

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度重上字第23號

上訴人 梁牧養即悠客馬術渡假村

訴訟代理人 梁宗憲律師

吳建勛律師

李茂增律師

杜承翰律師

被上訴人 林佳霖

訴訟代理人 蔡將葳律師

複代理人 宋孟陽律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國109年11月26日臺灣屏東地方法院108年度訴字第453號第一審判決提起上訴，本院於110年10月13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

一、被上訴人主張：被上訴人為坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地之所有人，及同段223、225、259、262、265地號土地（以下合稱系爭6筆土地）之共有人。上訴人無合法權源，竟在系爭6筆土地如原審判決附圖一（下稱：附圖一）編號A所示面積695.36平方公尺上鋪設柏油路面，編號E所示面積25.2平方公尺、編號G所示面積0.19平方公尺上鋪設水泥地面。在原審判決附圖二（下稱：附圖二）編號A所示面積11.43平方公尺上架設招牌，編號B所示面積451.26平方公尺上鋪設路面及橋樑，編號D所示面積298.36平方公尺上搭建建物（餐廳），編號E所示面積328.67平方公尺上搭建建物（接待中心）並鋪設木棧道，編號F所示面積32.67平方公尺上搭建建物（廁所），編號G所示面積800.59平方公尺上搭建木屋，編號H所示面積543.46平方公尺上搭建建物，編號I所示面積1,262.25平方公尺上搭建建物（馬廄），編號J所示面積0.06平方公尺上設置抽水馬達。上訴人

01 占有223、262、265地號土地全部及225、259、297地
02 號土地上該部分，據以經營悠客馬術渡假村，無合法權源，
03 爰依民法第767條第1項及第821條規定，請求上訴人將上
04 開地上物除去，將223、262、265地號土地及225、259
05 、297地號土地上該部分，返還予被上訴人或上訴人與共有
06 人全體。

07 二、上訴人則以：上訴人乃223、225、259、262、265地號
08 土地之承租人，且已行使土地法第104條、第107條及民法
09 第426條之2所定之優先購買權，被上訴人與其前手間之買
10 賣及移轉所有權行為，應屬無效。又，系爭6筆土地為耕地
11 ，訴外人台灣土地開發股份有限公司（下稱台開公司）借用
12 被上訴人名義，向訴外人張錦綿等人購買土地，登記於被上
13 訴人名下，乃規避農業發展條例第33條之脫法行為，其買賣
14 及移轉所有權行為應認無效，則被上訴人即非所有人或共有
15 人，不得行使物上請求權請求上訴人除去地上物返還土地。
16 又兩造間就223、225、259、262、265地號土地之租賃
17 期限屆滿後，上訴人仍繼續耕作使用，依土地法第109條規
18 定，應視為有不定期租賃契約存在，被上訴人未曾為反對表
19 示，依民法第451條規定，應認為有不定期租賃契約存在。
20 至於297地號土地為上訴人之妻王青向原所有權人王順興承
21 租，嗣後被上訴人買受該297地號土地，依買賣不破租賃原
22 則，原租賃契約對被上訴人繼續存在，租期屆滿後王青繼續
23 使用，被上訴人復未曾為反對之表示，應已成立不定期租賃
24 關係，而上訴人係向王青借用297地號土地，依占有連鎖關
25 係，上訴人就297地號土地為有權占有。縱認王順興與王青
26 間之租賃契約對被上訴人不復存在，然被上訴人收受上訴人
27 所給付之租金，亦應認被上訴人就297地號土地，係以默示
28 之意思表示與上訴人成立租賃契約，上訴人就297地號土地
29 ，為有權占有等語，資為抗辯，

30 三、原審判命上訴人「(一)應將坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○
31 ○ ○○○○ ○號土地如附圖一編號A所示面積695.36平方公尺

(223 地號土地 138.35 平方公尺、262 地號土地 557.01 平方公尺) 之柏油路面、編號 E 面積 25.2 平方公尺之水泥地、編號 G 面積 0.19 平方公尺之水泥地及附圖二編號 D 所示面積 298.36 平方公尺之餐廳、編號 E 面積 328.65 平方公尺之接待中心及木棧道、編號 F 面積 32.67 平方公尺之廁所、編號 G 面積 800.89 平方公尺之木造房屋、編號 H 面積 543.46 平方公尺之房屋、編號 I 面積 1,262.25 平方公尺之馬廄等地上物除去，將上開 223、262、265 地號土地全部返還被上訴人及其他共有人全體。(二)應將坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○號土地如附圖二編號 A 所示面積 11.43 平方公尺之招牌、編號 B 面積 451.26 平方公尺之路面及橋樑等地上物除去，將土地返還被上訴人及其他共有人全體。(三)應將坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地如附圖二編號 J 所示面積 0.06 平方公尺之抽水馬達等地上物除去，將土地返還被上訴人」；並依聲請為附條件之准、免假執行宣告。上訴人不服，上訴求將原判決廢棄，駁回被上訴人在第一審之訴及假執行聲請；被上訴人則聲明請求駁回上訴。

四、兩造不爭執事項：

(一)系爭 6 筆土地為山坡地保育區農牧用地（耕地），被上訴人登記為 297 地號土地之所有人及 223、225、259、262、265 地號土地之共有人。

(二)上訴人在上揭 6 筆土地如附圖一編號 A 所示面積 695.36 平方公尺（223 地號土地 138.35 平方公尺、262 地號土地 557.01 平方公尺）上鋪設柏油路面，編號 E 面積 25.2 平方公尺、編號 G 面積 0.19 平方公尺上鋪設水泥地面；在附圖二編號 A 所示面積 11.43 平方公尺上架設招牌；編號 B 部分面積 451.26 平方公尺上鋪設路面及橋樑，編號 D 面積 298.36 平方公尺上搭建建物（餐廳），編號 E 面積 328.67 平方公尺上搭建建物（接待中心）並鋪設木棧道，編號 F 面積 32.67 平方公尺上搭建建物（廁所），編號 G 面積 800.59 平方公尺上搭建木屋，編號 H 面積 543.46 平方公尺上搭建建物，編號 I 面積 1,26

2.25平方公尺上搭建建物（馬廄），編號J面積0.06平方公尺上設置抽水馬達。

(三)訴外人張錦綿於102年5月16日與上訴人就223、262、265地號土地全部及225、259號土地內一條6米道路訂立租賃契約，租賃期間自102年1月1日起至107年12月31日止。

(四)297地號土地原為訴外人王順興所有，上訴人配偶王青與王順興就297地號土地於103年7月1日簽訂土地租用契約，租期自103年7月1日起至104年7月1日止，每年租金5萬元，王青將土地借與上訴人使用，被上訴人於105年1月29日向王順興買受該297地號土地，同年4月6日辦畢所有權移轉登記（土地登記謄本、土地租賃契約、土地租用契約書、勘驗測量筆錄及複丈成果圖見原審卷一第25-59、151、201-209頁、397、415頁）。

五、本院判斷

(一)上訴人主張其就上揭223、225、259、262、265地號五筆土地，有優先購買權存在，是否可採？

上訴人主張其就223、225、259、262、265地號土地有優先購買權存在（本院按：上訴人在屏東地方法院108年重訴字第85號事件，對包括被上訴人在內之5人，提起確認有優先承買權等訴訟，經原審駁回其訴，其就其中之262、265地號部分不服，上訴繫屬本院；109年重上字第120號），且已行使該權利，被上訴人與其前手間之買賣及所有權移轉行為應屬無效，被上訴人不得主張物上請求權請求上訴人除去地上物返還土地。然為被上訴人所否認。經查：

1. 223、225、259、262、265地號土地乃山坡地保育區農牧用地（耕地），上訴人與被上訴人之前手張錦綿於102年5月16日就223、262、265地號土地全部及225、259地號土地內一條6米道路訂立租賃契約，租賃期間自102年1月1日起至107年12月31日止。張錦綿嗣與被上訴人於105年1月6日就張錦綿所有223號土地應有部分139/225、22

5 號土地應有部分 527/1350、259 號土地應有部分 427093/000000、262 號土地應有部分 346344/378234、265 號土地應有部分 346344/378234 簽訂買賣契約，於同年 4 月 6 日辦畢所有權移轉登記，有土地登記謄本及租賃契約可稽（原審卷一第 25-57、151 頁），並為兩造不爭之事實。查上訴人所經營之悠客馬術渡假村，登記營業項目包括其他運動場館、未分類其他運動服務、寵物用品批發、未分類其他住宿等，有公示資料可參（原審卷一第 449 頁），該 265 號土地附圖編號 I 為馬廄，262 號土地上編號 G1 至 G4 為木造屋，編號 G1 有 6 個門，目前已將隔間拆除打通為 2 間，其中 1 間最東側有 1 衛浴設備，天花板部分毀損，室內置有數台冷氣室內機、1 台電視、室內另放置馬飼料（牧草），內為磁磚地板，留有衛生管道，原有衛浴設備已拆除，顯示隔間未拆前原均為套房，另 1 間內現有 1 匹馬及牧草，作為馬房；編號 G2 有 5 個房間，目前作為馬房及員工之休息室；編號 G3 有 4 個房間作為馬房；編號 G4 有 6 個房間，部分作為馬房，部分放置馬鞍等畜馬相關設備，內有木地板，梳妝台、衣櫃、冷氣室內機；編號 H 有 10 個房間，目前作為上訴人親友及員工居住使用。編號 G1 至 G4 之木造屋，原有標示為 A 棟房號 201-205，B 棟房號 206-211，C 棟房號 212-216，D 棟房號 217-221；編號 D 為餐廳，內有會議桌、白板，餐廳玻璃門貼有營業時間上午 8:00- 晚上 23:00；編號 E 為接待中心及木棧道；編號 F 為廁所。223 地號土地現況為土石斜坡，內有一土石道路，可對外連接 219 地號土地上防汛柏油道路（臨四重溪）。225、259 地號土地目前為稻田，225、259 地號土地間有一柏油道路，作為悠客馬場大門口對外連接統埔路使用等情，經另案原審法院（該院 108 年重訴字第 85 號）至該地點勘驗明確，製有勘驗筆錄、現況圖及照片可憑（見該另案卷三第 315 至 425 頁），參以 93 年間上訴人在系爭土地上興建之房屋平面圖，即已明載咖啡餐飲一棟、客房一棟、馬房一棟、宿舍一棟等房屋用途，有屏東縣政府財稅局恆春

分局109年1月20日屏財稅恆分參字第1090860199號函可參
(同該另案卷三第147至153頁)，Agoda線上訂房網頁亦有
遊客於103年7月至108年2月間之住宿評鑑留言(該另
案卷四第159至177頁)，可認定上訴人於93年間在系爭地
上興建餐廳、客房即係供遊客住宿使用，嗣後並陸續增建其
他木造屋提供遊客住宿，至少到108年2月間，觀之編號G1
至G4木造屋之裝潢、室內擺設、套房格局及各房間均編有房
號等情，可證確係供遊客住宿使用，僅係目前因裝潢老舊、
破損而未提供遊客住宿，該編號D餐廳內亦有會議桌、白板
，並貼有營業時間為上午8時至晚上23時等情，益證上訴人
目前雖未供遊客住宿，惟仍有從事餐飲營業行為，此亦有悠
客馬術渡假村網頁之內容載明提供遊客餐飲服務可佐(該另
案卷三第5至13頁)，此外，上訴人女兒梁梅瑛於另案陳述
2個有獨立出入口之房間(即編號G3)，目前作為馬廐使用
，原來係供遊客住宿使用等語，有勘驗筆錄可稽(同另案卷
第431頁)，是上訴人主張悠客馬術渡假村僅從事馬匹繁殖
、銷售，未提供遊客住宿、餐飲等營業行為，木屋係員工宿
舍使用，僅與飯店業者合作云云，並非可採。被上訴人主張
上訴人承租系爭土地並非從事耕作，可信真實。上訴人雖又
以：本案應依其規劃使用區域進行認定，上訴人之馬廐、倉
庫等設施所坐落地號之土地，仍有自任耕耘云云。然查上訴
人經營悠客馬術渡假村為營利之行為，係利用包括系爭土地
在內之整體範圍，並未在空間上就265地號土地另為獨立之
使用，要無從區分使用區域，自不能因有該馬廐、倉設等設
置，而認上訴人就個別土地有自任耕作，上訴人執此主張26
5號土地有耕地租賃之適用云云，並非可採。

2. 又，所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供
自己從事耕作之用而言。倘承租人以承租之土地租植果樹，
並未變更承租土地使用之目的及原貌，單純於採收期開放採
果，獲取栽果收益，容或未悖於自任耕作之範疇。惟若為招
徠採果客人，應採果客人之需求，在承租農地另增建房屋或

設置工作物，提供大眾遊憩功能之設施，即已變更承租土地之農用目的，自不能認為仍在自任耕作之列（最高法院100年度台上字第1526號判決參照）。據悠客馬術渡假村之官網顯示，上訴人經營之悠客馬術渡假村早於民國93年（西元2004年）即開始營業，悠客馬術渡假村未辦理設立商號登記，但領有財政部南區國稅局恆春稽徵所核發之營業稅稅籍證明，實際所營業項目包括馬匹買賣、住宿、餐廳、露營、騎馬體驗等營利項目，相關地上設施也持續供作營業使用，屬營利之事業，與經營農業自任耕作有別。上訴人於102年5月16日與張綿綿訂立租賃契約書時，不僅悠客馬術渡假村仍持續營業中，租賃契約書第二條後段且載有：「在租賃期間如承租人『專案經營』時，可再議以書面租賃。更足認上訴人承租系爭土地始終係供作上述之營利使用，從無自任耕作之可言，上該租賃契約非屬土地法所指之耕地租用。上訴人承租土地經營悠客馬術渡假村營利，前述資料顯示營業項目為其他運動場館、未分類其他運動服務、寵物用品批發、未分類其他住宿，而實際營業項目則包括馬匹買賣、住宿、餐廳、露營、騎馬體驗等收費商業行為，相關地上設施也是供作營業使用（已如上述），足認上訴人承租土地並非單純供作「蓄養馬匹」或「租用基地建築房屋」之使用，要無土地法第106條耕地租用等規定之適用。

3. 土地法第104條之立法意旨，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。所謂基地仍供建築使用之土地。基地租用，係指承租人租用建築基地，以在該基地上建築房屋為目的之租賃，參考土地法第3篇第3章之立法意旨，係為解決國民居住問題，維持民生之安定，故土地法第97條所稱房屋，指供住宅用之房屋而言，若承租人租賃之目的非在基地上建築房屋，或土地上之建築物，並非供人居住使用，即非上指之房屋，均無基地優先購買權適用。上訴人主張其在系爭土地上建築馬廄、馬場、囤放草料農具之倉庫、員工辦公室、宿舍及餐廳使用，有基地優先購買權

云云。然上訴人承租土地係為經營悠客馬術渡假村，依其所提之土地租賃契約書並無隻語提到其承租系爭土地係為建築房屋，該租賃土地之目的並非在基地上建築房屋。土地法第104條之規定，係對出賣基地或房屋而言，而土地法第107條之規定，係對出賣或出典耕地而言，兩者規範法象不同。系爭土地為農牧用地，僅能供農牧生產及其設施使用，自無從供作建築供人居住房屋使用，上訴人在地上興建之馬廐、馬場、囤放草料農具之倉庫等，並非供人居住使用之房屋，縱上訴人在土地上有違法興建其所自稱之宿舍，亦不能據以改變上該土地使用管制，進而將系爭土地認為供建築之基地。上訴人主張其有土地法第104條基地優先購買權，亦非可採。況，民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項所定基地承租人之優先承買權，係為調和房屋與土地之利用關係，使房屋所有權與土地利用權得為結為一體，以維持房屋所有權之安定性，避免危害社會經濟，而賦予基地承租人之權利。是以承租人之基地優先承買權，必須在基地出賣時，仍具租賃關係為前提，且應於租賃關係存續中，始得行使該權利。倘租賃契約業經終止，承租人占有基地既乏正當權源，自無基地優先承買權可言。是而租賃契約倘因租期屆滿而消滅，基地承租人自無優先購買權可資行使。上訴人主張其已依土地法第104條第1項及民法第426條之1規定，就223、225、259、262、265地號土地行使優先購買權，是而被上訴人既非共有人，不得對上訴人行使物上請求權云云。經查，上訴人在223、225、259號土地上並無建物，是其主張依土地法第104條第1項及民法第426條之1規定，就223、225、259地號土地主張有優先購買權存在，已屬無據。又上訴人與張錦綿於102年5月16日簽訂租賃契約，約定租期自102年1月1日起至107年12月31日止，其雖在262、265號土地上有搭建上揭建物，惟上訴人係於租期屆滿後之108年5月22日始行起訴對林佳霖、張錦綿、張聚翊、王宜錦、王秀雄等人請求確認優先購買權存在等訴訟，

經屏東地方法院於108年6月29日將起訴狀繕本送達張錦綿（108年6月19日寄存於屏東縣政府警察局東港分局東港派出所，經10日於000年0月00日生效；見該院108年度重訴字第85號民事卷），即上訴人於107年12月31日租期屆滿後，乃占有262、265地號土地已無正當權源（上訴人抗辯有不定期租賃關係為不可採，理由如下述），自無優先購買權可資行使。故其辯稱已依民法第426條之2第1項及土地法第104條第1項規定行使優先購買權，被上訴人不得對其行使物上請求權，要無可取。至於被上訴人另以：從上訴人於105年2月15日匯款予被上訴人乙情觀之，可認上訴人至遲於斯時已悉系爭土地已出售予被上訴人，而被上訴人且已通知原所約定之租賃期滿即至107年12月31日止不再續租，則上訴人迨至108年5月22日始提起108年重訴字第85年訴訟主張其有優先承買權，有悖法之安定性，而與誠信原則有違，並引最高法院100年度台上字第2019號判決意旨為據，認上訴人基此亦不得行使優先購買權等語乙節。因上訴人業經本院認定其並無優先購買權可資行使，故而就此自無庸予以贅論。

(二)兩造間就223、225、259、262、265地號土地，有無不定期租賃關係存在？

上訴人主張兩造間就223、225、259、262、265地號土地有耕地租賃關係，租期屆滿後，上訴人繼續占有使用土地，被上訴人未即為反對之表示，依土地法第109條、民法第451條規定，應已成立不定期之租賃契約云云，然為上訴人所否認。

1.按依定有期限之契約租用耕地者，於契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，視為不定期限繼續契約。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，土地法第109條及民法第451條定有明文。上訴人就上揭土地迨至108年2月間仍提供旅客住宿遊玩之用，上訴人承租223、

01 225、259、262、265 地號土地，並非以耕作為目的，已
02 如前述，是而上訴人主張應適用土地法第109條規定，視為
03 以不定期限繼續契約云云，已非有據。

04 2. 又，按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對
05 之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿
06 後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過
07 後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含
08 有必須於租賃屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約
09 之際訂明期滿後絕不續租或續租應另訂契約者，即可發生阻
10 止續約之效力，且得否變為不定期限租賃，在出租人方面係
11 以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益
12 之代價為必要。上訴人與張錦綿所訂土地租賃契約書第5、
13 8、9條約定：「承租人……非出租人同意不得再繼續承租
14 ，否則所致損害須由承租人賠償」、「土地出租人及承租人
15 租賃期滿前不繼續租約時，需提前一年通知對方」、「承租
16 人租賃期間屆滿時，應於三個月內將土地上放置物搬離，並
17 將土地原狀交給出租人，逾期即視為放棄……」（原審卷一
18 第151頁），系爭租約期間為102年1月1日至107年12月
19 31日，上訴人取得土地後於106年12月17日以存證信函通知
20 上訴人租賃期屆滿將不再續約，有存證信函可稽（原審卷一
21 第455、457頁），被上訴人既於租期屆滿前1年通知上訴
22 人表示屆期不再續租，依上開說明，自生阻止續約之效力。
23 上訴人雖辯稱：被上訴人於108年5月20日仍持續收受租金
24 ，應認被上訴人不反對上訴人繼續使用土地云云。惟觀之被
25 上訴人於上訴人匯款後，即以存證信函表示：「台端於108
26 年5月20日匯款新台幣42萬元至本人華南銀行……今特以此
27 存證信函聲明該筆金額將視為108年1月份應給付違約金之
28 一部分……」（原審卷一第467-471頁），衡之權利人收取
29 使用收益之代價，並非意味成立民法第451條所定不定期繼
30 續契約，被上訴人既已對上訴人為反對續約之表示，況已表
31 示是違約損害金性質，核其行舉即無該當民法第451條所定

默示更新之可能，不因上訴人有片面為匯款乙情，而認依民法第451條規定兩造有不定期租賃契約存在，被上訴人並無續租及收受租金之意思。況如前述，上訴人並非承租耕地從事耕作，亦非房屋基地租賃，是而上訴人執此抗辯，自非可取。

(二)上訴人主張其依占有連鎖關係，或已與被上訴人成立租賃契約，故而有其有權占有297地號土地，是否有據？

1.被上訴人所有297地號土地前手王順興與上訴人配偶王青間所訂租賃契約，租期自103年7月1日起至104年6月30日止，每年租金5萬元，依該土地租用契約書所附租金收（付）款明細欄所載，王青已給付2年租金，王順興就王青繼續使用297地號土地，查無有何反對之表示，依民法第451條規定，固應認王順興與王青間就297號土地，自104年7月1日起視為以不定期限繼續契約。然按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。被上訴人於105年1月29日買受而取得297地號土地當時，王順興與王青間就297地號土地之租賃契約，固因默示更新為不定期繼續契約，惟上該租約並未經公證，依民法第425條第2項規定，無同條第1項買賣不破租賃規定之適用，即王順興與王青間就297號土地之租賃契約，對被上訴人並無繼續存在之餘地，王青無繼續占用系爭297地號土地之合法權源，更遑論上訴人。上訴人主張依占有連鎖關係，其占用297號土地，有合法權源云云，核無可採。

2.上訴人復以：上訴人於105年7月21日及106年11月24日各匯款5萬元予被上訴人，應認兩造間就297地號土地默示成立租賃契約云云。然被上訴人否認有收受租金成立租賃之意。考量收取占用土地者所匯交之金錢，非必係租金，其可能是賠償金或不當利得等款項之交付。被上訴人雖於105年7

月21日及106年11月24日各匯款5萬元予被上訴人，並於匯款單備註欄記載「土地租金」（原審卷一第211頁），惟由原審卷一第195、453頁之匯款單及上訴人存摺互參觀之，匯款單備註欄所載內容，並不會顯示在被上訴人之存摺，不能徒因上訴人之匯款行為，認被上訴人有就297地號土地與王青間成立租賃契約之意思，自不能因被上訴人單純沈默，認有與之就297地號土地成立租賃契約之意思表示。上訴人並未提出其他證據證明彼等間就297地號土地成立租賃契約，其執此抗辯，即無可採。上訴人又稱：王青就297地號土地有優先購買權存在，是而被上訴人即非297號土地所有人，不得行使物上請求權云云。經被上訴人否認其主張，上訴人並未提出證據證明王青就297號土地有行使優先承買權，徵之前述說明之同一道理，王青亦無優先購買權可資行使。上訴人執此抗辯，並非可採。

(四) 上訴人主張：被上訴人就223、225、259、262、265、297等地號土地，與其前手間之買賣及所有權移轉行為，乃脫法行為而無效，故而被上訴人不得對其行使所有權人之權利，是否有理？

上訴人主張台開公司為規避農業發展條例第33條規定，借用被上訴人名義，將台開公司買受取得223、225、259、262、265地號土地應有部分及297地號土地登記在被上訴人名下，惟其該主張為被上訴人所否認。按稱借名登記者，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，主張借名登記者，自應就其主張該借名登記之事實負舉證責任。職是，上訴人應就其上該所主張之事實，先負舉證之責，若上訴人未能舉證，以證實自己主張之事實，則被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證或所舉證據有瑕疵，亦應駁回上訴人之請求。上訴人主張借名登記，無非以：被上訴人起訴前，上訴人女兒梁梅瑛與台開公司副董事長練台生就上訴人承租之土地為協商時，曾表示「林佳霖他也不代表，他只不過

01 是因為農地不能掛公司啊，是不是。也是借名的是不是。那
02 這個我個人去投資幹什麼．．．」等語，並提出譯文、光碟
03 為證（原審卷一第485頁、491、493頁）。惟練台生並非
04 上訴人，練台生與台開公司亦非同一人格，練台生與梁梅瑛
05 就上該土地之承租問題為協商、談判，無論練台生是基於談
06 判技巧所需或其他因素為上揭表示，然並無任何事證足以認
07 所述借名登記為真實，自不能因練台生上該無何憑據之片言
08 隻語，可認上揭土地係台開公司所有而借名登記在上訴人名
09 下。被上訴人所稱上該土地價金共9000多萬，其中4000多萬
10 是其向母蔡富女借用，其亦提出其與張錦綿、王宜錦、王馨
11 翊、王秀雅、羅玉幸、羅偉倫、羅進興等人就相關坐落屏東
12 縣○○鄉○○段223、225、259、262、265、269、27
13 3、289及260地號土地簽訂之買賣契約書，及被上訴人購
14 買土地之付款明細表、被上訴人母親林富女在華南商業銀行
15 信維分行000000000000帳戶之存摺影本（2紙）、被上訴人
16 於華南商業銀行信維分行000000000000帳戶存摺影本（12紙
17 ）及華南商業銀行匯款回條聯6紙、活期性存款存款憑條（
18 收據）18紙為證，證明包括系爭地號等土地由被上訴人出資
19 所購買，非受台灣土地開發公司借名登記（原審卷二第77至
20 103頁），是自不能因練台生與梁梅瑛曾談判時無何憑據之
21 一句話，即認台開公司與被上訴人就系爭土地存有借名登記
22 關係。至上訴人在本院審理中，雖又提出屏東縣政府辦理年
23 代國際高科技媒體園區開發股份有限公司（下稱：年代媒體
24 公司）申請「佳年四重溪生態休閒旅館」開發計劃案審議資
25 料節錄及媒體報導（本院第105、106頁），聲請本院向地
26 政機關調閱該開發審議資料所載基地即屏東縣○○鄉○○○
27 段○○○ ○○○○○○○○○○○○號土地之登記謄本及異動索引，
28 主張該開發案據練台生在屏東地檢署110年偵字第2519號妨
29 害名譽案中，表示該開發案土地係其配偶蔡富女購買，而以
30 練台生所營之年代媒體公司向屏東縣政府申請開發，可見練
31 台生確有借用蔡富女及蔡富女女兒（即被上訴人）在四重溪

01 周邊地區購地，供所經營之公司開發事業之用云云。經查，
02 上訴人所指○○○鄉○○○段2-6、2-32、11、12地號土地
03 與系爭興統段223、225、259、262、265、297地號土
04 地，並非同段，亦無毗連，所指四重溪土地開發計劃，與系
05 爭土地並無任何之關連，上訴人所提「佳年四重溪生態開發
06 休閒旅館」審議資料及報導，與本件訟爭事實無涉，上訴人
07 聲請調閱上揭資料，非但無涉本件且甚碍第三人權益，本院
08 自無調閱必要，上訴人執此無涉事項，為上揭主張，亦無足
09 取。上訴人執此無關事項抗辯系爭興統段土地為台開公司所
10 有而借名被上訴人名下，進而謂該買賣契約與移轉行為違反
11 農業發展條例，屬脫法行為為無效云云，均不足採。

12 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
13 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
14 者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全
15 部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有
16 人全體之利益為之，民法第767條及第821條分別定有明文
17 。被上訴人為223、225、259、262、265地號土地之共
18 有人，為297地號土地之所有權人，上訴人在系爭6筆土地
19 如附圖一編號A所示面積695.36平方公尺（223地號土地13
20 8.35平方公尺、262地號土地557.01平方公尺）上鋪設柏油
21 路面，在編號E面積25.2平方公尺、編號G面積0.19平方公
22 尺上鋪設水泥地面，在附圖二編號A所示面積11.43平方公
23 尺上架設招牌，編號B面積451.26平方公尺上鋪設路面及橋
24 樑，編號D面積298.36平方公尺上搭建建物（餐廳），編號
25 E面積328.67平方公尺上搭建建物（接待中心）並鋪設木棧
26 道，編號F面積32.67平方公尺上搭建建物（廁所），編號
27 G面積800.59平方公尺上搭建木屋，編號H面積543.46平方
28 公尺上搭建建物，編號I面積1,262.25平方公尺上搭建建物
29 （馬廄），編號J面積0.06平方公尺上設置抽水馬達。其占
30 用223、262、265地號土地全部及225、259、297地號
31 土地上該部分，據以經營悠客馬術渡假村，並無合法權源，

01 從而被上訴人依民法第821條及第767條第1項規定，請求
02 其除去前開地上物，將所占用之土地返還被上訴人或被上訴
03 人與其他共有人全體，於法有據。

04 六、綜上，被上訴人依民法第767條第1項、第821條規定，請
05 求上訴人將前述所占用土地上之地上物除去，返還土地於上
06 訴人或上訴人及其他共有人全體，洵屬正當，應予准許。原
07 審判准被上訴人勝訴之判決，核無違誤。上訴論旨猶執此指
08 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴
09 。本件攸關爭點之基礎事實已明，兩造其餘之攻防方法及所
10 提資料，均不影響上開判決結果，本院不再一一贅論，至於
11 上訴人迨至本院行言詞辯論時，始聲請通知訊問練台生乙節
12 ，非但依民事訴訟法第447條規定，已生失權效果，應予駁
13 回之，且如前述(四)，練台生因談判時所云之該片言隻語，並
14 無任何事項足認真實，衡諸現實亦無贅為無益訊問之必要。
15 爰判決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
17 民 事 第 二 庭

18 審 判 長 法 官 黃 國 川
19 法 官 李 怡 諄
20 法 官 許 明 進

21 以上正本證明與原本無異。

22 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，其
23 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
24 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
25 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
26 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
28 書 記 官 戴 志 穎

29 附註：

30 民事訴訟法第466條之1：

31 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴

01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
02 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
03 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
04 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
05 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。