

# 臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第138號

原告 吳寶田  
訴訟代理人 李永然律師  
陳曉祺律師  
谷逸晨律師  
高亘瑩律師  
被告 總維建設股份有限公司  
法定代理人  
即 清算人 黃忠信  
訴訟代理人 張樹萱律師  
石繼志律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國108年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應將新北市○○區○○段○○○○○○○號、二三一地號土地上，如附圖所示編號七〇一之七二（一）、（二）、二三一（一）、（二）部分、面積二十三．七平方公尺之貨櫃移除，並將該部分土地返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰零陸萬元供擔保，得為假執行；被告如以新臺幣壹仟貳佰壹拾捌萬元預供擔保，得免為假執行。

## 事實及理由

### 一、原告起訴主張：

（一）被告於民國92年底因積欠多家銀行債務，負債高達新臺幣（下同）6億2,150萬元，名下資產因而遭強制執行，訴外人即被告負責人黃忠信為解決被告財務問題，透過訴外人蔡友藏、吳金海詢問原告有無意願承購被告當時正進行「板橋站前高峰會住宅大樓興建開發案」（下稱系爭都更案），原告要求被告須協助完成與地主間之簽換約及整合工作，經被告允諾配合後，原告始同意承購。兩造遂於93年7月23日簽訂契約書（下稱系爭契約書），約定被告將包括新北市○○區

○○段○○○○○○號、同段231地號土地（下稱系爭土地）在內等31筆土地（下稱民權段31筆土地）、8筆建物、88板建字第649號建造執照及都市更新實施者權利等，一併出售予原告，嗣被告依約將系爭土地所有權移轉登記與原告，故原告為系爭土地所有人，詎被告竟於106年12月間未經原告同意，在系爭土地上放置2只貨櫃，無權占有如附圖編號701之72（1）、（2）、231（1）、（2）所示、面積平方23.7平方公尺土地，侵害原告對系爭土地之所有權，原告自得基於所有人地位，請求被告移除上開2只貨櫃，並返還無權占有之土地。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

- 1.依系爭契約書第5條第2項約定被告應於120日內完成全部合建地主之簽換約，且雙方於同日簽訂之補充協議書（下稱第一次補充協議）約定，由原告承擔被告6億2,150萬元債務，並以建物第一次登記完畢日起六個月為結算日，將總銷售金額扣除成本後，48%利潤金額給付被告，作為協助完成整合之酬謝。嗣因被告無法依約於120日內完成簽換約手續，故兩造於94年3月22日再行簽訂補充協議書（下稱第二次補充協議），將被告履行整合地主簽換約之期限，延長至94年12月31日，之後被告仍無法完成義務，兩造於94年12月31日再次簽訂補充協議書（下稱第三次補充協議），同意由原告完全主導處理系爭都更案之整合與開發流程。而從系爭契約書及歷次補充協議文義可知，雙方對於委任或借名或信託等節隻字未提，且兩造間並無成立其他書面協議，衡諸常情，面對如此龐大商業利益，倘兩造間私下另約定委任或借名、信託等關係，必定另有書面協議，以明各項權利義務，避免發生爭議，且受任方亦必然約定委任報酬，以確保其權益，惟本件中所有文件皆係記載由原告支付價款，從無被告應支付委任報酬之約定，顯與委任之常態相違。
- 2.再第一次補充協議僅指明「牴觸部分」方優先於系爭契約書，並未排除系爭契約書之適用，且系爭契約書內容諸如「買

賣標的」、「稅費負擔」、「通知與送達」等，均為第一次補充協議所無，倘否認系爭契約書之適用，將連契約必要之點即買賣標的均付之闕如，遑論得成立被告所述之合作契約，故被告抗辯第一次補充協議完全排除系爭契約書適用，與事實不符，況縱認兩造私下真實之契約為第一次補充協議，依其文字可知，仍將兩造間法律關係定性為買賣。又原告為促使被告配合後續開發事宜，同意與被告分享成果，被告竟據此主張雙方為委任或借名（信託）等，實屬曲解文義之舉，況系爭契約書已載明原告以6億4,450萬元之價金向被告購買系爭都更案相關權利及資產，亦與所謂的隱名合夥或合夥出資無涉，被告抗辯以系爭都更案之相關權利及資產作為出資，顯屬謬論，且建築執照過期仍可重新申請，並非目的事業不能完成。另第二次補充協議之文字已清楚載明，係原告同意被告延長履行義務期間，被告據此而稱本件屬於繼續性質之委任關係，顯屬無稽。

3. 兩造約定買賣總價為6億4,450萬元，高於當時債權銀行聲請之拍賣底價4億0,050萬元，當無買賣條件或對價關係顯不相當之疑義，且依系爭契約書第4條、第一次補充協議第1條約定可知，原告係以承擔被告銀行債務之方式支付價金，更替被告墊付撤銷查封費、地價稅、貸款利息等費用，共計7,414萬2,622元，是原告承擔債務並墊付費用後，已完全給付約定之買賣價款，況黃忠信曾於94年間數次要原告預先支付本件買賣價款，共計2,000萬元，被告指摘原告未給付價款乃混淆視聽之詞。另本院106年度重訴字第144號判決已認定兩造間應屬買賣關係，並非委任、借名、信託等其他合作關係，被告抗辯已終止雙方合作關係，實屬無稽。此外，原告未曾同意返還系爭都更案之主導權，反而因原告表達不同意，黃忠信即以謠言分化地主及佔據土地等手段，阻撓系爭都更案之進行，逼迫原告就範。

(三) 為此，爰依民法第767條第1項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：1. 被告應將系爭土地上如附圖編號701之72（1）

、(2)、231(1)、(2)所示、面積23.7平方公尺之貨櫃移除，並將占用土地返還原告。2.願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

(一)被告於93年3月間爆發財務危機，銀行因而查封被告名下土地及其他資產，被告遂於93年7月間透過蔡友藏、吳金海介紹，與麗源建設股份有限公司（下稱麗源公司）之董事長即原告洽談系爭都更案合作事宜，兩造約定被告委任原告進行系爭都更案之後續開發事宜，除簽立系爭契約書外，於同日亦簽立第一次補充協議，約明系爭契約書內容，如與抵觸該協議，以該協議書優先適用，而第一次補充協議除約定被告分得總銷售金額扣除購地款及開發成本後48%之利潤，並具有監督管理權，得定期派員檢視原告之工程進度或專戶收支狀況，並可要求原告每月定期出具信託財產報告書，是兩造間實具有委任性質。又被告將民權段31筆土地移轉與原告，並將系爭都更案之實施者及88板建字第649號建造執照之起造人變更為麗源公司，亦屬將合夥出資移轉於出名營業人名下，由出名營業人即原告及麗源公司執行合夥事務之情，是兩造間亦具有隱名合夥性質，足見兩造之合作契約實具有委任、借名、隱名合夥等性質，而非單純買賣關係。事後被告僅因委託原告辦理系爭都更案，而將民權段31筆土地信託移轉至原告名下，兩造為順利進行，又於94年3月22日簽訂第二次補充協議，同意延長契約期限至94年12月31日止，再於94年12月31日簽訂第三次補充協議，被告同意委由原告主導系爭都更案，由原告進行推動都市更新完成公告及整合簽換約工作，縱無法全數完成簽換約，仍由原告依據都市更新條例，辦理提存等事項，益見兩造間之合作關係確屬具有繼續性之委任關係，而非一次性之買賣關係。

(二)然自被告93年7月23日委任原告處理系爭都更案起，迄今已歷時十年以上，原告均未能完成整合全部合建地主，導致系爭都更案延宕多時、進度遲緩，開工日遙遙無期，被告因此

01 希望收回系爭都更案之主導權，原告知悉後於103年9月5  
02 日透過蔡友藏、吳金海轉達同意交還系爭都更案主導權，並  
03 退出系爭都更案。黃忠信因此認被告已取回系爭都更案主導  
04 權，遂於103年12月間在系爭都更案土地上，設立「欣湛然  
05 建設高峰會興建籌備處」以進行後續事宜。詎原告事後反悔  
06 ，表示欲繼續主導系爭都更案，並起訴要求被告拆除上開籌  
07 備處。面對原告如此失信，且顯未盡受任人義務，黃忠信先  
08 於105年11月5日以個人名義通知原告終止兩造間之委任關  
09 係，再於107年4月27日以被告名義通知原告終止兩造委任  
10 關係，且系爭都更案迄今已過14年之久，至今仍因建築法規  
11 、容積率之變更，難以履行，建造執照亦已於107年12月19  
12 日到期而無效，可認系爭都更案因原告長時間延滯，已無法  
13 完成共同開發目的，則依民法第708條第3款規定，兩造間  
14 具隱名合夥性質之合作契約亦因目的事業不能完成而宣告終  
15 止。此外，原告、麗源公司對被告、黃忠信多次提出訴訟，  
16 且宣稱被告對民權段31筆土地及其他資產均無任何權利，可  
17 見原告明示拒絕履行兩造間合作契約，構成債務不履行責任  
18 ，故被告亦以訴狀為終止合作契約之意思表示，則兩造間合  
19 作契約既已終止，依民法第260條、第213條第1項、第54  
20 1條、第709條等規定，原告均應返還包含系爭土地在內等  
21 民權段31筆土地，並辦理變更建築執照起造人及都市更新實  
22 施者名義，被告占有系爭土地自有合法權源。

23 (二)至系爭契約書雖記載「買賣交易事宜」，但當初是為避免銀  
24 行追索，才在形式上以買賣名義簽立系爭契約書供對外使用  
25 ，並由觀之系爭契約書內容可知，原告同意接手民權段31筆  
26 土地、8筆建物、88板建字第649號建造執照及系爭都更案  
27 實施權利，僅須承擔被告貸款銀行之債務及支付2,300萬元  
28 週轉金，可見兩造間所約定之對價關係顯不相當，且原告並  
29 未實際支付任何價金，是原告僅係支出委任事務之費用，並  
30 不符合買賣之價金條件甚明，況簽立系爭契約書同日兩造另  
31 簽訂第一次補充協議，並約明優先適用本協議書，業如前述

01  ，倘兩造間係買賣契約，又豈會有後續之開發利潤分配約定  
02  ，並得監督管理原告後續開發事宜、要求原告出具信託財產  
03  報告書等，原告亦曾委託律師發函報告系爭都更案後續事宜  
04  ，堪認兩造間並非買賣關係。

05  (四)退步言，若認兩造間隱名合夥之目的事業非不能完成，則因  
06  被告現正進行清算程序，依法需於清算程序中，回收債務及  
07  處理財產結算，故被告依民法第701條準用第686條規定，  
08  以本書狀對原告為聲明退夥之通知，則合作契約終止後，原  
09  告應返還被告前述出資，因此被告基於原有權利，占有系爭  
10  土地，自非無權占有。再退步言，若認兩造合作契約繼續存  
11  在，亦得類推適用民法第668條，則包含系爭土地在內之民  
12  權段31筆土地依法為兩造共同共有，原告主張被告無權占有  
13  系爭土地亦屬無由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁  
14  回。2.願供擔保，請准免為假執行。

### 15  三、不爭執事項

16  (一)被告於93年間因無力清償銀行債務，名下土地及資產遭到強  
17  制執行，黃忠信為解決被告財務問題，邀原告承接系爭都更  
18  案後續開發事宜。

19  (二)兩造於93年7月23日簽訂系爭契約書，約定由原告承擔被告  
20  6億2,150萬元債務，同日簽訂之第一次補充協議，則約定  
21  同意以建物第一次登記完畢日起六個月為結算日，將總銷售  
22  金額扣除開發成本後之利潤48%給付被告。事後被告將民權  
23  段31筆土地、8筆建物所有權移轉登記與原告，並將系爭都  
24  更案之實施者及88板建字第649號建造執照之起造人均變更  
25  為原告指定之麗源公司。

26  (三)兩造於94年3月22日簽訂第二次補充協議，將被告履行整合  
27  地主簽約、換約之期限延長至94年12月31日，期滿後兩造於  
28  94年12月31日簽訂第三次補充協議，約定系爭都市更新案之  
29  主導權，整合與開發流程，全部交由原告辦理，由原告推動  
30  更新完成公告，及完成整合簽換約工作。縱無法全數地主完  
31  成簽換約，仍由原告依據都市更新條例辦理提存。

01 (四)黃忠信於105年11月5日以個人名義通知原告，終止兩造契  
02 約關係。嗣被告於107年4月27日通知原告，終止兩造契約  
03 關係。

04 (五)被告於106年12月間在系爭土地上放置二只貨櫃，占用如附  
05 圖所示編號、面積計為23.7平方公尺土地。

06 (六)原告前以黃忠信無權占有民權段31筆土地中之15筆土地，提  
07 出拆屋還地訴訟，經本院106年度重訴字第144號判決黃忠  
08 信應拆除地上物，並返還該部分土地確定在案等事實，有土  
09 地登記謄本、現場照片、系爭契約書、第一次補充協議、第  
10 二次補充協議、第三次補充協議、同意書、88板建字第649  
11 號建造執照、存證信函及回執、新北市板橋地政事務所107  
12 年7月30日新北板地資字第1074003366號函所檢附地籍異動  
13 索引、本院107年8月20日勘驗筆錄、新北市板橋地政事務  
14 所107年8月20日土地複丈成果圖、本院106年度重訴字第  
15 144號判決等在卷可憑（見本院卷一第27頁至第37頁、第39  
16 頁、第41頁、第143頁至第187頁、第205頁至第239頁、  
17 第265頁至第306頁、第309頁至第313頁、第323頁、第  
18 395頁至第415頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

#### 19 四、本院之判斷

20 原告主張系爭土地遭被告無權占有，請求被告返還土地。惟  
21 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：被告  
22 是否有占有系爭土地之合法權源？原告請求被告移除貨櫃及  
23 返還土地，有無理由？茲論述如下：

24 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
25 非經登記，不生效力；不動產物權經登記者，推定登記權利  
26 人適法有此權利；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，  
27 得請求返還之，民法第758條、第759條之1第1項、第76  
28 7條第1項前段分別定有明文。再按當事人主張有利於己之  
29 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段  
30 亦有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人  
31 對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯

者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨可資參照）。查系爭土地於94年7月25日登記為原告所有，有土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷一第27頁至第37頁），並為兩造不爭執，揆諸首揭規定，已足推定原告為系爭土地之所有權人。被告抗辯系爭土地實為被告所有或原告應返還系爭土地與被告等節，既為原告所否認，自應由被告就其上開抗辯之事實負舉證責任。

(二)再按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行之意義。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院88年度台上字第1671號、104年台上字第797號判決要旨參照）。查系爭契約書開宗明義即載明：「茲甲、乙雙方（分別為被告、原告）為下列標的之買賣交易事宜，雙方共同委託丙方（即東亞建築經理股份有限公司，下稱東亞公司）辦理買賣標的等交易安全管控事宜」，第1條約定買賣標的，第4條約定買賣價款及付款條件，第5條亦約明原告於承擔被告債務，且被告完成變系爭都更案實施者後，東亞公司即應將

民權段31筆土地及同段8筆建號辦理移轉登記給原告或其指  
定之人，第6條則係就地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅  
、登記規費、代辦費用等稅費、規費負擔明文約定，且第一  
次補充協議第1條亦係約定給付買賣價款之付款方式等情，  
有系爭契約書、第一次補充協議書在卷可佐（見本院卷一第  
143頁至第171頁），足認兩造就所謂移轉系爭都更案相關  
產權、實施權利等，不論於系爭契約書及第一次補充協議中  
均係以「買賣」稱之，且綜觀上開2份契約，亦就買賣標的  
、給付對價、何時及如何移轉所有權及相關權利等買賣契約  
要件均已詳載約明，則兩造所簽立之系爭契約書、第一次補  
充協議應屬買賣契約，應可認定。

(二)被告抗辯系爭契約書之買賣對價顯不相當，僅係對外供銀行  
使用，雙方實際關係應以第一次補充協議，足認兩造間為委  
任、借名、信託或隱名合夥關係為據云云。惟由第一次補充  
協議約定可知，本件買賣價金係以系爭都更案建物總銷售金  
額扣除相關成本之48%為支付總額（見本院卷一第159頁）  
，並無顯不相當之情，況對價是否相當並非買賣契約是否成  
立之要件，被告執此抗辯顯無可採，而原告業替被告完成承  
擔銀行債務，且原告於94年間已另先預付本件買賣價款，共  
計2,000萬元等情，復為被告所不爭執，並有補充協議書、  
簽收單3紙在卷可憑（見本院卷一第383頁至第389頁），  
堪認原告確已支付給付部分買賣對價。再者，民法所謂委任  
係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之  
契約而言，此觀同法第528條規定自明。查第一次補充協議  
首揭：系爭契約書約定內容與本協議抵觸者，均以本協議書  
優先適用，有第一次補充協議在卷可查（見本院卷一第159  
頁），可見第一次補充協議並未完全取代系爭契約書，僅在  
內容互有抵觸時，應優先適用第一次補充協議，且遍觀第一  
次補充協議內容亦約明由原告給付被告「買賣價款」，此外  
，系爭契約書或第一次補充協議中並無就兩造間有委託、信  
託、合夥或借名等用語，詳閱其內容亦無具體載明所謂被告

01 委任原告處理之事務為何，細繹各條約定亦可知，原告除有  
02 給付被告買賣價金、代墊款項等義務外，其餘事務幾乎均約  
03 定由被告完成，諸如系爭契約書第5條所載，被告應於簽約  
04 後120日內與銀行達成撤銷查封之協議，並協助原告與合建  
05 地主完成換（簽）約手續，將土地交付信託、變更系爭都更  
06 案實施者、移轉起造權利等，況系爭契約書及第一次補充協  
07 議均係約定由原告給付價金給被告，亦與委任人給付受任人  
08 報酬之常情不符，至第二次、第三次補充協議書簽立之原因  
09 係因被告未能如期完成系爭契約書第5條約定事項而延長終  
10 止期限，此觀上開2份補充協議書自明，與被告抗辯委任原  
11 告處理事務，故屬繼續性云云亦顯不相符，自難認兩造間有  
12 委任關係存在。

13 (四)又民法之合夥，係指二人以上互約出資以經營共同事業，分  
14 享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，此觀之民法第  
15 667條第1項之規定自明。是合夥應就如何出資及共同事業  
16 之經營為確實之約定，始足當之，倘僅單純出資取得財產，  
17 而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，自僅  
18 屬合資或共同出資之無名契約（最高法院94年度台上字第17  
19 93號民事判決要旨可參）。查，系爭契約書與第一次補充協  
20 議固約定被告應將民權段31筆土地、同段8筆建號、88板建  
21 字第649號建照執照、系爭都更案之實施者權利等移轉與原  
22 告，然就係共同經營何種事業、何人執行、損益分配等約定  
23 均付之闕如，依上開最高法院見解，亦難認兩造間有共同經  
24 營事業之合意，是被告抗辯兩造間存在合夥或隱名合夥契約  
25 云云，亦無可採。而第一次補充協議中雖有被告得定期派員  
26 檢視工程進度或專戶收支狀況、出具信託財產報告書（見本  
27 院卷一第161頁），然綜觀系爭契約書及第一次補充協議書  
28 全文，僅第一次補充協議第3條簡要規定，與未執行合夥業  
29 務之合夥人得隨時檢查事務或財產狀況，及受任人應明確報  
30 告委任事務進行狀況等監督管理密度顯有差距，且因本件買  
31 賣價款係以系爭都更案建物總銷售金額扣除相關成本後之48

01 % 為支付總額，並以建物第一次登記完畢日起六個月內為結  
02 算基準日，是系爭都更案完成之進度、建物後續出售情形均  
03 關涉被告所得請求價金之計算，被告得定期派員檢視工程進  
04 度或專戶收支狀況、出具信託財產報告書等之性質尚不得遽  
05 論必屬委任或合夥，況依據系爭契約書及第一次補充協議約  
06 定可知，原告除有給付被告買賣價金之義務外，其餘事務幾  
07 乎均約定由被告完成一節，業如前述，尚難僅憑被告得定期  
08 檢視工程進度或專戶收支狀況或要求出具信託財產報告書遽  
09 認兩造間為委任或合夥關係。

10 (五)再按借名登記契約云者，謂當事人約定一方將自己之財產以  
11 他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該  
12 財產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之  
13 信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強  
14 制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效  
15 力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬  
16 於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自  
17 己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，  
18 他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契  
19 約始克成立（最高法院100年度台上字第1972號判決意旨參  
20 照）。是當事人一方主張與他方有借名契約存在，應就借名  
21 契約已成立之事實，負舉證責任，若其先不能舉證，縱他方  
22 就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回  
23 一方之請求。查，系爭契約書與第一次補充協議除約定被告  
24 應將包含系爭土地在內之民權段31筆土地所有權移轉登記與  
25 原告或其指定之人外，並未就上開土地有其他保留約定，況  
26 倘兩造間確有借名登記契約，黃忠信何需於103年8月26日  
27 就其中幾筆土地與原告簽立借用契約，亦有借用契約可憑（  
28 見本院卷一第513頁），亦徵兩造間並無借名契約，此外，  
29 被告未能就兩造間有借名契約一情舉證以實其說，是被告抗  
30 辯兩造間有借名登記契約，要屬無據。

31 (六)另被告抗辯原告已於103年9月5日同意交還系爭都更案主

導權，並退出系爭都更案云云，然證人吳金海到庭證稱：黃忠信有透過我向原告表示希望取回系爭都更案，這件事是蔡錦賢議員在居中協調，但原告吳寶田沒有同意，雙方到現在仍無法合意處理這件事；我有跟李永然律師、黃忠信在蔡友藏公司碰面，當時有提到這件事，但雙方沒有交集等語（見本院卷二第12頁至第13頁），證人蔡友藏亦到庭證稱：黃忠信有透過我向原告表示希望取回本件都更案，但日期不記得了，好幾年了，我是約好在我公司談，那天有黃忠信、證人吳金海、蔡議員，李永然律師有沒有在場我不記得了。原告還找了一位蔡錦賢議員，蔡議員說他會勸原告放棄這個開發案，將案子還給總維黃忠信，原告本人沒有到場，後來我沒有聽過原告或委託別人跟我說願意歸還土地開發案。那天的除了談論蔡議員要勸原告吳寶田的內容外，是否有談論其他的，我不記得了等語（見本院卷二第21頁至第23頁），足認原告並未同意返還系爭都更案，此外，被告就原告同意返還系爭都更案一節，復未提出其他事證以資佐證，是被告抗辯原告同意返還系爭都更案云云，尚難採信。

(七)綜上，兩造間既不存在委任、合夥、借名、信託關係，則被告抗辯方為真正所有權人或終止兩造委任、合夥、借名、信託關係後，原告負有返還系爭土地之義務，被告自非無權占有云云，洵無可採。此外，被告既未能證明其有何占有使用系爭土地之正當權源存在，自屬無權占有，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告將移除如附圖所示編號701-72(1)、(2)、231(1)、(2)部分之貨櫃2只移除，並將該部分土地返還原告，即屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條規定，請求被告將如附圖編號701-72(1)、(2)、231(1)、(2)所示、面積23.7平方公尺之貨櫃2只移除，並將該部分土地返還原告，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
02 決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 108 年 8 月 16 日

05 民事第六庭 法 官 蔡惠琪

06 以上正本係照原本作成

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
08 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。

09 中 華 民 國 108 年 8 月 16 日

10 書記官 鄭文彬