臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第66號

原　　告　格萊加油站股份有限公司
法定代理人　陳弘
訴訟代理人　洪明立律師
被　　告　胡清賢

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國109 年7 月9 日言詞辯論終結，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

一、原告主張：原告為設置加油站需建築加油相關設施，乃與被告協議在加油站預定籌設土地即被告所有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地，重測前為苗栗縣○○○段000 地號）先營造建物，為保障被告權益而兩造約定該建物以被告為起造人，惟建築所需相關費用均由原告負擔。該建物即苗栗縣○○鎮○○段○ ○號之建物（下稱系爭建物），於民國94年3 月30日建造完成，逕登記被告為所有權人並領有使用執照。兩造於94年6 月30日簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定被告將系爭土地出租予原告，租賃期間為94年6 月30日起至108 年12月31日止，並於系爭租賃契約第9 條明確約定「本約標的上所興建之加油站其建築執照雙方同意以甲方（即被告）為起造人（苗栗縣政府93栗建管後使字第00013 號）一併列為租賃標的，其營造費用全部由乙方（即原告）負責，並已興建完成無訛」，及第6 條載有「甲乙雙方應於租賃屆滿前六個月互為書面通知是否續租，…若協議不成即視同租期屆滿不再續租，乙方所營建之地上物應為拆除完畢恢復原狀交還甲方管業」等語，可徵系爭建物係依兩造約定以被告為起造人及登記為所有權人，然系爭建物由原告出資建造，且實際上均由原告管領使用，故兩造就系爭建物間存在借名登記之法律關係。嗣因被告於租期屆

滿後不願再將系爭土地出租予原告，欲另行出租予訴外人台亞石油股份有限公司（下稱台亞公司），且將原告所有借名登記予被告之系爭建物及地下儲油槽等建物一併出租予台亞公司，經原告以108 年12月3 日以存證信函通知被告終止不動產借名登記契約，並請被告配合辦理不動產移轉登記事宜，為被告拒絕及稱原告已經將建物贈與被告。系爭建物之借名登記法律關係既已消滅，原告依民法第179 條規定請求被告應將系爭建物所有權移轉登記予原告。又原告除建築系爭建物外尚設置地下儲油槽（下稱系爭儲油槽），儲油槽之設置為經營加油站不可或缺之相關設施，且非經毀損不能分離，系爭儲油槽為動產。被告將系爭土地另行出租予台亞公司經營加油站，並將原告所設置之系爭儲油槽交付台亞公司繼續使用，被告因此受有利益，原告自得依民法第816 條規定請求被告返還所受之利益，並依原告申報系爭儲油槽財產殘值尚有新臺幣（下同）1,981,388 元計算被告受有利益之金額。為此，爰依借名登記契約、民法第179 條、第816 條規定之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭建物所有權移轉登記予原告。㈡被告應給付原告1,981,388 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造未就系爭建物成立借名登記關係，依系爭租賃契約第5 條、第9 條約定，可徵原告同意由被告取得系爭建物之所有權，並支付租金以使用系爭建物。又系爭建物係由被告辦理所有權第一次登記，並於97年3 月1 日修改系爭租賃契約之法定代理人及修改租賃物標的，可徵原告興建系爭建物有使被告取得所有權之意思，故系爭建物為被告所有。又原告申請更正97年度所得稅租賃所得扣報繳資料，經財政部臺灣省中區國稅局苗栗縣分局以99年3 月10日中區國稅苗縣二字第0990021236號函稱「…貴公司提示土地租賃契約書第9 條…，依前揭之約定，該土地租賃係屬財政部960316台財稅第00000000000 號函租地自費建屋登記為出租人所有

應依建物之營建總成本按租賃期間平均計算各年度租賃收入」等語，原告依據上開函文意旨交付被告各類所得扣繳款稅額繳款書（給付總額已加計系爭建物之營建總成本，扣繳稅額始為實際租金），益徵原告對於由被告取得系爭建物之所有權並無異議。況依據系爭租賃契約第6條約定，若兩造於租期屆滿不續訂租賃契約，原告所營建之地上物應拆除完畢恢復原狀交還被告，可知原告自租期屆滿未續訂租賃契約時起，就系爭建物已無繼續使用之權利，而系爭建物是否確實拆除則屬被告自由處分之權利；系爭土地於91年10月29日曾經被告與訴外人楊福壽成立租賃系爭土地之契約（下稱租賃契約甲），供楊福壽承租後持以申請變更土地用途，變更後就系爭土地於92年6月27日經被告與楊福壽再次訂立租賃契約增補內容（下稱租賃契約乙），且租賃契約甲之租期為9年，於租賃契約乙租期增加為15年，被告會同意增加租期就是因為系爭建物所有權歸屬被告，才會需要將租期延長，且約定原告如需繼續承租有優先權，而系爭租賃契約與租賃契約甲、租賃契約乙之內容是一體的。又系爭儲油槽之構造雖具有獨立性，然使用上未具獨立性而與加油站構成一體，應認系爭儲油槽屬系爭建物之附屬物，隨同系爭建物之所有權而移轉，則被告取得系爭建物所有權，已一併取得系爭儲油槽之所有權，原告於租賃期間屆滿後就系爭儲油槽亦無使用權，其主張被告受有不當得利，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執之事實及爭點如下：

㈠不爭執事項（見本院卷第169頁）

1.系爭建物以被告為起造人，原告出資興建，於94年3月30日建造完成，登記被告為所有權人並領有使用執照。

2.兩造於94年6月30日簽立系爭租賃契約，約定被告將系爭土地出租予原告，租賃期間為94年6月30日起至108年12月31日止。

3.兩造於97年3月1日就系爭租賃契約合意修改原告法定代理人姓名及租賃物標的。

4.系爭儲油槽，為原告所設置，使用上不具獨立性而為經營加油站之相關設施。

㈡爭點（見本院卷第170頁）

1.兩造間就系爭建物是否具有借名登記關係？

2.原告請求被告將系爭建物移轉所有權登記予原告，有無理由？

3.原告依民法第811、816條規定請求被告返還所受之利益1,981,388元，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠兩造間就系爭建物是否具有借名登記關係？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。又不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院105年度台上字第1897號、102年度台上字第1833號判決參照）。復按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力；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758條第1項、第759條之1第1項分別定有明文。查系爭建物登記為被告所有，為兩造所不爭執，應推定被告為系爭建物之所有權人。原告主張系爭建物實質上為其所有，僅係借名登記於被告名下乙節，為被告所否認，應由原告就此利己事實負舉證責任。若原告先不能舉

證，不論被告就其抗辯事實能否舉證，或其所舉證據有無疵累，均應駁回原告之請求。

2.系爭建物確為原告出資興建，而以被告為起造人，興建完成後以被告名義辦理第1次所有權登記乙節，固為兩造所不爭執。惟依系爭租賃契約第9條約定：「本約標的上所興建之加油站其建築執照雙方同意以甲方為起造人（苗栗縣政府93栗建管後使字第00013號）一併列為租賃標的」等語，有系爭租賃契約存卷可考（見本院卷第130頁）。是系爭建物依系爭租賃契約上開內容，既已明示約定同屬租賃標的，即屬承租人即原告代出租人即被告出資建築系爭建物，而約明系爭建物所有權仍屬於出租人即被告之情形。倘兩造間就系爭建物確有存在借名登記契約關係，即無再行約定系爭建物係由被告出租予原告使用之必要，由此益徵原告主張其為系爭建物之真正所有權人云云，尚難採信，

3.租賃契約甲約定租賃物為系爭土地，供楊福壽承租後持以申請加油站使用，租期為自92年4月1日起至101年3月31日止共9年期間，租金為每月40,000元、96年4月1日起租金為每月45,000元、99年4月1日起租金每月50,000元；租賃契約乙約定增補內容為更正系爭土地租賃面積及變更租期為15年，並調整租金為92年4月1日起至96年3月31日止係每月50,000元、96年4月1日起至99年3月31日止係每月55,000元、99年4月1日起至101年3月31日止係每月60,000元、101年4月1日起至104年3月31日止係每月65,000元、104年4月1日起至107年3月31日止係每月70,000元，並約定興建加油站建築執照同意以被告為起造人、興建費用由楊福壽負責，及租期屆滿時楊福壽有優先承租權等內容，此有租賃契約甲、租賃契約乙存卷可參（見本院卷第206頁至第208頁、第216頁至第218頁）。關於租賃標的含有系爭土地、租金數額、系爭建物之起造人記載、系爭建物興建費用、優先承租權、租賃系爭土地係供經營加油站使用等主要約定內容，系爭租賃契約（見本院卷第126頁至第132頁）

經核均與租賃契約乙相同，佐以原告自承楊福壽為原告先前設立後之法定代理人（見本院卷第203 頁），益證被告抗辯：系爭土地於91年10月29日曾經被告與楊福壽成立租賃契約甲，供楊福壽承租後持以申請變更土地用途，變更後就系爭土地於92年6 月27日經被告與楊福壽再次訂立租賃契約乙增補其內容，且租賃契約甲之租期為9 年，於租賃契約乙租期增加為15年，被告會同意增加租期就是因為系爭建物所有權歸屬被告，才會需要將租期延長，且約定原告如需繼續承租有優先權，而系爭租賃契約與租賃契約甲、租賃契約乙之內容是一體的等語，應屬可採。參酌系爭租賃契約之租期為94年6 月30日至108 年12月31日，被告於長達14年餘租賃期間無法為其他土地利用，並提供原告優先承租權，且系爭租賃契約第9 條約定既將系爭建物同列為租賃標的，然租金數額均與僅租賃系爭土地之租賃契約乙相同而未增加，則系爭租賃契約顯將原告興建系爭建物之成本計入至系爭土地長期優先租賃原告使用之利益及租賃系爭建物期間之租金分攤。再參酌系爭建物之興建成本費用，係按租賃期間平均計算至被告各年度租賃收入之課稅現值等情，有被告提出之103 年至107 年之綜合所得稅各類所得資料清單、財政部中區國稅局苗栗分局109 年5 月12日中區國稅苗栗綜所字第1090051698號函附綜合所得稅租賃所得扣報繳相關資料存卷可稽（見本院卷第92頁至第96頁、第144 頁至第156 頁），更證被告業已將系爭建物之興建成本費用分年列入租金收入，藉此給予原告租金減免之優惠方式分攤系爭建物之營繕費用甚明。倘系爭建物如原告主張為借名登記予被告，真正所有權人即為原告，則原告即無從要求將系爭建物之營建費用分年列入被告租金收入而享有租金減免優惠，是原告主張兩造間具有借名登記契約云云，顯與上開事證不符，難認可採。

4.依系爭建物登記謄本及被告提出之系爭建物所有權狀內容（見本院卷第68頁、第176 頁），系爭建物建築完成日期為94年5 月6 日，建物所有權第1 次登記日期為96年1 月19日。

參酌被告於92年4 月1 日起已依租賃契約甲出租系爭土地供申請加油站以興建系爭建物，並經被告同意興建系爭建物使用，再由兩造以系爭租賃契約供原告租賃系爭土地及系爭建物，則原告始終係以承租人身分占有使用系爭土地及系爭建物，即原告自始均未以系爭建物「所有權人」身分管領占有系爭建物，此與一般借名登記契約皆由借名者以建物所有權人身分對建物為管理、使用與收益之行為有別。再原告雖主張兩造間就系爭建物存在借名登記契約關係，然為被告所否認，則原告應就其與被告間就系爭建物所有權登記具有借名登記「意思表示合致」之有利於己事實負舉證責任，但原告未就兩造間借名登記「意思表示合致」部分提出任何事證，則原告主張兩造間就系爭建物存有借名登記契約之法律關係、原告為系爭建物真正所有權人云云，均不足取。

㈡原告請求被告將系爭建物移轉所有權登記予原告，有無理由？

原告既未能證明兩造間就系爭建物存有借名登記契約，其所主張為系爭建物之實質所有權人，與被告間具借名登記契約關係，自難信為真實。則原告主張終止借名登記契約，依民法第179 條之規定，請求被告將系爭建物所有權移轉登記予原告，洵屬無據，不應准許。

㈢原告依民法第811 、816 條規定請求被告返還所受之利益1,981,388 元，有無理由？

1.動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權；因前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額，民法第811 條、第816 條定有明文。又所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，應由原建築所有人取得附屬建物之所有權，是如原建築已依法登記，其附屬建物雖未經登記，原建築登記效力仍及於附屬建物。系爭陽台於系爭建物使用執照已有標示，而為系爭建物之附屬建物，僅因漏未登記，被上訴人乃於98年間申請辦理系爭陽台之補測及登記，此為

原審合法確定之事實。而觀諸卷附建物登記謄本，被上訴人於68年4 月19日即完成系爭建物所有權第一次登記，自於當時一併取得系爭陽台之所有權，不因嗣於98年間補辦系爭陽台第一次登記而受影響（最高法院106 年度台上字第2046號判決意旨參照）。

2.系爭儲油槽為原告所設置，使用上不具獨立性而為經營加油站之相關設施乙情，固為兩造所不爭執（見不爭執事項4.）。而加油站應具備之基本設施包括地下儲油槽，此經加油站設置管理規則第13條第1 項第1 款定有明文。查系爭建物興建時，所申請之建築執照及使用執照上登載之建物用途即係加油站，且雜項執照包含系爭儲油槽乙情，有本院調取系爭建物之建照執照卷內設計圖、使用執照及相關資料附卷可稽。加油站所應具備之基本設施既包括地下儲油槽，而地下儲油槽之設置方式，雖係在土地之下、繼續密切附著於土地，且需固定於鋼筋混凝土之堅固基礎之上，而不易移動其所在，而具有構造上之獨立性，惟參以現行加油站之營業行為，將油品由地下儲油槽經由加油機輸送至汽、機車等，應認地下儲油槽設置目的，其構造上雖具有獨立性，然其使用上未具獨立性而需常助上開建物即加油站營業站屋之效用，而與加油站營業站屋構成一體，揆諸上開說明，應認系爭儲油槽係屬系爭建物即加油站之附屬建物。又系爭建物建築完成後，被告於96年1 月19日即完成系爭建物所有權第1 次登記而登記為所有權人，有系爭建物之登記謄本存卷可參（見本院卷第68頁），揆諸前揭說明，被告自於當時一併取得系爭儲油槽之所有權。從而，被告於系爭租賃契約之租期屆滿後，將系爭建物及系爭儲油槽另行出租他人，係基於其所有權人地位所為，難認原告有何因此受有損害之情事。原告主張被告將系爭儲油槽交付他人繼續使用而受有利益，原告得請求依民法第811 、816 條規定返還該等利益云云，尚非可採，則原告聲請鑑定系爭儲油槽之價值，亦無調查之必要，併此敘明。

五、綜上所述，原告主張兩造間就系爭建物具有借名登記之法律關係，並依據民法第811、816條規定，請求被告將系爭建物所有權移轉登記予原告，並請求被告應給付原告1,981,388元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　賴映岑

以上正本係照原本作成。

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。

書記官　彭文章

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日