

最高法院民事判決

112年度台上字第208號

上訴人 陳雅晴

訴訟代理人 邱英豪律師

被上訴人 呂明麗

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年9月27日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第104號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為被上訴人所有，其上如第一審判決附圖編號A所示鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）則係被上訴人興建之未辦理保存登記之建物，被上訴人於民國105年12月10日將系爭土地及鐵皮屋出賣予訴外人岳陽建設股份有限公司（下稱岳陽公司），岳陽公司復於109年7月16日出賣予伊，並於同年8月13日完成系爭土地所有權移轉登記，伊已取得系爭土地所有權及系爭鐵皮屋事實上處分權，上訴人無權占有系爭鐵皮屋，應將系爭鐵皮屋騰空返還予伊。倘認伊未取得系爭鐵皮屋事實上處分權，然系爭鐵皮屋無權占有系爭土地，伊亦得請求被上訴人拆屋還地等情，爰先位依民法第767條第2項準用第1項前段、第179條規定，求為命被上訴人騰空返還系爭鐵皮屋予上訴人之判決。備位依民法第767條第1項前段規定，求為命被上訴人拆除系爭鐵皮屋，並將所占用之土地返還予上訴人之判決。

被上訴人則以：伊為提高以系爭土地及同段241、368-3地號土地向銀行抵押貸款之額度，於106年6月22日與岳陽公司實際負責人陳秉澤約定將此3筆土地借名登記予岳陽公司，由岳陽公司持以向台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）辦理抵押貸款，並與岳陽公司之法定代理人賴巧寧簽立協議書。岳陽公司並非系

01 爭土地之實際所有人，且伊未將系爭鐵皮屋轉讓予岳陽公司，乃
02 岳陽公司未經伊同意，擅自將系爭土地及鐵皮屋出賣予上訴人，
03 應屬無效。縱認上訴人因信賴登記善意取得系爭土地所有權，然
04 伊未曾讓與系爭鐵皮屋事實上處分權，並交付占有，上訴人無從
05 主張善意取得，且系爭土地與系爭鐵皮屋原同屬伊所有，系爭土
06 地嗣移轉登記予上訴人，依民法第425條之1規定，系爭鐵皮屋占
07 有使用系爭土地有法定租賃關係存在等語，資為抗辯。

08 原審廢棄第一審所為上訴人先位之訴勝訴之判決，改判駁回上訴
09 人在第一審之訴，係以：系爭土地原為被上訴人所有，系爭鐵皮
10 屋為被上訴人所興建之未辦理保存登記建物，被上訴人於106年6
11 月22日以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予岳陽公司，岳陽公
12 司再於109年7月16日將系爭土地及鐵皮屋出賣予上訴人，並於同
13 年8月13日將系爭土地移轉登記予上訴人，為兩造所不爭執。次
14 查岳陽公司實際負責人陳秉澤證稱：被上訴人原向民間當舖業者
15 借款，因無力還錢，向伊詢問可否以向銀行借款方式清償該債
16 務，當時商議用借名登記方式，由岳陽公司授權鄭志祥與被上訴
17 人簽立買賣契約，把不動產賣給岳陽公司，再由岳陽公司向銀行
18 貸款後替被上訴人清償債務，後來有完成銀行借款清償被上訴人
19 的債務等語；核與證人鄭志祥證述：當時被上訴人與陳秉澤商議
20 時，伊也在場，被上訴人因貸款屆期，想要透過與岳陽公司合作
21 方式如合建或買賣解決貸款問題，然岳陽公司為新設立的公司，
22 恐資力不足，陳秉澤即要求伊協助簽立買賣契約，系爭土地登記
23 至岳陽公司名下，岳陽公司向銀行貸款，伊幫忙擔任保證人等語
24 相符，並有協議書、土地登記謄本、不動產買賣契約書、授權書
25 在卷可稽，可認被上訴人係本於其與岳陽公司間之借名登記關
26 係，將系爭土地移轉登記予岳陽公司。又按不動產借名登記契約
27 為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登
28 記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權
29 利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三
30 人。出名人既登記為不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉
31 登記予第三人，屬有權處分。被上訴人本於其與岳陽公司間借名

01 登記關係，將系爭土地移轉登記予岳陽公司，岳陽公司於109年7
02 月16日將系爭土地及鐵皮屋出賣予上訴人，並於同年8月13日將
03 系爭土地移轉登記予上訴人，自屬有權處分，上訴人取得系爭土
04 地所有權。然依鄭志祥證述：被上訴人將3筆土地移轉登記予岳
05 陽公司，3筆土地上都有地上物，有2筆土地上之鐵皮屋是停車
06 場，另1筆是建物，被上訴人的兒子住在裡面等語，可見被上訴
07 人於系爭土地移轉登記予岳陽公司之際，有繼續使用系爭鐵皮屋
08 之事實，難認其有將系爭鐵皮屋事實上處分權讓與岳陽公司。觀
09 諸台中商銀回函亦稱：「該公司（即岳陽公司）於本行申辦土地
10 融資（新臺幣）6,500萬元·申貸時檢附『岳陽建設桃園市○○區
11 ○○段興建計劃』，依該計劃桃園市○○區○○段000地號、000
12 地號將興建集合式住宅，若動工興建，上述土地上之鐵皮屋勢必
13 將拆除，但此客戶在債務清償時仍未動工興建。」等語，堪認岳
14 陽公司係以將來拆除鐵皮屋方式取得台中商銀之核貸，並無將系
15 爭鐵皮屋併供貸款擔保之意，足見被上訴人並無將系爭鐵皮屋事
16 實上處分權讓與岳陽公司之必要。至被上訴人是否同意岳陽公司
17 向台中商銀貸款時所提出之土地開發計畫書內容，與其是否讓與
18 系爭鐵皮屋事實上處分權無涉。被上訴人與岳陽公司之買賣契約
19 第1條第2款固約定買賣標的包括系爭土地之地上建築物，然被上
20 訴人在系爭土地所有權移轉登記之際猶繼續占有使用系爭鐵皮
21 屋，顯見未曾交付系爭鐵皮屋予岳陽公司，岳陽公司不能取得系
22 爭鐵皮屋事實上處分權，其無從再將之讓與上訴人，是上訴人先
23 位主張其為系爭鐵皮屋事實上處分權人，請求被上訴人騰空返還
24 系爭鐵皮屋，尚屬無據。復按土地及其土地上之房屋同屬一人所
25 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
26 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
27 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
28 賃關係，為民法第425條之1第1項所明定。法條雖以「所有權讓
29 與」為明文，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，
30 而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較
31 之所有權人之權能，實屬無異，依該條立法意旨，所謂「所有權

讓與」，解釋上應包括無法辦理所有權登記之建物讓與事實上處分權之情形。查系爭鐵皮屋係被上訴人在原為其所有之系爭土地上興建之建物，被上訴人嗣僅將系爭土地所有權讓與岳陽公司，依上開說明，自應推定在系爭鐵皮屋使用期限內，被上訴人對於上訴人之系爭土地具有租賃關係，是上訴人備位主張系爭鐵皮屋無權占有系爭土地，請求被上訴人拆除系爭鐵皮屋並返還占用土地云云，亦非可取等詞，為其判斷之基礎。

查證人即岳陽公司授權與被上訴人簽立不動產買賣契約之鄭志祥證稱：被上訴人登記在岳陽公司名下是3筆土地，有2筆土地上面有鐵皮屋是停車場，另外1筆是RC造建物，被上訴人的兒子住在裡面等語（見一審卷第276頁）；而岳陽公司實際負責人陳秉澤則證述：當時系爭土地上之地上物應該是閒置的狀態，岳陽公司在跟台中商銀貸款時，銀行的人有去看過現場，當時地上物是沒在使用的等語（見一審卷第331至332頁）；台中商銀111年8月3日函亦記載：「（貴公司於准許此筆放款前，是否曾勘查系爭土地，確認其上有如附圖所示，占地279.42平方公尺鐵皮屋？）是，曾勘查」（見原審卷第115頁）。則究被上訴人之子除居住使用另筆土地上之RC造建物外，是否占有系爭鐵皮屋？倘其占有系爭鐵皮屋，係以何原因而占有？其占有期間為何？台中商銀核貸前勘查系爭土地及鐵皮屋是否為閒置狀態？現由何人占有使用？均有未明。原審未詳調查審究，遽以鄭志祥上開不完足之證言，即謂被上訴人出賣系爭鐵皮屋予岳陽公司，惟未交付岳陽公司，岳陽公司不能取得系爭鐵皮屋事實上處分權，自無從再讓與上訴人，進而為不利上訴人之認定，自有可議。上訴人先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查審認，其備位之訴自應併予發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 15 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 鄭 雅 萍

01					法官	張	競	文
02					法官	王	本	源
03					法官	蕭	胤	璫
04					法官	賴	惠	慈
05	本件正本證明與原本無異							
06				書	記	官	郭	惠
07	中	華	民	國	112	年	3	月
								22
								日