

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第58號

原告 鄭鴻銘

訴訟代理人 李秉哲律師

被告 台灣鄭美香食品股份有限公司

法定代理人 鄭鴻運

訴訟代理人 許盟志律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年3月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示建物騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸佰零貳萬元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣壹仟捌佰零伍萬元為原告預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告之法定代理人鄭鴻運為兄弟，兩人共
同經營被告公司，原告遂將其所有如附表所示建物（下稱系
爭建物）無償借予被告經營使用。嗣因被告已在他處興建新
廠房，原借用目的已不存在，且鄭鴻運長期不讓原告參與公
司事務，原告所設立之希望生機有限公司（下稱希望生機公
司）亦有生產花生、瓜子等需求，而需將系爭建物收回自
用，爰依民法第472條第1款規定，以起訴狀繕本之送達終止
上開使用借貸契約，並依同法第470條第2項、同法第767條
第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物等語，並
聲明：如主文第1、3項。

二、被告則以：系爭建物為被告出資興建，但因系爭建物所坐落
之土地為農地，系爭建物作為農舍不得登記為公司所有，故
將系爭建物借名登記在原告名下，原告依上開規定請求被告
騰空遷讓返還系爭建物，即屬無據。又原告與鄭鴻運之父親

鄭賢增過世後，被告即按月給付原告新臺幣（下同）20萬元之租金，是縱認兩造間不成立借名登記契約，亦存有不定期之租賃關係，且該租賃關係迄未終止，被告係有權占有系爭建物。末查，縱認兩造間就系爭建物並無租賃關係存在，亦存有使用借貸關係，而系爭建物現仍供被告經營使用，原借貸目的尚未完畢，原告亦未舉證其有收回系爭建物自用之需求，且其收回系爭建物之舉，違背其先母希望原告與鄭鴻運共同經營被告公司之遺願。從而，原告訴請被告騰空遷讓返還系爭建物，為無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回，暨如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷一第263頁至第264頁、本院卷二第105頁）

（一）、附表所示建物之所有權狀記載之所有權人為原告，現均由被告占有使用。

（二）、各建物及其坐落土地取得經過：

1.附表編號1至3所示建物：

苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○○段○○000地號土地為原告於民國88年5月12日自其父親鄭賢增贈與取得；其上764建號建物則於90年12月25日由原告辦理第1次保存登記；其上765、766建號建物均於90年12月25日由鄭賢增辦理第1次保存登記，並於95年8月9日由原告以分割繼承為原因辦理所有權移轉登記。

2.附表編號4、5所示建物：

537之1地號土地由原告於85年6月6日以買賣為原因辦理所有權移轉登記；其上842、843建號建物均由原告於92年2月7日辦理第1次保存登記。

3.附表編號6所示建物

536地號土地由張秀菊於94年12月14日以買賣為原因辦理所有權移轉登記；其上1001建號建物則於97年10月23日由原告辦理第1次保存登記。

（三）、系爭建物於興建後即由被告作為工廠營運使用。

01 (四)、被告於108年4月起按月給付20萬元予原告或其配偶吳昭韻。

02 四、得心證之理由

03 (一)、系爭建物為原告所有，原告與被告就系爭建物並無借名登記
04 契約：

05 1.不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法
06 第759條之1第1項定有明文。此登記之推定力，乃登記名義
07 人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之。
08 系爭建物係登記為原告所有（見不爭執事項(一)），即受適法
09 有此權利之推定，被告對此有所爭執，自應由被告負舉證責
10 任。又稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
11 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財
12 產為出名登記之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之
13 意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事
14 人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借
15 名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833
16 號判決意旨參照）。準此，被告主張其就系爭建物與原告成
17 立借名登記契約，依前述舉證責任分配原則，應由被告就此
18 利己事實，舉證以實其說。

19 2.被告抗辯：其出資興建系爭建物而為實質所有權人云云，然
20 為原告所否認，經查：

21 (1)證人即被告會計張秀菊雖於本院審理時具結證稱：系爭建物
22 為被告出資興建等語（見本院卷二第36頁至第37頁、第40頁
23 至第41頁），但針對各建物興建資金之具體來源，證人張秀
24 菊則具結證稱：附表編號1至3所示建物之興建資金，是從鄭
25 賢增的竹南信用合作社帳戶領出，或開立發票人為鄭賢增之
26 支票支付，當時鄭賢增之帳戶內公司與個人資金並未分得很
27 清楚；附表編號4、5所示建物之興建資金，則是從鄭賢增、
28 吳昭韻的竹南信用合作社帳戶、原告的農會帳戶內領出；附
29 表編號6所示建物之興建資金，則是自原告或吳昭韻之戶頭
30 領出現金支付，因被告會將營業收入存入他們個人戶頭等語
31 （見本院卷二第37頁、第40頁、第41頁），顯見系爭建物興

01 建資金實係出自鄭賢增、原告及吳昭韻等人所申辦之個人金
02 融帳戶及支票，依客觀金流，已難認系爭建物為被告所出資
03 興建。又證人張秀菊雖於本院審理時具結證稱：原告及吳昭
04 韻提供給被告公司的帳戶內均為公司資金，並無個人資金等
05 語（見本院卷二第50頁），但衡諸一般正常經營之公司，應
06 以公司所申辦之金融帳戶收受及調度營運往來資金為原則，
07 以避免帳目混雜而使公司財產歸屬不明，倘需借用員工或股
08 東帳戶使用，亦應有相應之帳冊紀錄以釐清財產權利歸屬，
09 但被告迄未能提出相應之會計帳冊或往來資金紀錄，是證人
10 張秀菊所證述前詞，是否屬實，已屬可疑。況依證人即被告
11 之法定代理人鄭鴻運於另案中具結證稱：原告申請興建如附
12 表編號6所示建物時，並未得被告及張秀菊之同意，該建物
13 所有權人為原告等語（見臺灣苗栗地方檢察署111年度偵字
14 第2380號卷第18頁），被告既未同意興建附表編號6所示建
15 物，則該建物興建所需資金自不可能係由被告支付，是證人
16 張秀菊所證稱：該建物興建資金係公司出資，並自原告、吳
17 昭韻個人帳戶內領出等情，亦難謂為真實。被告復未提出其
18 他積極事證證明系爭建物為其出資興建，則其抗辯前詞，已
19 難採信。

20 (2)至證人即原告之二姊鄭月雪雖於本院審理時具結證稱：我只
21 知道原告有繼承父親名下的土地，廠房我理解的是公司出錢
22 去蓋的，父母親在時我都是回家吃飯，我聽到大姊鄭月玲跟
23 我母親講大山腳1之15號廠房在蓋，我詢問廠房登記給誰，
24 我母親說要登記給原告，我詢問為什麼不登記給公司，我母
25 親說因為公司及鄭鴻運不能登記等語（見本院卷二第53
26 頁），核諸證人鄭月雪所轉述其聽聞其母親與鄭月玲談論之
27 內容，並未敘及系爭建物為何人出資興建，則其證稱「廠房
28 我理解的是公司出錢去蓋的」等語，純屬其主觀臆測之詞，
29 自不足以採為對被告有利之認定。

30 3.再查，系爭建物興建後其所有權狀均係由原告之配偶吳昭韻
31 所保管，被告迄未要求返還；原告前自行將附表編號1至5所

01 示建物設定最高限額抵押權予訴外人第一商業銀行股份有限
02 公司，且所貸得款項僅供原告個人使用等節，業經證人張秀
03 菊於本院審理時證述明確（見本院卷二第38頁至第41頁），
04 並有原告所提出之系爭建物所有權狀影本及系爭建物登記謄
05 本在卷可佐（見本院卷一第25頁至第37頁、第200頁至第210
06 頁），顯見原告對系爭建物仍具有實質處分之權限，而與借
07 名登記契約中出名人僅單純受託登記為所有權人之情形有
08 別。再參以附表編號4、5所示建物坐落之537之1地號土地之
09 使用地類別為甲種建築用地，有該土地登記謄本在卷可參
10 （見本院卷一第198頁），亦無被告所指因上開建物坐落土
11 地為農地而需借名登記在原告名下之情事。復查，被告迄未
12 能說明兩造達成借名登記契約合意之時間、地點及方式，亦
13 未提出其他積極事證以實其說，則其主張兩造間存有借名登
14 記契約，自難採信。

15 (二)、原告與被告就系爭建物並未成立租賃契約：

- 16 1.稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
17 方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。被告主張
18 兩造就系爭建物成立租賃契約，為原告所否認，自應由被告
19 就上開事實負舉證責任。
- 20 2.被告於108年4月起按月給付20萬元予原告或吳昭韻，固據兩
21 造所不爭執（見不爭執事項四），被告雖抗辯上開款項為其
22 給付原告之租金，然為原告所否認，經查：證人即原告之三
23 姊鄭月虹於本院審理時具結證稱：最初原告、鄭鴻運會拿小
24 孩開銷跟公司請領家用，某日鄭鴻運之配偶江宣嫻打電話給
25 我說他們這一房要領錢，但吳昭韻不給批核，請我回去處
26 理，我就召集原告、吳昭韻、張秀菊、鄭鴻運及江宣嫻開
27 會，並要求張秀菊將前6個月的帳調出來，最後我提議他們
28 商議一個金額，由公司每月固定撥給，但他們卻不提金額，
29 所以由我開口20萬元詢問他們是否夠花，他們同意了，我們
30 就交代張秀菊每個月各撥20萬元給他們作為家用，不用再各
31 別申請，故被告每月撥給原告之20萬元是作為家用，與廠房

01 租金無關等語明確（見本院卷二第59頁至第60頁），核與證
02 人張秀菊於本院審理時具結證稱：我記得我有因零用錢不夠
03 的事情，將前6個月的帳調出來，後續鄭鴻運、原告有就零
04 用金協調每月20萬元等語相符（見本院卷二第60頁），顯然
05 上開20萬元並非被告使用系爭建物之對價，兩造間亦未就系
06 爭建物達成租賃契約之合意，是被告辯稱兩造間就系爭建物
07 成立租賃契約等情，亦不足採。

08 (三)、原告與被告就系爭建物成立未定期限之使用借貸契約，並經
09 原告合法終止：

10 1.稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
11 無償使用後返還其物之契約；借用人應於契約所定期限屆滿
12 時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢
13 時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，
14 貸與人亦得為返還之請求；借貸未定期限，亦不能依借貸之
15 目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第
16 464條、第470條定有明文。所謂「依借貸之目的使用完畢
17 時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後
18 其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。如借用人之目
19 的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續
20 時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上字第19
21 52號判決意旨參照）。

22 2.系爭建物為原告所有，並交付被告占有使用，且無證據證明
23 被告係有償使用上開建物，或兩造有返還系爭建物期限之約
24 定，已如前述，是原告主張兩造間就系爭建物成立未定期限
25 之使用借貸契約，應堪採信。又原告借予被告系爭建物，目
26 的供被告公司營運使用一節，業經兩造陳明在卷（見本院卷
27 一第262頁），且系爭建物現仍供被告生產及倉儲所用，亦
28 經原告陳述明確（見本院卷一第213頁），並有系爭建物現
29 場照片在卷可稽（見本院卷一第215頁至第221頁），則在被
30 告將上開工廠遷址他處或結束營業前，被告仍有繼續使用系
31 爭建物之必要，難謂其借貸之目的已完畢，則原告依民法第

01 470條第2項規定請求被告返還系爭建物，難認有據。

02 3.惟貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得
03 終止契約，民法第472條第1款定有明文。所謂不可預知之情
04 事，指在訂立使用借貸契約以後，所發生之情事，而非訂立
05 契約時所能預見者而言，而所謂自己需用借用物，祇須貸與
06 人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由
07 而有收回之必要，不必深究（最高法院70年度台上字第182
08 號、111年度台上字第218號判決意旨）。原告主張其原與鄭
09 鴻運共同經營被告公司，但現其另設立希望生機公司而需使
10 用系爭建物等情，業據其提出希望生機公司商工登記公示資
11 料在卷可憑（見本院卷一第309頁至第310頁），依上開公司
12 登記內容，希望生機公司係於104年8月26日設立登記，所營
13 事業包括豆類加工食品製造業、食品什貨批發業及零售業等
14 項，原告主張其因自行設立公司，非出借訂約時所能預料，
15 因此有將系爭建物收回自用之需求，依上開說明，足以該當
16 民法第472條第1款所定之終止事由。被告抗辯原告未舉證其
17 有收回自用之需求云云，並非可採。又原告主張以起訴狀繕
18 本之送達，行使上開條款終止權（見本院卷一第15頁至第16
19 頁、第85頁），該書狀已於111年8月7日送達被告，有本院
20 送達證書在卷可佐（見本院卷一第73頁），堪認兩造間就系
21 爭建物之使用借貸契約業經原告合法終止。

22 (四)、所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民
23 法第767條第1項前段定有明文。被告在原告終止使用借貸契
24 約後，已喪失繼續占有系爭建物之正當權源而屬無權占有，
25 原告依前揭規定，請求被告騰空遷讓返還系爭建物，為有理
26 由，應予准許。

27 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將
28 系爭建物騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

29 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
30 規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證

據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 18 日

民事第一庭 法 官 何松穎

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 18 日

書記官 劉碧雯

附表：

編號	建物建號	門牌號碼	坐落土地
1	苗栗縣○○鎮○○○段 000○號	苗栗縣○○鎮○○里00鄰 ○○○○0○0號	同段537地號土地
2	同段766建號	苗栗縣○○鎮○○里00鄰 ○○○○0○0號	
3	同段764建號	苗栗縣○○鎮○○里00鄰 ○○○○0○00號	
4	同段842建號	苗栗縣○○鎮○○里00鄰 ○○○○0○00號	同段537-1地號土地
5	同段843建號	苗栗縣○○鎮○○里00鄰 ○○○○0○00號	
6	同段1001建號	苗栗縣○○鎮○○里00鄰 ○○○○0○00號	同段536地號土地