

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

109年度宜簡字第212號

原告 羅志雄
訴訟代理人 陳敬穆律師
謝亞哲律師
朱一品律師
被告 羅瑞生

訴訟代理人 吳慶隆律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年11月25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、程序事項：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之
基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。
四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟
標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭
執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法
律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。
被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視
為同意變更或追加；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25
5條、第256條定有明文。查本件原告羅志雄起訴本於土地所
有權人之地位請求被告羅瑞生拆屋還地，起訴時聲明為
「一、先位訴之聲明：確認原告就坐落於宜蘭縣○○市○○
段000000000000地號土地之地上物，如附圖（本院卷(一)第9

頁)所示A部分(實際面積及範圍以實測為準)之所有權及事實上處分權存在。二、備位訴之聲明：1.被告應將坐落於宜蘭縣○○市○○段00000000000地號土地之地上物，如附圖(本院卷(一)第9頁)所示A部分拆除(實際面積及範圍以實測為準)，並將土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告新臺幣(下同)22,771元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告380元」等語。嗣經本院囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所派員會同履勘測量確認建物範圍面積後，乃於民國110年4月12日當庭具狀變更聲明為「1.被告應將坐落於宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之地上物，如附圖所示A、B、C部分拆除，並將土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告56,932元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告949元」(見本院卷(一)第195頁)。核原告減縮先位聲明，依前述說明，於法並無不合，其餘聲明變更僅係更正事實上之陳述，依前述說明，於法均無不合，自應准許。

(二)按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人移轉其訴訟標的法律關係時，為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使移轉之一造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，該移轉人仍為適格之當事人，自可繼續以本人之名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種(最高法院102年度台聲字第320號裁定意旨參照)。查原告於109年4月30日起訴時為宜蘭縣○○市○○段00000000000地號土地之所有權人，嗣原告雖於本件訴訟繫屬中之109年5月7日移轉宜蘭縣○○市○○段0000地號土地之所有權予鉅衡建設有限公司，嗣後鉅衡建設有限公司自行合併、分割為宜蘭縣○○市○○段000000地號土地，並經地籍圖重測為宜蘭縣○○市○○○段000地號土地，有起訴狀及土地登記第一類謄本在卷可憑，惟依上開說明，本件原告仍為適格之當事人，自可繼續

01 以本人之名義實施訴訟行為，先予敘明。

02 二、原告主張：

03 (一)宜蘭縣○○市○○○段000地號土地無論起訴前或起訴後均
04 係原告所有，此有土地第一類謄本可佐，本件係於109年4月
05 30日起訴，即已訴訟繫屬，而如附圖所示C部分建物於當時
06 坐落之土地確係原告所有，此有宜蘭縣宜蘭地政事務所之回
07 函可稽，該部分土地係於109年5月7日方移轉登記，並於移
08 轉登記予訴外人鉅衡建設有限公司後，由鉅衡建設有限公司
09 自行合併、分割為宜蘭縣○○市○○段000000地號，並經地
10 籍圖重測為宜蘭縣○○市○○○段000地號土地，上開合
11 併、分割及重測之過程，故屬訴訟繫屬中訴訟標的之法律關
12 係移轉於第三人之情形，按民事訴訟法第254條第1項前段之
13 規定及上開實務見解，對於訴訟並無影響，原告於訴訟繫屬
14 前確實為如附圖所示編號C部分建物所座落土地之所有權
15 人，即無礙於原告本於所有權之請求，乃屬當然。

16 (二)被告之建物無任何正當權源坐落於原告之土地上，原告自得
17 依民法第767條之規定訴請被告拆除其地上物，並將宜蘭市
18 ○○○段000○000地號土地騰空返還原告。被告無非係抗辯
19 「羅阿炎之全體繼承人於73年9月1日（農曆8月6日），在羅
20 阿炎之靈堂協議『轉移借名登記原告之父親羅坤祥名下，目
21 的是找建商洽建新屋，完成後再依房份移轉登記給繼承人』
22 之借名登記契約」以及「房屋興建時有經過羅阿炎之同意」
23 之云云，抗辯其並非無權占有，惟被告之抗辯均屬無據，證
24 人羅慶章、羅慶祈、羅銘國、羅慶淵之證詞並無證據價值可
25 言，渠等證人亦顯有與被告勾串之嫌，而其證述內容又事涉
26 30多年前之往事，因人之記憶會隨時日之經過而逐漸模糊，
27 更益徵其證詞顯不可採，至為灼然，縱使被告主張之借名登
28 記契約存在（僅假設語氣，原告嚴正否認），該借名登記契
29 約即早於羅坤祥死亡時即已消滅，被告自不得據此主張為有
30 權占有，被告所稱羅阿炎之全體繼承人於73年9月1日與原告
31 之父羅坤祥成立借名登記契約，惟查羅坤祥於75年5月11日

01 死亡，應認被告所主張之借名登記契約關係因當事人一方羅
02 坤祥死亡而消滅，被告係主張因羅坤祥具有建築關係背景，
03 方借名登記予羅坤祥名下之云云，可見被告所主張之借名登
04 記契約具有高度屬人性，則羅坤祥死亡後，自難謂有因委任
05 事務之性質不能消滅之情形，該契約即為消滅，自然不會有
06 借名登記契約由羅坤祥之繼承人繼承之問題，被告即不得據
07 此向原告主張為有權占有，至為顯然，倘若被告主張之借名
08 登記契約存在（僅假設語氣，原告嚴正否認），借名登記契
09 約因羅坤祥死亡而消滅後，其借名登記物返還請求權，亦僅
10 得向借名登記物（即宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土
11 地）之繼承人主張之，原告並非宜蘭市○○○段000○000地
12 號之繼承人，被告自不得據此向原告主張為有權占有，宜蘭
13 縣○○市○○○段000○000地號土地於75年時均由訴外人羅
14 盛章1人繼承，依出名入方有返還義務之法理，原告並非宜
15 蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之繼承人，自無從履
16 行返還義務，故返還義務僅有繼承土地之羅盛章，依據債之
17 相對性，其借名物返還請求權僅能向羅盛章主張之，而羅盛
18 章既登記為宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之所有
19 權人，後來分別將土地買賣、贈與予原告，即屬有權處分，
20 被告即不能以借名登記關係向原告主張有權占有，又倘若被
21 告主張之借名登記契約存在（僅假設語氣，原告嚴正否
22 認），借名登記契約因羅坤祥死亡而消滅後，其借名登記物
23 返還請求權亦已罹於時效，被告自不得據此向原告主張為有
24 權占有，被告所主張之借名登記契約關係已因當事人一方羅
25 坤祥於75年5月11日死亡而消滅。又消滅時效，自請求權可
26 行使時起算，而當時羅阿炎之全體繼承人對於借名登記物返
27 還請求權之主張亦無法律上障礙，故該請求權早於90年5月1
28 1日即罹於15年之消滅時效，被告即不得據此向原告主張為
29 有權占有，乃屬當然。至於如附圖所示編號A、B、C之建
30 物，被告抗辯「房屋興建時有經過羅阿炎之同意」乙節，亦
31 屬無據，證人羅慶章、羅慶祈、羅銘國、羅慶淵之證詞完全

無法證明被告所主張之事實，渠等證人亦顯有與被告勾串之嫌，被告既無證據證明搭建房屋有經過土地所有權人之同意，其主張即屬無據。

(三)被告無權占有宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地，並因而獲取利益之事實甚明，是原告依不當得利之法則，請求被告給付無權占有宜蘭縣○○市○○○段000○000地號所獲得相當於租金之利益，洵屬有據。又被告如附圖所示編號A、B、C所示之建物占用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之面積各為15.10(A部分)、19.28(B部分)、15.58(C部分)平方公尺，則被告應給付5年相當於租金之不當得利數額為56,932元【計算式 $(2,309.1 \times 15.10 \times 10\% \times 5) + (2,309.1 \times 19.28 \times 10\% \times 5) + (2,212.9 \times 15.58 \times 10\% \times 5) = 56,932$ ，元以下四捨五入】；另於返還系爭土地前應每月給付相當於租金之不當得利為949元【計算式 $(2,309.1 \times 15.10 \times 10\% \times 1/12) + (2,309.1 \times 19.28 \times 10\% \times 1/12) + (2,212.9 \times 15.58 \times 10\% \times 1/12) = 949$ ，元以下四捨五入】。

(四)聲明：1.被告應將坐落於宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之地上物如附圖所示編號A、B、C部分拆除，並將土地騰空返還予原告。2.被告應給付原告56,932元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告949元。3.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告方面：

(一)本件宜蘭縣○○市○○路000號房屋，經鈞院於109年11月3日會同宜蘭地政事務所至現場測繪，乃係坐落宜蘭縣○○市○○○段○000000地號土地上(現重測為宜蘭縣○○市○○○段000地號，測繪結果分成B一層磚造瓦頂19.28平方公尺；A一層鐵皮屋15.10平方公尺)，然據宜蘭地政事務所建物測量成果圖所示，宜蘭縣○○市○○路000號房屋於109年4月28日測繪時係坐落於宜蘭市○○段○0000地號土地(之後已經移轉給鉅衡建設有限公司)，本次測量結果怎會坐落在宜蘭縣○○市○○段000000地號土地上？地政事務所測量顯有錯

01 誤之情。

02 (二)兩造之先人即被告之父親羅阿炎於73年8月26日往生(農曆7
03 月30日)，家族成員於農曆8月6日下午4時至晚上9時做頭
04 七，於當天下午4至6時，兄弟伯姪孫輩來參拜(證人羅慶
05 祈、羅銘國、羅慶章、羅慶淵等人亦在場參拜)，當時見聞
06 討論舊厝先人羅阿炎之土地，協議轉移借名登記原告之父親
07 羅坤祥名下，目的是找建商洽建新屋，完成後再依房份移轉
08 登記給繼承人，原告為羅坤祥之繼承人，依照前開借名登記
09 及繼承法律關係，應負責將宜蘭縣○○市○○○段000○000
10 地號土地回復移轉登記給各繼承人，或有興建房屋依照民法
11 第541條第2項之規定，應將所得房屋、土地分配給各繼承人
12 之義務，或係出售土地，依照民法第541條第1項之規定，應
13 將出售所得包含孳息分配給各繼承人。從而，原告為羅坤祥
14 之繼承人，亦應繼承上開委任借名關係，本件被告為羅阿炎
15 之繼承人之一，當然有權占用使用系爭土地，原告請求拆屋
16 還地顯無理由，況且宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土
17 地上門牌號碼宜蘭縣○○市○○路000號之房屋，所有權人
18 為被告，興建當時有經過土地所有權人即被告之父羅阿炎之
19 同意，當初興建系爭房屋之目的，在於要讓被告居住、使
20 用，並非無權占用，參酌羅阿炎之同意乃係無償提供給被告
21 建屋，應至該宜蘭縣○○市○○路000號房屋毀損或不堪使
22 用之期為止，鈞院履勘現場時，該房屋仍然存續，並無毀損
23 不堪使用之情，其內並有放置古物，該使用借貸之目的仍然
24 未使用完畢，從而原告請求拆除宜蘭縣○○市○○路000號
25 房屋並返還土地，尚非有據。被告興建宜蘭縣○○市○○路
26 000號房屋時確有經過房屋座落土地之原所有權人即兩造之
27 先人羅阿炎之同意，而原告雖然因繼承或輾轉登記取得宜蘭
28 縣○○市○○○段000○000地號土地(重測前為宜蘭縣○○
29 市○○段00000000000000地號土地)，仍然不改其為羅坤祥之
30 繼承人，既然原告已經出售或與建商合建宜蘭縣○○市○○
31 路000號房屋座落之土地(鈞院109年11月3日上午10時現場

履勘時，為鉅衡建設有限公司興建住宅工程)，借名登記之委任關係所應負責將登記之土地或房屋分配移轉予被告之義務已經發生(此部分，請原告提出其與鉅衡建設有限公司就宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之買賣或合建契約，證明原告應負責移轉土地房屋或分配土地之買賣價金予各繼承人包括被告)，被告為宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地實際所有權人之一(權利範圍有十分之一)，原告僅係被借名登記之繼承人；又被告興建宜蘭縣○○市○○路000號房屋確有經過原所有權人之同意，依照借名登記、使用借貸及繼承之法律關係，被告使用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地及宜蘭縣○○市○○路000號房屋，並非無權占用，原告應將所留之宜蘭縣○○市○○○段000地號土地依照各繼承人之權利範圍返還登記給羅阿炎之繼承人包括被告，或將合建分屋或出售土地之所得返還予羅阿炎之繼承人包括被告。

(三)按使用借貸法律關係應為無償，此觀民法第464條規定可明，因此本件原告請求給付使用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之不當得利或損害云云，參諸上開法律意旨應無足採，況被告為羅阿炎之繼承人之一，原告僅係被借名登記之人及其繼承人，更無權請求被告負損害賠償或給付不當得利之理，併予敘明。

(四)聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利益之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)原告主張宜蘭縣○○市○○段0000○0000地號土地原為被告之父親羅阿炎與訴外人羅坤池所共有，應有部分各為2分之，上開2筆土地經合併、分割，羅阿炎取得宜蘭縣○○市○○段0000地號土地，另宜蘭縣○○市○○段0000地號土地為羅阿炎於59年6月29日登記為所有，羅阿炎於73年9月1日死亡後，宜蘭縣○○市○○段0000○0000地號土地於74年4月25日由羅阿炎之次子羅坤祥以分割繼承登記為所有權人，

01 羅坤祥於75年5月11日死亡，再由羅盛章於75年10月6日以分
02 割繼承登記為所有權人，於92年9月5日就宜蘭縣○○市○○
03 段0000地號土地由羅盛章以買賣為登記原因移轉予原告，於
04 93年1月29日就宜蘭縣○○市○○段0000地號土地由羅盛章
05 以贈與為登記原因移轉予原告，於109年5月7日原告以買賣
06 為登記原因移轉宜蘭縣○○市○○段0000○0000地號土地之
07 所有權予鉅衡建設有限公司，嗣後109年4月16日原告自宜蘭
08 縣○○市○○段0000地號土地分割出1352-1地號，鉅衡建設
09 有限公司於109年6月1日自行合併、分割為宜蘭縣○○市○
10 ○段000000地號土地，於109年10月31日宜蘭縣○○市○○
11 段000000地號土地重測後改為宜蘭縣○○市○○○段000地
12 號土地，宜蘭縣○○市○○段000000地號土地重測後改為宜
13 蘭縣○○市○○○段000地號土地，此為被告所不爭執，並
14 有土地登記第一類謄本、宜蘭縣宜蘭地政事務所110年2月20
15 日宜地貳字第1100001508號函、宜蘭縣宜蘭地政事務所110
16 年11月8日宜地參字第11000010279號函附卷可參（見本院卷
17 一）第10頁至第13頁、第160頁至第187頁、本院卷二第31頁至
18 第35頁），堪認為真正。

19 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按稱借名登記者，謂
21 當事人約定一方將自己之財產以他人名義登記，而仍由自己
22 管理，使用處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成
23 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
24 契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，
25 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
26 關規定；借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須
27 於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍
28 由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相
29 互為合致之意思表示，其契約始克成立（最高法院98年度台
30 上字第990號、100年度台上字第1972號判決參照）。

31 1.據證人羅慶章於本院審理時證述：伊爸爸跟被告是堂兄弟

的關係，伊有見過被告的父親羅阿炎，羅阿炎在73年間過世之前，伊跟羅阿炎家有往來密切，伊的田地是羅阿炎的房子旁，伊去做農事的時候，就會跟羅阿炎講話，伊要叫羅阿炎叔公，羅阿炎的房子是指建業路300號，伊的田地是在羅阿炎房子的對面，羅阿炎過世時，做頭七的時候這些孫姪輩的人準備祭品去拜拜，下午5時許，被告的兄弟5、6個人在開會談土地的事情，之後說要給老二羅坤祥管理，老大是羅榮，羅榮說他沒有什麼學問，所以他不敢，是在談系爭訴訟的土地，但是多大塊伊不知道，還說等到隔年喪事辦完以後，說會蓋房子，1個兄弟分1間，蓋房子要各自出錢，是6個兄弟，土地就是本來共有的，該屋住羅毓菁、被告、羅福星，羅福星是羅瑞生的親弟弟，但是現在也往生了，另外還有住在臺北的羅福燦及另外1個人，這些人都是被告的親兄弟，當時大家在討論土地這件事情的時候，沒有提到那塊土地當時登記在誰的名字下，而且後來怎麼登記，或是何時去登記的伊都不知道，伊只有該次頭七去拜拜的時候有聽到，當時在場的人有羅慶章、伊、伊父親、伊的3個叔叔、伊叔叔的小孩大概有5、6個人，其餘的就是被告家裡的人，羅串連、羅炳祥、羅漢俊是叔叔，伊爸爸是羅金水，叔叔的小孩是羅銘國、羅慶祈、羅慶淵及伊，剩下的伊有點忘記了，羅阿炎的小孩有羅榮、羅坤祥、羅福燦、羅阿惠、被告、羅福星，女兒有3、4個，但是嫁出去了，伊不太記得，羅阿炎的太太當時還健在，有沒有羅阿炎全部的兒子加女兒一起討論，伊沒有印象了，印象中就是5、6個人在討論要怎麼管理比較好，伊也不知道土地的地號，羅阿炎頭七時在討論羅阿炎的土地交交給羅坤祥管理，伊哪會知道地號，就是當時做頭七時候房子的地，房屋都是羅阿炎的名字，都是講房地而已（台語），家族證明書上有提到說羅坤祥去找建商來興建，興建後再找其他繼承人來分配，這是事實，但是後來羅坤祥去山上死亡了，這件事情就沒有做了，這份家族

證明書是伊親自簽署的，伊真的不知道地號在哪裡，是被告拿來給伊簽名的，說土地在打官司，就是這些地號，所以伊才會簽名的，（原證七照片）伊有看過這個建物，這是被告建的，後來兄弟長大了，房間不夠，這棟建物是在什麼時候興建的，時間伊忘記了，土地所有權人就是被告的父親羅阿炎，羅阿炎要給羅瑞生蓋，當時羅阿炎還沒有過世，羅阿炎有沒有同意，伊不知道，建業路300號房子蓋的時候，伊有看到，但伊沒有去詢問過程，羅阿炎說說住不下去才去蓋房子等語（見本院卷(二)第2頁背面至第5頁），證人羅慶祈於本院審理時證述：被告是伊的堂叔，羅阿炎是伊的叔公，羅阿炎在世的時候，伊跟他有交往，他住在伊家附近，常常會去他家，羅阿炎過世的時候，辦理頭七的時候伊有到場，伊爸爸的兄弟及羅阿炎的兒子、伊的堂兄弟都有來，羅阿炎的兒子跟女兒全部都有到，在現場有提到建業路300號房子的事情，是被告跟他的兄弟和伊的父親等人在說的，當時伊還年輕，只是坐在旁邊聽，是羅阿炎的兒子及女兒一起在討論，連伊父親及他的兄弟也有一起討論，但伊這一輩的就是坐在旁邊聽，有羅阿榮、羅坤祥、羅福燦、羅阿偉、被告、羅福生，女兒的部分伊只知道羅毓菁，其他的好像還有2、3個，但伊不認識，伊不知道羅阿炎的妻子是否有在場討論，伊沒有注意的這麼詳細，當時提到羅阿炎的土地要先給羅坤祥管理，伊不知道是哪些土地，伊只知道羅阿炎住在該處的土地，那塊地確定是羅阿炎的，伊不知道這塊土地大小，伊只知道羅阿炎跟伊堂叔住在一起，堂叔就是羅阿炎的兄弟，但是土地大小伊不知道，土地大概有2、300坪，就是一個正方形的土地，伊聽到土地說要過戶給被告的哥哥羅坤祥，以後蓋好再分給他們，之後羅坤祥在山上開車死亡了，伊只知道就是這樣而已，伊不知道羅阿炎過世的時候，房子跟土地都是誰的名字，伊只知道那個地方是羅阿炎住的，伊聽到羅阿炎的子孫在講到房子及土地的事情，就只有那

01 1次，之後伊不知道羅阿炎的繼承人如何處理土地及房子
02 的事情，卷內的家族證明書是伊簽的，是被告拿來給伊簽
03 的，被告說伊知道這件事情，叫伊出來幫他作證，那筆土
04 地本來也是羅阿炎的，（原證七號照片）伊有看過這棟建
05 物，這是羅阿炎的房子，房子是羅阿炎蓋的，後來又蓋了
06 1、2間是被告蓋的，羅阿炎是蓋在比較裡面的位置，被告
07 是蓋在比較旁邊靠左邊的位置，印象中好像有4間，羅阿
08 炎好像蓋了2間或幾間，剩下是被告蓋的，被告有蓋了左
09 邊的房子，好像是2間，伊現在也不太記得，被告蓋那個
10 房子的時候，土地是羅阿炎的，讓被告蓋，就接在旁邊，
11 是被告說住不下去，家族證明書上面記載土地先借名登記
12 在羅坤祥名下，羅坤祥蓋好房子之後再分給其他繼承人，
13 內容是實在，就是在做法事的時候提到土地要借名登記在
14 羅坤祥名下，但是何時登記伊就不知道，因為這不關伊的
15 事情等語（見本院卷(二)第5頁背面至第7頁背面），證人羅
16 銘國於本院審理時證述：被告是伊的堂叔，原告是伊的堂
17 弟，伊認識羅阿炎，他是伊的四叔公，羅阿炎生前的時候
18 伊跟他有接觸，時常去他家裡，伊沒有看過羅阿炎的土地
19 登記在何人名下，只知道是羅阿炎的名下，房子應該也是
20 羅阿炎的名下，房子算沒加蓋的部分是2間加1個公廳，後
21 來被告有加蓋1間，另外還有1間鐵皮屋，羅阿炎過世做頭
22 七的時候，伊有去參加，當天羅阿炎的兒子及女兒都有在
23 現場，伊記得的是被告、羅福生、羅福燦、羅福偉、羅阿
24 泳、羅坤祥，他們都是羅阿炎的兒子，女兒伊只認識今天
25 到場的證人羅毓菁，其他的女兒伊不認識，至於她們有沒
26 有到場，伊不知道，羅阿炎的繼承人有討論到房子、土地
27 的事情，因為伊是晚輩，他們是長輩，傍晚5、6時許，有
28 聽到他們幾個兄弟在討論，就是羅阿炎的兒子在討論土
29 地、房子怎麼劃分，伊只是去祭拜，吃完飯就離開，當天
30 伊沒有聽到房子土地要怎麼分，後來是聽伊爸爸說因為羅
31 坤祥是在建築業，所以土地先登記在羅坤祥的名下，羅坤

01 祥會去蓋房子，蓋房子後他們兄弟會去分，羅坤祥後來
02 1、2年後就發生車禍死亡，之後如何處理伊就不清楚了，
03 他死亡的時間伊不太確定，羅阿炎的繼承人就是伊剛剛說
04 的那些兒子，卷內家族證明書是伊簽的，伊知道是很大塊
05 的土地，至於有幾個地號，或是幾筆伊不知道，只知道是
06 羅阿炎住處的前後，當時被告說就是這些土地，家族證明
07 書是被告拿給伊簽的，（原證七號照片）伊有看過這棟建
08 築物，是被告當兵回來後出來蓋的，是被告出錢蓋的，羅
09 福星是被告的弟弟，是羅阿炎說叫被告出錢蓋，但稅籍資
10 料記載被告及羅福星共有伊不清楚，伊不知道這棟建物是
11 在何時蓋的，是伊父親告訴伊是羅阿炎讓被告蓋的，家族
12 證明書上寫到房地先登記在羅坤祥名下，羅坤祥找建商來
13 興建之後再分給其他繼承人，這內容是實在，伊記得曾經
14 跟羅坤祥談過話，羅坤祥曾經自己提過先登記他的名字，
15 以後他會找機會蓋房子分給兄弟，這是在羅阿炎死後1、2
16 年後的事情，是在羅坤祥的店裡面跟伊講，因為伊有時候
17 會去找羅坤祥，確實的時間伊也不知道等語（見本院卷(二)
18 第7頁背面至第9頁背面），證人羅慶淵於本院審理時證
19 述：伊與兩造是堂兄弟關係，伊認識羅阿炎，是伊的叔
20 公，在羅阿炎過世之前伊有跟他往來，他會來伊家，伊也
21 會去他家，羅阿炎過世做頭七的時候，伊有去參加，伊跟
22 伊的父親去，羅阿炎的女兒伊不認識，所以伊不知是否是
23 全部，女兒伊不知道有幾個，兒子有5、6個，伊在拜拜的
24 時候，兒子有1個分給別人，包含分給別人的那個兒子是
25 有6個兒子，分給別人的那個兒子伊不確定，其他的兒子
26 都有在場，羅阿炎住的房子跟土地是都是羅阿炎的，伊知
27 道有1間是被告蓋的，是登記在被告名下，頭七那天，羅
28 阿炎兒子在場討論土地分配，女兒只有今日到庭的證人在
29 場，阿榮叔、雞公叔、阿福叔、阿偉叔、阿生叔、已死亡
30 的福生叔，另外1個過繼給別人的伊不認識，當天還有羅
31 毓菁在場，因為伊不是在他家生活，伊現在仔細數起來就

01 是剛剛所講的那六個人，他們在討論時，是伊的父親他們
02 在討論，伊只是晚輩在旁邊聽而已，當時在場伊只聽到說
03 土地是羅阿炎的名字，要過戶給其中1個兒子的名下，那
04 個兒子的全名伊不知道，都叫他雞公叔（台語），羅阿炎
05 死後1年多，雞公叔也出車禍死掉了，伊也不知道後來怎
06 麼處理，幾筆土地伊不知道，就是舊房子的土地，他們住
07 的那間房子的土地，伊會簽家族證明書是因為當時伊有聽
08 到說要給雞公叔，要給雞公叔管理，所以伊是要來幫他作
09 證，頭七當天是沒有聽到要把這些地號登記給雞公叔，鄉
10 下人不會講那麼多，只會說這塊地會登記給誰，而且伊當
11 時也是晚輩，不可能參與的，這份家族證明書是被告拿給
12 伊簽的，因為他問伊可否來幫他作證，伊說可以，（原證
13 七號照片）這棟建築物伊現在沒有印象了，羅阿炎生前若
14 不同意被告在土地上蓋房子，被告如何蓋房子，被告當兵
15 回來沒有地方住了，這件事情沒有人告訴伊，但是附近大
16 家都知道，伊是聽說房子要蓋給被告及羅福星住的，至於
17 稅籍怎麼登記的伊不清楚，是聽伊叔婆講的，就是羅阿炎
18 的太太等語（見本院卷(二)第10頁至第11頁背面），證人羅
19 毓菁於本院審理時證述：羅阿炎是伊的父親，羅阿炎在73
20 年9月1日死亡，死亡時遺有住的那塊地，就是宜蘭縣○○
21 市○○路00號，後來整編為38-1，之後伊結婚後又整編為
22 現在的300號，除了現在在打訴訟之外的田地外，沒有遺
23 留其他的財產，羅阿炎有7男、5女，有的出養了，男的老
24 4已經出養了，女的只有伊沒有出養，但是戶籍上到底有
25 沒有登記出養，這部分伊不清楚，對於宜蘭縣宜蘭市建蘭
26 段的土地及建物，羅阿炎死亡時，宜蘭縣○○市○○路00
27 0號房屋座落之土地，就在羅阿炎做頭七的時候，兄弟姊
28 妹與母親一起討論這塊地要如何處理，頭七當天傍晚的時
29 候就該土地有討論，2哥羅坤祥因為有建築背景，還有他
30 在賣建築建材，印象中羅坤祥說土地先登記在他的名下，
31 他再找建商來合建，合建之後再做分配，所以大家也就同

01 意暫時登記在羅坤祥的名下，並由羅坤祥來處理，頭七的
02 時候羅阿炎的就繼承人就遺產的部分討論分配，當時除了家
03 族的人之後，還有其他的親戚，討論的時候有伊自家的人，
04 有羅榮、羅福維、羅福燦、被告、伊及母親在場，羅
05 福星伊現在不確定他當時有沒有在場，兄弟姊妹間同意先
06 登記給羅坤祥，伊無法說出土地的地號，只知道就是父親
07 留下的那塊土地，大約200多坪，家族證明書是伊寫的，
08 當初要暫時登記在羅坤祥名下時，伊是不知道地號，至於
09 現在伊簽的家族證明書上有記載地號，是因為案件要上法
10 院，所以有去調這些地號，伊才知道原來這些地號是坐落
11 在那塊土地上，羅阿炎頭七當天的協議過程的確是沒有提
12 到家族證明書上所講的地號，家族證明書是被告拿給伊簽
13 的，被告到地政去調資料出來，該家族證明書是伊簽的，
14 伊在簽署前有去看地籍圖，確認是否是羅阿炎留下來的土
15 地，這些地號土地就是羅阿炎死亡時，要登記給羅坤祥去
16 蓋房子後再分給大家的土地，之後辦繼承登記就把土地過
17 戶至羅坤祥的名下，羅坤祥在75年5月11日死亡，母親及
18 兄弟姊妹有多次到羅坤祥家裡找羅坤祥的太太，但是羅坤
19 祥的太太表示土地上還沒有蓋房子，也還沒有賣，要怎麼
20 分，伊沒有參與，這是伊母親轉述給伊聽的，說2嫂推
21 託，羅坤祥死亡後，其名下財產如何繼承這伊就不知道，
22 因為羅坤祥死亡之後，他的家人跟伊的往來就不熱絡了，
23 伊知道其他兄弟姊妹及母親有多次去找2嫂談本件土地
24 的事情，這件事情在伊母親過世之前都沒有解決，也變成互
25 不往來，羅阿炎過世時，將本件土地登記在羅坤祥的名
26 下，當時只有口頭，沒有什麼書面資料，因為要暫時登記
27 在羅坤祥名下時，羅坤祥有叫伊提出印章，後來伊有把印
28 章交給羅坤祥，羅阿炎過世時，伊不清楚有沒有繳交遺產
29 稅等稅金，伊也忘記自己有沒有拿錢出來，本件土地上羅
30 阿炎年輕的時候有蓋公廳，跟3伯父一起蓋，公廳是1人一
31 半，羅阿炎這邊有蓋2間，之後因為家裡住不下，之後就

又多蓋了1間，是羅阿炎同意被告去蓋了一間，被告這間房子蓋好之後，伊之後才知道是登記在被告及羅福星的名下，後來幾年後有再蓋1間鐵皮屋，也是被告蓋的，伊不知道鐵皮屋有沒有去做登記，在羅阿炎過世之後，土地登記在羅坤祥的名下，老家就是伊跟母親在居住，後來伊86年結婚，母親還是繼續住在該處，直到媽媽89歲或90歲左右沒有辦法料理自己，所以就送到民間的養護中心，該處就沒有人居住，也沒有其他的兄弟姊妹搬回去住，（原證七號照片）伊有看過這棟建築，左邊的鐵皮屋隔壁那間水泥牆面就是伊剛剛說被告蓋的，再隔壁的話有2間，現在看到的是有部分已經被建商拆掉了，水泥牆面的隔壁是紅磚，紅磚的部分就是羅阿炎生前蓋的，紅磚的右手邊本來應該還有房子，就是伊講的公廳，但是現在已經被建商拆掉了，水泥牆面建築物是那一年興建的伊不知道，大概是伊國小3、4年級的時候蓋的，印象中下課回來還要幫忙，因為伊是家裡最小的小孩，當時為何伊會知道，因為下雨天的時候老人家在閒聊，伊有記得，伊現在已經無法說出聽到羅阿炎同意被告蓋房子的時間、地點，畢竟蓋房子也不是說蓋就蓋，就是老人家會討論一段時間，因為伊其他的兄弟姊妹都成家了，羅福星、被告及伊還住在家裡，伊是沒有確實聽說要登記在誰的名下，當然父親也不會登記在伊這個女兒的名下，伊只知道是父親叫被告蓋的，因為說住不下了等語（見本院卷(二)第40頁背面至第43頁），觀諸證人羅慶祈、羅銘國、羅慶章、羅慶淵、羅毓菁與兩造均有一定親屬關係，渠等自無刻意偏頗被告之必要，且經本院告以偽證罪之處罰及命以具結，證人羅慶祈、羅銘國、羅慶章、羅慶淵、羅毓菁之證述應具有相當之可信度。參酌羅阿炎育有7男5女（其中4男、長女、次女皆出養，見本院卷(一)第84頁之繼承系統表），雖於羅阿炎73年8月26日過世時，其繼承人對於羅阿炎之遺產並無簽立遺產分割協議書或借名登記契約，然證人羅慶祈、羅銘國、

01 羅慶章、羅慶淵、羅毓菁均明確證述於羅阿炎頭七時，羅
02 阿炎之繼承人有討論將羅阿炎所居住之建物及座落之土地
03 登記在羅坤祥名下，待將來重新建屋時，始分配予各繼承
04 人，且羅阿炎之子女眾多，原告亦未提出為何羅阿炎其餘
05 子女均不繼承羅阿炎之遺產之源由，況若羅阿炎之繼承人
06 均同意不繼承羅阿炎所遺之遺產，理應就座落在宜蘭縣○
07 ○市○○段0000○0000地號土地上被告所建之建物一併移
08 轉登記予羅坤祥名下，豈會就被告所蓋之建物未處理所有
09 權歸屬，益徵羅阿炎之繼承人應均知悉土地移轉登記予羅
10 坤祥名下僅係借名登記，始未一併處理附圖所示編號A、
11 B、C建物之所有權歸屬。

12 2.然被告有關借名登記之抗辯屬實，借名登記財產之返還請
13 求權消滅時效，應自借名登記關係消滅時起算，而借名登
14 記類推適用民法有關委任契約之相關規定，委任關係因當
15 事人一方死亡而消滅，則羅坤祥已於75年5月11日死亡，
16 則自羅坤祥死亡起算，已罹於15年之請求權時效，原告既
17 主張時效抗辯，被告自不得以借名登記之法律關係，主張
18 仍屬有權占有系爭土地。

19 (三)按因自己出資而建築之房屋，不待登記即原始取得其所有
20 權，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關，亦與因法律行
21 為而取得者，須依民法第758條規定經登記始取得其所有權
22 者不同（最高法院41年台上字第1039號裁判要旨參照）。又
23 宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地上現存有門牌號碼
24 宜蘭縣○○市○○路000號建物，經本院會同宜蘭縣政府財
25 政稅務局人員至現場履勘，依據稅籍編號12533確認為被告
26 與羅福星各有2分之1持分比例之未辦理保存登記建物（面積
27 31.60平方公尺），此有勘驗筆錄及宜蘭縣房屋稅籍登記表
28 附卷可參（見本院卷(一)第103頁至第107頁、第156頁至第158
29 頁），而上開建物經本院會同宜蘭縣宜蘭地政機關人員履勘
30 及進行測量，即為如附圖編號A、B、C所示之建物，依宜蘭
31 縣房屋稅籍登記表所示，如附圖編號A、B、C所示之建物於6

3年4月16日即收文設籍，證人羅慶祈、羅銘國、羅慶章、羅慶淵、羅毓菁均證述係因羅阿炎家中人口眾多，故羅阿炎要求被告蓋屋，是如附圖編號A、B、C所示之建物被告為所有權人無誤。再者，63年時羅阿炎尚在，如附圖編號A、B、C所示之建物亦緊鄰羅阿炎所建之房屋（即稅籍編號12531），羅阿炎自不可能不知悉被告興建如附圖編號A、B、C所示之建物，足徵羅阿炎曾同意無償提供宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地供被告興建如附圖編號A、B、C所示之建物使用，參酌父親提供土地供其子蓋屋居住，於無特殊情況下，當不會設定子孫使用土地之期限，由宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地自63年迄今之使用情形，可認被告抗辯宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地係由羅阿炎無償提供予被告興建如附圖編號A、B、C所示之建物使用居住使用，並非無權占有宜蘭市○○○段000○000地號土地等語，洵屬可採。另原告為羅坤祥之子，亦為羅阿炎之孫，可知原告於93年1月5日從羅盛章（亦為羅坤祥之子、羅阿炎之孫）處因贈與取得宜蘭縣○○市○○○段000地號土地及於92年12月15日因買賣取得宜蘭縣○○市○○○段000地號土地時，已得明確知悉如附圖編號A、B、C所示之建物早已坐落在宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地上，而由被告占有使用中之情況，則原告顯係明知上情仍自羅盛章受讓宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地。又被告無償占有利用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地，既係本於原所有權人羅阿炎同意提供使用，並自63年即興建如附圖編號A、B、C所示之建物，而長期使用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地逾40年，應認宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地由如附圖編號A、B、C所示之建物長期使用之事實，已存有足使契約當事人以外第三人知悉之公示狀態，原告既係於知悉宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地原所有權人同意被告使用之情況下，仍受讓宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地，揆諸前揭說明，自應認原告應受宜蘭縣○○

○市○○○段000○000地號土地原所有人使用借貸契約之拘束，始符民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則。

(四)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。民法第470條第1項定有明文。又按兩造間就系爭房屋所坐落之系爭土地有未定期限之使用借貸關係，而被上訴人借用系爭土地之目的，既為繼續使用被上訴人或其先人前所建造之房屋居住為目的，自以被上訴人使用系爭土地之目的完畢，即其無繼續居住系爭房屋或該房屋不堪使用時，返還期限始屆至。上訴人雖又主張，若兩造間有使用借貸關係，亦因伊已對被上訴人為終止借貸關係之意思表示，被上訴人亦應返還系爭土地云云。然上訴人既未能證明被上訴人已不使用系爭房屋以供居住或系爭房屋已不堪住用，縱兩造間未訂立借用之期限，上訴人亦不得任意終止兩造間之借貸關係，其所為終止契約之意思表示，不能認為有效（最高法院87年台上字第2095號民事判決參照）。被告與羅阿炎間應係成立不定期限之使用借貸契約，而被告借用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地，係以建造房屋居住為目的，依前述最高法院判決意旨，自以被告使用系爭土地之目的完畢，即該房屋不堪使用時，返還期限始屆至。由現場照片可參（見本院卷第61頁至第72頁、第109頁至第111頁），如附圖編號A、B、C所示之建物雖已約有47年歷史，建物內外多有所破損，然建物磚造結構仍存在，屋內堆放家具，並無不堪使用之情形，則使用借貸之返還期限並未屆至，原告請求被告拆屋還地，自無理由。

(五)依上事證，原告應繼受被告與羅阿炎間使用借貸契約而受拘束，被告乃有占有使用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地之合法權源，非無權占有，縱因而獲得相當於租金之利益，亦屬有法律上原因，並非不當得利。從而，原告主張被告無權占有使用宜蘭縣○○市○○○段000○000地號土地，

01 請求被告拆除如附圖編號A、B、C所示之建物，並騰空返還
02 土地，暨請求被告給付相當於租金之不當得利，均屬無據。
03 原告得請求給付之數額為何，亦無再予審究之必要。

04 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
05 被告拆除如附圖編號A、B、C所示之建物，將土地騰空返還
06 原告；另依民法第179條規定，請求被告給付56,932元，及
07 自起訴狀繕本送達被告翌日起至騰空返還上開土地之日止，
08 按月給付原告949元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴
09 既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

10 六、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉
11 證，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日
14 宜蘭簡易庭 法 官 張淑華

15 以上正本係照原本作成。

16 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，
17 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
18 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
19 繕本）。

20 如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 110 年 12 月 24 日
22 書記官 謝佩欣

23 附圖：宜蘭縣宜蘭地政事務所土地複丈成果圖