

臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度訴字第268號

原告 楊黃雅卿
訴訟代理人 陳偉仁律師
陳明律師
被告 年瑩機械股份有限公司
法定代理人 楊振甫
被告 志宏有限公司
法定代理人 黃志宏
上二人共同
訴訟代理人 嚴庚辰律師
江立偉律師
吳惠珍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年1月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）為
原告所有。被告年瑩機械股份有限公司（下稱年瑩公司）於
87年4月20日以買賣取得坐落系爭土地上之同地段202建號
建物（門牌號碼：嘉義縣○○村00鄰○○路○段000巷0○
0號建物，下稱系爭建物），並進行改建，嗣被告年瑩公司
又將系爭建物出租給被告志宏有限公司（下稱志宏公司），
然被告年瑩公司並無任何占有泉源，依臺灣高等法院100年
度重上字第579號判決意旨，認向被告年瑩公司承租系爭建
物之被告志宏公司對系爭土地亦屬無權占有，原告爰依民法
第767條第1項前段規定，請求被告年瑩公司、志宏公司遷
出，並返還系爭土地。又系爭土地99年迄今之申報地價每平
方公尺為新臺幣（下同）960元，土地每年依申報地價年息

10% ，被告利用系爭土地範圍為937.72平方公尺，則被告自108年4月15日起回溯5年相當於租金之不當得利為45萬106元（計算式：960元×937.72平方公尺×10%×5年=45萬106元）。

(二)、被告年瑩公司雖辯稱系爭土地為其借名登記在原告名下云云，惟被告迄今未提出證據以實其說，難認可採。

(三)、被告年瑩公司雖辯稱原告向其提領鉅款花用，並不反對被告年瑩公司利用系爭土地，認兩造間有使用借貸關係云云，然被告年瑩公司所述均不實在，並經數判決認定為不可採，足見被告年瑩公司所述不實。又縱認有使用借貸關係，然被告年瑩公司未經原告同意將系爭建物出租被告志宏公司，依民法第467條第2項、第472條第2款等規定，原告自得依109年1月7日民事準備(二)狀將終止兩造間使用借貸關係之意思表示送達被告年瑩公司，並請求被告年瑩公司及被告志宏公司應分別拆除系爭建物及自系爭土地上遷出，並均返還系爭土地予原告。

(四)、被告年瑩公司雖辯稱其對系爭土地有民法第425-1規定之租賃關係存在云云，惟系爭建物於75年第一次登記時，一層為340.65平方公尺，總面積為365.54平方公尺，復參73年7月16日之建物測量成果圖另載，建物座落分為「主建物」及「附屬建物（宿舍）」，迨至被告年瑩公司於87年4月20日購買系建建物時，上開建物狀況均未變更，惟本次訴訟中經複丈後，系爭建物面積大幅增加為863.31平方公尺，格局亦與73年7月16日建物測量成果圖所示完全不同，系爭建物入口處亦自空地改建為入口，「附屬建物（宿舍）」亦不復存在，足見被告年瑩公司取得系爭建物所有權後，將系爭建物重建依臺灣臺中地方法院98年度訴字第2003號判決意旨，嗣後重建之系爭建物，已非原告受讓系爭土地時可預見之房屋，其原有房屋得使用之狀態即當然終止，故本件應無民法第425-1規定之適用。

(五)、並聲明：一、被告年瑩公司應將坐落系爭土地上門牌號碼嘉

01 義縣○○村00鄰○○路○段000巷0○○號建物拆除，並將
02 系爭土地騰空返還原告；二、被告志宏公司應自系爭土地面
03 積973.72平方公尺土地遷出，並將上開土地返還原告；三、
04 被告年瑩公司應給付原告45萬106元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並應自起訴狀繕
06 本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告7,502
07 元；四、被告志宏公司應給付原告45萬106元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並應自
09 起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原
10 告7,502元；五、前二項所命給付，其一被告如已給付，於
11 給付範圍內，他被告免給付義務；六、訴訟費用由被告負擔
12 ；七、原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)、系爭土地及建物原本均係由被告年瑩公司之法定代理人即訴
15 外人楊振甫於83年間以嘉義市農會貸款所得之資金購買，惟
16 斯時被告年瑩公司尚未獲准設立許可，始先借用原告為登記
17 名義人，嗣被告年瑩公司於83年間成立後，旋即再以公司之
18 名義向大眾銀行借款，以清償上開楊振甫對嘉義市農會之借
19 款，系爭建物及土地購買後，自始均由被告年瑩公司管理使
20 用，被告年瑩公司所購買之機械亦安設於系爭土地上，此有
21 被告年瑩公司84年6月23日向經濟部工業局申請投資抵減證
22 明之文件可稽。反觀原告並無任何資金及資力可以購買系爭
23 土地及建物，原告又未自己管理、使用、處分系爭土地或建
24 物，足堪認定系爭建物及土地均為被告年瑩公司所出資購買
25 。嗣被告年瑩公司向原告表示終止借名登記關係，請求將系
26 爭土地及建物移轉登記至被告年瑩公司所有，詎原告僅將系
27 爭建物移轉登記予被告年瑩公司所有，被告年瑩公司迄今尚
28 持有系爭土地原始之權狀，自原告將系爭土地之權狀交由被
29 告年瑩公司保管之舉，可知原告確實非系爭土地真正所有權
30 人，原告以土地所有權人自居，起訴請求拆屋還地，與事實
31 不符，自無理由。

01 (二)、縱認兩造間無借名登記關係，然被告年瑩公司之法定代理人
02 楊振甫與原告於78年間結婚後，並未約定夫妻財產制，夫妻
03 間本有互相利用或使用財產之情形，原告於87年4月1日將系
04 爭建物移轉與被告年瑩公司時，應已預見被告年瑩公司將使
05 用系爭土地，參以原告與楊振甫間夫妻親密關係，可認原告
06 係無償提供系爭土地供被告年瑩公司使用。衡諸一般夫妻間
07 感情及財產之處理而言，通常不會訂立租賃關係或設定其他
08 權利，多年來原告亦未向被告年瑩公司要討租金，或以出租
09 人自居，足堪認定兩造間應屬使用借貸關係，原告請求被
10 告遷出，並給付相當於租金之不當得利，自無理由。

11 (三)、又縱兩造間非屬使用借貸關係，然系爭土地及房屋原均同屬
12 原告所有，原告僅將系爭建物所有權讓與被告年瑩公司，依
13 民法第425-1條規定，推定在系爭建物得使用期限內，兩造
14 間有租賃關係，被告年瑩公司既有權占用系爭土地，則原告
15 請求給付相當於租金之不當得利即無理由。又原告倘得向被
16 告年瑩公司請求租金，依系爭土地週邊條件而言，以年息10
17 %計算租金未免過高，況原告歷年來自被告年瑩公司拿取之
18 金額不計其數，始讓原告得以賦閒在家、不秋吃穿、揮霍無
19 度，此是否可認被告已給付租金尚有爭議。況原告與楊振甫
20 於鈞院107年度家婚聲字第2號聲請宣告改用分別財產制事
21 件之訴訟中，原告自承有以被告年瑩公司之支票支付其在媚
22 登峰消費之金額共284,000元，另又將被告年瑩公司所有建
23 物出租於第三人統百食品公司，以收取租金126,000元，上
24 開費用原告均未返還被告年瑩公司，則被告年瑩公司對原告
25 至少得請求返還41萬元之不當得利，被告主張該41萬元用以
26 抵銷應給付於原告之租金。

27 (四)、又原告雖主張若兩造間成立借用貸貸關係，亦因被告年瑩公
28 司未經其同意，將系爭建物出租於被告志宏公司，故其得依
29 民法第467條第2項、472條第2款規定，終止兩造間之使用借
30 貸契約云云。惟兩造成立之使用借貸之標的是系爭土地，此
31 與系爭建物實屬二個獨立之不動產，被告年瑩公司將自己所

有之系爭建物出租被告志宏公司，本無需要經原告同意，且房子出租給第三人使用，本一定會使用到土地，此與直接將系爭土地直接移轉予第三人使用之情形有別，被告年瑩公司仍間接占有系爭土地，況被告年瑩公司所有系爭建物之一半面積仍係自己使用中未出租，故依最高法院106年度重上字第199號、新北地院103年度重訴字第322號判決意旨，原告依民法第472條第2款規定終止兩造間之使用借貸關係，無理由，亦與法條內涵不相符。

(五)、原告另主張被告年瑩公司取得系爭建物所有權後，將系爭建物重建，已非原告受讓系爭土地時可預見之房屋，其原有房屋得使用之狀態即當然終止，故本件應無民法第425-1規定之適用云云。惟自83年1月24日之空照圖，可知系爭建物於83年6月購買並登記為原告所有前已存在，被告年瑩公司係於購買後之84年間將系爭建物之右側拆除整修成85年6月15空照圖所示之狀態，此後該棟建物之外觀即未再有變化，此自86年11月8日與87年5月7日之空照圖互核即知，故原告於87年4月1日將系爭建物移轉登記為被告年瑩公司所有前，系爭建物早已整修完畢，原告主張被告年瑩公司於取得系爭建物所有權後，始將系爭建物改建，已非原始建物云云，並無可採。

(六)、並聲明：一、原告之訴及假執行聲請均駁回；二、如受不利判決願供擔保請准免予宣告假執行；三、訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

(一)、坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○○號之系爭土地，與其上之同地段202建號之系爭建物原登記為原告所有，嗣原告於87年4月1日將系爭建物所有權以買賣為原因，移轉登記為被告年瑩公司所有，被告年瑩公司並自106年5月1日起至111年4月30日將系爭建物出租於被告志宏公司等情，業據原告提出系爭土地登記第一類謄本、地籍異動索引、系爭建物登記第一類謄本（見本院卷第43-45頁、第83-85頁），及被

告年瑩公司提出之系爭建物房屋租賃契約書（見本院卷第225-227頁）等件為憑。又系爭土地上有鐵皮廠房一座，據被告年瑩公司法定代理人楊振甫到場稱：地上鐵皮建物出租給被告志宏公司生產汽修手工具，另外有一部分由年瑩公司放置汽修手工具成品，平常被告志宏公司產品要出廠，也要搭配被告年瑩公司的產品出廠。系爭建物門牌號碼○○○鄉○○村○○路○段○○○巷9之4、9之6號，83年時有經過整修增建一部分等情，業經本院履勘現場，製作有勘驗筆錄、嘉義縣大林地政事務所複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第177-179頁、183頁），兩造對此亦不爭執，可堪信為真實。

(二)、原告主張被告年瑩公司為無權占有，自應將系爭建物予以拆除，並將系爭土地交還原告，被告志宏公司應自系爭建物遷出，被告年瑩公司及志宏公司應給付相當於租金之不當得利；被告年瑩公司則以伊所有之系爭建物，對於系爭土地推定有租賃關係或使用借貸關係，並非無權占有等語置辯。故本件所應審究者乃為兩造間有無借名登記之關係？有無成立民法第425條之1推定之租賃關係或使用借貸關係？原告請求被告年瑩公司拆除系爭建物及被告志宏公司自系爭建物遷出，有無理由？原告請求被告年瑩公司及志宏公司給付相當於租金之不當得利，有無理由？

1.原告與被告年瑩公司間就系爭土地無借名登記關係存在

(1)被告年瑩公司抗辯稱系爭土地為被告年瑩公司之法定代理人楊振甫自先前向嘉義市農會貸得之款項支付系爭土地之價金所購得，83年間被告年瑩公司成立後，再以被告年瑩公司之名義向大眾銀行（嗣經合併後更名為元大銀行）借款以清償嘉義市農會之前開貸款，並提出嘉義市農會放款利息清單（見本院卷第271頁）為證。但查，上開嘉義市農會放款利息清單僅足以證明被告年瑩公司之法定代理人楊振甫曾向嘉義市農會辦理借款之事實，至於該筆借款之用途為何？是否即作為支付原告購買系爭土地之資金來源，並不得而知，故尚難因此即認定原告購買系爭土地係由

被告年瑩公司所出資。被告年瑩公司亦無法證明於其公司成立後，曾向大眾銀行借款，該借款確係用以償還嘉義市農會之借款。縱認曾向大眾銀行借款屬實，因楊振甫向嘉義市農會之借款，並無法證明作為係購買系爭土地價金之用，因此亦無法因此推論，購買系爭土地之價金為被告年瑩公司所提供，故被告年瑩公司請求函詢元大銀行乙事，核無必要。至於證人許崑山與被告年瑩公司有生意上合夥關係，但究非被告年瑩公司之財務主管或法定代理人之私人秘書，如何明確得知被告年瑩公司之資金調度情形，因此被告年瑩公司請求證人許崑山到庭證明系爭土地為被告年瑩公司出資購買，而登記在原告之名下之事實，亦無通知到庭之必要。

(2) 原告與被告年瑩公司之法定代理人楊振甫為夫妻關係，楊振甫曾於107年間向本院聲請宣告改用分別財產制事件，依該事件之性質以觀，本質上係在釐清夫妻間之財產歸屬關係。該事件進行中，楊振甫均未提及系爭土地借名登記在原告名下之事，業經本院依職權調取本院107年度家婚聲字第2號宣告改用分別財產制事件全卷查閱屬實。按系爭土地依購買當時之價值約數百萬元，金額不低，如確有借名登記之事實，衡情楊振甫理應於該事件中提出以供本院家事庭法官斟酌，其竟未提及該事，顯與常情有違。故被告年瑩公司抗辯稱因購買系爭土地之時，被告年瑩公司尚未成立，故借名登記在原告名下云云，卻無法舉證以實其說，上開抗辯即不足採。從而，原告與被告年瑩公司就系爭土地，並無借名登記關係存在。

2. 系爭建物與系爭土地間，有民法第425條之1之租賃關係

(1) 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，依民法第425條之1第1項規定，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第

01 449 條第 1 項規定之限制。經查，系爭土地及建物為原告
02 於 83 年 6 月 4 日因買賣而登記為所有權人，嗣於 87 年 4 月
03 20 日原告將系爭建物以買賣為原因，移轉登記為被告年瑩
04 公司所有之事實，有原告提出之系爭土地登記第一類謄本
05 、地籍異動索引、系爭建物登記第一類謄本（見本院卷第
06 43-45 頁、第 83 頁-85 頁）附卷可稽。上開情形，合於民
07 法第 425 條之 1 第 1 項規定之土地及建物同屬一人所有，
08 嗣僅將建物所有權移轉予他人之情形，建物受讓人即被告
09 年瑩公司與土地所有人即原告間，推定在房屋得使用期限
10 內，即有租賃關係存在。

- 11 (2) 原告主張被告年瑩公司於購得系爭建物後，將系爭建物加
12 以增建，而有改建之情事，故無民法第 425 條之 1 之適用
13 云云。然查，系爭建物於 73 年間建造完成時，系爭土地其
14 北半邊為廠房，西南角落為附屬建物宿舍，東南半部則為
15 空地為建造任何建物，此有原告提出之嘉義縣大林地政事
16 務所 73 年 7 月 16 日建物測量成果圖（見本院卷第 209 頁）
17 附卷可稽。迨至 85 年間系爭建物已加以擴建，將系爭土地
18 東南半部原留為空地部分增建為廠房，有被告提出之 85 年
19 6 月 15 日拍攝之空照圖乙份（見本院卷第 253 頁）可資佐
20 證。再由嗣後之 86 年 11 月 8 日、87 年 5 月 7 日、107 年 9
21 月 23 日所拍攝之空照圖觀之（見本院卷第 255-259 頁），
22 均與 85 年間已完成增建之狀況相同未加變動。亦與本院於
23 108 年 8 月 16 日履勘現場，囑託嘉義縣大林地政事務所實
24 施測量，其現況亦為建物已蓋滿系爭土地，與 85 年間擴建
25 完成之狀態相同，亦有嘉義縣大林地政事務所 108 年 9 月
26 30 日複丈成果圖乙份（見本院卷第 183 頁）在卷足憑。而
27 被告年瑩公司係於 87 年 4 月 20 日取得系爭建物所有權，比
28 對前開系爭建物擴建係在 85 年 6 月 15 日前已經完成，則被
29 告年瑩公司取得所有權之時間係在擴建完成之後，足認系
30 爭建物之擴建並非被告年瑩公司所為。故原告主張系爭建
31 物已非原告受讓系爭土地時，所可預見之原有建物，其原

有建物所得使用系爭土地之權源已不存在，而無民法第425條之1第1項規定之適用云云，並不可採。

3.原告與被告年瑩公司間成立使用借貸關係

經查，原告於83年6月4日同時登記取得系爭土地及建物之所有權，嗣於87年4月20日原告以買賣為原因，將系爭建物所有權移轉登記予被告年瑩公司等情，有系爭土地登記第一類謄本、地籍異動索引、系爭建物登記第一類謄本（見本院卷第43-45頁、第83-85頁）；嘉義縣○○地00000000

00 000000000000地○○○○段00000地號土地、

系爭建物之人工登記簿謄本（見本院卷第119-165頁）附卷可稽。再查，原告與被告年瑩公司之法定代理人楊振甫為夫妻關係，被告年瑩公司又係其兩人家中經營之事業，故原告與被告年瑩公司間之關係密切，原告於將系爭建物所有權移轉登記予被告年瑩公司時，當知該建物所占用之土地為原告自己所有，且系爭建物RC、鋼骨造廠房，結構堅固耐用，其於當時必然知悉系爭建物將長時間占用系爭土地，其仍願單獨移轉系爭建物所有權予被告年瑩公司，可見原告有同意被告年瑩公司使用系爭土地之意思。而雙方又未就使用土地定有期限，足證兩造間就系爭土地有未定期限之使用借貸關係存在甚明。

4.被告年瑩公司並非無權占有，原告不得請求被告年瑩公司拆屋還地，亦不得請求被告志宏公司自系爭土地遷出並交還土地

(1)按借用人未經貸與人同意允許第三人使用借用物，貸與人得終止使用借貸契約，民法第472條第2款後段定有明文。又使用借貸為無償契約，原屬貸與人與使用人之特定關係，除當事人另有特約外，自無移轉其權利於第三人之可言。倘借用人未經貸與人同意，擅將借用物轉讓第三人使用者，貸與人自得終止契約。（最高法院49年台上字第381號判例意旨參照）經查，系爭建物為被告年瑩公司所有，於106年5月1日起至111年4月30日止，出租予被告

01 志宏公司乙節，業據被告年瑩公司之法定代理人自承在卷
02 (見本院108年8月16日勘驗筆錄(見本院卷第177-179
03 頁)，並有被告年瑩公司提出之系爭建物房屋租賃契約書
04 (見本院卷第225-227頁)在卷可按，可見被告年瑩公司
05 未經貸與人即原告之同意，將系爭建物轉讓第三人即被告
06 志宏公司使用，原告主張終止使用借貸關係，堪認可採。
07 (2)惟查，原告與被告年瑩公司間除有上開使用借貸關係外，
08 另有推定之租賃關係存在，有如前述。則被告年瑩公司雖
09 不得主張使用借貸關係而占有系爭土地，但非不得主張租
10 賃關係而合法占有系爭土地，故原告主張被告年瑩公司為
11 無權占有系爭土地，請求拆除系爭建物並交還土地，即為
12 無理由。又被告志宏公司係向被告年瑩公司承租系爭建物
13 ，其占有使用權源來自於被告年瑩公司，被告年瑩公司所
14 有之系爭建物既然基於推定之租賃關係而有權占有系爭土
15 地，則被告志宏公司占有使用系爭建物亦屬有權占有，故
16 原告主張被告志宏公司應自系爭土地遷出，將土地交還原
17 告云云，並不可採。

18 5.原告不得請求被告年瑩公司及志宏公司給付相當於租金之不
19 當得利

20 被告年瑩公司及志宏公司占有使用系爭土地既屬有權占有，
21 並非無法律上原因，有如前述，自無不當得利可言，則原告
22 主張被告年瑩公司及志宏公司應給付相當於租金之不當得利
23 ，亦不可採。

24 (三)、綜上所述，原告本於所有權之法律關係及不當得利請求權，
25 請求被告年瑩公司應將系爭建物拆除，並將土地交還原告；
26 被告志宏公司應自系爭土地遷出，並將土地交還原告，並請
27 求被告年瑩公司及志宏公司給付相當於租金之不當得利，於
28 法無據，不應准許，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執
29 行之聲請即失所依據，應併予駁回。

30 (四)、又本件待證事實已臻明瞭，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
31 對判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌，併此敘明。

01 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

03 民事第一庭 法 官 曾文欣

04 以上正本係照原本作成。

05 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（須
06 按對造人數提出繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

09 書記官 許庚森