

福建金門地方法院民事判決

108年度訴字第60號

原告 吳以峯
訴訟代理人 賴忠明律師
被告 捷源有限公司
法定代理人 陳麗明
訴訟代理人 吳以敏

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於109年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落金門縣○○鎮○○段○○○號土地上如附圖所示綠色斜線部分之鐵皮屋（面積三百一十四點七一平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還原告。

被告應自民國一〇九年一月一日起至返還土地之日止，按月給付原告新臺幣陸佰參拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾貳萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣參佰陸拾伍萬柒仟肆佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項就已屆清償期之部分，於原告按月以新臺幣貳佰壹拾參元為被告供擔保後，得假執行，但被告如按月以新臺幣陸佰參拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落金門縣○○鎮○○段○○○號土地，面積898.85平方公尺，原為原告及被告訴訟代理人兄弟二人所共有，應有部分各1/2（下稱原94地號土地）。嗣原告針對上開土地，向本院請求判決分割共有物，並經本院以106年度訴字第81號判決，原94地號土地分割為94地號土地（面積449.43平方公尺），由原告單獨所有，及94-2地號土地（面積

449.42平方公尺)，由被告訴訟代理人單獨所有，確定在案，嗣於108年4月25日，原告業以「判決共有物分割」為登記原因，辦理登記完畢。而被告出資興建之如附圖所示之綠色斜線部分之鐵皮屋（下稱系爭地上物，面積314.71平方公尺）無權占有原告所有之94地號土地（下稱系爭土地）。

（二）復被告所有之系爭地上物占有系爭土地屬無法律上原因，致原告受有相當於租金之損害，依土地法第97條、第105條之規定，以系爭土地之申報地價243.5元之年息10%為計算租金之基準，被告自起訴日即108年7月19日回溯5年計算被告應給付原告相當於不當得利之租金，共計新臺幣（下同）38,316元（計算式：314.71平方公尺×243.5元×10%×5年=38,316，元以下四捨五入）。另自本件起訴之翌日即108年7月20日起至被告返還土地之日止，被告按月應給付原告相當於不當得利之租金為639元（計算式：314.71平方公尺×243.5元×10%×1/12=639元）。

（三）爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭土地騰空返還原告，且應給付原告占有系爭土地之相當於租金之不當得利。並聲明：（一）如主文第一、二項所示，（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：

（一）系爭土地為被告出資購買，並借名登記於原告名下。

1.原94地號土地係被告於83年3月25日向訴外人即被告之創立者吳倭古之好友周冀掃以現金450萬元購買，斯時因被告資金不足，先由吳倭古於83年1月31日以其所有金門縣○○鎮○段0000000地號之土地向金門縣信用合作社設定抵押新臺幣250萬元，嗣後再以公司營業所得分期償還吳倭古，直至87年7月4日清償完畢，同時分別另向訴外人即兩造之兄弟吳以銘借款100萬元、被告借款100萬元、

原告借款20萬元，嗣後公司亦均已清償。

2.復因原94地號土地係農地，83年時僅具自耕農身分之自然人始得取得農地，故將原94地號土地借名登記於訴外人陳含治名下，並於86年2月24日將該筆土地設定1000萬元之抵押權予被告三名有借資之股東（吳以銘、被告訴訟代理人、原告），嗣89年農業發展條例修正後，非農民身分之自然人可取得農地，於92年間被告決定將原94地號土地借名登記於股東兼經營者原告、被告訴訟代理人名下，系爭土地與系爭地上物既同屬被告所有，則系爭地上物坐落於系爭土地上，自非無權占有。倘原告有取得系爭土地所有權，則請其提出向陳含治購買土地之買賣契約書、購買金額及價金給付證明。

（二）退而言之，被告於83年出資購買原94地號土地並同時興建系爭房屋，嗣於92年間始將之登記於原告名下，縱使視其具有所有權；惟依民法第425條之1第1項前段，推定在系爭地上物使用期限內，對系爭土地存在租賃關係，被告自非無權占有系爭土地。

（三）兩造間對系爭土地具不定期使用借貸關係。

1.末原告自83年至106年間與被告訴訟代理人等共同經營被告，原告於92年登記為原94地號土地所有權人時，該土地上即有上開房屋，且為原告所知，此由92年間原94地號土地移轉登記及102年納稅義務人變更，均係原告親自辦理，該契稅申辦係原告辦理並簽名領取繳款書等情可知，亦證原告同意系爭地上物坐落於系爭土地之上，雙方顯已成立使用借貸契約之法律關係，並非無權占有，亦非「無法律上原因」而占有系爭土地。

2.再依民法第470條第1項規定，使用借貸未定期限者，應依借貸之目的使用完畢時返還之。所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言，如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人

01 目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢。系爭土地及系
02 爭地上物乃供經營事業之用，依借用目的，經過十數年之
03 時間，目前確有繼續使用系爭土地之必要，原告主張終止
04 兩造間之借貸關係，亦非適法。

05 (四) 系爭地上物對系爭土地既有合法占有權源，被告自非無法
06 律上原因受有利益，原告請求被告應給付相當於租金之不
07 當得利自屬無據，並聲明：(一) 原告之訴及假執行之聲
08 請均駁回。(二) 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
09 假執行。

10 三、不爭執事項：被告所有之系爭地上物占有系爭土地，且占有
11 系爭土地之面積為314.71平方公尺。

12 四、本件兩造爭執之點應在於(以下就論述順序及文字做調整)
13 : (一) 系爭土地是否為被告借名登記在原告名下、(二)
14 系爭地上物是否無權占有系爭土地：1.系爭土地分割時，原
15 告是否同意系爭地上物使用系爭土地、2.本件是否難以就被
16 告所稱之供經營事業之借用目的定借貸期限、3.兩造就系爭
17 土地是否存有不定期使用借貸關係契約、4.原告是否因不可
18 預知之情事，而得終止兩造使用借貸關係契約、(三) 原告
19 主張以申報地價之年息10%為計算租金之基準，向被告請求
20 給付不當得利，是否有理由，茲分述如下：

21 (一) 按原告以無權占有為原因，請求返還土地者，原告就土地
22 為其所有及被告占有之事實已為舉證證明，被告以其非無
23 權占有為抗辯者，原告對其土地被無權占有之事實無舉證
24 責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

25 (二) 原告主張其原94地號土地之共有人，經本院判決共有物分
26 割後，現登記為系爭土地之所有權人等事實，已據其提出
27 與所述相符之本院106年度訴字第81號判決及確定證明書
28 、系爭土地之土地登記第一類謄本各1份為證(本院卷一
29 第19至29頁)，是原告之主張為可採信。

30 (三) 系爭土地非被告借名登記於原告名下。

31 1.被告抗辯：系爭土地為被告出資購買並借名登記於原告名

下等語，為原告所否認，經查，證人即原告與被告訴訟代理人之母楊翠娥證稱：原94地號土地由其丈夫吳倭古在捷源公司與斯時之所有權人周冀掃洽談購買事宜，沒有很久吳倭古就以450萬購買。從談到付款、過戶等約半個月左右。購買土地的錢是吳倭古用我們雜貨店的房子去貸款等語（本院卷二第164至167頁）。證人周冀掃證述：我親自到吳倭古家，在他家店門口問我，他有聽人說我有一塊地要賣，他就問我。只談了一次，他要買我就同意以450萬賣給他，並由吳倭古分2、3次以現金支付買賣價金。我們是好朋友，都是講信用的，沒有簽什麼。我拿了2次錢後，我就把權狀拿給他過戶等語（本院卷二第198至199頁），由證人楊翠娥與原告及被告訴訟代理人間係母子關係，及證人周冀掃對於兩造僅係原94地號土地之原所有權人，此二證人之證言應足採信。是將證人楊翠娥、周冀掃之上述證詞互核，堪認原94地號土地係由吳倭古出資向證人周冀掃購買，則被告辯以系爭土地為被告出資購買等語顯有疑義。

2. 復被告訴訟代理人於原告前所提分割共有物訴訟審理中，向法院表示請准分割、原94地號土地全部應由其取得，願意金錢補償原告等語，有上開本院判決可佐（本院卷一第20頁），倘系爭土地確由被告出資購買並借名登記於原告名下，依一般經驗法則，被告於前開分割共有物訴訟中，無可能不就原94地號土地為被告所有並借名登記於原告與被告訴訟代理人名下乙事有所抗辯，而被告訴訟代理人反卻同意原告訴請分割，且願以金錢補償原告，亦臻其所辯有疑。

3. 又原94地號土地為民國85年1月20日公告發布實施「金門特定區計畫」劃定之農業區，為農業用地，有卷附金門縣政府109年4月16日府建農字第1090031581號函足憑（本院卷二第209至211頁），原94地號土地非耕地，本可由私法人取得所有權，亦有金門縣地政局109年4月28日地

籍字第1090003220號函在卷可證（本院卷二第215頁），是於92年5月28日自陳含治移轉登記所有權時，依斯時法令，並無有不能登記在私人公司名下之特殊情事及法令規定，而有向自然人借名登記之必要，倘原94地號土地確係被告出資所購，當可將原94地號土地自陳含治名下，登記為非經營農業事業之被告。再原告與被告訴訟代理人均為吳倭古之親子，兼為被告股東及經營者之一，將原94地號土地直接贈與予其等，亦有為家族財富傳承及節稅之可能性存在。

4. 綜上所述，系爭土地自陳含治名下直接登記予其等名下之原因甚多，非必出於借名登記關係，亦可能出於他由而登記於其等名下，被告所辯顯不可採。

（四）系爭地上物無權占有系爭土地。

1. 被告辯以原94地號土地分割時，原告同意系爭地上物使用系爭土地，為有理由。

（1）被告另辯以原94地號土地分割時，原告同意系爭地上物使用系爭土地等語，為原告所否認，經查，系爭地上物，於原告取得原94地號土地之應有部分時，業已建築於其上等情，為原告所不否認，又原告於被告在82年3月9日核准設立時即為被告之股東，此有經濟部中部辦公室捷源有限公司案卷所附經濟部82年3月9日經（82）商字第103631號函足佐（經濟部影印卷），原告既為被告之股東，系爭地上物又為被告所有，更可認原告於92年取得原94地號土地之應有部分時，不僅已知系爭地上物占有原94地號土地，其取得該土地之應有部分時，依一般經驗，顯然無反對系爭地上物繼續占有原94地號土地之可能，其應默示同意被告所有之系爭地上物繼續占有原94地號土地，使用該土地。

（2）又原告於106年間於本院提起分割原94地號土地之訴時，併同主張系爭地上物為原告及被告訴訟代理人共有，請求本院准予分割，同有上開判決可查（本院卷一第19

頁），足認斯時原告並未反對系爭地上物繼續占有使用系爭土地，故被告上開所辯，應為可採。

2. 本件尚無被告所稱以供經營事業之借用目的定借貸期限。被告又辯以：依民法第470條第1項規定，系爭土地及系爭地上物乃供經營事業之用，依借用目的，必經過十數年之時間，目前確有再使用該系爭土地及系爭地上物之必要等語。然查，被告僅空言泛稱現有繼續使用系爭地上物及系爭土地之必要，卻於本院言詞辯論終結前未提出相關事證供本院審酌，是其上開所辯自無足採。

3. 兩造就系爭土地存有不定期使用借貸關係。被告另辯以兩造間就系爭土地具不定期使用借貸關係等語，為原告所否認，經查，原告自取得原94地號土地應有部分時起，至其訴請本院分割原94地號土地時，均同意被告使用該土地，業經本院認定。復至原告本件言詞辯論終結前，未見原告提出任何事證供本院審認，其自提起前開分割共有物訴訟後至提起本件訴訟前，有何向被告據以主張反對被告使用系爭土地之情事，且本件非被告所辯以供經營事業之借用目的定借貸期限，已如上述，是被告辯稱兩造就系爭土地存有不定期使用借貸關係應足採認。

4. 原告業於108年12月31日終止兩造就系爭土地之不定期使用借貸關係。

按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有明文。原告雖主張以原告所提之民事準備書（二）狀送達被告為終止使用借貸契約之意思表示等語。經查，前開書狀係於108年12月17日送達本院，有本院收受章戳為憑（本院卷二第55頁），被告雖於本院108年12月31日準備程序期日表示業已收受前開原告所提書狀（本院卷二第89頁），惟迄至本院言詞辯論終結前，原告並未提出回執，供本院審核被告係於108年12月17日至108年12月31日間之何日收受，依被告前開所述，得認至遲於108年12月31日收受

前開書狀，從而，本件兩造間之不定期租賃關係應於108年12月31日終止。

5.末原告得否以因不可預知之情事為由，終止兩造使用借貸關係契約，兩造間之不定期租賃關係業經原告終止已如前述，此部分本院茲不贅述。

6.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項定有明文。查原告為系爭土地之所有權人，被告既無法舉證證明其有占有使用系爭土地之合法權源，則原告主張被告所有之系爭地上物無權占有系爭土地，請求其拆除系爭地上物並返還系爭土地，自應准許。

(五)原告主張以申報地價之年息10%為計算租金之基準，向被告請求給付不當得利，應予准許。

1.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。但依其利益之性質或其他情形，不能返還者，應償還其價額。為民法第179條前段、第181條但書所明定。經查，系爭不定期使用借貸關係終止後，被告占有原告所有之系爭土地，核屬侵害原告之所有權，而受有占有系爭土地之利益，致原告受有損害，並無法律上原因，依民法第179條前段規定，自應返還占有系爭土地相當於租金之不當得利。故原告依民法第181條但書規定，請求被告按月給付其價額即自109年1月1日起至返還系爭土地止相當於租金之不當得利之範圍內，即屬有據，逾此範圍為無理由。

2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為地租所準用，為土地法第97條第1項、第105條所明定。而所謂土地價額係指法定地價，法定地價係指申報地價，建築物價額則依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之價額，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。

3.復按土地所有人固得依不當得利法則向無權占用土地之人

請求返還相當於租金之損害，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等為決定。本院審酌系爭土地位於金門縣○○鎮○○○路靠近金門大學門口，騎乘普通重型機車至本院僅需3至5分鐘，商業繁榮，交通便利，且作為商業使用，被告所得利益甚高，故認原告主張所受損害及被告所受利益，以申報地價即當期公告地價總值年息百分之10計算每年相當於租金之不當得利金額應為適當。

4.又查，本件系爭土地107年1月之申報地價每平方公尺為243.5元，有卷附系爭土地地價第一類謄本為佐（本院卷一第31頁），系爭地上物占有系爭土地之面積為314.71平方公尺，準此，原告主張被告按月應給付原告相當於租金之不當得利為639元（計算式：314.71平方公尺×243.5元×10%×1/12=639元，元以下四捨五入）。

5.承上，原告主張被告應自109年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付639元相當於租金之不當得利之部分應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，復自109年1月1日起至返還系爭土地止，按月給付639元相當於租金之不當得利核屬正當，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌認均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：本院酌量原告敗訴比例甚微，故依民事訴訟法第79條規定命訴訟費用由被告負擔。

01 中 華 民 國 109 年 9 月 21 日

02 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 魏 玉 英

03 法 官 蔡 旻 穎

04 法 官 黃 佩 穎

05 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

06 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 。

07 中 華 民 國 109 年 9 月 21 日

08 書 記 官 張 梨 香

09 附 圖 ：