

福建高等法院金門分院民事判決

109年度上字第18號

上訴人 捷源有限公司

法定代理人 陳麗明

訴訟代理人 蘇靜怡律師

被上訴人 吳以峯

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年9月21日福建金門地方法院108年度訴字第60號第一審判決提起上訴，本院於111年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。本件被上訴人起訴主張上訴人所有如原判決附圖（下稱附圖）所示綠色斜線部分之鐵皮屋（下稱系爭地上物）無權占用其所有坐落金門縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）。上訴人於原審抗辯系爭土地為其所有，借名登記在被上訴人名下；縱兩造無借名登記關係，亦有民法第425條之1第1項租賃關係，或使用借貸關係存在，故其非無權占用等。於原審判決後，在本院就非無權占有系爭土地部分，另主張其為被上訴人及訴外人吳倭古間就系爭土地所為附負擔贈與契約之利益第三人；被上訴人訴請拆屋還地，違反誠信原則、權利濫用等語。核上訴人於第一審已為非無權占有之抗辯，其再提出為有權占有之法律關係，應認屬對於其在第一審已提出之防禦方法為補

01 充，應予准許。

02 貳、實體事項：

03 一、被上訴人主張：上訴人所有系爭地上物，無權占有伊所有系
04 爭土地（面積314.71平方公尺），並致伊受有相當於租金之
05 損害等情。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規
06 定，求為命上訴人拆除系爭地上物，將占用部分土地騰空返
07 還被上訴人；並自民國109年1月1日起至返還上開土地之日
08 止，按月給付新臺幣（下同）639元（超過上開請求部分，
09 業經原審駁回，被上訴人未聲明不服，不再贅述），暨願供
10 擔保請准宣告假執行之判決。被上訴人於本院答辯聲明：上
11 訴駁回。

12 二、上訴人則以：系爭土地分割前，面積為898.85平方公尺（下
13 稱原94地號土地）係伊出資，由吳倭古出面於83年3月25日
14 向訴外人周冀掃購買，因係農地，故於同年4月19日借名登
15 記於訴外人陳含治名下，嗣89年農業發展條例修正後，非農
16 民身分之自然人可取得農地，乃於92年間將原94地號土地借
17 名登記於伊當時股東即被上訴人、吳以敏名下。故系爭土地
18 實為伊所有，則系爭地上物坐落於系爭土地上，自非無權占
19 有。縱認兩造間無借名登記關係，則因原94地號土地、系爭
20 地上物原同屬伊所有，被上訴人因分割取得系爭土地，致土
21 地、建物異於所有人，應適用民法第425條之1第1項規定，
22 推定兩造間有租賃關係；又被上訴人原為伊公司股東，原94
23 地號土地於92年為所有權移轉登記時，被上訴人即知該土地
24 上有系爭地上物，可認被上訴人有默示同意伊使用系爭土地
25 以經營事業之用，雙方顯已成立使用借貸之法律關係。復於
26 本院補稱：若認原94地號土地為吳倭古所有，並贈與被上訴
27 人及吳以敏，則吳倭古之贈與顯附有「供伊公司系爭地上物
28 繼續使用系爭土地」之負擔，則伊為上開贈與契約之利益第
29 三人，亦非無權占有。此外，被上訴人因認家產分配不公，
30 心懷怨懟，遽然起訴，請求拆屋還地，造成之損害遠大於保
31 護之權利，顯然以損害他人為主要目的，有違反誠信原則，

並有權利濫用之情等語，資為抗辯。上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭地上物為上訴人所有，且未辦理第一次所有權保存登記。

(二)系爭地上物占有系爭土地之範圍如附圖綠色斜線所示部分，面積為314.71平方公尺。

四、本院之判斷：

(一)原94地號土地於83年4月19日以買賣為原因，由訴外人周冀掃移轉所有權予訴外人陳含治（下稱第一次移轉登記）；嗣於92年5月28日，以買賣為原因，將原94地號土地應有部分各2分之1移轉登記予被上訴人及吳以敏（下稱第二次移轉登記）等情，有土地登記簿謄本、地籍異動索引在卷可供憑參（原審卷二第73、81、頁）。又被上訴人對吳以敏提起分割共有物之訴，經金門地院106年度訴字第81號判決將原94地號土地分割為同段第94、94之1、94之2、94之3等4筆土地，將第94（即系爭土地）及94之1地號分配予被上訴人，第94之2及94之3地號分配予吳以敏業已確定，並於108年5月8日辦理分割登記完畢等情，有金門地院106年度訴字第81號判決、土地登記謄本、地籍異動索引在卷可供憑參（原審卷一第19-27、29頁；卷二第69、77頁），上開事實，應堪信實。

(二)原94地號土地之第一次移轉雖登記為訴外人陳含治所有，然係吳倭古出面購買乙節，業據證人即被上訴人與吳以敏之母楊翠娥證稱：原94地號土地是伊丈夫吳倭古向周冀掃買的，當時周冀掃來捷源公司聊天，談到有一塊土地要賣，所以才向他購買，買賣價金450萬元，吳倭古與周冀掃商談時伊有在場，所以伊知道價錢，後來吳倭古要準備錢，就用雜貨店的房子去貸款。吳倭古向周冀掃買得原94地號土地後，因為沒有自耕農資格，所以借名登記給陳含治等語（原審卷二第

164-166頁)；核與證人即原94地號土地之地主周冀掃證述：當初吳倭古說要蓋倉庫沒有土地，他聽人說伊有一塊土地要賣，伊剛好從他們東門的店門口經過，吳倭古就跑來問伊，因為伊二人是好朋友，只談了一次，他說要買，伊就同意賣給他。買賣價金450萬元，款項是吳倭古支付的，分成2、3次，每次都是伊經過他店門口，吳倭古就叫伊進去拿錢，都是以現金支付，伊們是好朋友，都是講信用的，沒有簽什麼。伊拿了2次錢後，伊就把權狀拿給吳倭古辦理過戶等語所述情節相符(原審卷二第198至199頁)，足證，當初購買原94地號土地係由吳倭古出面與周冀掃洽談，且買賣價金450萬元亦為吳倭古所支付，堪以認定。再參以證人即被上訴人及吳以敏之兄長吳以銘證稱：系爭土地當初是伊父親吳倭古向周冀掃買的，買了之後，因為是農地，伊們家都沒有農民身份，而伊姐姐的婆婆陳含治有農民身份，所以拜託陳含治出名登記在她名下等語(本院卷二第168頁)，及證人即被上訴人及吳以敏之姐妹吳明真證述：伊知道原94地號土地當初第一次移轉登記在陳含治名下，後來於86年2月設定1,000萬元最高限額抵押權(下稱系爭抵押權設定)給吳以銘、吳以敏及被上訴人(下稱吳以銘3人)，這是出於伊的建議，伊跟伊父親吳倭古說，萬一陳含治過世了，你們又沒有書立任何契約，結果系爭土地就會變成陳含治的遺產，雙方就會有糾紛，因為吳以銘3人當時是捷源公司的股東，所以吳倭古把系爭抵押權設定登記給吳以銘3人，而不是登記在吳倭古或捷源公司名下，說這樣去處理比較方便。後來吳以敏退出捷源公司後，才又把系爭抵押權設定吳以銘的部分讓與給吳以敏及被上訴人，並於92年間將原94地號土地登記給吳以敏及被上訴人等語(本院卷二第173-175頁)，核與原94地號土地第一次由周冀掃移轉登記予陳含治名下後，於86年2月24日設定最高限額抵押權1,000萬元予吳以銘3人，再於89年8月3日將系爭抵押權關於吳以銘之部分讓與設定予吳以敏及被上訴人，復於92年5月28日，將原94

01 地號土地所有權應有部分各2分之1移轉登記予吳以敏及被上
02 訴人等事實相符，有地籍異動索引、土地登記謄本、土地登
03 記申請資料在卷足稽（原審卷一第183-201、203-211、213-
04 242、243-256、257-264頁），堪信，原94地號土地確係吳
05 倭古向周冀掃購買，而借名登記於陳含治名下無疑。

06 (三)上訴人抗辯：原94地號土地為伊出資購買，並借名登記予被
07 上訴人，有無理由？

08 1、按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
09 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
10 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
11 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
12 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效
13 力，並類推適用民法委任之相關規定(最高法院98年度台上
14 字第990號民事裁判意旨參照)。故借名登記契約除雙方必須
15 意思表示合致外，並須借名者為財產之真正所有人，而以他
16 方出名登記，始足當之。

17 2、證人即被上訴人與吳以敏之表兄弟許鎮國雖證稱：吳倭古當
18 初購買系爭土地的時候，錢是何人出的，伊不知道，但吳以
19 敏曾向伊借50萬元，並稱是捷源公司要買地蓋倉庫，資金不
20 夠所以要向伊借錢，此筆50萬元是從伊第一銀行帳戶直接匯
21 到捷源公司的帳戶，借款已經清償，是由被上訴人匯款50萬
22 元到伊第一銀行帳戶等語（本院卷二第164頁），參以，證
23 人許鎮國、吳以銘、吳明真均證稱：捷源行與捷源公司的實
24 際經營者是吳倭古（本院卷二第163、167、171頁），以及
25 吳明真證述：捷源行及捷源公司實際負責人與經營者都是吳
26 倭古，但是全家人都會幫忙，被上訴人與吳以敏一家每個月
27 領薪水6萬元，吳以銘退股之後，由吳以敏之妻陳麗明加入
28 為股東，並為法定代理人，但此為吳倭古找陳麗明當人頭，
29 陳麗明也同意，陳麗明雖當法代，但實際上還是吳倭古在主
30 導，直到104、105年吳倭古臥病在床之後，才把帳簿存摺交
31 給吳以敏處理，也就是真正交棒等語（本院卷二第171-172

頁），並佐以吳倭古以捷源行店面房地向金門縣信用合作社辦理貸款以籌措購地資金之事實，足證吳倭古直到104年臥病在床之後，始將捷源行及捷源公司實際經營權力交棒予吳以敏，在此之前，不論捷源行或捷源公司的實際經營者均為吳倭古，在公司幫忙之子女，僅支領薪水而已，並無實權。故許鎮國上開證詞，僅能證明當初出面向其開口調借週轉之人為吳以敏，但無足據此認定上訴人為購地之實際出資者。再者，吳以銘證述：當初購買原94地號土地之資金，伊個人標了3個互助會，籌足115萬元，但後來92年辦理第二次移轉登記給吳以敏和被上訴人之後，吳倭古有將伊出資的115萬元本金還給伊等語（本院卷二第168-169頁），益證吳以銘之出資，僅屬吳倭古向其個人借貸性質；至證人吳明真證稱：系爭土地價金450萬元，伊知道吳以銘、吳以敏、被上訴人及吳倭古都有出資，但不知道出資比例，這是伊在顧店時聽兄弟們討論，但何人說的無法確定等語（本院卷二第173頁），亦難據此認定上訴人為購地之實際出資者，自不足據為有利於上訴人之認定。

3、據上所述，依卷內證據資料既難證明原94地號土地為上訴人出資所購，則上訴人主張伊與被上訴人間有借名登記關係存在，即難憑採。

（四）兩造有無民法第425條之1第1項規定之租賃關係？

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，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，民法第425條之1第1項定有明文。可知，本條自必以土地及房屋原同屬一人所有，後因移轉致異其所有人之情形，始有適用之餘地。

2、原94地號土地係吳倭古出資所購而為其所有，已如前述；而系爭地上物係上訴人於83年12月4日發包興建，有工程合約書1份在卷可參（本院卷一第95-97頁），且未辦理第一次所

有權保存登記，而為上訴人所有，為兩造所不爭執（本院卷二第212、213頁）。準此，系爭土地與系爭地上物既原非屬同一人所有，揆諸上開說明，即無民法第425條之1第1項規定適用之餘地。故上訴人上述抗辯兩造間有民法第425條之1第1項規定之租賃關係等語，即難為採。

（五）被上訴人與吳倭古間是否為附負擔之贈與契約，而上訴人為利益第三人？

1、上訴人抗辯：因吳倭古最初購入原94地號土地之原因係出於興建系爭建物，供上訴人經營使用為目的，且吳倭古處理原94地號土地均與上訴人之經營息息相關，故原94地號土地第二次移轉登記顯係吳倭古所為附負擔之贈與，即以「系爭建物供捷源公司經營使用」為贈與系爭土地予被上訴人之負擔，而上訴人為前開贈與契約之利益第三人等語。

2、查原94地號土地於92年5月28日，移轉土地所有權之應有部分予吳以敏及被上訴人，並因債權債務混同，系爭抵押權設定（抵押權人亦為吳以敏及被上訴人）因而刪除，有地籍異動索引、土地登記謄本、土地登記申請資料在卷足稽；依證人吳以銘證述：（問：當初吳倭古把系爭土地登記給吳以敏與被上訴人，是否有預先分配財產的意思？）我父親有一次跟我說，金門縣稅捐處後面也有一個倉庫要留給我母親養老之用，這間倉庫我們4兄弟都不能動用到，至於環島北路土地與倉庫（即系爭土地與系爭地上物）就留給吳以敏與被上訴人，讓他們去經營等語（本院卷二第169頁）；再參證人吳明真證稱：我87年左右有幫父母親寫遺囑，關於吳倭古的財產部分沒有包括系爭土地，後來吳倭古有請伊處理財產分配的事情，但處理的範圍不包括系爭土地和倉庫，因為系爭土地不是他的等語（本院卷第174-175頁），足證，原94地號土地於92年間業已移轉所有權之應有部分各2分之1予吳以敏和被上訴人，而吳以敏和被上訴人就此並未支付任何對價，故顯為吳倭古贈與原94地號土地予吳以敏與被上訴人甚明。然即便贈與及移轉所有權登記當時被上訴人仍具捷源公

司股東之身份，及當時系爭地上物占有使用系爭土地之事實早已存在，但仍不能以此即推定吳倭古所為贈與土地予吳以敏及被上訴人之行為附有如何之負擔。況上訴人就此亦未能舉證以實其說，故本院難以此遽為有利於上訴人之判斷。

(六)兩造間有無使用借貸關係？

- 1、經查，系爭地上物於被上訴人取得原94地號土地之應有部分時，業已建築於其上一情，為被上訴人所不否認，又上訴人於82年3月9日核准設立時被上訴人即為原始股東，此有經濟部中部辦公室捷源有限公司案卷所附經濟部82年3月9日經（82）商字第103631號函足佐（經濟部影印卷），由此可知，被上訴人於92年取得原94地號土地之應有部分時，不僅已知系爭地上物占有原94地號土地，其取得該土地之應有部分時，依一般經驗，顯然無反對系爭地上物繼續占有該土地之可能，故應認其默示同意上訴人所有之系爭地上物繼續占有原94地號土地，使用該土地。
- 2、又被上訴人於106年間向金門地院提起分割原94地號土地之訴時，併同主張系爭地上物為被上訴人及吳以敏共有，請求一併准予分割等情，同有上開判決可查（原審卷一第19頁），足認斯時被上訴人並未反對系爭地上物繼續占有使用系爭土地，故上訴人所辯兩造間有使用借貸關係等語，應為可採。
- 3、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。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470條第1、2項分別定有明文。本件上訴人雖辯稱：系爭土地及系爭地上物乃供捷源公司經營事業之用，故依借用目的，必經過十數年之時間，目前仍確有使用該系爭土地之必要等語。然查，上訴人僅空言泛稱現有繼續使用系爭土地之必要，卻未提出相關事證供本院審酌，難以認定本件上訴人使用借貸系爭土地係以

01 供經營事業之目的定其借貸期限，故應認兩造間就借貸系爭
02 土地未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限，是依民法
03 第470條第2項規定，貸與人即被上訴人得隨時請求返還借用
04 物即系爭土地甚明。

05 4、被上訴人業於108 年12月31日以所提書狀終止兩造就系爭土
06 地之不定期使用借貸關係，上訴人表示業已收受等情，有民
07 事準備書狀及準備程序筆錄在卷足參（原審卷二第55、89
08 頁），從而，本件兩造間之不定期租賃關係應於108年12月3
09 1日終止。故上訴人抗辯兩造間有使用借貸關係而非無權占
10 有云云，亦難為採。

11 (七)被上訴人提起本訴，有無違反誠信原則及權利濫用之情？

12 1、又上訴人雖抗辯稱被上訴人請求拆除系爭地上物造成之損害
13 遠大於保護之權利，顯然以損害他人為主要目的，有違誠信
14 原則，為權利濫用云云。

15 2、然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
16 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
17 148條第1、2項固定有明文。又源於誠信原則之權利失效，
18 應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生
19 正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自
20 己行為之基礎，因而對義務人之行為有應加以保護之情形，
21 而依一般社會通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原
22 則，始足當之。查原94地號土地於92年5月28日，移轉土地
23 所有權之應有部分予吳以敏及被上訴人，至被上訴人提起分
24 割共有物之訴經金門地院106年度訴字第81號判決將原94地
25 號土地分割並分配系爭土地予被上訴人，至108年5月8日始
26 辦理分割登記完畢等情，有金門地院106年度訴字第81號判
27 決、土地登記謄本在卷足參，故上訴人之系爭地上物無償占
28 有使用原94地號土地自第二次移轉登記起算已歷十數年之
29 久，從而上訴人使用借貸原94地號土地已歷相當時日，從中
30 所獲營業利益應屬甚鉅。況被上訴人於105年間退出捷源公
31 司已非該公司股東，有經濟部中部辦公室108年10月28日經

01 中三字第10834528840號函及所附捷源公司變更登記事項
02 卡、股東同意書在卷可佐（原審卷一第109、111-123頁），
03 故被上訴人於上開分割共有物之訴確定，而於108年5月8日
04 取得系爭土地所有權後，旋即於108年8月14日提起本訴請求
05 拆屋還地，難認有長期不行使權利之情事；且被上訴人請求
06 上訴人拆屋還地，係依法行使自己之權利，而與公共利益無
07 關，非以損害上訴人為目的，自難認有何權利濫用可言。故
08 上訴人上開抗辯，亦無可採。

09 （八）上訴人所有系爭地上物無權占有系爭土地，受有相當於租金
10 之不當得利：

11 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。但依其利益之性質或其他情形，不能返還者，應償還其
13 價額。為民法第179 條前段、第181 條但書所明定。經查，
14 系爭不定期使用借貸關係於108年12月31日終止，上訴人占
15 有被上訴人所有之系爭土地，核屬侵害被上訴人之所有權，
16 而受有占有系爭土地之利益，致被上訴人受有損害，並無法
17 律上原因，依民法第179 條前段規定，自應返還占有系爭土
18 地相當於租金之不當得利。

19 2、原審依土地法第97條第1 項、第105 條規定，審酌系爭土地
20 位於金門縣金城鎮環島北路靠近金門大學門口，騎乘普通重
21 型機車至法院僅需3至5 分鐘，商業繁榮，交通便利，且作
22 為商業使用，認被上訴人所受損害，以107年申報地價總價
23 年息百分之10計算相當於租金之不當得利為每月639元，為
24 兩造所同意（本院卷二第176頁）。則被上訴人主張上訴人
25 應自109 年1 月1 日起至返還系爭土地之日止，按月給付63
26 9 元相當於租金之不當得利，自屬有據。

27 五、綜上所述，被上訴人依民法第767 條第1 項前段、中段規
28 定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地，復自109
29 年1 月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付639 元相當
30 於租金之不當得利，核屬正當，應予准許。原審判命上訴人
31 如數給付，並依兩造聲請，核定適當擔保金額，為准、免假

執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 7 日
民事庭

審判長法 官 陳真真

法 官 許志龍

法 官 張 震

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 111 年 4 月 7 日

書記官 李麗鳳