

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第490號

原告 林逸青

訴訟代理人 何文雄律師

蘇建宇律師

被告 阿爾發金屬化工股份有限公司

法定代理人 Gary CUNNING

訴訟代理人 陳黛齡律師

蘇宏杰律師

複代理人 李維中律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108年10月25日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第175條定有明文。本件被告法定代理人原為花倫鈿，嗣於訴訟繫屬中變更為楊允斌，嗣又變更為Gary CUNNING並由其等分別具狀聲明承受訴訟，此有公司變更登記表附卷可稽，是其等聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查，本件原告起訴時之聲明第二項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）71萬6,134元及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國107年8月22日起至交還第一項所示土地之日止，按月給付

原告1萬1,936元（見本院卷一第2頁）。嗣於108年1月8日以民事變更聲明暨陳報狀變更聲明第二項為：被告應給付原告12萬2,821元及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自107年9月8日起至交還第一項所示土地之日止，按月給付原告1萬1,936元（見本院卷二第28頁）。前開聲明第二項之變更，乃減縮其應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為坐落桃園市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，系爭土地卻遭被告在其上興建廠房，占用系爭土地全部（面積459.06平方公尺），爰依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，並返還占用之土地，另給付自106年10月30日起至107年9月7日起訴時止合計12萬2,821元、起訴後每月按11,936元計算之相當於租金不當得利等語。並聲明：（一）被告應將系爭土地上之地物拆除後，將土地騰空返還與原告。（二）被告應給付原告12萬2,821元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告並應自107年9月8日起至交還第一項所示土地之日止，按月給付原告11,936元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地之實際上所有權人為被告公司。原告之配偶即訴外人王觀白於105年10月31日退休前為被告之員工，訴外人錫品電工股份有限公司（下稱錫品公司）無自耕農身份，於69年間以有自耕農身份的訴外人王金榮名義，向訴外人林家珍等4人購入斯時為農業用地之系爭土地（重測前為南崁內厝段內厝小段153-25號土地），借名登記在王金榮名下，其後將系爭土地、鄰地長安段607號、608號（重測前為內厝段內厝小段153-5、153-49號土地）等3筆土地供訴外人國益電工廠股份有限公司（下稱國益公司）搭建桃園市○○區○○路0段000巷0號之廠房。嗣於79年4月間斯時為被告母公司之香港商愛法金屬公司（下稱愛法公司）收

01 購錫品公司與國益公司的全部股份，愛法公司因與王金榮無
02 信任關係，遂透過當時被告公司董事兼總經理賈子章（斯時
03 亦為錫品公司、國益公司的董事），委由賈子章具自耕農身
04 份的妻舅王觀白（斯時亦為被告員工）為出名人，由王觀白
05 於79年12月10日登記為系爭土地所有權人。後錫品公司與國
06 益公司於80年間為吸收合併，以國益公司為存續公司，國益
07 公司再與被告於85年12月間為吸收合併，以被告為存續公司
08 ，故被告係系爭土地之實質所有權人。詎王觀白於104年2
09 月1日升任原告公司財務經理，藉保管被告保險箱機會，將
10 系爭土地所有權狀取走，旋於105年10月31日自被告處辦理
11 退休，而王觀白明知系爭土地上蓋有被告之廠房且王觀白非
12 實質所有權人無處分權，竟於106年10月30日為虛偽贈與將
13 系爭土地移轉登記予其妻即原告，原告則於107年2月7日
14 以存證信函要求被告拆除系爭土地上之廠房併返還系爭土地
15 ，被告始知系爭土地遭移轉之情，被告即於107年8月3日
16 以存證信函向王觀白終止系爭土地之借名登記關係。原告對
17 王觀白名下之財產知之甚詳，明知系爭土地非王觀白所有且
18 相互間無贈與及受贈之意思，故原告告與王觀白間之系爭土
19 地贈與及移轉行為，乃通謀虛偽意思表示或無權處分，依民
20 法第87條第1項前段或第118條第1項規定為無效，今原告
21 本於民法第767條第1項、第179條規定，請求被告拆屋還
22 地及給付相當於租金之不當得利，即屬無據，且有民法第14
23 8條規定所禁止之權利濫用行為及牴觸同條第2項規定之誠
24 信原則等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
25 請均駁回；(二)願供擔保，請准宣告免予假執行。

26 三、兩造不爭執之事項：

27 (一)王觀白於105年10月31日自被告公司退休，王觀白與原告為
28 夫妻，且王觀白具自耕農身份。

29 (二)系爭土地曾為農業用地，其所有權於69年12月23日以買賣為
30 登記原因，由林家珍等4人移轉予王金榮，復於79年12月6日
31 以買賣為登記原因由王金榮移轉予王觀白，再於106年10月3

01 0 日以夫妻贈與為登記原因，由王觀白移轉原告。

02 (三)被告公司為愛法公司之子公司；愛法公司於79年4月間收購
03 錫品公司、國益公司；錫品公司與國益公司吸收合併後以國
04 益公司為存續公司；國益公司與被告公司吸收合併後以被告
05 公司為存續公司。

06 (四)國益公司於76年9月21日在重測前南崁內厝段內厝小段153
07 -5、153-49地號興建工廠，並取得使用執照。

08 (五)系爭建物自102年8月22日起迄今由被告占有，系爭建物占
09 用系爭土地情形如附圖編號A所示。

10 四、本件爭點厥為：(一)原告是否為系爭土地之所有權人？(二)被告
11 有無合法占用系爭土地之權源？(三)原告依民法第179條規定
12 ，請求被告給付占用系爭土地之相當於租金之不當得利，有
13 無理由？如有，得請求之金額為若干？茲分述如下：

14 (一)原告是否為系爭土地之所有權人：

15 1.系爭土地於106年10月30日以夫妻贈與為登記原因，由王觀
16 白將所有權移轉予原告，業據原告提出系爭土地登記第二類
17 謄本影本為證（見本院卷第12頁），堪認原告為系爭土地之
18 所有權人。

19 2.被告則以前詞置辯，惟按稱「借名登記」者，謂當事人約定
20 一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用
21 、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於
22 借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞
23 務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契
24 約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規
25 定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法
26 第529條規定，適用民法委任之相關規定（最高法院99年度
27 台上字第1662號判決要旨參照），是以所謂借名登記契約，
28 乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而
29 就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有
30 人或其他權利人，該出名者僅為名義上之所有權人，實質上
31 仍由借名者享有該財產之使用、收益及處分權，並負擔因此

所生之義務。再按主張有借名委任關係存在事實者，於對造未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決要旨參照）。經查：

①被告主張被告為愛法公司之子公司；愛法公司於79年4月間收購錫品公司、國益公司；錫品公司與國益公司吸收合併後以國益公司為存續公司；國益公司與被告吸收合併後以被告為存續公司等情，業據被告提出錫品公司、國益公司、被告公司於79年間之變更登記事項卡、經濟部投資審議委員會85年9月2日經投審(85)一字第85015299號函等為證（見本院卷一第144至151頁、第161頁），且為被告所不爭執（見本院卷二第68頁反面），堪信此等情節為真實。

②系爭土地、鄰地長安段607、608號地，現蓋有被告之鐵皮廠房，且被告有繳納系爭土地自97年至105年之地價稅，有系爭土地、607號土地、608號土地之地籍圖、104年空照圖、97年至105年間之地價稅繳款書等為證（見本院卷一第138至141頁、第162至第188頁），並經本院於107年12月24日會同兩造及蘆竹地政事務所測量人員前往系爭土地履勘並製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果圖在卷可稽，觀諸107年12月24日複丈成果圖，面積459.06平方公尺之系爭土地上（見本院卷一第140頁），被告廠房使用面積達456.83平方公尺，再觀系爭土地、長安段607、608號地於77年10月16日、79年10月20日、104年5月13日之空照圖，可知原告使用系爭土地、長安段607、608號土地作為營業範圍之形狀大致相同，堪認被告公司自77年起即有使用、管理系爭土地。

③再者，證人即王觀白之姊夫、被告之前總經理賈子章於107年度重訴字第504號請求撤銷土地所有權移轉登記事件中到庭結證稱：「伊於民國78至87年間擔任被告公司總經理，被告之總公司要來臺灣併購國益公司時，國益公司之董事長陳

01 泰安有向伊說明，有一塊土地在公司管理的範圍，因錫品公
02 司非自耕農，才借名登記在王金榮名下，王金榮有與陳泰安
03 簽立切結書。後來要收購國益、錫品公司時，因被告不具自
04 耕農身份，無法登記為系爭土地所有權人，在常在國際法律
05 事務所主持律師蔡中曾建議下，仿照先前登記在王金榮名下
06 之方式，但不要登記在不熟悉的人身上，故伊即找當時擔任
07 被告公司財會主任之王觀白，王觀白考慮一、兩個禮拜後，
08 即同意無償借名、由被告繳納稅金，後由財務經理羅台容與
09 王觀白作系爭土地後續細節之處理。又總經理與財務經理辦
10 公室都各有一個保險箱，總經理的保險箱是存放產品與配方
11 的機密資料，財務經理的保險箱是放財務及行政有關之重要
12 文件，伊確實有看過系爭土地之權狀及王觀白提供過戶使用
13 之印章並由財務經理保管。另79年收購國益、錫品公司前，
14 伊有去看過系爭土地，系爭土地上確實有廠房存在，有擺一
15 些公司生產線上之設備，伊記得系爭土地在產業鐵路旁」等
16 語；證人即王觀白之前上司、被告之前財務長劉振清於上開
17 事件中到庭證稱：「伊於82年至100年於被告公司任職18年
18 至退休，都擔任被告之財務行政處長，先前的財務處長是羅
19 台容。伊有看過系爭土地的所有權狀及過戶至王觀白名下之
20 私章，因伊到職後就把其職務上應掌管的資料都看過一遍，
21 而被告公司的所有相關證照都是記載被告公司的名字，只有
22 系爭土地所有權狀記載王觀白的名字，王觀白為其部屬，伊
23 就去問王觀白，王觀白告知伊因系爭土地為農地且王觀白有
24 農民身份，被告才借他名義登記。在伊擔任財務處長期間，
25 被告未因借名登記給予王觀白任何對價或補償，且系爭土地
26 一直存有被告之廠房。後來伊離職後，係由王觀白接任被告
27 的財會業務」等語，此有本院民事庭107年度重訴字第504
28 號民事判決1份可憑（見本院卷二第62至66頁），並經本院
29 依職權調取該卷核閱屬實，依證人證述及前開系爭土地自77
30 年起使用狀況，可知，被告於79年間確就系爭土地與王觀白
31 成立借名登記契約，且系爭土地由被告使用、管理至今，則

01 被告與王觀白間有借名登記之法律關係存在堪以認定。

02 3.又借名登記契約性質相當於委任契約已如前述，自可類推適
03 用民法第549條第1項規定隨時終止借名登記關係。查被告
04 已於107年8月3日以台北仁愛路郵局存證號碼000342號存
05 證信函對王觀白終止系爭土地之借名登記契約，並由王觀白
06 於107年8月4日收受該存證信函，有該存證信函暨收件回
07 執為證（見本院卷一第201至210頁），是被告與王觀白間
08 就系爭土地之借名登記關係，業已於107年8月4日終止，
09 被告於另案（即本院107年度重訴字第504號塗銷土地所有
10 權移轉登記事件）對王觀白行使借名登記物返還請求權，並
11 經該案認定此請求有據，應予准許，王觀白並非系爭土地所
12 有權人。

13 (二)原告與王觀白間就系爭土地贈與及移轉之行為，因通謀虛偽
14 意思表示無效。

15 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽之意思表示者，其意思表示
16 無效，為民法第87條第1項前段定有明文。

17 2.查被告與王觀白就系爭土地自79年起有借名登記關係存在已
18 如前述。次查，原告與王觀白為夫妻，且原告非被告公司之
19 員工，王觀白自登記為系爭土地所有權人數十年，均無將系
20 爭土地贈與原告，王觀白於105年10月31日退休後約1年餘
21 即在106年12月10日將系爭土地贈與原告，原告亦隨即以10
22 7年2月7日桃園茄冬郵局000140號存證信函通知被告拆屋
23 還地（見本院卷一第191至192頁），其後並立即聘請律
24 師、繳納裁判費提起本件拆屋還地之訴，足見王觀白將系爭
25 土地所有權移轉予原告之目的本即係欲對被告提起拆屋還地
26 訴訟，堪認原告與王觀白間就系爭土地於106年10月18日之
27 贈與行為與106年10月30日之移轉所有權之物權行為，顯係
28 為躲避實質所有權人即被告追償系爭土地之手段而無贈與及
29 受贈之真意，依民法第87條第1項規定屬通謀虛偽意思表示
30 而無效。

31 3.縱然王觀白將系爭土地贈與原告之前開行尚無法證明係屬通

01 謀虛偽意思表示，然就系爭土地上搭蓋有被告公司廠房，王
02 觀白曾為被告公司財務主管，並自被告公司退休等情，原告
03 實難諉為不知，其受贈土地及訴請被告拆屋還地前，不可能
04 不詢問王觀白，何以被告公司廠房搭蓋在其名下土地上，是
05 原告就系爭土地為被告所有而借名登記於王觀白名下知之甚
06 詳，原告自非土地法第43條所保護之第三人，而被告不承認
07 王觀白所為之處分，王觀白就系爭土地所為系爭贈與登記之
08 處分，對被告不生效力。

09 (二)被告有合法占用系爭土地之權源：

10 系爭土地原係被告公司借名登記王觀白名下，被告公司已終
11 止與王觀白間之借名登記關係，得類推依民法第541條第2
12 項規定，請求王觀白移轉系爭土地所有權登記。王觀白將系
13 爭土地贈與登記與原告，原告不受善意受讓之保護，無從取
14 得系爭土地所有權，是被告抗辯其為系爭土地之實質所有權
15 人，應屬可採。從而，系爭建物占用系爭土地即非無法律上
16 之原因。

17 五、綜上所述，被告所有之系爭建物既非無合法占用系爭土地之
18 權源，則原告依據民法第767條第1項規定，請求被告拆除
19 系爭建物，並返還占用土地，及請求相當於租金之不當得利
20 ，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
21 聲請亦失所附麗，應併駁回之。

22 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
23 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
24 附此敘明。

25 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
26 如主文。

27 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
28 民事第五庭 法 官 徐 培 元

29 正本係照原本作成。

30 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
31 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命

01 補正逕行駁回上訴。

02 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日

03 書記官 康 馨 予