

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第262號

上訴人 楊樹林
訴訟代理人 黃逸仁律師
複代理人 陳苡瑄律師
被上訴人 楊昌棚
進豪企業有限公司

兼上一人
法定代理人 陳淑惠
被上訴人 楊家豪
楊家昇即進優實業社

共 同
訴訟代理人 劉嘉堯律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年3月19日臺灣彰化地方法院105年度訴字第1257號第一審判決提起上訴，本院於108年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

甲、本訴部分

一、上訴人（即原審原告）主張：

坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地（面積1749平方公尺、地目：田、使用分區：特定農業區、使用類別：農牧用地，下稱系爭土地）應有部分2分之1係上訴人於民國76年間以向訴外人台中企銀（現為臺中商業銀行）溪湖分行（下稱臺中商銀）貸款取得之資金購得，系爭土地同段21建號建物（總面積161.12平方公尺，一層加強磚造、主要用途：農舍，門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○段○○○巷○○○○○號房屋。下稱系爭21建號建物，各門牌號碼房屋分稱00號房屋、00號房屋），暨00號房屋

旁未辦保存登記之鐵皮廠房（下稱系爭鐵皮廠房），則為上訴人以分別向訴外人土地銀行員林分行（下稱土地銀行）、臺中商銀貸款取得之資金所興建，均為上訴人所有。被上訴人無正當權源，竟占用系爭00號房屋，進豪企業有限公司（下稱進豪公司）並將公司設立登記於該址。另上訴人曾同意被上訴人無償使用系爭鐵皮廠房，兩造間雖成立使用借貸關係，然該使用借貸契約未定有期限，上訴人業於106年9月5日以民事辯論意旨狀對被上訴人為終止借貸契約之意思表示，被上訴人已無占有系爭鐵皮廠房之正當權源。被上訴人無權占有上訴人所有之00號房屋及系爭鐵皮廠房，侵害上訴人之所有權，並致上訴人受有相當於租金之損害，爰依民法第464條、第470條第2項、第767條、第179條及土地法第97條第1項規定，請求被上訴人遷讓返還00號房屋及請求進豪公司、楊家豪、楊家昇即進優實業社（下稱進優實業社）返還系爭鐵皮廠房，並分別自106年9月5日起至遷讓返還00號房屋、系爭鐵皮廠房之日止，按月給付以申報地價年息百分之10計算之相當租金不當得利。

二、被上訴人（即原審被告）抗辯：

（一）系爭土地應有部分2分之1係楊昌棚與上訴人於76年間出資各半向訴外人楊○○購得，上訴人與楊昌棚應各取得應有部分4分之1；系爭21建號建物，則係楊昌棚於78年間獨自出資興建，為楊昌棚所有。因上訴人於76年間甫服完兵役，尚無資力建屋，楊昌棚基於長兄照顧幼弟之責，並考量尚未結婚之上訴人恐因經濟狀況而遭女方蔑視，故楊昌棚乃將所有上開房地全部借名登記於上訴人名下。系爭21建號建物包含00號、00號相連之二戶房屋，自興建完成後，楊昌棚與上訴人即各分一戶居住使用迄今，房屋之建築改良物第一次登記簿、建築執照、使用執照亦均由楊昌棚持有至今，足見楊昌棚為系爭21建號建物真正所有權人，上訴人請求被上訴人遷出00號房

01 屋，並無理由。

02 (二)坐落系爭土地上緊鄰00號房屋旁之系爭鐵皮廠房，為未
03 辦保存登記建物，乃楊昌棚出資起造而單獨所有。系爭
04 鐵皮廠房之納稅義務人為楊昌棚，並由其繳納相關稅款
05 罰鍰及維修費用。系爭鐵皮廠房興建之目的係供訴外人
06 ○○○有限公司（下稱○○○公司）作為營業使用，支
07 付興建系爭鐵皮廠房費用之支票上亦係蓋○○○公司大
08 小章，則上開支票之發票人為○○○公司，不能憑以證
09 明系爭鐵皮廠房係由上訴人獨資興建，且反足證明楊昌
10 棚、陳淑惠及楊家豪以其等為○○○公司股東身分所興
11 建。上訴人並未舉證證明其為系爭鐵皮廠房之單獨所有
12 權人或事實上處分權人，上訴人請求進豪公司、楊家豪
13 、進優實業社自系爭鐵皮廠房遷出，亦無理由。

14 乙、反訴部分：

15 一、被上訴人楊昌棚（即原審反訴原告）主張：

16 系爭土地應有部分2分之1係由楊昌棚與上訴人於76年間
17 出資各半向楊○○所購得，二人應各取得應有部分4分
18 之1；系爭21建號建物則係由楊昌棚出資興建，為楊昌
19 棚單獨所有，因楊昌棚擔心斯時甫服完兵役、尚未結婚
20 之上訴人恐因經濟狀況而遭女方蔑視，遂將其所有系爭
21 土地應有部分4分之1及系爭21建號建物（所有權全部）
22 借名登記於上訴人名下，然楊昌棚仍享有實質上管理、
23 使用、處分權限。茲楊昌棚以反訴起訴狀為終止借名登
24 記契約之意思表示，然基於手足情誼，且系爭00號房屋
25 現由上訴人居住使用，故就系爭21建號建物部分，楊昌
26 棚僅請求上訴人返還應有部分2分之1。爰依借名登記及
27 不當得利之法律關係，請求上訴人將系爭土地應有部分
28 4分之1及系爭21建號建物所有權應有部分2分之1移轉登
29 記予楊昌棚所有。

30 二、上訴人楊樹林（即原審反訴被告）抗辯：

31 上訴人服完兵役後即成立○○○公司，楊昌棚、陳淑惠

01 、楊家昇、楊家豪均受僱於上訴人之○○○公司，上訴
02 人非無資力獨自購買系爭土地應有部分2分之1。又上訴
03 人購入系爭土地應有部分2分之1後，陸續以系爭土地設
04 定抵押並以自己名義向銀行貸款，以貸得款項支付系爭
05 土地價金，並作為興建系爭21建號建物之資金，楊昌棚
06 非抵押借款之共同債務人，亦未有繳納貸款之事實。系
07 爭土地應有部分2分之1及系爭21建號建物登記之所有權
08 人為上訴人，楊昌棚就其有出資購買系爭土地、興建系
09 爭21建號建物之事實，應負舉證之責任，然楊昌棚迄未
10 能舉證以實其說。00號房屋雖為楊昌棚一家居住使用並
11 登記為戶籍地址，仍不足推論上訴人與楊昌棚就00號房
12 屋有成立借名登記之意思合致。楊昌棚若為00號房屋之
13 實際所有權人，豈有自78年起至上訴人提起本件訴訟前
14 ，均未要求辦理所有權移轉登記之理？況由上訴人曾將
15 系爭土地及系爭21建號建物出租予進豪公司並收取租金
16 ，足證系爭土地及系爭21建號建物確實係上訴人所有等
17 語為辯。

18 貳、原審就本、反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起
19 本件上訴，兩造之聲明為：

20 一、上訴人之上訴聲明：

21 甲、本訴部分：

22 (一)原判決廢棄。

23 (二)被上訴人應將門牌彰化縣○○鎮○○里○○路○段○○○
24 巷○○號房屋（即如溪湖地政事務所106年3月17日溪地二
25 字第1060001548號函覆複丈成果圖編號C部分）騰空返
26 還予上訴人；被上訴人進豪公司、進優實業社、楊家豪
27 應將編號B部分建物騰空遷讓並將該建物返還予上訴人
28 。

29 (三)被上訴人進豪公司、進優實業社、楊家豪應自106年9月
30 5日起至遷讓返還上項編號B建物之日止，按月給付上訴
31 人1169元。

01 (四)被上訴人楊昌棚應自106年9月5日起至遷讓返還系爭00
02 號房屋之日止，按月給付上訴人224元。

03 (五)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

04 乙、反訴部分：

05 (一)原判決廢棄。

06 (二)被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

07 二、被上訴人之答辯聲明：

08 本、反訴均聲明：駁回上訴。

09 參、兩造同意成立爭點整理協議如下：（本院卷第102頁背面至
10 103頁）

11 一、兩造不爭執之事項：

12 (一)系爭土地應有部分2分之1於76年5月18日以買賣為原因登
13 記為上訴人所有。（原審卷一第19頁）

14 (二)系爭21建號建物於78年11月22日登記為上訴人所有。（原
15 審卷二第22頁）

16 (三)系爭21建號建物於78年間興建完成後，其中00號房屋即由
17 楊昌棚及其家人居住使用至今；00號房屋則由上訴人及其
18 家人居住使用至今。

19 (四)00號房屋旁之系爭鐵皮廠房（即本院卷第92頁土地複丈成
20 果圖所示鐵皮建物一樓A面積469.88平方公尺、二樓A+B
21 +C面積500.85平方公尺）房屋稅起課年月為88年9月。（
22 本院卷第71、72頁）

23 (五)系爭鐵皮廠房於88年間興建完成時由○○○公司使用，現
24 由進豪公司、進優實業社共同使用。

25 (六)進豪公司於100年2月23日設立登記，公司所在地登記為00
26 號房屋。（原審卷一第13頁）

27 (七)進優實業社於103年6月25日設立登記，登記所在地址為：
28 彰化縣○○鄉○○村○○路○○○○號。（原審卷二第16頁）

29 (八)陳淑惠為楊昌棚之妻，楊家豪、楊家昇則為楊昌棚之子。
30 楊昌棚、陳淑惠、楊家豪、楊家昇均設籍於00號房屋，設
31 籍戶別：共同生活戶、戶長為楊昌棚。（原審卷一第44頁）

01)
02 二、兩造爭執之事項：

03 甲、本訴部分：

04 (一)系爭21建號建物為上訴人所有？或是楊昌棚出資興建而
05 借名登記在上訴人名下？上訴人請求楊昌棚及其家人自
06 00號房屋遷出，將00號房屋騰空返還上訴人，並請求給
07 付相當租金不當得利，有無理由？

08 (二)系爭鐵皮廠房是由上訴人或楊昌棚出資興建？上訴人請
09 求進豪公司、進優實業社、楊家豪自系爭鐵皮廠房遷出
10 ，將系爭鐵皮廠房騰空返還上訴人，並請求給付相當租
11 金不當得利，有無理由？

12 乙、反訴部分：

13 (一)系爭土地是否為楊昌棚與上訴人共同出資購買借名登記
14 於上訴人名下？楊昌棚請求上訴人將系爭土地應有部分
15 4分之1移轉登記為楊昌棚所有，有無理由？

16 (二)系爭21建號建物是否為楊昌棚出資興建借名登記於上訴
17 人名下？楊昌棚請求上訴人將系爭21建號建物應有部分
18 2分之1移轉登記為楊昌棚所有，有無理由？

19 三、兩造不再提出其他爭點。

20 伍、本院之判斷：

21 甲、本訴部分：

22 一、上訴人請求被上訴人自00號房屋遷出並給付相當租金不
23 當得利，為無理由：

24 (一)上訴人主張系爭21建號建物為其所有，被上訴人占有00
25 號房屋並無正當權源等語。惟為被上訴人所否認，並抗
26 辯系爭21建號建物係由楊昌棚出資興建，楊昌棚為系爭
27 21建號建物之真正所有權人等語。查，系爭21建號建物
28 於78年11月22日登記為上訴人所有，為兩造不爭執之事
29 實，並有建物登記謄本在卷可稽，依民法第759條之1第
30 1項規定，固推定上訴人為系爭21建號建物之所有權人
31 ，惟此項推定之效力，非不得以反證推翻之。

01 (二)上訴人主張系爭21建號建物係其以系爭土地應有部分2
02 分之1為擔保，向土地銀行辦理抵押貸款所得資金興建
03 ，並提出土地登記謄本資為佐證。然查，卷附系爭土地
04 登記謄本固記載上訴人於78年3月24日以系爭土地應有
05 部分2分之1為擔保，設定本金最高限額新台幣（下同）
06 68萬元、未約定權利存續期間、抵押權人為臺灣省政府
07 之抵押權（見本院卷第47頁背面）。上訴人雖提出土地
08 銀行存摺影本，資為其以上揭抵押權先後向土地銀行借
09 得22萬4000元、22萬4000元、10萬9412元作為系爭21建
10 號建物興建資金之論據。惟上訴人縱有向土地銀行借用
11 上開款項之事實，上訴人向土地銀行借款部分，是否即
12 為上揭抵押權擔保效力所及之借款，已有未明，且上訴
13 人向土地銀行貸得之上開款項是否確係作為興建系爭21
14 建號建物之用，亦屬不明，況上訴人借得上開款項之日
15 期分別為78年4月24日、78年5月18日、79年2月7日，而
16 系爭21建號建物が78年8月24日即已興建完成（見原審
17 卷一第22頁建物登記謄本），上開借款中79年2月7日之
18 借款日已在系爭21建號建物興建完成後半年之久，該筆
19 借款否與系爭21建號建物之興建有關，更屬滋疑。參之
20 系爭21建號建物如係由上訴人出資興建，建築房屋對一
21 般人而言，乃屬人生大事，絕無不加聞問之理，然上訴
22 人於本件訴訟中，始終未能提出任何處理系爭21建號建
23 物興建及嗣後增建事宜、並付款予承攬施工興建之人之
24 相關證據，上訴人主張系爭21建號建物係由其出資興建
25 ，亦悖於經驗法則。綜合上開各情，在上訴人未提出任
26 何借款資金流向或其他輔證下，要無從僅憑系爭土地登
27 記謄本有上揭抵押權設定登記，及上訴人曾有向土地銀
28 行借款之事實，即逕行推認系爭21建號建物係由上訴人
29 以貸款所得資金興建。從而，上訴人主張系爭21建號建
30 物係其單獨出資興建，委難逕採。

31 (三)系爭21建號建物係楊昌棚委由訴外人劉○○所興建，業

01 據證人劉○○到庭結證：原審卷一第11頁圖片上00號、
02 00號磚造房屋是楊昌棚委託伊蓋的，印象中蓋屋之前土
03 地是空地，伊沒有拆掉房子再蓋，伊不認識上訴人，蓋
04 屋過程伊沒有跟上訴人接觸過，蓋房屋是找楊昌棚請款
05 ，都是給現金，做多少拿多少等語甚明（見原審卷一第
06 118頁）。又系爭21建號建物嗣後增建2、3樓時，亦係
07 由楊昌棚購買建築材料，亦據證人楊○○到庭結證：伊
08 與上訴人及楊昌棚為表兄弟，伊在民國70至90年間開建
09 材行，82、83年左右伊兄弟有去承建楊昌棚、楊樹林現
10 在居住房屋的2、3樓，當時一樓早就蓋好，楊昌棚跟伊
11 買蓋2、3樓的水泥、磁磚，由伊兄弟去施工，是包工制
12 ，建材的錢伊是跟楊昌棚收的，是收現金，楊昌棚、楊
13 樹林兄弟內部如何分，伊不清楚等語綦詳（見本院卷第
14 125-127頁）。按之證人劉○○與兩造並無親誼恩怨，
15 楊○○為楊昌棚與上訴人之表兄弟，應無偏袒一方之虞
16 ，二人所為上開證詞，應堪採信。由劉○○、楊○○之
17 上開證詞內容，可知系爭21建號建物興建及嗣後增建事
18 宜均由楊昌棚處理並付款，雖不能直接證明楊昌棚所支
19 付款項之資金來源，然支付款項之人以自己之金錢為支
20 付為常態事實，則本件在無其他證據證明楊昌棚所支付
21 予劉○○、楊○○之款項並非楊昌棚所有下，自應認楊
22 昌棚係以自己之資金付款，況楊昌棚如非出資興建、增
23 建系爭21建號建物之人，當無可能於房屋興建及增建過
24 程中，均由其出面處理發包、購買建築材料等事宜之理
25 。復參之系爭21建號建物興建完成後，使用執照即由楊
26 昌棚保管（見原審卷一第49頁），楊昌棚並即舉家居住
27 於00號房屋、上訴人則居住於00號房屋至今等情，堪認
28 楊昌棚抗辯系爭21建號建物係由其出資興建、增建等語
29 ，委堪採信。

30 (四)上訴人復主張系爭21建號建物於83、84年間增建2、3樓
31 時，係由上訴人以向臺中商銀貸款所得資金支付部分，

01 縱然屬實，然該增建部分亦因附合而由系爭21建號建物
02 之真正所有權人取得所有權，並未能改變系爭21建號建
03 物之所有權歸屬。至上訴人另以其無須經楊昌棚同意，
04 即得以自己名義以系爭土地應有部分2分之1及系爭21建
05 號建物單獨向銀行辦理抵押貸款等語，資為其為系爭房
06 地所有權人之論據。然上訴人無須經楊昌棚同意，即得
07 以上揭土地及建物向銀行辦理抵押貸款，乃係基於其為
08 上揭土地及建物登記所有權人所生之效力，要不足據以
09 推認上揭土地及建物確為上訴人單獨出資購買、興建。

10 (五)基上所述，上訴人所舉證據尚不足證明系爭21建號建物
11 係由其出資興建，而楊昌棚所舉證據則堪推認其有出資
12 興建、增建系爭21建號建物之事實，則楊昌棚抗辯其因
13 出資興建而為系爭21建號建物之真正權利人，委堪採取
14 ，則楊昌棚暨其家屬居住使用00號房屋，自屬有正當權
15 源，並非無權占有。從而，上訴人依民法第767條第1項
16 規定，請求被上訴人遷讓並返還00號房屋，及依民法第
17 179條規定，請求楊昌棚給付相當於租金之不當得利，
18 均無理由，不應准許。

19 二、上訴人請求進豪公司、進優實業社、楊家豪自系爭鐵皮
20 廠房遷出並給付相當租金不當得利，亦無理由：

21 (一)系爭鐵皮廠房為未辦保存登記建物，應由實際出資興建
22 之人原始取得所有權。經查，系爭鐵皮廠房雖係由楊昌
23 棚鳩工興建，然係以○○○公司之支票給付工程款，業
24 經證人黃○○於原審結證：楊昌棚請我幫他做屋頂的烤
25 漆板及鐵棟工程才認識的，施作工程的建物是否原審卷
26 一第11頁外觀深黃色的黃色鐵棟建物不清楚，要問我先
27 生林東利，應該是我先生施工的；我知道是楊昌棚請我
28 們施作的，但是施作何棟我不知道，而且是20年前的事
29 情我記不清楚；認識在原審卷一第120、121頁支票背面
30 背書之吳○○，他是作鐵棟部分的人員，系爭鐵皮工廠
31 的鐵皮是交給吳○○施作等語甚詳（見原審卷一第112

頁反面至第113頁、第115頁），並有發票人為○○○公司之支票影本附卷可稽，而系爭鐵皮廠房興建完成後，即由○○○公司使用，為兩造不爭執之事項，並有照片附卷可參（見原審卷一第91頁），並參之楊昌棚及其配偶陳淑惠、子楊家豪自○○○公司於83年設立時起即為該公司股東，直至100年4月間始將其等之股份轉讓予楊樹林及訴外人吳○○，有公司設立登記事項卡、公司章程、公司變更登記表、股東同意書附卷可考（見原審卷一第164-165頁、卷二第44頁），堪認楊昌棚應係以股東身份為○○○公司處理系爭鐵皮廠房之興建事宜，系爭鐵皮廠房應係由○○○公司出資興建，而由○○○公司取得所有權，堪以認定。

(二)上訴人雖以其為○○○公司之負責人，對系爭鐵皮廠房有充分之處分支配權利等語，主張其得請求進豪公司、楊家豪及進優實業社遷出並返還系爭鐵皮廠房及給付相當租金不當得利。然○○○公司為經公司登記之法人，具獨立之法人格，與上訴人之自然人人格各自獨立，○○○公司因出資興建而取得系爭鐵皮廠房所有權，並不等同上訴人取得系爭廠房所有權，上訴人既非系爭鐵皮廠房之所有權人，自無從行使系爭鐵皮廠房所有權。又上訴人並未舉證證明其個人與進豪公司、楊家豪及進優實業社就系爭廠房有使用借貸關係存在。從而，上訴人依民法第767條第1項、第470條、第179條規定，請求進豪公司、楊家豪及進優實業社遷出並返還系爭鐵皮廠房及給付相當租金不當得利，於法自屬無據。

(三)楊昌棚雖以系爭鐵皮廠房係由其出資興建，嗣後亦由其出資修繕，其並經登記為系爭鐵皮廠房之房屋稅納稅義務人等語，抗辯系爭鐵皮廠房為其所有。然查，系爭鐵皮廠房雖係由楊昌棚處理鳩工興建事宜，然係以○○○公司之資金支付工程款，已詳如前述，楊昌棚並未提出其有以自有資金支付系爭廠房興建工程款之證據，自無

01 從僅憑楊昌棚曾處理系爭鐵皮廠房興建事宜，即認系爭
02 鐵皮廠房係由楊昌棚出資興建，而應由楊昌棚取得所有
03 權。至楊昌棚事後曾出資修繕系爭鐵皮廠房，雖經證人
04 陳○○於原審到庭結證屬實（見原審卷一第115頁背面
05 ），然修繕行為並不能改變系爭鐵皮廠房之所有權歸屬
06 ，是楊昌棚縱曾就系爭鐵皮廠房為修繕，亦無從因之取
07 得系爭鐵皮廠房之所有權。又經稅捐機關登記為房屋稅
08 納稅義務人，並無依土地法登記之效力，自不得逕以楊
09 昌棚前向稅捐機關申請登記為系爭鐵皮廠房之房屋稅納
10 稅義務人，即認楊昌棚為系爭鐵皮廠房所有權人。

11 三、綜上所述，上訴人未能舉證證明系爭21建號建物及系爭
12 鐵皮廠房為其出資所興建，則上訴人依民法第767條第1
13 項、第470條、第179條規定，請求被上訴人遷讓並返還
14 00號房屋，並請求楊昌棚給付相當於租金之不當得利；
15 請求進豪公司、楊家豪及進優實業社遷讓並返還系爭鐵
16 皮廠房及給付相當租金不當得利，均無理由，無從准許
17 。原審就本訴部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。
18 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
19 應駁回其上訴。

20 乙、反訴部分：

21 一、系爭土地應有部分2分之1為楊昌棚與上訴人共同出資購
22 買借名登記於上訴人名下：

23 (一)系爭土地應有部分2分之1於76年5月18日以買賣為原因
24 ，登記為上訴人所有，為兩造不爭執之事實，已如前述
25 ，並有土地登記謄本附卷可稽，依民法第759條之1第1
26 項規定，固推定上訴人為系爭土地應有部分2分之1之所有
27 權人，惟此項推定之效力，非不得以反證推翻之。

28 (二)系爭土地應有部分2分之1係由楊昌棚與上訴人共同向楊
29 ○○（改名前名楊昌浪）所買受，業據證人即兩造兄弟
30 楊○○於原審到庭結證：系爭土地應有部分2分之1於76
31 年5月18日以買賣為原因移轉登記給上訴人，是因當初

伊生意不好，上訴人與楊昌棚一起出來處理這筆土地的事情，因伊有一些債務，上訴人跟楊昌棚共同幫伊處理債務，因為他們幫伊還欠人家鐵皮的錢，伊就將土地賣給上訴人與楊昌棚，只能登記給一人，所以產權過給上訴人，實際上是過給他們共有；只登記給上訴人，因為當時老大（按即楊昌棚）花錢比較凶，怕土地被老大賣掉，所以伊才希望土地登記給上訴人，伊與上訴人及楊昌棚三人談好以將土地登記給上訴人為賣土地的條件，但實際上是要移轉給上訴人跟楊昌棚共有等語（見原審卷一第116-117頁背面），按之楊○○與上訴人及楊昌棚均為兄弟手足關係，應無偏袒一方之虞，其所為上開證言應堪採信。

(三)且查，系爭土地屬特定農業區內農牧用地（見原審卷一第19頁土地登記謄本），於76年間系爭土地應有部分2分之1自楊○○移轉登記於上訴人時，當時有效之土地法第30條為避免農地細分，規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。」，則上訴人與楊昌棚共同向楊○○購買系爭土地應有部分2分之1後依上規定，楊○○僅得將該應有部分2分之1移轉登記予楊昌棚或上訴人其中一人，勢必面臨要移轉登記予何人之問題，此與楊○○證述「只能登記給一人」相符，參之上訴人於楊○○到庭作證時，當庭詢問楊○○：「你是否有說家裡的財產都被老大賣光了，所以515地號一定要過戶到原告（按即上訴人）的名下？」等語，上訴人所提出之該問題，其前提需有「系爭土地76年移轉登記當時，上訴人與楊昌棚及楊○○確實有討論要將系爭土地應有部分2分之1移轉登記於何人名下」之事實，始有該問題，而楊○○則當場答稱：有，當時老大花錢比較凶，性情比較不好，但是我是賣給他們二人沒有錯，只是我怕地都被老大賣光了，所以才希望登記給上訴人；登記給上訴人是當時賣土地給上訴人

01 及楊昌棚的條件，上訴人與楊昌棚均同意等語（見原審
02 卷一第117頁至背面），足認上訴人與楊昌棚及楊○○
03 確實有討論系爭土地應有部分2分之1要移轉登記予何人
04 名下之問題，並共同決定登記於上訴人名下之事實，如
05 系爭土地應有部分2分之1係由上訴人單獨出資購買，則
06 系爭土地應有部分2分之1當然應直接移轉予上訴人或其
07 指定之人，三人斷無討論土地應移轉登記於何人名下之
08 必要，益足證楊昌棚主張系爭土地應有部分2分之1係由
09 其與上訴人共同出資向楊○○購買，應堪採憑。

10 (四)上訴人雖以系爭土地係其以向臺中商銀設定抵押貸款13
11 萬元支付等語，並提出土地登記謄本及臺中商銀交易明
12 細資為佐證。然上訴人上揭主張，與楊○○前開出售系
13 爭土地過程之證述，已有不符，且上訴人係於76年10月
14 21日向臺中商銀貸款取得13萬元，而系爭土地應有部分
15 2分之1早於76年5月18日即已以買賣為原因，移轉登記
16 於上訴人名下，上訴人所貸得之上揭款項，是否作為支
17 付土地價款之用，亦非無疑。況縱然上訴人所貸得之上
18 揭款項，確實用以支付土地價款，至多僅足證明上訴人
19 亦有支付系爭土地應有部分2分之1買賣價款之事實，此
20 與楊昌棚主張系爭土地應有部分2分之1係由其與上訴人
21 共同出資購買，並無不合。上訴人暨未能舉證證明系爭
22 土地應有部分2分之1之買賣價金，全數均由上訴人支付
23 ，則上訴人主張系爭土地應有部分2分之1係其獨資購得
24 ，要難逕採。

25 (五)綜合楊○○前開系爭土地應有部分2分之1係由上訴人與
26 楊昌棚以代其處理債務之方式共同買受，上訴人與楊昌
27 棚均同意登記於上訴人名下，實際為上訴人與楊昌棚二
28 人共有之證述，及土地買賣當時法定之限制，並上訴人
29 未能舉證證明系爭土地應有部分2分之1之買賣價金全數
30 由其支付等情，楊昌棚主張系爭土地應有部分2分之1係
31 其與上訴人共同出資購買，並就實際上屬楊昌棚所有之

01 系爭土地應有部分4分之1，楊昌棚與上訴人間有借名登
02 記關係存在等語，要堪採信。

03 二、楊昌棚與上訴人間就系爭21建號建物有借名登記關係存
04 在：

05 上訴人並未能舉證證明系爭21建號建物係由其出資興建
06 ，楊昌棚所舉證據則堪推認系爭21建號建物為其所出資
07 興建，楊昌棚為系爭21建號建物之真正權利人，已詳如
08 前述，而系爭21建號建物係屬坐落特定農業區內農牧用
09 地上之農舍，亦有土地及建物登記謄本、彰化縣溪湖鎮
10 實施區域計劃地區自用農舍使用執照在卷可按（見原審
11 卷一第19-23頁、第49頁），依農業發展條例第18條第4
12 項規定，系爭21建號建物僅能登記為系爭土地登記共有
13 人之上訴人名下，則楊昌棚主張與上訴人間就系爭21建
14 號建物有借名登記關係存在，亦堪採取。

15 三、基上所述，楊昌棚與上訴人間就系爭土地應有部分4分
16 之1及系爭21建號建物有借名登記契約關係存在，而楊
17 昌棚業以反訴起訴狀為終止借名登記契約之意思表示，
18 上訴人已於106年2月2日收受該反訴起訴狀繕本，有反
19 訴起訴狀及送達證書在卷可按（見原審卷一第38頁、第
20 57頁），楊昌棚與上訴人間上開借名登記契約關係自於
21 000年0月0日生終止之效力，而土地法第30條禁止私有
22 農地所權移轉為共有之原規定，業於89年1月26日修法
23 時刪除，已無農地不得移轉為共有之限制，且楊昌棚請
24 求上訴人將系爭土地應有部分4分之1及系爭21建號建物
25 應有部分2分之1移轉登記予楊昌棚，亦無違前揭農業發
26 展條例第18條第4項規定農舍應與農地併同移轉之意旨
27 ，則楊昌棚於與上訴人間上開借名登記契約終止後，類
28 推適用委任之規定，請求上訴人將系爭土地應有部分4
29 分之1及系爭21建號建物應有部分2分之1移轉登記予楊
30 昌棚，於法即屬有據，應予准許。從而，原審就反訴部
31 分為楊昌棚勝訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判

01 決不當，求予廢棄改判，亦無理由，應駁回其上訴。

02 丙、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據
03 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 丁、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
06 項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 8 月 30 日
08 民事第四庭 審判長法官 張瑞蘭
09 法官 洪堯讚
10 法官 呂麗玉

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
13 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
14 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

15 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
16 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
17 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
18 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

19 書記官 趙郁涵

20 中 華 民 國 108 年 9 月 2 日