臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2189號

原　　告　張慶鐘
訴訟代理人　張文欽
　　張靜宜
被　　告　張戴慶隆
訴訟代理人　張文誠
被　　告　張文錫
共　　同
訴訟代理人　羅誌輝律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國109 年7 月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自坐落臺中市○○區○○○段○○○ ○號土地上，如附圖所示（Ａ）面積32.75 平方公尺建物、（Ｂ）面積36.72 平方公尺鐵皮架、（Ｃ）面積123.73平方公尺建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○○○ 號）遷讓，並將上開土地返還與原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾玖萬陸仟柒佰陸拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，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 項但書第2 款、第256 條定有明文。查原告起訴依終止使用借貸之法律關係聲明：被告應自坐落臺中市○○區○○○段○○○ ○號面積250.64平方公尺土地及土地上建物即門牌臺中市○○區○○路○○○ 號房屋遷出（下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），將土地及房屋返還原告（見本院卷第13頁）。嗣於民國108 年12月5 日時以言

詞變更聲明為：如主文第1項所示（見本院卷第161頁），核屬因測量結果而更正聲明，非訴之變更或追加。並於109年7月6日時以言詞追加民法第767條為請求權基礎（見本院卷第410頁），則係基於請求被告遷讓系爭房屋及返還系爭房屋所坐落土地之同一基礎事實，而屬基礎事實同一，合於首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

系爭土地原為訴外人張甲貳即兩造之父親所有，嗣張甲貳於系爭土地上興建系爭房屋後，將系爭房地贈與原告。因系爭房屋為違章建築，僅先辦理稅籍登記，並仍為張甲貳之合隆碾米廠所借用，系爭土地則於56年8月25日移轉所有權登記為原告所有。被告張戴慶隆（以下逕以姓名稱之）接手經營碾米廠祖業，而向原告借用系爭房屋做糧倉備用，原告亦於78年將系爭房屋借與張文錫即張戴慶隆之子（以下逕以姓名稱之）作為新娘房使用。前揭碾米廠於89年間結束營業，經原告向張戴慶隆、張文錫請求返還，渠等均不置理，爰以起訴狀繕本送達為終止使用借貸契約之意思表示，依民法第767條、第472條第1、2款（擇一為有利之判決）請求被告返還系爭房地等語。並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭土地為張甲貳於52年購買以搭建碾米廠使用，因原告向張甲貳稱願經營碾米廠，張甲貳遂基於稅務考量、繼承問題，將系爭土地借名登記在原告名下，然原告未滿一年即放棄碾米廠事業，改由張戴慶隆經營碾米廠事業，張戴慶隆因此出資興建系爭房屋作為合隆碾米廠糧倉備用，67年時並以訴外人張啟元名義向台灣電力股份有限公司申請用電，嗣77、78年，合隆碾米廠歇業，張戴慶隆遂將系爭房屋改為住家供張甲貳養病，張文錫為照顧張甲貳而入住系爭房屋，並居住至今，張文錫係經張戴慶隆同意而使用系爭房屋。嗣82年張

甲貳過世，因系爭房屋仍在系爭土地上，無法分割，全體繼承人討論後同意並簽署同意書將系爭土地之應有部分借名登記於原告名下。因此原告非為系爭土地之所有權人，僅為共有人，無權要求返還系爭土地與自己，且系爭房屋為張戴慶隆徵得當時所有權人張甲貳之同意後興建，為有權占有系爭土地。再者，原告並非系爭房屋之所有權人，其應就張甲貳贈與事實負舉證之責，縱認係張甲貳將系爭房屋贈與原告，然原告於107 年始請求返還，已逾25年，請求權業已罹於時效。並且，兩造間無使用借貸契約，其主張終止借用關係，要屬無據，縱認兩造間有使用借貸契約，原告應舉證有合法終止使用借貸契約之事由。又縱然認為系爭房屋為張甲貳興建，嗣經張甲貳出借系爭房屋與張文錫，張甲貳過世後，系爭房屋應為全體繼承人繼承，故原告單獨請求返還與自己，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡若受不利益判決，願供擔保請免予宣告假執行。

三、兩造爭執與不爭執事項（見本院卷第415 至416 頁、第473至474頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

㈠不爭執事項：

1.坐落系爭土地上，如附圖（本院卷第93頁臺中市大里地政事務所108 年9 月26日複丈成果圖）所示編號A、B、C建物，即現為門牌號碼臺中市○○區○○路○○○ 號之未保存登記建物。

2.前項建物，現由被告張文錫占有使用，被告張戴慶隆現在未占有使用系爭房屋。

3.原告為系爭土地之所有權登記名義人，並為系爭房屋所登載之納稅義務人。

4.系爭土地於重測前為臺中縣○○鄉○○○段○○○段000 地號（農地重劃前為臺中縣○○鄉○○○段○○○○○ ○號）。

5.53年2 月5 日原告以買賣為原因登記為系爭土地之所有權人。

6.系爭房屋為53年建造，75年4 月1 日整編前門牌號碼為臺中

市○○區○○村○○路○ 號。

7.訴外人張甲貳於81年去世。

8.被告張文錫係78年4 月4 日結婚，並於同年入住系爭房屋。

9.系爭土地為張甲貳於52年所購買。

10.合隆碾米廠係兩造祖業，原本由訴外人張啟元負責經營，後因張啟元與張甲貳互換碾米廠後，登記之負責人為張吳月華即張戴慶隆之妻。

㈡爭執事項：

1.原告主張系爭房地均為原告所有，被告抗辯系爭土地為張甲貳所有，借名登記為原告，故屬張甲貳全體繼承人所有，系爭房屋則為被告張戴慶隆所興建，屬張戴慶隆所有，何者有理由？

2.如爭點1.原告有理由，原告依民法第767 條、第472 條第1、2 款（擇一為有利之判決），請求被告遷讓系爭房屋並返還所占用之系爭土地；被告抗辯系爭房屋為張戴慶隆所有，張文錫經張戴慶隆同意使用，為有權占有系爭房地，且兩造間沒有借貸關係，原告不能依借貸關係請求；縱有借貸關係亦無終止事由，終止不合法，何者有理由？

3.兩造不再提出其他爭點。

四、得心證之理由：

㈠原告為系爭土地之所有權人、系爭房屋之事實上處分權人：

1.按「借名登記」謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該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信任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約始克成立。是當事人主張有上開借名登記契約存在時，須就雙方間

有「意思表示互相一致」，以及「屬於一方現在或將來之財產」以他方名義登記為所有人或其他權利人之事實，負舉證之責任。且主張有借名委任關係存在事實之一造，於他造未自認下，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 條前段規定之舉證責任（最高法院100 年度台上字第1972號、103 年度台上字第1637號判決參照）。又按倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院17年上字第917 號、91年度台上字第1613號裁判意旨參照）。揆諸上開說明，被告既主張張戴慶隆為系爭土地之共有人、系爭房屋之所有權人，系爭房地均係借名登記於原告名下等節，然為原告所否認，被告自應就此部分之事實負舉證責任。

2.經查，原告為系爭土地之所有權登記名義人，並為系爭房屋所登載之納稅義務人（見不爭執事項3.），原告並提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書（108 年）、土地登記簿、臺中縣萬斗六農地重劃區土地所有權人原有土地與新分配土地對照清冊、系爭土地之地籍異動索引、土地所有權狀等件附卷可查（見本院卷第19至23頁、第141 至153 頁、第403 頁），並經本院調取臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書（109 年）、房屋稅籍登記表（見本院卷第109 頁、第111 頁），可見系爭土地自56年迄今，所有權登記名義人均為原告，而系爭房屋之稅籍登記名義人，亦均為原告。被告則以前詞置辯，並提出記載日期為82年8 月1 日之同意書1 份為證（見本院卷第61頁，下稱系爭同意書），系爭同意書雖載有以下內容：「茲同意將坐落於○○鄉○○○段陸參柒之肆號○○○鄉○○○段六股小段壹貳零地段之土地，經開會決定由張洪月、張戴慶隆、張慶鐘、張慶堂、張李秋玉、張慶全、張慶吉等七

名共同均分土地之所有權，恐口無憑，特立此書為證。土地所有人張洪月（印文）、立同意書人張慶鐘（印文）」等語，然經原告否認系爭同意書之真正，細繹系爭同意書之文意為經系爭同意書所載七人討論後，同意由該七人均分系爭土地及另筆土地之所有權，然「立同意書人」僅載有張慶鐘名義之簽名與印文，又被告自承系爭同意書均為張慶全即兩造胞弟所執筆（見本院卷第43頁），則系爭同意書是否為張戴慶隆、原告，及訴外人張洪月、張慶堂、張李秋玉、張慶全、張慶吉均同意後所做成，已非無疑。又查，證人張李秋玉即原告、張戴慶隆之弟媳，張慶堂即原告、張戴慶隆之弟，張慶吉即原告、張戴慶隆之弟於本院審理時證述如後，證人張李秋玉證述：沒有看過系爭同意書，不知道是誰寫的，亦不清楚張甲貳遺產如何分配，當時張家兄弟都在張家經營的碾米廠工作；張慶國是伊過世之丈夫，伊與張慶國之子女有分得張甲貳在臺中的部分土地等語（見本院卷第282 至285頁）。證人張慶堂證述：系爭土地則是張甲貳在世時就登記給原告，張甲貳購買系爭土地後出資興建系爭房屋，系爭房屋是原告的，當時還沒有分配財產，但張甲貳過世前就決定哪裡地方要分給誰，原告是分到系爭土地，伊後母張洪月分到813 隔壁土地，張慶國分到臺北的地，伊分到沒有地契的地，被張戴慶隆占去，張戴慶隆分到系爭土地對面的地，是一個米店，土地還很大，大概70坪，房子跟地都是分給張戴慶隆；張慶全、張慶吉沒有分到地。伊沒有看過系爭同意書，以前伊五弟張慶全曾提起這件事，當時是說系爭土地隔壁的地是張洪月的，張甲貳過世時，張慶全說那塊地也要拿出來給兄弟分，張慶全才會寫這個同意書，這個伊等都沒有寫，不知道怎麼寫的，亦無經過伊同意。後改稱，伊來旁聽本件時有聽到系爭同意書，經伊詢問原告訴訟代理人，原告訴訟代理人才拿系爭同意書影本給伊看。系爭房屋是當米店的倉庫使用，當時張戴慶隆在經營米店等語（見本院卷第286至289 頁）。證人張慶吉證述：張甲貳在世時，曾在張甲貳

房間跟張洪月一起對伊說「兄弟都有分好財產，張戴慶隆是分到米店跟舊宅的房子跟土地，這兩個房子是在一起，門牌號碼是萬豐村中正路52號，老大還有舊正村豐正路151 號；原告是分到豐正路151 號對面的150 號的土地及房屋；老三是分到雜貨店，現在是824 地號旁邊的房屋，門牌號碼好像是46號；老四、老五分配到的是買在象鼻坑的山場，當時山是有種芒果、柳丁等作物，伊則是分到舊家河溝旁邊的田地，地號是533 地號。伊在108 年去調解委員會時有看過系爭同意書，伊不知道是何人寫的，有聽張戴慶隆說是張慶全寫的，伊不知道系爭同意書內容為何。系爭房屋是張甲貳在50幾年時興建，碾米廠是張甲貳委託張戴慶隆經營，全家人都要幫忙做事，原告也一起幫忙。有聽原告說過系爭房屋106年之前的稅金都是原告繳的，張戴慶隆好像只有繳過1 年的稅金。伊聽原告說，張甲貳因為張文錫要娶妻，所以張甲貳向原告說把系爭房屋其中一間房間給張文錫當新娘房，所以張文錫居住於系爭房屋。張甲貳有住過系爭房屋，張甲貳住過很多地方，有住過151 號的米店，後來搬到系爭房屋的樓梯下面有隔一間房間住，伊住系爭房屋樓上等語（見本院卷第289 至293 頁）。觀諸上開證言，證人均稱其等沒有同意張慶全書寫系爭同意書，顯見系爭同意書並非經過訴外人張洪月、張慶堂、張李秋玉、張慶全、張慶吉同意後所書寫，堪認張戴慶隆、原告，及訴外人張洪月、張慶堂、張李秋玉、張慶全、張慶吉間並無均分系爭土地之約定，被告所辯不足採信。

2.再按依土地法所為之登記，有絕對效力，土地法第43條定有明文。次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759 條之1 定有明文，此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。如直接前手為真正權利人，於第三

者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人非不得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院102 年度台上第1577號判決要旨參照）。是以，系爭土地之所有權人既登記為原告，自應推定原告適法有系爭土地之所有權。被告既否認原告為系爭土地之所有權人，自須依法定程序塗銷原告為系爭土地登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力。然原告現仍為系爭土地之所有權登記名義人，故應認系爭土地之所有權人為原告。揆諸前開規定，上揭登記依法即應有絕對效力，並且證人張慶堂、張慶吉均證稱系爭房屋為張甲貳興建，以及系爭土地是分給原告等語明確，並均證稱張甲貳有分配不動產與子女一節，與原告主張相符，益證張甲貳購買系爭土地，並興建系爭房屋後將系爭房地贈與給原告一節為可採，又參諸證人上開證言，顯見張甲貳有相當數量之不動產，其當有資力購買系爭土地並興建系爭房屋，並參以張甲貳當時為一家之主，由其購買、興建系爭房地較為合理。足證原告為系爭土地之所有權人、系爭房地之事實上處分權人。

3. 被告雖提出系爭房屋97年、106 年地價稅繳款書、53年、55年至60年、62年至69年房屋稅款收據附卷為憑（見本院卷第63頁、第179 至213 頁），惟兩造為親兄弟，而有同財共居之情形，即便被告持有系爭房屋之部分稅單或繳納系爭房屋之地價稅、房屋稅，前開稅金亦非鉅額，衡諸家人之間代繳帳單之情形所在多有，均不足證明被告為系爭房地之所有權人。被告又辯稱系爭房屋於67年時並以訴外人張啟元名義向台灣電力股份有限公司申請用電，固提出台灣電力公司南投區營業處108 年8 月12日南投費核證字第108001435 號函文1 份附卷可查（見本院卷第59頁），然該函文僅記載系爭房屋於67年7 月1 日裝表供電，尚不足證明被告所辯為真。綜合上開證據，難認系爭房地有何借名登記法律關係存在。再者，又張戴慶隆既主張系爭房屋為渠所建，卻反將稅籍義務人登記為原告，張戴慶隆亦未對於何以系爭房屋之稅籍登記

於原告名下提出合理說明，渠之抗辯已有可疑，復徵以若張戴慶隆為系爭房地之真正權利人，何以數十年以來均未向原告請求登記為系爭土地之所有權人，以及更改系爭房屋稅籍登記名義人為張戴慶隆，被告復未說明本件借名登記之目的與必要性，衡諸借名人既甘冒未出名登記之風險，必有其須借名登記之強烈動機，可證被告主張並不足信採。

㈡原告為系爭土地之所有權人、系爭房屋之事實上處分權人，嗣原告依民法第472 條第1 款規定，終止兩造間使用借貸契約，請求被告遷讓系爭房屋並返還所占用之系爭土地，為有理由：

按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終止契約，民法第464 條、第472 條第1 款定有明文。又按所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言，又所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究（最高法院82年度台上字第143 號裁判意旨參照）。查原告主張被告張戴慶隆（以下逕以姓名稱之）接手經營碾米廠祖業，而向原告借用系爭房屋做糧倉備用，以及主張78年時原告將系爭房屋借給張文錫當新娘房使用等語。查證人張慶堂證稱：系爭房屋興建是要當倉庫，暫時讓米店借用，當時張戴慶隆在經營米店等語（見本院卷第288 頁），證人張慶吉則證稱：伊曾聽原告說因為張文錫要娶妻，沒有房間用，張甲貳遂跟原告說，把系爭房屋其中一間房間給張文錫當新娘房等語（見本院卷第292 頁），上開證言均與原告主張相符，並參以張文錫係78年4 月4 日結婚，並於同年入住系爭房屋（見不爭執事項8.），可見張文錫確實因結婚而有借用系爭房屋之使用需求，堪認原告與被告間就系爭房地有使用借貸契約，揆諸前開規定，原告起訴時以年邁養病需用系爭房地為由終止使用借貸契約，此屬訂立使用借貸

契約以後所發生之情事，且非訂立契約時所能預見者，原告並以起訴狀繕本送達被告作為終止前開使用借貸契約之意思表示，堪認兩造間使用借貸契約已因原告行使終止權而消滅，則被告占用原告系爭房屋應認已無合法權源。被告雖抗辯使用借貸之請求權已罹於時效，然按，消滅時效，自請求權可行使時起算；請求權，因十五年間不行使而消滅，民法第128 條、第125 條定有明文。原告既係以起訴狀繕本送達被告作為終止使用借貸契約之意思表示，則系爭房地之使用借貸返還請求權係自使用借貸契約終止後始得起算消滅時效，而本件起訴狀繕本係於108 年7 月22日送達被告，此有本院送達證書2 紙在卷可參（見本院卷第31至33頁），則本件尚未罹於15年之時效甚明，被告所辯並不可採。張戴慶隆雖非直接占有之人（見不爭執事項2.），然被告主張張戴慶隆為系爭房屋所有權人，張文錫係因經張戴慶隆之同意而占用系爭房屋等語，足見張戴慶隆並未放棄對系爭房地之管領力，應可認為張戴慶隆為間接占有人。是以，原告本於借用物返還請求權，請求被告遷出並返還系爭房屋與所占用之土地，即屬有據。本院既依民法第472 條第1 款、借用物返還請求權為有利於原告之判決，就民法第767 條之部分則不再審究。

五、綜上所述，原告為系爭土地之所有權人、系爭房屋之事實上處分權人，將系爭房地出借與被告使用，嗣依民法第472 條第1 款合法終止兩造間就系爭房地之使用借貸契約，原告本於借用物返還請求權，請求被告遷出並返還系爭房屋與所占用之土地，為有理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　109　　年　　8　　月　　21　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　李慧瑜

法　官　張意鈞

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　109　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　吳淑願

附圖：本院卷第93頁108 年9 月26日臺中市大里地政事務所複丈成果圖。