

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事簡易判決

111年度彰簡字第493號

原告 林廉

訴訟代理人 吳莉鶯律師

被告 和美製鍋有限公司

法定代理人 黃惠靖

訴訟代理人 陳金村律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國112年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如彰化縣和美地政事務所收件日期111年6月27日和土測字第973號土地複丈成果圖所示編號甲建物（面積642.77平方公尺），騰空返還予原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之77，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣264,187元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第7款定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，同法第262條第1項及第2項亦有明文。前揭規定於簡易訴訟程序均適用之，此參同法第436條第2項規定自明。經查，原告原起訴請求：被告應將門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00巷00號建物騰空，並將上開建物返還給原告，嗣原告變更聲明：被告應將如彰化縣和美地政事務所收

01 件日期民國111年6月27日和土測字第973號土地複丈成果圖
02 即附圖所示編號甲（面積642.77平方公尺）、編號乙（面積
03 191.63平方公尺）之建物（下分別稱系爭甲建物、系爭乙建
04 物），騰空返還予原告（本院卷一第59頁），並於112年3月
05 29日言詞辯論期日當庭以言詞撤回被告黃惠靖部分之訴，並
06 經被告黃惠靖當庭表示同意撤回其訴，有言詞辯論筆錄在卷
07 可稽（本院卷一第273頁），與上揭規定相符，均應予准
08 許。

09 二、原告主張：系爭甲建物為彰化縣○○鎮○○段00○號即門牌
10 號碼彰化縣○○鎮○○路00巷00號，為訴外人即原告父親林
11 秋冬於民國62年間興建系爭甲建物擬做為鐵板網家庭代工工
12 廠使用，並在旁搭建鐵皮屋頂、鋼鐵架結構、無牆壁之車庫
13 （下稱系爭車庫），林秋冬並聲明系爭甲建物歸原告所有，
14 後來因為鐵板網製造之市場需求增加，於64年間，原告與訴
15 外人林欣、林銅、林進通四兄弟各出資新臺幣（下同）30萬
16 元，在系爭甲建物設立源興鐵板網有限公司（下稱源興公
17 司），但於83年間，因稅捐處稽查發現源興公司營業所在建
18 物為未辦保存登記建物，且未繳納房屋稅而裁罰，原告於83
19 年11月3日補辦系爭甲建物之第一次登記；87年間，訴外人
20 即林欣之子林獻堂、林倩賢因習得製鍋技術，擬擴大源興公
21 司規模，增加製鍋業務，林倩賢經徵得原告同意後，由原告
22 出資80萬元，林倩賢找工人將系爭車庫重做整修、四周圍以
23 烤漆浪板圍起來，成為附圖編號乙所示之系爭乙建物，並在
24 系爭乙建物內增設購製造鐵鍋之大型機具，嗣因製鍋業績日
25 漸起色，超過鐵板網的業務，原告日漸老邁，才將源興公司
26 業務交給第二代繼續經營，公司會計交由訴外人即林欣長女
27 林玉凰處理，孰料林玉凰未經源興公司股東同意，擅自辦理
28 停業登記，而訴外人即林欣次子、被告配偶林大森見製鍋銷
29 售獲利大，強力主導製鍋事業，系爭甲建物、系爭乙建物因
30 而遭被告占用迄今，爰依民法第767條第1項前段、中段之規
31 定提起本件訴訟。並聲明：被告應將系爭甲建物、系爭乙建

01 物騰空返還予原告。

02 三、被告則以：原告於52年間服完兵役進入社會後，陸續犯罪入
03 監服刑至55年，出監返鄉後在家無所事事，根本無資力興建
04 系爭甲建物，而是訴外人林欣原經營源興工業社，於61、62
05 年間，出資興建系爭甲建物，於64年間將源興工業社擴大改
06 制為源興公司，其父親林秋冬向林欣表示怕原告有前科被警
07 察找麻煩，要求林欣將源興公司負責人登記為原告，並要求
08 林欣將系爭甲建物辦理保存登記為原告所有，系爭甲建物實
09 係由林欣出資興建，原告應屬被林欣借名登記之人，無實際
10 所有權，且觀諸房屋稅籍登記資料，原登記為原告、林欣、
11 林銅、林進通共有，嗣後遭改為原告所有，移轉移動原因及
12 年月日欄位中僅記載「父代」，可知系爭甲建物登記為原告
13 所有，乃出於林秋冬所為，未經其他名義上之共有人同意，
14 原告是否取得系爭甲建物所有權即有所疑；系爭乙建物は於
15 87年間由林大森出資興建，且系爭乙建物有獨立出入口，並
16 非系爭甲建物之增建部分，故原告並無系爭乙建物之所有權
17 等語置辯。

18 四、得心證之理由：

19 (一)原告主張系爭甲建物為彰化縣○○鎮○○段00○號即門牌號
20 碼彰化縣○○鎮○○路00巷00號，登記在原告名下，系爭甲
21 建物、系爭乙建物現確供被告做為工廠從事製鍋使用等事
22 實，業據原告提出建物登記第一類謄本為證（本院卷一第15
23 頁），且有彰化縣和美地政事務所112年4月28日和地二字第
24 1120002069號函在卷可稽（本院卷二第41頁），復為兩造所
25 不爭執，則此部分事實，首堪肯認。

26 (二)按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨
27 立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，
28 缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚
29 廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常
30 助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬
31 建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建

建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年度台上字第1633號判決可參）。經查，系爭甲建物牆壁為磚造、鐵皮屋頂，系爭乙建物牆壁、屋頂皆為鐵皮，系爭甲、乙建物分別有各自的大門做為出入口，內部相連處有1道鐵捲門相隔，勘驗當日鐵捲門為關閉狀態，相連處有鐵皮圍住，前後也設有獨立的門；系爭甲、乙建物現為被告做為製鍋使用、擺放許多鍋具，勘驗當日系爭甲、乙建物內分別有員工製作鍋具中，乙建物內有一台大型製鍋機器設備；系爭甲、乙建物內分別各有1道後門，由後門走出去是相通的，可通往共同的廁所，此有本院現場勘驗筆錄及勘驗照片可參（本院卷一第358至377頁），足見系爭乙建物與系爭甲建物並非使用同一出入門戶，且物理構造上亦為獨立之結構，於勘驗當日系爭甲、乙建物相連處之鐵捲門在關閉狀態下，被告公司員工仍可進行製鍋作業，可認系爭甲、乙建物使用上可單獨利用，且系爭乙建物面積、樓層高度均得獨立於系爭甲建物而為使用。是以，系爭乙建物具有遮風避雨，達於經濟上使用之目的，且於構造上及使用上均屬獨立，而為獨立之建築物，洵堪認定。

(三)系爭甲建物部分：

- 1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文；又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各

當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號判決要旨參照）。又按房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條例第4條第1項前段定有明文，而所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人或未辦理所有權登記之實際房屋所有人，而房屋稅納稅義務人雖不必然為房屋所有權人，惟稅籍資料及相關設籍經過，非不得作為判斷對房屋有無所有權或事實上處分權之佐證。又稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990號判決意旨參照）。當事人間就特定物有無借名登記契約存在，應視有無一方將自己之財產以他方名義登記，仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之約定，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號裁判意旨參照）。

2. 經查，系爭甲建物登記於原告名下，業如前述，被告辯稱：系爭甲建物係由林欣出資興建，僅借名登記於原告名下等語，惟此已遭原告否認，自應由被告就該借名登記之事實負舉證責任。查被告固提出110年之房屋稅繳款書、111年3月之電費繳費通知單（繳費憑證）、111年4月之水費通知單為證（本院卷一第417至421頁），然被告使用系爭甲建物做為工廠從事製鍋使用乙情，復為兩造所不爭執，則被告因而支付前述之稅捐、費用等，尚無違社會常情，實難單憑此遽認系爭甲建物為被告所有。

01 3.證人林黃月娘於本院審理時證述：我是林欣的配偶，系爭甲
02 建物是林欣所建，因為原告回來看到有工廠，要登記在他名
03 下，林欣怕原告會吵，所以才登記在原告名下等語（本院卷
04 一第274至278頁）。惟參以系爭甲建物之房屋稅籍登記表，
05 可知系爭甲建物原先登記為林欣、林廉、林銅、林進通4人
06 共有（並非為林欣1人所有），嗣將上開4人名字刪除，更改
07 為原告1人所有（本院卷一第185頁）；又證人林進通於本院
08 審理時證述：原告是我的二哥，系爭甲建物的基地是我父親
09 林秋冬購買，系爭甲建物也是林秋冬出資興建，因為土地是
10 買林欣的名字，系爭甲建物就登記原告的名字，我父親的意
11 思是怕以後都沒有原告的名字，被林欣霸佔去，當時都是林
12 秋冬在掌權，所以不可能是林欣出資購買及興建等語（本院
13 卷一第280至286頁），皆與證人林黃月娘證述為林欣1人出
14 資興建不符，復無其他證據足以佐證證人林黃月娘之證述，
15 實難憑證人林黃月娘之證述，認定林欣與原告間就系爭甲建
16 物確有借名登記關係。從而，原告主張其為系爭甲建物之實
17 際所有人，應堪採信。又原告基於情誼而使被告得以使用系
18 爭甲建物，自得隨時請求返還，故原告請求被告將系爭甲建
19 物騰空遷讓返還原告，於法自屬有據，應予准許。

20 (四)系爭乙建物部分：

21 1.按未辦理建物所有權第一次登記之房屋，房屋所有權為出資
22 興建之原始建造人始能取得所有權，現占有人必直接或輾轉
23 自原始建造人處受讓該房屋，始得認其有事實上處分權。再
24 者，建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有
25 權之法定證據，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權
26 屬於出資興建之原始建築人，與起造人及納稅人名義誰屬無
27 涉。準此，本件原告主張系爭乙建物為原告出資興建，原告
28 為系爭乙建物之所有權人乙節，既為被告所否認，依前開規
29 定及說明，自應由原告就此負舉證責任。

30 2.本件原告主張其為系爭乙建物之出資興建人，無非係以證人
31 林進通及林倩賢之證述為依據，然查，證人林進通到庭證

01 稱：原告是我的二哥，系爭乙建物是林大森、林獻堂說要做
02 鍋子，才把牆壁圍起來，我不知道是何人出資興建等語（本
03 院卷一第281、282頁）；證人林倩賢到庭證稱：原告是我的
04 二叔，系爭乙建物是我大哥林獻堂要增建鐵鍋行業時，我一
05 手包辦機械及貸款800萬元，當時原告很贊成，他也要出資
06 叫我去處理，我找「劉義勝（音譯）」估價，系爭乙建物就
07 是要80萬元，原告說好，他出資80萬元，拿現金80萬元給
08 我，不足的部分，我再從貸款800萬元中拿，當時與「劉義
09 勝」接洽的還有林獻堂、林大森等語（本院卷一第392至396
10 頁）。證人林進通證述不知系爭乙建物由何人出資興建，則
11 其證述難以為原告出資興建系爭乙建物之證據；另細繹證人
12 林倩賢上開證述，其固證稱原告出資80萬元興建系爭乙建
13 物，惟關於系爭乙建物興建總價款是否僅需80萬元，或有不
14 足，前後矛盾，況原告主張出資興建系爭乙建物80萬元，卻
15 未能提出支付工資或材料的任何單據，是系爭乙建物是否確
16 為原告出資興建，實有所疑；再依上開證人林進通、林倩賢
17 之證述，可知參與增加製鍋項目者另有林大森、林獻堂，其
18 等亦曾與「劉義勝」接洽興建系爭乙建物事宜，則系爭乙建
19 物是否確為原告1人出資興建，實難僅憑證人林倩賢之證
20 述，使本院形成對原告有利之心證。從而，原告請求被告應
21 將系爭乙建物騰空返還予原告，洵非有據，尚難憑採。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項請求被告應將系爭甲建
23 物騰空返還予原告，為有理由，應予准許；逾此部分之請
24 求，為無理由，應予駁回。

25 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程
26 序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款
27 規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。並依同法第
28 392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執
29 行。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
31 件判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 112 年 7 月 12 日

03 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

04 法 官 簡鈺昕

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 112 年 7 月 12 日

10 書 記 官 梁高賓