

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第238號

01
02
03 上訴人 賴錦文
04 訴訟代理人 賴青芸
05 黃禎祥
06 陳呈雲律師
07 被上訴人 賴明輝
08 賴明慶
09 賴潔慧
10 賴傳春子
11 賴宜秀
12 賴建名
13 賴建成
14 賴瑞璘

15 0000000000000000
16 共 同
17 訴訟代理人 陳葳菴律師

18 上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年8
19 月15日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第28號第一審判決提起
20 一部上訴，並為擴張上訴聲明及訴之追加，本院於中華民國114
21 年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 上訴及追加之訴均駁回。

24 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 本件上訴人就請求被上訴人賴明輝、賴明慶（下稱賴明輝等
28 2人）、賴潔慧（下合稱賴明輝等3人）給付相當於租金之不
29 當得利部分，於原審係請求其3人應給付上訴人新臺幣（下
30 同）44萬1,059元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自111年1月1

01 日起至返還土地時止，按月給付上訴人6,917元。經原審判
02 決上訴人上開部分敗訴後，上訴人就上開部分提起一部上
03 訴，上訴聲明請求：賴明輝等3人應給付上訴人44萬1,059
04 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
05 百分之5計算之利息【下稱原上訴聲明(一)】；並自111年1月1
06 日起至返還土地之日止，按月給付上訴人3,917元【下稱原
07 上訴聲明(二)，見本院卷一第9頁】。嗣上訴人將原上訴聲明
08 (二)之金額擴張為6,917元（見本院卷一第217頁），此核屬上
09 訴聲明之擴張，應予准許。其後，上訴人就原上訴聲明(一)，
10 先變更為請求賴明輝等2人應給付上訴人44萬1,059元，及均
11 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
12 計算之利息；最終再變更為請求賴明輝等3人應給付上訴人4
13 4萬1,059元，及均自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日
14 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷
15 一第271頁、卷三第195頁），就此部分聲明之變更核屬訴之
16 聲明之減縮及擴張（其中上訴人於上訴後，嗣未再聲明賴潔
17 慧應與賴明輝等2人共同給付44萬1,059元本息，核屬上訴人
18 減縮其於原審對賴潔慧此部分訴之聲明。上訴人復於本院追
19 加請求賴潔慧應與賴明輝等2人共同給付44萬1,059元本息，
20 則核屬上訴人擴張其對賴潔慧此部分聲明），符合民事訴訟
21 法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，亦應准許。

22 貳、實體部分：

23 一、上訴人主張：伊所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○段
24 ○○○○○○地號土地（下分稱000-1、0
25 00-5、000-5、000-3土地，合稱系爭4筆土地），遭賴明輝等
26 3人共同共有之未辦保存登記房屋（門牌號碼臺中市○○區
27 ○○○路0段000號，下稱000號房屋），無權占有系爭4筆土地
28 如原判決附圖（下稱附圖）符號000-1（2）面積106平方公
29 尺、000-5面積9平方公尺、000-5（2）面積30平方公尺、00
30 0-3（1）面積1平方公尺（下合稱0土地）。另被上訴人賴傳
31 春子、賴宜秀、賴瑞璘、賴建名、賴建成（下稱賴傳春子等

01 5人) 共同共有未辦保存登記房屋(門牌號碼臺中市○○區
02 ○○路0段000號, 下稱000號房屋), 無權占有000-1、000-
03 5土地(下稱000-5等2筆土地)如附圖符號000-1(1)面積8
04 7平方公尺、000-5(1)面積18平方公尺(下合稱0土地, 與
05 前開0土地合稱系爭土地)。被上訴人拒不返還而無權占有
06 系爭土地, 復獲有相當於租金之利益, 致伊受有損害等情,
07 爰依民法第767條第1項及第179條規定, 請求被上訴人分別
08 拆除占用系爭土地之000、000號房屋並返還所占用土地, 及
09 給付相當於租金之不當得利(原審為上訴人全部敗訴之判
10 決, 上訴人聲明不服提起一部上訴, 並為擴張上訴聲明及訴
11 之追加)。並上訴及追加聲明:(一)原判決除減縮部分外廢
12 棄。(二)賴明輝等3人應將0土地上之000號房屋拆除, 並將0土
13 地返還上訴人。(三)賴傳春子等5人應將0土地上之000號房屋
14 拆除, 並將0土地返還上訴人。(四)賴明輝等3人應給付上訴人
15 44萬1,059元, 及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日
16 起至清償日止, 按週年利率百分之5計算之利息; 暨自111年
17 1月1日起至返還第(二)項所示土地止, 按月給付上訴人6,917
18 元。(五)賴傳春子等5人應給付上訴人31萬7,272元, 及自起訴
19 狀繕本送達賴傳春子等5人翌日起至清償日止, 按週年利率
20 百分之5計算之利息; 暨自111年1月1日起至返還第(三)項所示
21 土地之日止, 按月給付上訴人4,976元。(六)願供擔保, 請准
22 宣告假執行。

23 二、被上訴人則以: 兩造均為賴春及賴張却之孫輩, 賴春及賴張
24 却有三子, 依序為賴天福(即上訴人之父)、賴振添(即賴
25 明輝等3人之父)及賴坤地(即賴傳春子之配偶及賴宜秀、
26 賴瑞璘、賴建名、賴建成之父; 賴振添、賴坤地下稱賴振添
27 等2人, 與賴天福合稱賴天福等3人)。賴春生前向臺中市○
28 ○○○○○段000地號土地(下稱舊000土地), 及同段000-
29 1內、000-10內、000-11地號耕地(下稱○○段3筆耕地)
30 (下稱系爭耕地租約), 並由全家人共同耕作、繳納租金及
31 承領地價。賴春於46年7月30日死亡後, 其全體繼承人同意

01 由男系後代即賴天福等3人繼承上開舊000土地及○○段3筆
02 耕地之承租權，但因賴天福為長子且有佃農身分，而賴振添
03 在○○公司擔任技工、賴坤地則在○○公司工作，乃約定由
04 賴天福出名登記為系爭耕地租約之承租人，並由全家人出錢
05 予母親賴張却繼續繳納舊000土地之承領地價，至51年繳清
06 承領地價辦理放領登記時，原應由賴天福等3人承領舊000土
07 地之所有權登記，各取得應有部分3分之1，但為節省代書費
08 及維護祖產之完整，賴振添等2人於51年5月1日與賴天福成
09 立借名登記契約，將賴振添2人就舊000土地應有部分各3分
10 之1借名登記於賴天福名下，而由賴天福於51年5月1日以繳
11 清承領地價為原因登記為所有權人；賴天福死亡後，上訴人
12 於56年5月6日以公地放領繼承為原因登記為舊000土地之所
13 有權人，上訴人為賴天福之繼承人，自應繼承該借名登記關
14 係。又賴振添等2人為舊000土地之實際共有人，因見舊000
15 土地地形歪斜，不利使用，為改善賴家祖產土地之地形，乃
16 於58年至64年間陸續自舊000土地分割出○○段000-4地號土
17 地（下稱000-4土地），再於59年8月17日分割出000-5土
18 地，000-5土地於64年3月24日分割出同段000-6地號土地
19 （下稱000-6土地），並於分割後之60年6月26日將舊000土
20 地出售他人，同時購入同段000-1土地、000-3土地，仍借名
21 登記於上訴人名下，故系爭土地雖登記於上訴人名下，實係
22 源於51年5月1日賴天福等3人之借名登記契約，及58年至64
23 年間賴振添等2人陸續與上訴人間之借名登記契約（下合稱
24 系爭借名契約）。系爭借名契約之目的既為維持賴家祖產，
25 自不因賴天福等3人死亡而終止，而應由兩造繼承系爭借名
26 契約之法律關係。再者，兩造已就共有之系爭土地成立分管
27 契約，約定由賴明輝等3人使用000號房屋坐落位置，賴傳春
28 子等5人使用000號房屋坐落位置，上訴人則使用000號房屋
29 東側鐵皮屋至鄰地之位置。縱認兩造就系爭土地無系爭借名
30 契約，然賴振添等2人於58年至60年間就舊000土地進行分
31 割、換地、整建房屋，顯見賴振添等2人於58年間或60年6月

01 26日已與上訴人及其法定代理人賴完，分別就000、000號房
02 屋所坐落系爭土地成立無償借用契約，借用目的應至房屋不
03 堪使用為止。又被上訴人於58年間各興建000、000號房屋
04 後，使用系爭土地已達53年，上訴人多年未行使權利，足使
05 伊等有上訴人不請求拆屋還地之正當信任，上訴人迄今始提
06 起本件訴訟請求拆屋還地，有違民法第000條之誠信原則，
07 並屬權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加
08 之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 三、兩造於本件為爭點整理，結果如下（見本院卷三第000頁至
11 第150頁）：

12 (一)兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

13 (1)系爭土地均登記為上訴人所有。

14 (2)舊000土地原由兩造祖父賴春依廢止前臺灣省放領公有耕地
15 扶植自耕農實施辦法（下稱臺灣省放領辦法）第12條規定承
16 領，賴春於46年死亡，於51年5月1日以繳清承領地價取得所
17 有權為原因登記賴天福為舊000土地所有權人，賴天福死亡
18 後，於56年5月6日以公地放領繼承為原因登記上訴人為所有
19 權人。

20 (3)舊000土地於58年9月20日分割出000-4土地（登記為上訴人
21 所有，面積106平方公尺），於59年5月5日以買賣為原因登
22 記為三誠交通事業股份有限公司（下稱三誠公司）所有。

23 (4)舊000土地再於59年8月17日分割出000-5土地，000-5土地於
24 64年3月24日分割出000-6土地。

25 (5)分割後舊000土地於60年6月26日以買賣為原因登記為賴文
26 龍、賴澄榮2人（下稱賴文龍等2人）共有。

27 (6)000-1、000-3土地原為賴文龍等2人所有，均於60年6月26日
28 以買賣為原因登記為上訴人所有。

29 (7)0土地上之未辦保存登記房屋即000號房屋，其事實上處分權
30 為賴明輝等3人共同共有。

31 (8)0土地上之未辦保存登記房屋即000號房屋，其事實上處分權

01 為賴傳春子等5人共同共有。

02 (9)52年至87年間均由賴振添等2人繳納○○段3筆耕地之租金，
03 且上訴人於90年1月29日領取臺中市政府給付○○段3筆耕地
04 部分土地徵收補償款448萬8,799元（下稱系爭補償金）後，
05 隨於90年2月2日分別匯款約各3分之1即149萬2,266元與賴振
06 添等2人（見原審卷二第43、47、51、207頁）。

07 (10)兩造均為賴春及賴張却之後代，上訴人之父賴天福為長子，
08 賴明輝等3人之父賴振添為二房，賴傳春子之配偶及賴宜
09 秀、賴瑞璘、賴建名、賴建成之父賴坤地為三房。

10 (11)兩造合意如上訴人主張有理由，相當於租金不當得利之金額
11 以申報地價5%計算。

12 (二)兩造爭執事項：

13 (1)上訴人主張賴明輝等3人之000號房屋無權占有0土地，依民
14 法第767條第1項規定，請求賴明輝等3人應將0土地上之000
15 號房屋拆除後，將0土地返還上訴人，有無理由？

16 (2)上訴人主張賴傳春子等5人之000號房屋，無權占有0土地，
17 依民法第767條第1項規定，請求賴傳春子等5人將0土地上之
18 000號房屋拆除後，將0土地返還上訴人，有無理由？

19 (3)被上訴人抗辯賴天福等3人於51年5月1日就系爭4筆土地成立
20 系爭借名契約，上訴人為借名人且係以維持維持賴春遺產完
21 整之目的，兩造繼承系爭借名契約，被上訴人依系爭借名契
22 約，有權占有系爭土地，有無理由？

23 (4)被上訴人抗辯上訴人與賴振添等2人就系爭土地成立分管契
24 約，被上訴人已繼承該分管契約，有權占有系爭土地，有無
25 理由？

26 (5)被上訴人抗辯上訴人請求其等拆屋還地違反誠信原則，有無
27 理由？

28 四、得心證之理由：

29 (一)上訴人主張其所有之系爭4筆土地，各遭賴明輝3人、賴傳春
30 子等5人分別共同共有之000號房屋、000號房屋，占有0土
31 地、0土地等事實，有系爭4筆土地登記謄本、原審勘驗筆

01 錄、照片及如附圖之複丈成果圖可證（見原審卷一第21頁至
02 第27頁、第161頁至第165頁、第173頁至第181頁、第185
03 頁），且為被上訴人所不爭執，堪信為真正。至被上訴人辯
04 稱辯000、000號房屋非無權占有系爭4筆土地等語，自應由
05 被上訴人就其占有之正當權源負舉證之責。

06 (二)兩造間就系爭4筆土地有借名登記關係存在：

07 (1)按關於民事訴訟舉證責任之分配，受訴法院於具體個案決定
08 是否適用民事訴訟法第277條但書所定之公平原則，以轉換
09 舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及
10 待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、
11 經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉
12 證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆
13 非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造
14 所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推
15 知與事實相符者，應認其已盡舉證之責（最高法院112年度
16 台上字第1151號判決意旨參照）。民事訴訟之傳聞證人所為
17 證詞，本非絕無證據能力，其與直接證人陳述親自見聞證言
18 比較，祇是證據力之強弱而已，尚非不得採為證據方法使
19 用，法院對該傳聞證據之價值，仍可由法官憑其知識、能
20 力、經驗及全辯論意旨後，依自由心證予以認定之（最高法
21 院111年度台上字第2142號判決意旨參照）。

22 (2)被上訴人辯稱舊000土地之公地承領地價係賴家全體共同出
23 錢交由賴張却繳納，賴天福等3人約定由賴天福出名登記為
24 所有權人，賴天福死亡後，由上訴人繼續登記為舊000土地
25 所有權人，賴振添等2人對舊000土地各有3分之1權利，而與
26 上訴人就系爭4筆土地有借名登記關係等語。查，臺灣省放
27 領辦法第13條規定，承領公地除合法繼承外，原承領人非經
28 呈准，不得移轉。其因無力耕作出賣時，政府得照原放領地
29 價收回。是以原承領人死亡後，其繼承人雖無自耕能力，仍
30 可繼承所承領之公地甚明。再查，兩造不爭執舊000土地原
31 由兩造祖父賴春依臺灣省放領辦法第12條規定承領，賴春於

01 46年死亡，於51年5月1日以繳清承領地價取得所有權為原因
02 登記賴天福為舊000土地所有權人，賴天福死亡後，於56年5
03 月6日以公地放領繼承為原因登記上訴人為所有權人等情
04 【見兩造不爭執事項(2)】，且有臺中市政府土地複丈定期通
05 知書、臺中市放領公地通知書、舊114土地地籍圖、土地登
06 記簿等在卷可憑（見原審卷一第117頁至第125頁）。足見賴
07 春生前即為舊000土地之承領人，依臺灣省放領辦法第13條
08 規定，賴春死亡後，其繼承人本得合法繼承賴春之承領權，
09 且不以均具自耕能力為必要。且證人即賴春之女黃賴梅花證
10 稱：這塊地（即舊000土地）是放領地，我父親過世後如果
11 由他3個兒子（即賴天福等3人）登記承領會花比較多錢，所
12 以我母親（及賴張却）就決定登記給我大哥（即賴天福），
13 之後由3兄弟去分，舊000土地承領的錢是大家賺錢交給我母
14 親繳納等語（見原審卷卷一第283頁至第285頁）；證人即賴
15 春之女詹賴梅玉證稱：這塊地放領時，我母親為了節省代書
16 費，就登記我大哥（即賴天福）的名字，以後再由3個兄弟
17 去分，後來上訴人跟兩個哥哥（即賴振添等2人）要分那塊
18 地，有去我家，上訴人當時說這塊土地賣掉，價金分成3
19 份，上訴人及我二哥、三哥各1份，但他們最後談不成等語
20 （見原審卷第285頁至第286頁）。衡以兩造不爭執賴振添等
21 2人自58年間即在系爭4筆土地上建造房屋等情，並上訴人於
22 50餘年後，始主張被上訴人無權占用，因年代已久，且賴天
23 福等3人與賴張却均已死亡，就賴春死亡後其遺產借名登記
24 於長房賴天福名下之遠年舊事，已難查考，而證人黃賴梅
25 花、詹賴梅玉（下稱黃賴梅花等2人）係賴春、賴張却之
26 女，就賴春死亡後系爭耕地租約所生之承領權，僅登記賴天
27 福為承領權人之原因，及賴春死亡後耕地租金及承領地價係
28 全家共同賺錢由賴張却繳納等情證述明確，並參以黃賴梅花
29 等2人均證述賴春基於系爭耕地租約所生之公地承領權係由
30 賴天福等3人繼承，自己並未繼承等語，顯見黃賴梅花等2人
31 就系爭4筆土地權利歸屬並無利害關係，其等證述應可採

01 信。再參以上訴人主張系爭4筆土地自89年度至94年度之地
02 價稅均由賴坤地繳納，100年度之地價稅為被上訴人繳納等
03 情，業據提出賴坤地臺中市農會之存摺明細、100年度地價
04 稅繳款書、94年度地價稅繳款書、臺中商業銀行○○分行支
05 票1紙等為證（見原審卷一第249頁至第263頁、卷二第217
06 頁），並上訴人自承其於70年間已知悉系爭4筆土地登記在
07 其名下，且不爭執上開地價稅係由賴振添等2人及被上訴人
08 所繳納等語（見原審卷二第166頁）。顯見上訴人與賴振添
09 等2人均知悉系爭4筆土地係作為賴春遺產，並為維持賴春之
10 遺產完整，約定推由賴天福出名登記為承租人，賴振添等2
11 人仍對舊000土地各有3分1之權利，且於全家共同繳納承領
12 地價完畢後，再由賴天福出名承領登記為舊000土地之所有
13 權人，而與賴天福成立借名登記契約，並於賴天福死亡後，
14 由賴振添等2人實際負責管理。況上訴人如確為系爭4筆土地
15 之唯一所有權人，其於70年間知悉土地登記情形後，自可申
16 請變更地價稅繳款書之送達地點而自行繳款，何需仍由賴振
17 添等2人繼續繳納地價稅，亦與一般常情未合，足徵系爭4筆
18 土地確係作為賴春遺產，方由賴振添等2人繼續繳納地價
19 稅。是被上訴人所辯賴振添等2人基於與賴天福間之系爭借
20 名契約，就舊000土地實質上各有3分之1之權利等語，應屬
21 可採。

22 (3)再查，舊000土地曾於58年9月20日分割出000-4土地，於59
23 年5月5日將000-4土地出售予三誠公司；於59年8月17日自分
24 割後之舊000土地再分割出000-5土地，再於64年3月24日自0
25 00-5土地分割出000-6地號土地，分割後剩餘舊000土地於60
26 年6月26日以買賣為原因登記為賴文龍等2人共有，而000-
27 1、000-3土地原為賴文龍等2人所有，均於60年6月26日以買
28 賣為原因登記為上訴人所有，至此系爭4筆土地均登記於上
29 訴人名下等情，為上訴人所不爭執，堪認實在。參以上訴人
30 自陳前開舊000土地陸續分割、出售，再購入000-1、000-3
31 土地，成為系爭4筆土地之現況，均由賴振添等2人出面處

01 理，其均不知情，但有同意賴振添等2人以其名義進行舊000
02 土地分割、買賣、合併，及取得000-1、000-3、000-5土地
03 所有權之行為等語（見原審卷二53頁），足認舊000土地雖
04 先後登記於賴天福及上訴人名下，然實際上均由賴振添等2
05 人管理並保管所有權狀正本，賴振添等2人始能辦理舊000土
06 地分割、出售事宜；並賴振添等2人嗣後向他人購入之000-
07 1、000-5（自000-1土地分割出）、000-3土地（下稱000-1
08 等3筆土地）後，仍登記在上訴人名下，顯見賴振添等2人於
09 辦理系爭4筆土地所有權登記時，係基於維持賴家祖產之完
10 整，而基於借名登記契約陸續將所購入之000-1等3筆土地登
11 記在上訴人名下，不論上訴人係事前同意或事後承認，仍應
12 認賴振添等2人與上訴人為維持賴家祖產之完整，而就系爭4
13 筆土地成立系爭借名契約。

14 (4)再按委任關係，因當事人一方死亡、破產或喪失行為能力而
15 消滅。但契約另有訂定，或因委任事務之性質不能消滅者，
16 不在此限，民法第550條定有明文。而借名登記契約，係以
17 當事人間之信任為基礎，性質上與委任契約相同，自得類推
18 適用上開法條之規定（最高法院111年度台上字第1106號判
19 決意旨參照）。查，賴天福及上訴人分別就舊000土地及系
20 爭4筆土地，基於維護賴家祖產之完整，與賴振添等2人成立
21 系爭借名契約，已如前述。參以000、000號房屋自58年間起
22 已在系爭4筆土地上興建完成，供賴振添等2人及其等繼承人
23 共同居住使用迄今，並賴天福生前與其父母賴春、賴張却及
24 賴振添等2人原均設籍在000號房屋，而上訴人原設籍在000
25 號房屋，後改設籍在000號房屋處迄今等情，有臺中市政府
26 地方稅務局房屋稅籍證明書、系爭4筆土地之土地登記第一
27 類謄本、戶籍登記簿、家族生活照片等在卷可稽（見原審卷
28 一第21頁至第27頁、第109頁至第111頁、第000頁、第155
29 頁、卷二第15頁至第29頁）。顯見賴天福等3人及兩造自58
30 年系爭000、000號房屋興建完成時起，即共同居住使用至迄
31 今，並互有往來。是以被上訴人辯稱系爭借名契約存在供家

01 族成員共同居住及維護賴春遺產完整之目的，具有持續性，
02 且基於親族信賴，繼承人並可繼承維持，依本件借名登記事
03 務之性質，並不因賴天福等3人死亡而消滅，兩造均繼承系
04 爭借名契約，賴明輝等3人、賴傳春子等5人各就系爭4筆土
05 地分別有3分之1權利等語，應屬可採。

06 (5)上訴人雖否認賴春之遺產係借名登記於賴天福名下，並稱系
07 爭補償金係就○○段000-2、000-3等地號土地（下稱000-2
08 等2筆土地）上之建物為補償，與○○段3筆耕地無關云云，
09 並提出台中市文小六預定地新闢工程地上物建築物查估補償
10 清冊（下稱查估補償清冊）、存款帳戶交易明細表、台灣省
11 台中市市庫支票（下稱市庫支票）為證（見本院卷一第27頁
12 至第30頁）。然查，該查估補償清冊並非針對土地之查估補
13 償，且就地上建物所為補償金額僅為5萬9,020元、22萬2,65
14 6元，亦與系爭補償金及匯款與賴振添等2人之數額不符，難
15 認系爭補償金為000-2等2筆土地上之建物之補償金。且上訴
16 人自陳其於90年1月29日領取臺中市政府給付○○段3筆耕地
17 之系爭補償金後，隨於90年2月2日分別匯款約3分之1即各14
18 9萬2266元與賴振添等2人等情【見兩造不爭執事項(1)、

19 (9)】，其嗣後改稱系爭補償金為對000-2等2筆土地上建物為
20 補償等語，尚無可採。

21 (6)又上訴人主張其將所受領系爭補償金，分別匯款149萬2,266
22 元予賴振添等2人，係為補償賴振添等2人自000、000房屋搬
23 遷返還系爭土地等語。惟上訴人與賴振添等2人就系爭4筆土
24 地成立系爭借名契約，已如前述，又參以上訴人所寄臺中臺
25 中路郵局12號存證信函記載其主張被上訴人擁有系爭4筆土
26 地有優先承買權等語（見本院卷一第159頁至第160頁），如
27 其確有與賴振添等2人約定其給付系爭補償金各3分之1後，
28 賴振添等2人即遷讓000、000號房屋，並返還系爭土地，何
29 以於本件訴訟程序進行中，仍寄發存證信函催告被上訴人就
30 系爭4筆土地行使優先承買權，顯與常情未合，益徵其與賴
31 振添等2人就遷讓000、000號房屋一事，並無達成意思表示

01 合致甚明。至上訴人雖聲請訊問證人即其妻李麗花，欲證明
02 其與賴振添等2人另約定其交付系爭補償金予賴振添等2人，
03 賴振添等2人願無條件搬遷及返還系爭土地等情。然此至多
04 僅足認上訴人與賴振添等2人嗣後有無另行約定以補償金換
05 購賴振添等2人就系爭4筆土地之權利成立和解，而可否請求
06 被上訴人履行契約之問題。惟仍不足以證明被上訴人與上訴
07 人間並無成立系爭借名契約及默示分管契約而無權占有系爭
08 土地，是以尚無訊問李麗花之必要，附此敘明。

09 (7) 基上，上訴人主張其為其為系爭4筆土地之唯一真正所有權
10 人云云，洵無可採。被上訴人所辯兩造就系爭4筆土地成立
11 系爭借名契約而實質共有，賴明輝等3人及賴傳春子等5人就
12 系爭4筆土地各有3分之1權利等語，尚非無據。

13 (三) 兩造就系爭4筆土地已成立默示分管契約：

14 (1) 按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實
15 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
16 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有
17 年所，縱部分共有人有未依應有部分比例占有、使用（包括
18 未占有）者，仍非不得認有默示分管契約之存在（最高法院
19 110年度台上字第822號判決意旨參照）。再按所謂默示同
20 意，除表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之
21 效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間
22 之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示
23 者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上
24 字第2766號判決意旨參照）。

25 (2) 查，賴明輝等3人、賴傳春子等5人與上訴人間就系爭4筆土
26 地成立系爭借名契約，而各有3分之1權利，核如前述。再
27 查，賴振添等2人於58年間即在系爭4筆土地分別建造000、0
28 00號房屋，而上訴人之母賴完亦設籍在000號房屋處，有臺
29 中市地方稅務局房屋稅籍證明書、賴完之戶籍謄本在卷可稽
30 （見原審卷一第000頁、第109頁），且上訴人於80年、86、
31 91年間均有至000房屋、000房屋所在位置參與賴家親戚之婚

01 禮，有禮金登記簿及上訴人簽名紅包可證（見原審卷二第21
02 頁至第29頁）。參以上訴人自陳賴明輝等3人所共有000號房
03 屋使用0土地，賴傳春子等5人所共有000號房屋使用0土地，
04 上訴人自107年起使用000號房屋旁之機車行等語（見原審卷
05 一第466頁）。足見賴振添等2人均係以系爭4筆土地實質權
06 利人之地位，於58年間即在系爭土地上興建000、000號房屋
07 居住，且歷經多年，並上訴人與賴振添等2人及被上訴人數
08 十年來各自占有系爭4筆土地之位置、界限尚屬分明，且互
09 不干涉，000、000號房屋於此段期間或經翻修、整建及繼
10 承，均仍持續維持現狀使用，房屋使用期限亦經相當之年
11 限，上訴人就000、000號房屋占用系爭土地之現狀亦知之甚
12 詳。堪認上訴人對於實質權利人賴振添之000號房屋使用0土
13 地，賴坤地之000號房屋使用0土地等使用、收益及各自占有
14 特定位置之土地，應均有容忍肯認，亦未予干涉，而默示成
15 立分管契約，該分管契約並具有公示性及公開性，各實質權
16 利人及其等繼受人均應受該分管協議之拘束。且賴明輝等3
17 人因繼承所共有之000號房屋、賴傳春子等5人因繼承所共有
18 之000號房屋，既因系爭4筆土地之實質權利人間有默示分管
19 契約而各自占用0、0土地範圍，即非無權占有。從而，上訴
20 人主張其為系爭4筆土地之所有權人，依民法第767條第1項
21 規定，請求賴明輝等3人拆除000號房屋、賴傳春子等5人拆
22 除000號房屋，並分別將0、0土地返還上訴人云云，要無可
23 採。

24 (四)上訴人請求被上訴人給付相當於租金不當得利，為無理由：
25 承上所述，被上訴人係各依繼承賴振添等2人而來之分管契
26 約，而占有使用系爭土地，對上訴人係有正當權源，並非無
27 權占有，則上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人各給
28 付占用系爭土地期間相當於租金之不當得利，均屬無據。

29 (五)綜上所述，上訴人依民法第767條第1項及第179條規定，請
30 求賴明輝等3人、賴傳春子等5人分別拆除000、000號房屋
31 後，返還0、0土地予上訴人，並請求賴明輝等3人給付上訴

01 人44萬1,059元及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日
02 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年
03 1月1日起至返還0土地時止，按月給付上訴人6,917元；及賴
04 傳春子5人給付上訴人31萬7,272元及自起訴狀繕本送達賴傳
05 春子等5人翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
06 息，暨自111年1月1日起至返還0土地時止，按月給付上訴人
07 4,976元，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所依
08 據，應併予駁回。原審就上開除減縮部分外，為上訴人敗訴
09 之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決除減縮部分外
10 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人
11 於上訴後，復依民法第179條規定，追加請求賴潔慧應與賴
12 明輝等2人共同給付44萬1,059元本息，亦為無理由，應予駁
13 回；上訴人此部分假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 六、據上論結，本件上訴及追加之訴為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

19 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

20 法官 莊宇馨

21 法官 戴博誠

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

26 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
27 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
28 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。
29 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

30 書記官 張惠彥

31 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日