

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第117號

原告 鄭石才
李淑娟
鄭石良
鄭石川
鄭石文
鄭石元
鄭美子

上七人共同

訴訟代理人 陳鄭權律師
王建偉律師

被告 協昇能源科技股份有限公司
法定代理人 黃福城
訴訟代理人 馮志剛律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年3月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○號土地上如
附圖編號B、C1、D1所示地上物拆除騰空，並將該等地上物
佔用之土地返還予原告及其他共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳拾萬元供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣陸拾萬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、本件原告主張：

（一）坐落桃園市○○區○○段○○○號土地（下以地號
稱之，合稱系爭土地）為原告7人與他人所共有，原告7
人所有權應有部分各如附表所示。被告前於民國95年4月

20日向訴外人即原告7人之父鄭火生承租坐落桃園縣○○鎮○○○段○○○ ○號土地及其上廠房（重測後分別為472地號土地及坐落同段472-1地號土地 下以地號稱之V，廠房均在472-1地號土地上）及坐落同段913-2地號土地（重測後506地號土地），約定租期自95年4月20日起至100年4月19日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元，並有簽訂租賃契約，嗣自98年3月起調降每月租金為5萬元，迨租期屆滿後，並未另定租約，亦無不定期租賃關係存在，然被告竟以如附圖編號B、C1、D1所示地上物（下稱系爭地上物）佔用系爭土地，且無法律上依據，原告7人自得依民法第767條、第821條規定，請求被告拆除系爭地上物，將所佔用之土地騰空返還予原告及其他共有人。又被告無法律上原因而享有使用、收益系爭土地之利益，致原告7人受有無法使用、收益系爭土地之損害，原告7人亦可依不當得利之法律關係，請求被告返還所得請求之5年內，及自109年4月1日起，按月給付使用所佔用土地之不當得利等語。

（二）並聲明：(1)被告應將系爭土地上之系爭地上物拆除騰空，並將佔用土地部分返還予原告及其他共有人；(2)被告應給付原告鄭石良、鄭石川、鄭石文、鄭石元、鄭美子各48萬7,500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，並自109年4月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告鄭石良、鄭石川、鄭石文、鄭石元、鄭美子各8,125元；(3)被告應給付原告鄭石才5萬4,167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，並自109年4月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告鄭石才903元；(4)被告應給付原告李淑娟43萬3,333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，並自109年4月1日起至返還第1項土地之日止，按月給付原告李淑娟7,222元；(5)願供擔保請准宣告假執行

01 。

02 二、被告則以：

03 （一）鄭火生於00年0月00日偕同472、472-1地號土地當時全
04 體共有人簽立土地使用同意書，同意提供該等土地予訴外
05 人力翔實業股份有限公司（下稱力翔公司）建築房屋永久
06 使用，力翔公司遂出資建築門牌號碼：桃園縣○○鎮○○
07 ○路○號之6、6號之7建物，嗣經門牌整編，變更為桃
08 園市○○區○○路○○○巷○○號、18號（下以門牌號碼稱之
09 ）。被告向力翔公司承租18號建物，對系爭土地並非無權
10 占有或不當得利。

11 （二）506地號土地是由訴外人吳英三、鄭石勇、鄭石華信託登
12 記於鄭火生名下，吳英三並於89年8月31日將其應有部分
13 轉售予訴外人郭進源，而郭進源、訴外人郭進益於91年間
14 ，挖毀506地號土地（桃園市○○區○○路○○○巷內道路
15 ），足生損害於鄭火生、力翔公司與通行公眾，遭判處罪
16 刑，足徵506地號土地為既成道路，而為管制閒雜人等進
17 出即設有鐵門，自不得以偶有關閉之低矮縷空鐵捲門，即
18 推論被告無權占有。又鄭石華並因向鄭石勇週轉現金無力
19 償還，而以其應有部分抵償，然鄭石良及原告鄭石川、鄭
20 石文、鄭石元、鄭美子、李淑娟、鄭石才於103年間逕自
21 辦理繼承登記，自係侵害鄭石勇信託借名登記於鄭火生名
22 下之506地號土地所有權應有部分。

23 （三）綜上，472地號土地業經力翔公司出租被告使用，至附圖
24 編號B、C1所示地上物則係前廠商設置遺留，且坐落分管
25 之既成道路上，是被告並未有無權佔用系爭土地之情形等
26 語，以資抗辯。

27 （四）並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔
28 保請准宣告免為假執行。

29 三、得心證之理由：

30 （一）關於拆除地上物並返還土地之請求：

31 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

01 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。所
02 有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
03 於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之
05 全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為
06 共有人全體之利益為之。民事訴訟法第277條、民法第
07 767條第1項、第821條定有明文。

08 2.土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，而
09 房屋之性質不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋
10 必須使用該房屋之基地。倘若土地所有人同意其所有土地
11 供他人使用以興建房屋，此同意之性質於法律上固屬債權
12 契約，惟此同意之目的既在讓他人於土地上興建永久性房
13 屋，著眼於經濟效益，以及房屋不能與土地分離而存在之
14 事物本質，則自得預期並推認土地所有人同意房屋所有人
15 得使用土地至建物滅失或無法繼續使用之日止，使用土地
16 之目的始為終了。又基於債之關係而占有他方所有物之一
17 方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合
18 法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時
19 ，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條
20 第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對
21 所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原
22 理所產生之效果（最高法院101年度台上字第224號判決
23 意旨參照）。

24 3.本件系爭土地為原告7人與他人所共有，其所有權應有部
25 分各如附表所示，被告現在系爭土地上有系爭地上物等情
26 ，有土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片及桃園市楊梅
27 地政事務所製作之複丈成果圖等件附卷可證，並經本院現
28 場履勘，製作勘驗筆錄附卷（見本院卷第1宗第25至39、
29 291至297、299至307、415頁），且為兩造所不爭執
30 ，堪可採認。被告確實占有系爭土地，則原告7人作為共
31 有人，行使物上請求權，請求被告拆除地上物，是否有理

01 由，取決於被告是有權占有還是無權占有。

02 4.被告雖以：被告向力翔公司承租18號建物，該建物は力翔
03 公司經過472、472-1地號土地當時全體共有人同意而建
04 造云云，以資抗辯，並提出公證書正本、租賃契約書、土
05 地使用同意書、臺灣省政府建設廳69年12月30日函、工業
06 用地證明書、桃園縣政府（現改制為桃園市政府）建設局
07 使用執照、使用執照、桃園縣楊梅地政事務所（現改制為
08 桃園市楊梅地政事務所）建物所有賃狀為證（見本院卷第
09 1宗第159至169、197至215頁），然查：

10 (1)債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第
11 199條第1項定有明文。債權契約具有相對性，除法律
12 另有規定者外，只能拘束契約當事人，當事人以外的第
13 三人，不得享有契約上的權利、也不應負擔契約上的義
14 務，當事人也不能用契約上的權利對抗第三人。

15 (2)本件被告跟力翔公司之間的租賃契約，以及力翔公司跟
16 472地號土地共有人的約定，都是債權契約，原告7人
17 都不是這些契約的當事人，被告不能用租賃契約上的權
18 利對原告7人，被告甚至不能援引力翔公司跟472地
19 號土地當時全體共有人之間的約定所發生的權利，因為
20 債權契約具有相對性。

21 (3)況且，由於力翔公司跟472地號土地共有人間關於使用
22 土地的約定是無償的，頂多是使用借貸，依民法第467
23 條第2項規定，非經貸與人同意，不得轉租予第三人，
24 依前開說明，被告向力翔公司承租土地，不能構成占有
25 連鎖。

26 (4)是以，這些債權契約的存在，並沒有賦予被告得以對抗
27 原告7人、進而成為有權占有的權利。此部分抗辯於法
28 無據，並無可採。

29 5.被告雖以：506地號土地是信託登記於鄭火生名下云云，
30 以資抗辯，並提出合夥契約書、協議書及分管協議書等件
31 為證（見本院卷第1宗第243至251、279至281頁），

然查：

- (1) 物權除依法律或習慣外，不得創設。所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。民法第757條、第765條定有明文。
- (2) 我國民法只有一種所有權，也就是民法第765條規定的那種。雖然在信託或借名登記關係下，受託人登記為所有權人，其所有權之行使受到信託契約或借名登記契約之拘束，然而，信託契約或借名登記關係既屬債權契約，僅有相對性，不具絕對效力，當事人不得據以對抗第三人，信託關係上之委託人或受益人、借名登記關係中之委託人，亦僅有依各該債之關係請求受託人有所作為或不作為之債權，均無直接支配標的物之物權。基於前揭民法第757條物權法定之意旨，信託或借名登記關係上的權利，終究不是民法承認的所有權；另基於物權行為獨立性，信託契約跟借名登記契約都是債權契約，本身不會發生物權變動的效力，並不影響標的物的物權歸屬。就算我國的國民法律情感常常把土地登記的制度當成僅供參考，但那畢竟不是法律，不該影響法院的判斷。
- (3) 在信託或借名登記關係中，雖有「名義所有權人」、「實質所有權人」等常見用語，然我國民法上既僅設有民法第765條所定義的所有權，加以信託或借名登記關係既不能創設物權，在該等法律關係下，信託或借名登記標的物的所有權人，都是受託人（即所謂「名義所有權人」），其委託人或受益人（即所謂「實質所有權人」）並不是民法所承認之所有權人。
- (4) 換句話說，「實質所有權」即非所有權、「實質所有權人」即非所有權人。借名登記契約的委託人，既然不是所有權人，僅得依其信託或借名登記關係對受託人主張權利，不得主張標的物之所有權，亦不得就標的物行使物上請求權。
- (5) 本件原告主張506地號土地是信託登記於鄭火生名下云

云，依前開規定及說明，這個借名登記關係存在與否，不會影響這筆土地所有權的歸屬，吳英三、鄭石勇、鄭石華、郭進源也不會因此成為所有權人；被告所謂以應有部分抵償云云，就算真有其事，那個抵償的約定也是一個債權契約，基於物權行為獨立性，不影響506地號土地所有權的歸屬。無論信託登記與否，原告7人作為土地共有人對被告所得主張的權利，並無不同。此部分抗辯於法無據，並無可採。

6.被告另以：506地號土地為既成道路云云，以資抗辯，並提出本院刑事庭91年度易字第76號判決、臺灣高等法院91年度上易字第1914號判決等件為證（見本院卷第1宗第255至277頁），然查：法院依法獨立審判，前開刑事判決的事實認定，並不拘束本院，判決裡的證據評價也不能直接拿來當證據，這樣會違背直接審理原則；況且，既成道路有既成道路的要件，不是只有土地供公眾通行一項，光是這樣不足以讓506地號土地成為既成道路，被告也不能據以對抗原告拆屋還地的請求。

7.綜上，被告既無權占有原告7人為共有人的系爭土地，原告行使物上請求權，請求被告拆除地上物，將所佔用之土地返還予原告7人及全體共有人，為有理由，應予准許。

（二）關於不當得利之請求：

1.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。民法第179條定有明文。依其規定，所謂不當得利，指無法律上之原因而受利益，致他人受損害之情形，其要件為：(1)一方當事人受有利益；(2)他方當事人受有損害；(3)受損害與受利益之間有直接因果關係；(4)無法律上之原因。

2.其中，直接因果關係之要件，其功能乃以損益變動之直接當事人，作為不當得利之當事人，以合乎不當得利制度調整無法律上原因損益變動之意旨。又損益變動倘係給付所致，即應以給付是否係履行法律上義務，認定其法律上原

01 因之有無；倘非給付所致，則應依相關法規之意旨，視一
02 方當事人是否取得本應歸屬於他方當事人之利益，以判斷
03 其法律上原因之有無。

04 3.就論理法則而言，一損益變動並無二以上之直接因果關係
05 ；倘損益變動係給付所致，其直接因果關係即應以給付本
06 身為據，無從再基於給付以外之事實，另有其他直接因果
07 關係之存在，故給付不當得利與非給付不當得利應不能併
08 立；況為履行債務而為給付者，其給付本以債之關係當事
09 人間之信賴為基礎，倘受領給付者嗣後有應回復原狀之情
10 形，給付者亦應自行承擔其所選擇給付對象破產、無支付
11 能力之危險，此等信賴關係與危險之分配，於非債清償所
12 生給付不當得利關係上，應予維持。是以，非給付不當得
13 利有其補充性，在損益變動為給付所致之情形，應無另行
14 成立非給付不當得利之餘地。

15 4.本件被告佔用系爭土地，而受有使用該部分土地之利益，
16 然被告佔用系爭土地，乃因力翔公司擅自出租並交付系爭
17 土地予被告所致，被告所受利益既得自力翔公司的給付，
18 兩造之間並無給付關係，則揆諸前開說明，被告受利益與
19 原告7人所受損害之間並無直接因果關係，尚不構成不當
20 得利。原告7人返還不當得利之請求為無理由，應予駁回
21 。

22 四、綜上所述，原告7人依民法第767條第1項、第821條規定
23 ；請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除騰空，並將佔用
24 的土地返還予原告7人及其他共有人，為有理由，應予准許
25 ；至於原告7人依不當得利之法律關係，請求被告償還使用
26 系爭土地之價額，為無理由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不
28 生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

29 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
30 告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至
31 原告7人敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁

回。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件雖為一部勝訴、一部敗訴之判決，然原告敗訴部分，乃關於返還不當得利之請求，屬拆屋還地之附帶請求，本不列入訴訟標的價額之計算，故本件訴訟費用應由被告負擔，始屬公允，爰裁判如主文第3項。

八、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 110 年 3 月 19 日
民 事 第 二 庭 法 官 孫 健 智

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 19 日
書 記 官 鄧 竹 君

附表：

共 有 人	坐落地號應有部分	
	桃園市○○區○○段 472 地號土地	桃園市○○區○○段 506 地號土地
鄭石良 (歿)	8 分 之 1	16分 之 1
鄭石川	8 分 之 1	16分 之 1

01 (續 上 頁)

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

鄭 石 文	8 分 之 1	16分 之 1
鄭 石 元	8 分 之 1	16分 之 1
鄭 美 子	8 分 之 1	16分 之 1
李 淑 娟	9 分 之 1	18分 之 1
鄭 石 才	72分 之 1	144 分 之 1