可能按月準時給付租賃期間之全部租金。但
18 參以原告所提出之上開商業銀行延平分行帳戶之存摺明細資
19 料(參本院卷第119頁至第127頁)，可知訴外人黃湘羚自108
20 年3月起至109年2月止，均按月匯入2萬5,000元之款項，證
21 人鍾正容亦到庭證稱系爭租約一開始即為被告委託會計師黃
22 湘羚前來與原告簽約，另由原告委託伊去簽約，且租金部分
23 確由黃湘羚匯給原告等語（參本院卷第134頁），而被告亦
24 不否認上開簽約及給付租金之情事（參本院卷第101頁、第1
25 39頁），另參被告公司之變更登記事項卡，亦可知被告公司
26 之監察人即為上開匯款人黃湘羚，渠並為系爭租約之保證
27 人，即足認被告確交由黃湘羚依系爭租約按月給付原告租
28 金，被告卻辯稱該租約為兩造通謀虛偽所簽立，顯與常情不
29 符。況鍾正容即為代理原告簽立該租約之人，已實質參與訂
30 約，實難認此契約為兩造為安撫鍾正容所通謀虛偽簽立，被
31 告該部分所辯顯難認為真實。至被告雖另辯稱給付租金之原

01 因在於息事寧人，因為當時鍾正容以死威脅部分，但此部分
02 未據被告提出證據以實其說，不足採信。

03 2.再查，原告確曾於109年3月4日以原告存證信函一函詢被告
04 租約屆期是否續租土地，如不續約，請將系爭土地回復原狀
05 並歸還；被告於109年3月12日以被告存證信函回覆因兩造續
06 約條件協商無果，將另尋他地繼續經營，惟拒絕返還土地。
07 原告復於109年3月23日以原告存證信函二催告被告應依約拆
08 除系爭土地上之地上物並歸還土地等，為兩造所不爭執，並
09 有該等存證信函及其回執附簡易庭卷第19頁至第24頁可參。
10 是以，如系爭租約確為兩造所通謀虛偽而簽立，兩造間另有
11 成立其他無償使用土地之法律關係，則被告自應在收到原告
12 存證信函一後，即於被告存證信函中向原告表示此等情狀，
13 且因余遠良與鍾正容既已離婚，更無可能再為安撫鍾正容，
14 而故意置而不論之情形，然被告存證信函中卻就此部分隻字
15 未提，甚至如一般承租人在租約屆時，具體回應出租人是否
16 續約之情事。故依兩造此等表現，實無法認該租約為兩造通
17 謀虛偽而簽立。

18 3.綜上可認，系爭租約並非兩造通謀虛偽所簽立，兩造間就系
19 爭地上物占有系爭土地部分之權利義務，即應依系爭契約內
20 容。

21 (三)系爭地上物現是否有權占用系爭土地？原告是否可以主張因
22 系爭土地租期屆滿，請求被告拆除系爭地上物後，分別返還
23 全部土地予原告二人？並請求相當於租金之不當得利？

24 1.按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
25 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之」、「承租人於租
26 賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保
27 持其生產狀態，返還出租人」「無法律上之原因而受利益，
28 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
29 後已不存在者，亦同」，為民法第767條第1項前、中段、第
30 455條及第179條所明定。

31 2.經查，兩造確於108年3月1日分別就1863地號、1862地號土

01 地簽立系爭租約，並均約定租賃期間自108年3月1日起至109
02 年2月28日止，每月租金2萬5,000元，且於第10條租期屆滿
03 處約定：「租用期間屆滿，乙方（即被告）應無條件拆除土
04 地上建築物將租用土地回復原狀，交還由甲方（即原告二人）
05 管理，如果乙方未拆除建物由甲方代為拆除，費用將由押金
06 扣除，絕不得要求移轉費或土地地上物補償金等任何名目之
07 款項。」，為兩造所不爭執，且有系爭租約附簡易庭案卷第
08 14頁至第18頁可參。再兩造既係基於真意，而非通謀虛偽簽
09 立系爭租約，已如上述，則兩造即應受該租約所拘束。是系
10 爭租約之租賃期限即已於109年2月28日屆至，且兩造並未續
11 訂租約，則被告於109年2月29日起即屬無權利繼續占用系爭
12 土地，被告自應依上開第10條之約定，將系爭土地之地上建
13 築物拆除，回復土地原狀，而交還原告二人。

14 3. 又系爭1863地號土地確建有如附圖編號1863(0)所示地上
15 物、1862地號土地上則建有如附圖編號1862(1)、1862(0)所
16 示地上物（關於1863(0)與1862(1)係屬同棟建物，編定門牌
17 號碼為桃園市○○區○○路00巷000號之水泥建物，1862(2)
18 之地上物則位於上開地上物西側並緊臨，編定門牌號碼為桃
19 園市○○區○○路00巷000號之鐵皮建物）部分，業經本院
20 至現場勘驗無訛，並經中壢地政事務所提出附圖為證，有該
21 勘驗筆錄、現場照片及附圖等資料附本院卷第155頁至第171
22 頁，且為兩造所不爭執，可信為真實。是上開地上物既已無
23 權占用在系爭土地上，依系爭租約第10條之約定，被告即應
24 將之拆除，並將系爭土地全部返原告。

25 4. 再被告前於緊臨系爭1863地號土地東側之桃園市○○區○○
26 段0000地號土地上興建同段586建號之建物（使用執照為82年
27 11月25日觀鄉建使照字第318號、門牌號碼為桃園市○○區
28 ○○○路00巷000號，建築基地地號：廣興段1862、1864地號）
29 做為工廠使用時，雖有取得當時1863地號（重測前地號為坡
30 寮段水尾子小段16-4地號，當時地主為原告之伯父余遠善）
31 及1864地號（重測前地號為坡寮段水尾子小段16-5地號，當

01 時地主為原告之祖父余聲等)地主所出具之土地使用權同意
02 書，被告並於108年1月3日就該建物為第一次保存登記，此
03 有該建物登記謄本、使用執照、土地使用權同意書附簡易庭
04 卷第57頁至第60頁、本院卷第47頁至第53頁、第57頁可參。
05 然依該使用同意書所興建之建物與系爭地上物之門牌號碼並
06 不相同，顯非同一地上物，是被告本不得以該土地使用權同
07 意書，做為系爭地上物占有系爭土地之合法權源。縱認上開
08 586建號建物與系爭地上物有重疊之處，然兩造既已就系爭
09 地上物如何使用系爭土地部分，簽立系爭租約，則關於使用
10 系爭土地部分之法律關係，自應改依租約內容約定加以處
11 理，自無從再援引上開使用同意書處理該部分爭執，附此敘
12 明。

13 5.再證人余遠良雖另證稱：「(你前述過戶給兒子，是要送給
14 兒子是要贈與或有其他用意?)當時有說土地給他們，但是
15 要無償使用5年，但就此等部分都用口頭成立，我開1000萬
16 元支票時，兒子余奕慶也在現場，我要求他背書，但他不
17 敢。無償使用部分我有跟鍾正容說，鍾正容有跟兩位原告
18 說，當時主導權在鍾正容，因為當時土地還在鍾正容名下，
19 所以原告部分應該有同意，但是他們沒有親口跟我說明過，
20 我們也沒有立下書面」等語(參本院卷第139頁)，似欲說
21 明縱系爭土地歸屬原告二人所在，證人余遠良或被告公司亦
22 與原告二人成立無償使用系爭土地5年之使用借貸法律關
23 係。然此部分並未成立書面，已如余遠良所述，故是否確有
24 此等關係，已難以認定。況依余遠良所述，關於無償借貸部
25 分係其告訴鍾正容1人，但證人鍾正容已證稱「伊與余遠良
26 協議離婚時，並無討論系爭土地贈與原告二人之條件為被告
27 公司可以繼續使用系爭土地至少5年」等語(參本院卷第137
28 頁)，而被告就此亦未再提出其他證據加以證明，亦難認為
29 真實。況縱余遠良確有與鍾正容口頭上討論無償使用系爭土
30 地5年部分，但均僅限於余遠良與鍾正容而已，並不及余遠
31 良或被告公司與原告間，是實難僅因證人余遠良上開證述，

01 即認原告有同意系爭地上物自系爭土地移轉原告所有後，可
02 再無償使用5年部分。況若確有該等使用借貸契約存在，何
03 以兩造還須簽立系爭租約，更可證證人余遠良部分證述並無
04 可採。

05 6.綜上，可認系爭租約既已屆期，系爭地上物即無繼續占用之
06 合法權源，原告自可本於系爭土地之所有權人及系爭租約之
07 出租人地位，依民法第767條第1項前段、中段、第455條之
08 規定及系爭租約第10條之約定，訴請被告拆除系爭地上物
09 後，將系爭土地分別返還原告二人。再系爭地上物既自109
10 年2月29日起即無權占用系爭土地，則依民法第179條之規
11 定，被告即因此獲得相當於租金之不當得利，而兩造原約定
12 每月租金均各為2萬5,000元，是該相當於租金之不當得利，
13 即應以每月2萬5,000元加以計算，故原告就此部分併予請
14 求，確有理由。

15 四、綜上所述，原告依據民法第767條第1項前段、中段、第455
16 條之規定及系爭租約第10條之約定，請求被告拆除系爭地上
17 物後，將系爭土地全部分別歸還原告，另依民法179條之規
18 定，請求被告按月分別給付原告二人各2萬5,000元相當於租
19 金之不當得利，均有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保
20 以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金
21 額，准予宣告假執行，併依被告之聲請宣告被告預供擔保得
22 免為假執行。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與本
24 判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 六、原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
27 民事第三庭 法 官 林靜梅

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
02 書記官 劉寶霞