

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第47號

原告 何淑琴
訴訟代理人 曾劍虹律師
被告 連政企業股份有限公司

000000000000000000
兼法定代理

人 吳國寶

共同

訴訟代理人 郭俊銘律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國113年7月10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：

原告何淑琴與被告吳國寶為夫婦，2人於民國96年間同時購買坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）、同區段912地號土地（下稱912地號土地），系爭土地分歸原告取得所有權，912地號土地分歸被告吳國寶取得所有權，並與共同經營之國政企業行、被告連政企業股份有限公司（下稱連政公司）、群勤工程企業有限公司（下稱群勤公司）成立使用借貸關係，將上開土地提供前述企業行及公司作為經營搬運、起重業務之吊車、貨車、堆高機等機具放置場所，且局部興建廠房建物、地上物使用。嗣原告決意將群勤公司、國政企業行之業務分別獨立經營，被告吳國寶收受通知後，竟於000年0月間擅自更換系爭土地廠房門鎖，佔據土地供被告自己使用，而有違反原約定使用方法情事，且原使用借貸之使用方法，亦未同意被告吳國寶興建祠堂使用，是被告既有違反使用目的及方法之情形，並經原告依民

01 法第472條第2款終止兩造間就系爭土地之使用借貸關係，終
02 止後被告即無占有系爭土地之權源，而為無權占有，爰依民
03 法第767條第1項規定請求被告將系爭土地上之建物、地上物
04 拆除，並將系爭土地騰空返還原告等語，並聲明：(一)被告應
05 共同將坐落系爭土地上如附圖編號911(1)之建物及地上物拆
06 除，並將系爭土地全部騰空返還原告；(二)願供擔保，請宣告
07 准予假執行。

08 二、被告則以：

09 系爭土地於被告吳國寶購買當時，經被告連政公司股東即原
10 告及3名子女吳佳珍、吳政家、吳政庭同意，約定借用原告
11 名義登記為系爭土地所有權人，是兩造及3名子女即訴外人
12 吳佳珍、吳政家、吳政庭為系爭土地真正所有權人，系爭土
13 地並非僅使用借貸法律關係，尚有借名登記法律關係。且兩
14 造及3名子女於購買系爭土地時同意供被告連政公司人員辦
15 公使用，廠房則放置搬運機具、停放吊車、貨車、堆高機使
16 用，並興建廠房建物、地上物使用供連政公司使用，而被告
17 連政公司現仍繼續使用系爭土地上之辦公室、廠房，足認使
18 用目的有其繼續性，且現仍持續使用，使用借貸之目的仍未
19 完畢，原告終止兩造間之使用借貸法律關係，於法無據，是
20 被告有占有系爭土地之正當權源，原告依民法第767條第1項
21 請求被告拆屋還地，亦屬無據等語資為抗辯，並聲明：(一)原
22 告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之
23 宣告。

24 三、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

25 (一)不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

- 26 1.系爭土地現登記為原告所有（實際所有權是否屬於原告，兩
27 造有爭執），原告與被告連政公司及吳國寶間就系爭土地有
28 成立使用借貸契約，約定系爭土地供上開公司做為經營搬
29 運、起重業務之吊車、貨車、堆高機等機具放置場所，並興
30 建廠房建物、地上物使用（是否有同意興建祠堂，兩造有爭
31 執）。

01 2.系爭土地現況由被告連政公司及吳國寶興建廠房、吳氏宗祠
02 及停放車輛使用，建物位置如附圖所示編號911(1)所示，面
03 積為2219.06平方公尺）。

04 (二)爭執事項：

- 05 1.系爭土地是否為被告吳國寶及訴外人吳佳珍、吳政家、吳政
06 庭將其應有部分借名登記為原告所有？
- 07 2.原告與被告間就系爭土地有無約定使用借貸之使用方法？有
08 無同意吳國寶興建祠堂？
- 09 3.被告是否違反約定之方法使用系爭土地，原告終止其與被告
10 間之使用借貸契約是否合法？

11 四、得心證之理由：

12 (一)系爭土地並非吳國寶及訴外人吳佳珍、吳政家、吳政庭將其
13 應有部分借名登記為原告所有：

14 1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
15 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
16 產為出名登記之契約。主張借名登記者，自應就該借名登記
17 之事實負舉證責任（最高法院103年度台上字第621號判決意
18 旨參照）。本件原告主張系爭土地為其所有，業據原告提出
19 系爭土地登記謄本為證（見審重訴卷第11頁），被告雖辯稱
20 系爭土地為其與訴外人吳佳珍、吳政家、吳政庭將其等應有
21 部分借名登記於原告名下云云，依上開說明，即應由被告就
22 其與原告間就系爭土地應有部分確有借名登記契約存在加以
23 舉證，且於舉證後事實仍陷於真偽不明時，該舉證不足之不
24 利益亦應由被告承擔，方符舉證責任之法則。

25 2.被告就此雖引據證人即系爭土地前手曾美郎於本院110年度
26 訴字第900號民事事件中證詞為證（見審重訴卷第129至134
27 頁），惟曾美郎於另案證稱：吳國寶跟我接洽土地買賣、付
28 款，至於土地登記給誰、土地移轉登記後的事情，我全部不
29 曉得等語（見審重訴卷第130頁），然購買不動產的出面交涉
30 人、出資來源為何，與當事人間是否成立借名登記契約，兩
31 者並無絕對關聯性，不動產取得對價若非由登記名義人全數

01 支付者，其所涉原因多端，並非僅有借名登記關係此一可
02 能，況依被告之答辯，系爭土地亦非僅係由被告吳國寶借名
03 登記於原告名下，而係被告吳國寶及訴外人吳佳珍、吳政
04 家、吳政庭將其應有部分借名登記於原告名下，更顯見是否
05 為借名登記關係，與接洽、出資之人並無絕對關係，自難僅
06 以此推認系爭土地係被告吳國寶及訴外人吳佳珍、吳政家、
07 吳政庭將其應有部分借名登記於原告名下。

08 3.而被告吳國寶於另案以證人身分證稱：連政公司是我出資設
09 立的，公司股東有我、原告、吳佳珍、吳政家、吳政庭。因
10 連政公司需要場地，所以我去找土地，找好以後我就告訴原
11 告及我們3名子女說系爭土地就依連政公司出資額比例分配
12 在我們5人名下，最後叫代書辦，結果代書沒有照我的意思
13 去辦，全部登記在原告名下，我沒有說要借名登記在原告名
14 下，是代書辦錯了等語（見本院卷28至32頁），依被告吳國
15 寶於另案之證述，亦可見被告吳國寶於委由代書辦理系爭土
16 地登記當時，並無與原告成立借名登記關係之意思，更非因
17 被告吳國寶及訴外人、吳佳珍、吳政家、吳政庭與原告間有
18 成立借名登記，始會將系爭土地登記於原告名下，顯與被告
19 辯稱係基於借名登記關係始將系爭土地登記於原告名下明顯
20 有別，被告此部分抗辯，更難採信。

21 4.此外，被告即未能提出其他事證證明系爭土地為被告吳國
22 寶、吳佳珍、吳政家、吳政庭將其等應有部分借名登記於原
23 告名下，依前開舉證責任之說明，該舉證不足之不利益，即
24 應由被告承擔，而應認被告吳國寶、吳佳珍、吳政家、吳政
25 庭與原告間就系爭土地並無借名登記關係存在，自亦不影響
26 原告就系爭土地向被告行使權利。

27 (二)兩造間就系爭土地約定之使用借貸方法及有無違反部分：

28 1.證人即原告及被告吳國寶子女吳佳珍於本院審理中到庭證
29 稱：系爭土地購買後即陸續興建建物，供被告連政公司放置
30 吊車及生財器具，目前仍是原架構沒有改變，當時原告、被
31 告吳國寶及我們三個小孩都同意，除了公司建物外，還有一

01 間是佛堂，是在辦了一場法會後，有一尊帝君的佛像要放置
02 在那裡，當時是原告負責舉辦該法會，因為公司是做危險性
03 吊掛，所以我們全家篤信宗教，希望可以作為心理上的信
04 仰，神像及牌位是在分家後才放進去的，但一開始就是為了
05 把帝君放置在佛堂，不僅是為了辦法會。目前被告連政公
06 司、群勤公司及國政企業行使用部分，都是照以前的配置，
07 沒有變動等語（見本院卷第122至129頁），堪認兩造間就系
08 爭土地成立之使用借貸契約，其使用方法即係供被告連政公
09 司、群勤公司及國政企業行放置物品，及另供興建佛堂使
10 用。

11 2.原告雖主張被告於與群勤公司及國政企業行分家後，即將佛
12 堂另放置吳家牌位，並排除群勤公司及國政企業行使用系爭
13 土地，而有違反原使用借貸方法之情事云云，然證人吳佳珍
14 已明確證稱該佛堂興建之初即已預計放置神像，且放置神像
15 之目的即係因被告連政公司係從事危險性行業，為求心理寄
16 託而設置，縱令目前除神像外亦放置祖先牌位，仍無非係基
17 於宗教信仰及心理寄託等目的，尚難認有明顯違反原先約定
18 之使用目的情事。至於排除群勤公司及國政企業行使用部
19 分，證人已證稱該部分均維持原有之配置，並無變動，且證
20 人亦證稱：被告連政公司在系爭土地大門遙控器有因為鎖壞
21 掉更換過，更換後沒有交給原告或群勤公司，但原告可以來
22 向我要，如果群勤公司有要放置物品，也會讓他們放等語
23 （見本院卷第125至129頁），尚難認被告確有排除群勤公司
24 及國政企業行使用系爭土地之情事，且原告就此亦未提出任
25 何事證足以證明，亦無從為有利原告之認定。

26 3.從而，原告雖主張被告違反約定之使用方法，而依民法第47
27 2條第2款終止兩造間使用借貸契約，惟原告並未提出事證證
28 明被告確有違反約定之使用方法，自難認原告已就合法終止
29 兩造間使用借貸契約此一權利排除事實盡其舉證之責，該舉
30 證不足之不利益，即應由原告承擔，而應認兩造間之使用借
31 貸契約並未終止，被告占有系爭土地，自屬有合法權源，原

01 告主張被告為無權占有系爭土地，並依民法第767條第1項規
02 定請求被告將系爭土地上之建物、地上物拆除，並將系爭土
03 地騰空返還原告，即屬無據。

04 五、綜上所述，系爭土地雖為原告所有，惟因兩造間就系爭土地
05 有使用借貸關係存在，且被告並無違反使用方法，原告自無
06 從依民法第472條第2款規定終止使用借貸契約，故被告並非
07 無權占有系爭土地，原告依民法第767條第1項規定請求被告
08 將坐落系爭土地上如附圖編號911(1)之建物及地上物拆除，
09 並將系爭土地全部騰空返還原告，為無理由，應予駁回。原
10 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
11 回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
13 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
14 明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

17 民事第二庭 法 官 蕭承信

18 以上正本係照原本作成。

19 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。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

22 書記官 林慧雯