

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第159號

上訴人 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

被上訴人 鄭鴻銘

訴訟代理人 李秉哲律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年4月18日臺灣苗栗地方法院111年度重訴字第58號第一審判決提起上訴，本院於中華民國115年5月6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

一、被上訴人主張：伊因與訴外人即上訴人法定代理人鄭鴻運共同經營上訴人公司，而將伊所有如原判決附表（下稱附表）所示建物（下分稱000、000、000、000、000、0000建物，合稱系爭建物）無償借予上訴人使用（下稱系爭契約）。嗣因上訴人已在他處興建新廠房，原借用目的已不存在。且伊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，而須收回系爭建物自用。是伊依民法470條第2項、第472條第1款規定，以起訴狀繕本之送達，終止系爭契約等情，爰依同法第470條第1項、第767條第1項前段規定，擇一請求上訴人騰空返還系爭建物等語（原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊出資興建系爭建物作為廠房使用，惟因系爭建物所坐落之土地為農地而屬農舍，依法不得登記為公司所有，故伊將系爭建物借名登記在被上訴人名下。又如認兩造就系爭建物不成立借名登記契約。然伊於訴外人即兩造之父

01 ○○○過世後，按月給付被上訴人新臺幣（下同）20萬元租
02 金，而成立不定期限之租賃關係，該租賃關係迄未終止，伊
03 有權占有系爭建物。縱認兩造間就系爭建物並無租賃關係存
04 在，亦成立使用借貸關係，且伊現仍使用系爭建物經營使
05 用，原使用借貸目的尚未完畢。被上訴人亦未舉證其有收回
06 系爭建物自用之需求，其終止系爭契約不合法等語，資為抗
07 辯。並上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第
08 一審之訴駁回。

09 三、兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

10 (一)系爭建物及坐落○○縣○○鎮○○○段0000○號建物（下稱
11 0000建物）之所有權狀記載所有權人均為被上訴人；系爭建
12 物現均由上訴人占有使用（見原審卷一第25-37、155-211
13 頁、原審卷二第97頁，下同）。

14 (二)各建物及其坐落土地取得經過：

15 (1)坐落○○縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱000土地）為
16 被上訴人於民國88年5月12日自其父○○○贈與取得；其上0
17 00建物則於90年12月25日由被上訴人辦理第1次保存登記；0
18 00、000建物均於90年12月25日由○○○辦理第1次保存登
19 記，並於95年8月9日由被上訴人以分割繼承為原因辦理所有
20 權移轉登記。

21 (2)同段000-0地號土地（下稱000-0地號）由被上訴人於85年6
22 月6日以買賣為原因辦理所有權移轉登記；其上000、000建
23 物均由被上訴人於92年2月7日辦理第1次保存登記。

24 (3)同段000地號土地（下稱000土地）由○○○於94年12月14日
25 以買賣為原因辦理所有權移轉登記；其上0000建物則於97年
26 10月23日由被上訴人辦理第1次保存登記。

27 (三)系爭建物及0000建物於興建後即由上訴人作為工廠營運使用
28 （原審卷一P. 237-251）。

29 (四)上訴人於108年4月起按月給付20萬元予被上訴人或其配偶○
30 ○○。

31 四、得心證之理由：

01 (一)被上訴人主張系爭建物為其所有，現上訴人占用等情，業據
02 上訴人提出系爭建物所有權狀、系爭建物照片等為證（見原
03 審卷一第25頁至第37頁、第223頁至第231頁）。上訴人固不
04 爭執其占有使用系爭建物，惟以前詞置辯。經查：

05 (1)按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民
06 法第759條之1第1項定有明文。復按借名登記契約屬無名

07 (非典型)契約之一種，通常係指當事人約定一方將自己之
08 財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方
09 允就該財產出名為登記之契約。基於私法自治、契約自由原
10 則，借名登記契約之約定內容尚有差異，倘其內容不違反強
11 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律效
12 力，惟出名人與借名人就該約定內容，應有意思表示合致始
13 能成立。又不動產登記當事人名義之原因，原屬多端，主張
14 借名登記契約者，應就該契約成立之事實負舉證責任，即應
15 證明究於何時、何地、與何人、以何方式，成立該約定內容
16 之借名登記契約（最高法院114年度台上字第393號判決意旨
17 參照）。是上訴人主張其為系爭不動產之實際所有權人，將
18 系爭建物借名登記在被上訴人名下等情，已為被上訴人所否
19 認，則依前揭說明，自應由上訴人對其主張上開之事實，負
20 舉證責任，且應舉證至可使法院就其存在達到確信之程度，
21 始足當之。

22 (2)查，000建物於90年12月25日由被上訴人辦理第1次保存登
23 記；000、000建物於90年12月25日由○○○辦理第1次保存
24 登記，再於95年8月9日由被上訴人以分割繼承為原因登記為
25 所有權人；000、000建物均由被上訴人於92年2月7日辦理第
26 1次保存登記；0000建物於97年10月23日由被上訴人辦理第1
27 次保存登記，有系爭所有權狀在卷可憑（見原審卷一第25頁
28 至第37頁），且為兩造所不爭執。是系爭建物既登記為被上
29 訴人所有，依民法第759條之1第1項規定，即應推定被上訴
30 人為系爭建物之所有人。

31 (3)上訴人雖辯稱系爭建物為其所出資興建，借名登記在被上訴

01 人名下等語，固舉證人○○○、○○○為證（見原審卷二第
02 33頁至第62頁）。惟為上訴人所否認。查：

03 ①證人○○○雖證稱：系爭建物為上訴人出資興建等語（見原
04 審卷二第36頁至第37頁、第40頁至第41頁），惟其復證稱：
05 附表編號1至3所示建物之興建資金，是從○○○的竹南信用
06 合作社帳戶領出，或開立發票人為○○○之支票支付，當時
07 ○○○之帳戶內公司與個人資金並未分得很清楚；附表編號
08 4、5所示建物之興建資金，則是從○○○、○○○的竹南信
09 用合作社帳戶、被上訴人的農會帳戶內領出；附表編號6所
10 示建物之興建資金，則是自被上訴人或○○○之戶頭領出現
11 金支付，因上訴人會將營業收入存入他們個人戶頭等語（見
12 原審卷二第37頁、第40頁、第41頁）。並證人○○○於本院
13 審理時證稱：○○○在臺灣除設立上訴人公司外，尚有獨資
14 設立美香農業加工廠（下稱美香加工廠），及其與訴外人合
15 資設立後龍美香有限公司（下稱後龍美香公司）、台灣果皮
16 有限公司（下稱果皮公司）、後龍企業有限公司（下稱後龍
17 公司）、南龍貿易有限公司（下稱南龍公司，與後龍美香公
18 司、果皮公司、後龍公司下合稱後龍美香等4公司）。上訴
19 人公司有使用公司帳戶，也有借用伊、被上訴人、○○○、
20 ○○○、鄭鴻運、○○○、○○○○之個人帳戶（下合稱○
21 ○○等7帳戶）及○○○之個人帳戶（與○○○等7帳戶下合
22 稱○○○等8帳戶）。上訴人、美香加工廠、後龍美香等4公
23 司所收貨款，有抬頭就會存入各該公司帳戶；沒有抬頭部
24 分，就會存至○○○等8帳戶內存款。且○○○個人存款也
25 會匯入○○○等8帳戶，並未區分其個人或公司存款。伊未
26 處理0000建物及所坐落000土地部分，不清楚該建物之資金
27 來源，至於原判決附表編號1至5所示其餘建物都是○○○以
28 ○○○等8帳戶之存款支付等語（見本院卷180頁至第188
29 頁）。是依證人○○○及○○○前開證述，○○○等8帳戶
30 內資金包括上訴人、美香加工廠、後龍美香等4公司及○○
31 ○之存款，並非僅上訴人個人之收入，自難僅憑證人○○

01 ○、○○○所述興建系爭建物之工程款係由○○○等8帳戶
02 內存款支付等語，即認由上訴人獨資興建系爭建物。則上訴
03 人主張其獨自出資興建系爭建物云云，尚無可採。

04 ②又證人○○○固證稱其理解是公司出錢蓋系爭建物。因其曾
05 回家吃飯時聽其大姊○○○跟其母親表示0000建物在蓋，其
06 問該建物登記給誰，其母表示因為不能以公司及鄭鴻運名義
07 登記，所以要登記給被上訴人等語（見原審卷二第53頁）。
08 然查，興建系爭建物之資金，包括上訴人、美香加工廠、後
09 龍美香等4公司及○○○之存款，並非由上訴人單獨出資，
10 已如前述。○○○所證為上訴人出資興建系爭建物等語，顯
11 與資金流向未合，自難憑採。且○○○亦證稱其只知有興建
12 廠房，但不清楚何時興建及權利歸屬。其僅係與其母親及○
13 ○○聊天時方知廠房狀況等語（見原審卷二第54頁），足見
14 證人○○○僅係聽聞其母與○○○所述廠房興建情形，且不
15 清楚實際上為何人出資興建系爭建物。自難僅以○○○主觀
16 臆測係上訴人出資興建系爭建物等語，遽為有利於上訴人之
17 認定。

18 ③再查，證人○○○證稱被上訴人前持附表編號1至5所示建物
19 向訴外人第一商業銀行股份有限公司辦理抵押借款，所得款
20 項為被上訴人自己使用等語明確（見原審卷二第38頁至第41
21 頁），並有附表編號1至5所示建物所有權狀影本及登記謄本
22 在卷可佐（見原審卷一第25頁至第37頁、第200頁至第210
23 頁），顯見被上訴人對附表編號1至5所示建物具有實質處分
24 之權限，核與借名登記契約中出名人僅單純受託登記為所有
25 權人，而由實質所有權人占有使用收益之情形有別。又附表
26 編號4、5所示建物坐落之000-0地號屬甲種建築用地，有該
27 土地登記謄本在卷可參（見原審卷一第198頁）。亦與上訴
28 人所稱因系爭建物因坐落在農地，無法登記為上訴人所有等
29 情未合。上訴人復未提出其他證據證明兩造就系爭建物有成
30 立借名契約之合意。則其所辯其出資興建系爭建物，並與被
31 上訴人就系爭建物成立借名登記契約云云，仍無可採。

01 (4)又上訴人雖辯稱兩造就系爭建物成立不定期限租賃等語，然
02 為被上訴人所否認。經查，兩造固不爭執上訴人自108年4月
03 起，按月給付20萬元予被上訴人或其妻○○○（見原審卷一
04 第264頁）。惟證人○○○於原審證稱：因為鄭鴻運、鄭鴻
05 銘2人(下稱鄭鴻運等2人)之前有拿小孩的開銷向上訴人請
06 領家用。後來鄭鴻運向伊表示其請領時遭○○○拒絕批核，
07 伊即召集鄭鴻銘、○○○、○○○、○○○、鄭鴻運等人開
08 會，並於開會時提議由上訴人公司每月固定給鄭鴻運等2人
09 各20萬元作為其家用，經鄭鴻運等2人同意。伊即指示○○
10 ○每月各給付20萬元予鄭鴻運等2人，無須再個別申請。上
11 訴人所給付被上訴人之20萬元為給被上訴人之家用，並非作
12 為系爭建物之租金等語（見原審卷二第59頁至第60頁）。另
13 證人○○○證稱：伊有因上訴人之零用金有不足情形，而調
14 出公司6個月的帳供參。後續鄭鴻運等2人有協調其2人零用
15 金為每月各20萬元，但鄭鴻運之後記帳就不做「零用金」
16 項，而是以「補貼租金」項目作帳等語（見原審卷二第60
17 頁），顯見該20萬元本為鄭鴻運等2人自上訴人處領取之零
18 用金，並非上訴人租賃系爭建物之租金甚明。上訴人復未提
19 出其他證據證明兩造就系爭建物成立租賃契約。則其主張兩
20 造就系爭建物成立不定期限租賃云云，委無可採。

21 (二)上訴人另辯稱兩造就系爭建物成立使用借貸關係，惟其現仍
22 有使用系爭建物繼續經營，原借貸目的尚未完畢，且被上訴
23 人並無使用系爭建物之必要，其不得終止系爭契約等語。然
24 按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契
25 約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借
26 貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在
27 訂立使用借貸契約後發生訂立契約時不能預見之情事而言。
28 而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原
29 因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深
30 究（最高法院115年度台上字第208號判決意旨參照）。查，
31 被上訴人為系爭建物之所有權人，且兩造間就系爭建物並無

01 租賃關係，已如前述。又被上訴人自陳其將系爭建物借予上
02 訴人使用，兩造間就系爭建物存有使用借貸關係。而被上訴
03 人主張其因自行開業，須終止系爭契約，收回系爭建物作為
04 廠房使用，並以起訴狀繕本送達上訴人作為終止系爭契約之
05 意思表示等語，業據被上訴人提出希望生機公司商工登記公
06 示資料在卷可憑（見原審卷一第309頁至第310頁）。參諸該
07 公司之登記資料，其於104年8月26日始設立登記，所營事業
08 包括豆類加工食品製造業、食品什貨批發業及零售業等項。
09 是被上訴人主張其因嗣後設立希望生機公司，非出借訂約時
10 所能預料，而有將系爭建物收回自用之需求等語，應屬可
11 採。又被上訴人所提之起訴狀繕本已於111年8月7日送達上
12 訴人，有送達證書在卷可佐（見原審卷一第73頁）。揭諸前
13 開說明，被上訴人終止系爭契約應屬合法。則上訴人前開所
14 辯其使用目的尚未完畢，被上訴人亦無收回自用之必要，不
15 得終止系爭契約云云，仍無可採。

16 (三)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 民法第767條第1項前段定有明文。被上訴人為系爭建物之所有
18 權人，其嗣後已終止兩造間之系爭契約，核如前述。則上
19 訴人於被上訴人終止系爭契約後，繼續占有系爭建物，即屬
20 無權占有。是被上訴人主張上訴人無權占有，依民法第767
21 條第1項規定請求上訴人返還系爭建物等語，核屬有據。

22 (四)綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
23 訴人返還系爭建物，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗
24 訴之判決，並依兩造聲請，分別命供擔保為准、免假執行之
25 宣告，於法並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求
26 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

27 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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

