臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第533號

上　訴　人　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
複　代　理人　張智翔律師
被　上　訴人　胡清賢
訴訟代理人　劉正穆律師
　　李秋峰律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年7月31日臺灣苗栗地方法院109年度訴字第66號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國109年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人上訴聲明原為：一、原判決廢棄。二、被上訴人應將苗栗縣○○鎮○○段○○號建物（即門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里0鄰00000000號，下稱系爭建物）所有權移轉登記予伊。三、被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）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。上訴人上訴本院後主張作為系爭建物加油站使用所設地下儲油槽（下稱系爭儲油槽），其構造上雖具有獨立性，然使用尚未具獨立性而需常助系爭建物營業使用，為系爭建物之附屬物，追加備位聲明為：一、原判決廢棄。二、被上訴人應將系爭建物、儲油槽之不動產所有權移轉登記予伊。核其原因事實皆以兩造間就系爭建物是否存有借名登記關係所生爭執，屬請

求之基礎事實同一，依前開說明，上訴人所為訴之追加，應予准許。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

一、先位聲明部分：

（一）訴外人楊○○（即伊公司設立後之原法定代理人）於民國91年1月10日與被上訴人簽立租約（下稱91年租約），承租被上訴人所有苗栗縣○○鎮○○段○○○○號土地（重測前為苗栗縣○○○段000地號，下稱系爭土地），以申請變更土地用途為加油站使用，變更完成後其與被上訴人再於92年6月27日簽立租約（下稱92年租約）。嗣伊公司成立後，兩造協議在系爭土地先興建加油站即系爭建物，約定以被上訴人為起造人，惟建築所需相關費用均由伊負擔。嗣系爭建物於民國94年3月30日建造完成，逕登記被上訴人為所有權人，兩造於94年6月30日簽立土地租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間約為94年6月30日起至108年12月31日止，其第9條並明示「本約標的上所興建之加油站其建築執照雙方同意以甲方（即被上訴人，下同）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（即上訴人，下同）負責，並已興建完成無訛」，且第6條約定「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，可徵系爭建物雖約定以被上訴人為起造人及登記為所有權人，然實由伊出資建造並管領使用，兩造就系爭建物乃存在借名登記之法律關係。惟被上訴人於租期屆滿後不願再將系爭土地出租予伊，並將系爭土地、建物及儲油槽等一併出租予台亞石油股份有限公司（下稱台亞公司），經伊以108年12月3日員林中正路郵局第316號存證信函（下稱316號存證信函）通知其終止不動產借名登記契約，請其配合辦理不動產移轉

登記事宜，為其以108年12月9日後龍郵局第123號存證信函（下稱123號存證信函）拒絕，並稱伊已經將建物贈與被上訴人。

（二）又系爭租約第1條租賃標的僅載明系爭土地，漏列系爭建物，故兩造於97年3月1日增補契約條款，98年間國稅局要求應補報建物部分之租賃收入。然觀系爭租約第6、9條約定之文義，兩造並未約定系爭建物歸被上訴人所有，自不能認系爭建物於96年1月19日第一次登記時已由其取得所有權。況伊之所以願依國稅局要求，按建物營造成本依租賃期間計算租金收入，開立扣繳憑單予被上訴人，係依系爭租約第9條約定而來，是其稱系爭建物每年多開扣繳所得，以作為分年贈與系爭建物之建築成本云云，顯與事實不符。再參系爭建物應繳納之房屋稅單均由被上訴人寄交伊繳納，倘系爭建物已贈與被上訴人，即應由其繳納。

（三）再伊除建築系爭建物外尚設置系爭儲油槽，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。被上訴人將系爭土地另行出租予台亞公司經營加油站，並將伊所設置之儲油槽交付台亞公司繼續使用，自因此受有利益，伊自得依民法第816條規定請求其返還所受之利益，並依所申報儲油槽財產殘值1,981,388元計其所受利益之金額。爰先位請求：1.被上訴人應將系爭建物及儲油槽所有權移轉登記予伊。2.被上訴人應給付伊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%計算利息之判決。

二、備位聲明部分：

系爭建物為加油站，其應具備之基本設施包括地下儲油槽，且系爭建物興建時，所申請之建築執照、使用執照、雜項執照等相資料，即包含系爭儲油槽，而觀儲油槽之設置目的，其構造上雖具有獨立性，然使用尚未具獨立性而需常助加油站營業之效用，而與加油站構成一體，應屬加油站之附屬建物，是上訴人終止借名登記契約後，自得請求被上訴人返還

系爭建物及儲油槽，爰備位請求：被上訴人應將系爭建物、儲油槽之所有權移轉登記予伊之判決等詞。

貳、被上訴人則以：

一、先位聲明部分：

（一）依系爭租約第5條、第9條之約定意旨，上訴人乃同意由伊取得系爭建物之所有權，並支付租金以使用系爭建物。又系爭建物係由伊辦理所有權第一次登記，並於97年3月1日修改系爭租約之法定代理人及租賃標的，可徵上訴人興建系爭建物有使伊取得所有權之意思，故系爭建物為伊所有。又上訴人申請更正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（下稱國稅局）以99年3月10日中區國稅苗縣二字第0990021236號函（下稱99年3月10日函）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，其依該函意旨交付伊之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），益徵其對伊取得系爭建物所有權並無異議。況依據系爭租約第6條約定，若兩造於租期屆滿不續訂租賃契約，上訴人所營建之地上物應拆除完畢恢復原狀交還伊，可知其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，而系爭建物是否拆除則屬伊自由處分之權利，如伊欲拆除系爭建物，上訴人即有拆除義務。

（二）伊與楊○○於91年10月29日簽立91年租約，供其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日再次訂立92年租約，而91年租約之租期為9年，於92年租約租期增加為15年，伊同意增加租期係因系爭建物所有權歸伊，故需將租期延長，且約定上訴人如需繼續承租有優先權，系爭租賃契約與91年租約、92年租約之內容是一體的。

（三）又系爭建物之所有權狀自始即由伊持有，與借名登記一般情形未合。至系爭建物房屋稅由上訴人繳納，乃系爭租約所約定，於兩造不再續約後，已由伊自繳。另系爭儲油槽之構造雖具有獨立性，然使用上未具獨立性而屬系爭建物之附屬物，應隨同系爭建物之所有權而移轉，歸伊於取得系爭建物所有權所一併取得，上訴人於租期屆滿後即無權再使用儲油槽，自無受不當得利可言。

二、備位聲明部分：

兩造間既無借名登記關係存在，系爭儲油槽已隨系爭建物併由伊取得，且上訴人在原審即主張系爭儲油槽係附合於系爭建物，而由系爭建物所有人取得所有權，上訴人備位請求將儲油槽之所有權移轉登記，前後顯有矛盾等語，資為抗辯。

參、原審法院審理後，斟酌兩造之主張及攻擊防禦方法之結果，認上訴人所主張兩造就系爭建物有借名登記關係，尚屬無法證明，駁回其訴。上訴人不服，提起上訴，追加後之先、備位聲明如上所載。被上訴人答辯聲明為：（一）上訴及追加之訴均駁回。（二）第二審及追加之訴訴訟費用均由上訴人負擔。

肆、本院之判斷：

一、本件關於被上訴人先與楊○○於91年10月29日簽立91年租約（原審卷206至212頁），租賃標的為系爭等筆土地（面積1,500平方公尺），租期為9年，供楊○○承租後申請變更土地用途作為加油站使用；嗣雙方於92年6月27日另增補變更協議內容（同卷216、218頁），租期增為15年，面積更正為1,650平方公尺，租金則調為5萬元至7萬元不等，其第5條並約定「加油站籌設許可後，其興建加油站建築執照雙方同意以甲方為起造人，興建費用全部由乙方負責。租期屆滿時如甲、乙雙方同意續約，則乙方有優先承租權，如雙方無意續約，則乙方需負責拆除建物並恢復原狀，則土地歸還甲方」。後系爭建物即依上述約定，於94年3月30日建造完成，領有使用執照（建照、使照之雜項內容均含地下油槽，同卷28、

244、276、280頁），登記為被上訴人所有，所有權狀自始由其所持有、保管（本院卷72頁）；兩造繼於94年6月30日簽立系爭租約（同卷30至42頁），約定被上訴人將系爭土地出租予上訴人，租期為94年6月30日起至108年12月31日止，其第9條並約明「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，其營造費用全部由乙方負責，並已興建完成無訛」；嗣雙方於97年3月1日就系爭租賃契約合意修改上訴人法定代理人姓名，並將租賃物標的由系爭土地修改為「房屋：於苗栗縣○○鎮○○里○鄰0000000號（如附件建物所有權狀）含土地面積一六五0平方公尺全部」（同卷88頁）。系爭儲油槽，為上訴人所設置，使用上不具獨立性而為經營加油站之相關設施。上訴人以316號存證信函向被上訴人為終止系爭建物借名登記之意思表示；被上訴人則以123號存證信函向上訴人表示系爭租約租期屆滿後，不再續約，系爭建物為被上訴人所有，且上訴人已將建物興建成本分年贈與伊，租約屆滿後需原物保留，109年1月1日後請至伊住處領回保證金或提供帳號匯款（同卷44至46頁）；系爭建物108年度前之房屋稅均由上訴人繳納等情，為兩造所無爭執，堪信為真實。

二、上訴人主張系爭建物為其出資所建而為其所有，借名登記在被上訴人名下，系爭儲油槽與系爭建物係一體，伊已終止借名關係，請求被上訴人返還系爭建物、儲油槽及相當於儲油槽殘值之不當得利，或將之一併返還予伊等詞。被上訴人則以系爭建物為上訴人出資以伊名義所興建，興建費用由逐年租金中攤提，歸伊所有等語置辯。是本件兩造之所爭，在於上訴人主張系爭建物及儲油槽為其所有，借名登記於被上訴人名下，是否有據？又上訴人先位請求被上訴人移轉系爭建物所有權、儲油槽及給付不當得利1,981,388元，有無理由？其備位請求被上訴人移轉系爭建物、儲油槽所有權，應否准許？

三、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；而按借名登記契約，乃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。出名人與借名人間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。當事人主張借名登記契約者，應就該借名登記之事實負舉證責任。且按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又真意何在，應以立約當時、過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，於文義上及理論上詳為推求，須合於經驗法則；私人契約，並應通觀全文；無非在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院18年上字第1727號、19年上字第28號、第58號、第453號、87年度台上字第2877號、105年度台上字第595號、104年度台上字第2369號判決意旨參照）。

四、查上訴人主張伊將系爭建物借名登記在被上訴人名下，依前揭舉證責任分配之說明，自應由其就其主張負舉之責。而查其對此，主要固以系爭建物興建費用乃其所支付、承租期間歷年之房屋稅亦係其所繳納、系爭租約之標的僅約定為系爭土地、且租期屆滿雙方未續約時伊負拆除建物之責等等，為其主張之論據。然查：

（一）所謂系爭建物興建費用由上訴人支付、房屋稅由上訴人繳納等節，均係系爭租約所約定之內容，為雙方所明知且達成合意，已如前述，尚無從以此約定之形式，以一般常情，逕認出資、繳費之人必係所有權人。況房屋稅納稅義務人，並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明，稅捐之繳納純屬行政負擔，稅捐徵收機關所著重者在於能否確實徵得所定稅額，至實際由何人

繳納，應非所問，又何況上訴人所提系爭建物房屋稅繳款書（原審卷134至142頁）之納稅義務人均載為被上訴人，何能據以認定實際所有權之歸屬。

（二）再系爭租約第2條關於租賃物標的雖僅載為系爭土地，但其第9條則另將系爭建物一併明列為租賃標的如上；而其第6條固記載租期屆滿不再續租時，上訴人所營建之地上物應為拆除完畢恢復原狀交還被上訴人，然觀其意旨，僅在就租期屆滿後，如被上訴人不欲繼續享有系爭建物所有權而欲拆除時，約由上訴人負回復原狀之責，尚難謂有定所有權歸上訴人之意，況其所稱「乙方所營建之地上物」，與其後第9條特定為「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）」，前後所用文字，顯然不同，用意為何，容非無疑，顯難僅憑系爭租約課以上訴人回復原狀之義務，即認系爭建物係其所有。復未見上訴人就兩造有何達成借名登記合意之進一步舉證，是其主張，尚屬無法證明。

五、而由前揭約定明示上訴人僅應負回復原狀之責，尚無保有系爭建物任何權限之特約而論，是否行使該條要求上訴人拆除建物、回復原狀權利者，顯然取決於被上訴人一方之意；且系爭建物乃以被上訴人名義所起造，興建完成後，並登記其為所有權人，所有權狀亦由其所持有、保管至今，堪認其為民法第759條之1規定所推定之所有權人；又雙方在系爭建物興建完成後締定系爭租約時，已將系爭建物約為租賃標的之一部，當國稅局稽查被上訴人租金收入時，雙方復將租賃標的由系爭土地修改為「房屋：於苗栗縣○○鎮○○里○鄰00000000號（如附件建物所有權狀）含土地面積一六五0平方公尺全部（附圖如后）」（原審卷88頁），則若系爭建物為上訴人所有，豈有將之約為租賃標的而由其支付租金之理；是縱上訴人所自行製作之財產目錄（同卷48頁）中，亦未將系爭建物編入其財產之列。故由上開各情綜合以觀

，被上訴人辯稱系爭建物為其所有，實非無的。

六、至系爭儲油槽，乃建造系爭建物時所一併所興建，屬系爭建物之雜項工程，造價為854,000元（原審卷272頁）有原審所調附卷之建照、使照記載可參，是其建築上屬系爭建物之附屬設施，外觀上並埋設在系爭土地之下，構造上顯未具獨立性；又其係為儲存加油站所出售之油品而設，使用上也未欠缺獨立之效能，而與加油站構成一體，應屬系爭建物即加油站之附屬建物，為上訴人所自承（本院卷55頁），堪認屬系爭建物整體之一部，尚乏個別之所有權，應隨系爭建物所有權一併取得及移轉；而其造價，連同系爭建物部分，均已列入系爭租約之租金逐年攤提，業經國稅局稽查確定（原審卷144至156頁），並向被上訴人徵收個人綜合所得稅（同卷90至96頁）明確；而上訴人訴請被上訴人移轉系爭建物所有權部分，既失所憑，難認其此部分請求一併移轉或另給付儲油槽殘值之不當得利有據。

七、綜上所述，上訴人依系爭租約及民法所有權等規定，追加後先、備位請求被上訴人上開移轉及給付，均非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴；其追加之訴，亦屬無據，應併予駁回。

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

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　22　　日

民事第一庭

審判長法　官　謝說容

法　官　王怡菁

法　官　葛永輝

正本係照原本作成。

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，

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書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃湘玲

中 華 民 國 109 年 12 月 22 日