

臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第199號

上訴人 劉上猷

劉翼暄

共同

訴訟代理人 洪貴叁律師

洪偉勝律師

上訴人 美彩股份有限公司

法定代理人 劉鎮洲

訴訟代理人 梁堯清律師

吳孟勳律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，兩造對於中華民國105年12月27日臺灣新北地方法院103年度重訴字第322號第一審判決，各自提起上訴，本院於107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人美彩股份有限公司（下稱美彩公司）於民國101年10月12日召開股東臨時會選任董事，並於同日召開董事會選任劉鎮洲為董事長，並辦理變更公司登記，有該公司股東臨時會議事錄、董事會議事錄、董事長願任同意書、公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第167至170頁），則上訴人劉上猷、劉翼暄（下稱劉上猷等）於103年4月22日由劉鎮洲為法定代理人對美彩公司提起本件訴訟，核無不合。至訴外人即劉上猷等之被繼承人劉耀龍、劉上猷等之母羅彩霞原有美彩公司之股份中各40股、50股，於91年間遭劉鎮洲及訴外人即劉鎮洲之妻陳明芬擅自移轉至自己名下等情，固經本院於107年7月31日以105年度上易字第880號判決應返還劉上猷等及羅彩霞確定，惟因上開101年間股東臨時會選任董事之決議未經訴訟撤銷或確認無效，劉鎮洲於本件訴訟對於美

彩公司之法定代理權尚不受影響，先予敘明。

貳、實體方面

一、劉上猷等主張：坐落新北市○○區○○段○○○ 〇號土地全部（重測前新北市○○區○○段○○○ 〇段000地號，下稱系爭土地），原為劉耀龍所有，99年6月14日劉耀龍死亡，由伊等繼承，各取得應有部分二分之一。劉耀龍於76年間擔任美彩公司之法定代理人，基於與該公司間使用借貸之契約關係（下稱系爭使用借貸契約），將系爭土地無償提供美彩公司興建新北市○○區○○路○○○ 巷〇 弄〇 號建物（下稱系爭建物）作為廠房使用。惟美彩公司擅自將系爭建物拆除重建，擴大面積並增加樓層，又自98年1月間出租訴外人易安公司，非供自己營業，伊等已依民法第472條第2款規定，終止系爭使用借貸契約，或依使用借貸之目的，美彩公司就系爭土地已使用完畢，美彩公司應依民法第470條之規定拆除系爭建物，將系爭土地返還伊等。系爭使用借貸契約既因伊等終止或使用完畢而消滅，美彩公司以系爭建物無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利，致伊等受有損害，應予返還等語。爰依民法第767條、第179條規定，求為命美彩公司（一）將系爭建物如附圖編號A1、B、C1、D、E1所示部分拆除，並將各該範圍之土地返還伊等。（二）應給付伊等新臺幣（下同）28萬6,863元，並自103年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊等1萬7,225元之判決。反訴答辯以：系爭土地為劉耀龍所有，與美彩公司間並無借名登記關係，美彩公司主張終止借名登記，請求伊等移轉系爭土地應有部分，即屬無據等語。上訴聲明：（一）原判決駁回伊等後開之訴部分廢棄。（二）美彩公司應拆屋還地並如數給付不當得利。（三）願供擔保請准宣告假執行。答辯聲明：（一）上訴駁回。

二、美彩公司則以：伊於75年間向訴外人馬寶華買受系爭土地，借名登記於劉耀龍名下，76年間於系爭土地興建系爭建物，與劉耀龍間並無使用借貸契約。縱認伊向劉耀龍借地建屋，系爭建物尚由伊正常使用中，使用目的尚未達成，伊未擅自

01 拆除擴建系爭建物，亦未違反借地建屋之約定，與民法第
02 470 條、第 472 條第 2 款之規定不符，劉上猷等不得終止系
03 爭使用借貸契約，請求拆屋還地，伊未受有不當得利。縱認
04 劉上猷等對伊具有不當得利返還請求權，伊以對於劉上猷等
05 之 150 萬債權為抵銷抗辯等語，資為抗辯。反訴主張：劉上
06 猷等繼承伊與劉耀龍間關於系爭土地之借名登記契約，美彩
07 公司已向劉上猷等為終止借名登記契約之意思表示，劉上猷
08 等應將系爭土地所有權移轉登記予伊等語。上訴聲明：(一)原
09 判決關於駁回伊後開之訴部分廢棄。(二)劉上猷等應將系爭土
10 地應有部分各二分之一所有權移轉登記予伊。答辯聲明：上
11 訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)系爭土地前手為馬寶華，買賣價金為 380 萬元。75 年 11 月 27
14 日以買賣為原因移轉所有權登記於劉耀龍名下。劉耀龍於 99
15 年 6 月 14 日死亡，劉上猷等因繼承取得系爭土地應有部分各
16 二分之一。

17 (二)劉耀龍於 76 年 3 月 27 日出具土地使用權同意書予美彩公司，
18 美彩公司興建系爭建物於 76 年 10 月 3 日建物所有權第一次登
19 記為：新北市○○區○○段○○○ ○號（重測前為漳和段二八
20 張小段 35417 建號），總面積 99.56 平方公尺（含防空避難
21 室 5 平方公尺）。系爭建物 104 年 3 月 2 日經複丈實際占用
22 系爭土地範圍、面積如附圖編號 A1、B、C1、D、E1 所示。

23 (三)系爭土地之原始所有權狀始終置於美彩公司。美彩公司自 75
24 年至 98 年間繳納系爭土地之地價稅，99 年起由劉上猷等繳納
25 。劉耀龍於 90 年間曾同意美彩公司以系爭土地及系爭建物向
26 銀行抵押貸款，擔保期間至 140 年止。

27 (四)美彩公司自 98 年間起將系爭建物一樓及二樓部分出租易安公
28 司。易安公司已於 106 年 6 月 30 日遷出系爭建物。

29 四、兩造之爭點及本院之判斷：

30 (一)系爭土地是否美彩公司借名登記於劉耀龍名下？美彩公司請
31 求劉上猷等移轉系爭土地所有權登記是否有理？

01 按「借名登記」契約之成立，側重於借名者與出名者間之信
02 任關係，在性質上應與委任契約同視。倘其內容不違反強制
03 、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力
04 ，並類推適用民法委任之相關規定。惟借名登記契約究屬於
05 「非典型契約」之一種，仍須於雙方當事人，就一方將自己
06 之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他
07 方允就該財產為出名登記，相互為合致之意思表示，其契約
08 始克成立。又主張借名登記契約成立之當事人，應就此事實
09 負舉證之責，若不能舉證以證實自己主張為真實，則他造就
10 其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
11 回主動造之主張（最高法院17年上字第917號民事判例意旨
12 參照）。美彩公司主張系爭土地係其出資購買，並由其使用
13 、收益、管理，劉耀龍僅為登記名義人等語。為劉上猷等否
14 認，並以前詞置辯。

15 1. 關於系爭土地價金之出資部分：

16 美彩公司主張系爭土地借名登記於劉耀龍名下，且以劉耀龍
17 名義加入新北市中和區農會，以系爭土地設定抵押權，於75
18 年12月9日貸款150萬元支付系爭土地之部分價金，嗣於79
19 年2月6日美彩公司另向華南銀行信用貸款200萬元，以其
20 中152萬元清償上開中和區農會貸款，塗銷系爭土地之抵押
21 權登記等語。劉上猷等否認中和區農會150萬元貸款係用以
22 支付系爭土地之價金等語。美彩公司就其主張以陳明芬之筆
23 記證言為憑。查，系爭土地於75年11月27日登記為劉耀龍所
24 有，翌日（即75年11月28日）始經設定抵押權予中和區農會
25 ，此有土地登記簿在卷可稽（見原審卷三第290、291頁）
26 ，陳明芬筆記並註記美彩公司於同年12月9日取得貸款150
27 萬元（見原審卷二第41至43頁），倘依美彩公司主張此150
28 萬元貸款為系爭土地價金一部，即美彩公司先向賣方取得系
29 爭土地所有權，10數日後始給付將近半數之土地價金。惟按
30 一般土地交易，賣方必先取得價金始移轉所有權予買方或買
31 方指定登記之人，或至少要求同時履行，美彩公司主張上開

01 交易流程，對於賣方毫無保障，已與交易常情有違。次觀諸
02 美彩公司於同年12月2日購買系爭土地之相鄰土地（即同地
03 段286地號土地），並於同年12月27日取得該土地之所有權
04 移轉登記，有土地登記謄本為憑（見原審卷三第126頁），
05 此土地交易與上開150萬元貸款於同年12月9日之核貸日期
06 堪可配合，美彩公司復未就此土地交易提出其價金支付來源
07 ，則劉上猷等抗辯中和區農會150萬元貸款應係用於支付此
08 筆土地交易價金，並非無據。此外，陳明芬筆記中並未記載
09 上開150萬元貸款之用途，陳明芬於本院證稱系爭土地價金
10 380萬元，一部分由美彩公司付現金、一部分跟銀行貸款等
11 語（見本院卷一第231頁），亦未說明其所稱「銀行貸款」
12 究指何筆貸款，復未說明另有購買上開286地號土地資金來
13 源。則美彩公司主張其以上開中和區農會150萬元貸款支付
14 系爭土地部分價金，即無可採。美彩公司既不能證明該150
15 萬元貸款用於支付系爭土地價金，則其主張自貸款後每月清
16 償9,000元，並於79年2月6日另辦銀行貸款清償上開150
17 萬元貸款等情，縱認屬實，亦與系爭土地無涉。復觀諸美彩
18 公司法定代理人劉鎮洲於臺灣新北地方法院95年度易字第17
19 94號刑事案件中陳稱：系爭土地為伊以380萬元購買，有向
20 農會貸款150萬元，其餘為自備款，係伊中愛國獎券頭獎及
21 過去工作積蓄及創業獲利支付等語（見原審卷一第183頁）
22 ，主張系爭土地為其個人出資，顯與本件美彩公司之主張矛
23 盾，美彩公司復未提出其他出資之證據，則美彩公司主張其
24 出資購買系爭土地，為系爭土地實際所有權人云云，尚屬無
25 據。

26 2. 關於借名登記之必要性部分：

27 美彩公司法定代理人劉鎮洲於前開刑事案件中陳稱：系爭土
28 地於75年為農地，必須自耕農方能登記，故登記於劉耀龍名
29 下等語，據馬寶華於同案證稱系爭土地無須自耕農資格即可
30 買受等語，已見所言不實（見原審卷一第184頁背面）。美
31 彩公司遂於本件主張：引用訴外人即劉耀龍、劉鎮洲之胞兄

01 劉耀騰於刑案之陳述，因訴外人即劉耀龍、劉鎮洲之父劉林
02 鐘認為劉耀龍的命較好，故劉鎮洲尊重劉林鐘之決定，將系
03 爭土地借名登記於劉耀龍名下一節（見本院卷二第25至26頁
04 ），惟命理之說無從考據，且倘確有「劉鎮洲因尊重劉林鐘
05 而將系爭土地借名登記於劉耀龍名下」之情，何以劉鎮洲於
06 上開刑事案件陳述矛盾，而美彩公司竟需引用劉耀騰之證詞
07 為主張，足見美彩公司此項主張無非穿鑿附會，仍無可採。
08 況劉耀龍取得系爭土地所有權後不久，美彩公司即於同年12
09 月27日，以公司名義購得同地段286地號土地之所有權，已
10 如前述，益徵美彩公司並無借用特定人名義登記為土地所有
11 權人之必要或慣例。

12 3. 關於系爭土地之使用、收益、管理部分：

13 美彩公司主張系爭土地自購得後均由美彩公司使用、收益、
14 設定抵押貸款，所有權狀並始終為其持有，由美彩公司繳納
15 地價稅至98年等情，固為劉上猷等所不否認。惟查，美彩公
16 司未能證明其出資購買系爭土地及借名登記之必要，難認有
17 借名登記之合意，業如前述。況土地所有權人提供土地供他
18 人建築房屋後，連同土地設定抵押權擔保銀行借款債權，並
19 代繳地價稅，原因多端，徵諸劉耀龍為美彩公司現任法定代
20 理人劉鎮洲之兄，自76至91年長期擔任美彩公司代理人，復
21 因此為美彩公司銀行貸款擔任連帶保證人，並提供系爭土地
22 為抵押物，劉耀龍與美彩公司間關係緊密，其將系爭土地所
23 有權狀長期置於美彩公司及於76年3月27日出具土地使用權
24 同意書予美彩公司，同意美彩公司於系爭土地上興建系爭建
25 物（見土地使用同意書，原審卷一第151頁），上開設定抵
26 押權或代繳歷年地價稅，其原因或可能為美彩公司周轉資金
27 或為使用借貸之負擔等等，均非無可能，自難資為認定劉耀
28 龍與美彩公司借名登記關係存在之論據。美彩公司以其對於
29 系爭土地使用、收益、管理之事實主張其為系爭土地之實際
30 所有權人云云，仍無可採。

31 4. 此外，美彩公司未舉證證明其與劉耀龍間就系爭土地成立借

01 名登記法律關係之意思表示合致，則其主張系爭土地係其借
02 名登記於劉耀龍名下，並請求劉上猷等移轉因繼承所取得系
03 爭土地所有權登記云云，自屬無據。至於劉上猷等抗辯系爭
04 土地係劉林鐘出資後購買贈與劉耀龍一節，固為美彩公司否
05 認，惟美彩公司既未就其主張借名登記事實盡其舉證責任，
06 依上說明，無論劉上猷等就此抗辯舉證是否充足，均不得為
07 有利於美彩公司之認定，附此敘明。

08 (二)劉上猷等主張劉耀龍與美彩公司就系爭土地定有系爭使用借
09 貸契約，其已依民法第472條第2款之規定終止該契約，並
10 可依民法第470條之規定認美彩公司已使用系爭土地完畢，
11 美彩公司應將系爭建物拆除，返還系爭土地，是否有理？
12 按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物，未定期限
13 者，應於依借貸目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，
14 可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借
15 貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得
16 隨時請求返還借用物，民法第470條固有明文。惟借用土地
17 興建房屋其借貸之目的為何，倘當事人認知不一，應由法院
18 本諸借用目的、經過期間、雙方經濟狀況、過往及目前使用
19 情形、將來是否仍有使用必要等情事，加以審酌，不得概以
20 房屋不堪使用為唯一判斷標準。次按借用人違反約定或依物
21 之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三
22 人使用者，貸與人得終止契約，民法第472條第2款規定甚
23 詳。而所謂未經貸與人同意允許第三人使用，應審酌兩造間
24 約定之使用目的。倘借用人未經貸與人同意，擅將借用物轉
25 讓第三人使用者，貸與人自得終止契約（最高法院49年台上
26 字第381號民事判例意旨參照）。劉上猷等主張劉耀龍與美
27 彩公司間就系爭土地成立系爭使用借貸契約，美彩公司就劉
28 耀龍同意美彩公司興建系爭建物一節不爭執，並有上開土地
29 使用權同意書為憑。劉上猷等主張美彩公司擅自拆除、改建
30 系爭建物，又擅自出租易安公司，違反使用借貸之約定，且
31 應認使用完畢等語，為美彩公司所否認，抗辯其並未拆除改

建系爭建物，且將系爭建物出租易安公司亦未違反借地建屋之約定目的等語。

1. 劉上猷等主張系爭建物經美彩公司擅自拆除、改建部分：

查，系爭建物於76年10月3日經登記總面積為99.56平方公尺（含防空避難室5平方公尺），其面積範圍及坐落位置係以76年中使字第1376號使用執照、竣工圖為依據（見原審卷二第177、178頁）。惟觀諸77年6月20日空照圖所示系爭建物之形狀為多邊形，範圍並擴大接近周邊道路（見外放空照圖證物袋），與使用執照竣工圖所示顯有不同，而與80年8月13日、85年4月25日、90年11月29日、94年3月26日、101年6月6日空照圖（見外放空照圖證物袋），及附圖（原審會同地政事務所於104年3月2日勘驗複丈）所示系爭建物形狀及範圍則相符合，堪認系爭建物於取得使用執照後不久即擴建至目前範圍，又劉耀龍自76年間起為美彩公司法定代理人，系爭建物之擴建理應經其同意。另劉上猷等主張系爭建物原為1層鋼造建物，原法院101年度訴字第1500號事件於102年4月12日勘驗系爭建物時發現已變更為二層鋼造建物，原審104年3月2日現場勘驗時又發現尚有3樓，足見美彩公司已拆除重建並增建等語。惟觀諸上開80年、85年空照圖所示系爭建物，80年之屋頂明顯較周圍建物為低、85年之屋頂則與周圍建物相仿，其後90年、94年、101年之空照圖所示之系爭建物屋頂高度則無明顯變化，可知美彩公司於80至85年間應就系爭建物高度有所增建，劉耀龍於此期間擔任美彩公司法定代理人，增建事宜應獲其首肯。至於系爭建物之2樓係指系爭建物一側增設夾層所形成之空間，3樓則係指系爭建物屋頂下方與天花板間之閣樓，此見現場照片即明（見原審卷三第46、47頁，本院卷二第194、195頁），美彩公司應無再將系爭建物增建加高之情形。此外，劉上猷等並未提出任何美彩公司將系爭建物拆除重建之證據。劉上猷等不能證明美彩公司未經劉耀龍同意擅自將系爭建物拆除、擴建、增建之事實，則其以此事實主張美彩公司違反

01 系爭使用借貸契約或認美彩公司已使用系爭土地完畢，其得
02 依民法第472條第2款之規定向美彩公司主張終止系爭使用
03 借貸契約，或依同法第470條第1項規定請求美彩公司返還
04 系爭土地云云，均屬無據。

05 2.劉上猷等主張美彩公司將系爭建物出租易安公司部分：

06 美彩公司就此事實固無爭執，惟美彩公司將系爭建物出租易
07 安公司，就出租部分房地仍屬間接占有，與民法第472條第
08 2款之規定及最高法院49年台上字第381號民事判例意旨所
09 揭示將借用物「轉讓第三人使用」，意指脫離借用人自己管
10 領之情形尚屬有異。再觀諸劉耀龍所出具土地使用權同意書
11 記載其同意美彩公司於系爭土地興建建築物壹棟等情，此外
12 未有限定該建築物之使用方式（見原審卷一第151頁），依
13 劉耀龍時任美彩公司法定代理人之關係，其將系爭土地無償
14 提供美彩公司興建建物，目的無非使美彩公司利用系爭建物
15 營業獲取利潤，而出租系爭建物予易安公司取得租金，不失
16 為美彩公司營業獲利之方式，自與劉耀龍與美彩公司間使用
17 借貸契約之約定無違。劉上猷等以此出租事實主張依民法第
18 472條第2款之規定終止系爭使用借貸契約，或主張美彩公司
19 已使用系爭土地完畢，依民法第470條第1項規定請求返還云
20 云，亦非可採。

21 3.劉上猷等另主張倘其終止系爭使用借貸契約不合法，復不能
22 認定美彩公司已使用系爭土地完畢，則系爭使用借貸契約應
23 屬不能依借貸目的而定其期限，其得隨時依第470條第2項
24 之規定請求返還借用物，始屬公允云云。惟劉耀龍基於其為
25 美彩公司法定代理人身分無償借用系爭土地供美彩公司建屋
26 使用獲利之情已如前述，且系爭建物業經劉耀龍連同系爭土
27 地設定最高限額2,500萬元抵押權擔保彰化商業銀行對美彩
28 公司之借款債權，其抵押權存續期間至140年10月16日止，
29 有該銀行函覆美彩公司貸款資料在卷可稽（見原審卷二第20
30 4至212頁），則劉耀龍容許系爭建物存在於系爭土地之期
31 限至少應為140年10月16日。復審酌系爭土地現為劉上猷等

所有，劉上猷等因繼承劉耀龍之法律關係，亦取得美彩公司之股權，劉鎮洲、陳明芬並須依前開本院判決返還其等擅自移轉劉耀龍股份予劉上猷等，則劉上猷等於其等持有美彩公司股權之期間繼續提供系爭土地供美彩公司使用、營利，亦屬有利於己，而符合借貸目的，劉上猷等主張其得隨時請求返還借用物云云，仍非有據。

(三)劉上猷等另以民法第767條、第179條之規定請求美彩公司拆除系爭建物、返還系爭土地，並給付無權占用系爭土地之不當得利，是否有理？

劉上猷等依民法第470條、第472條第2款主張兩造間之系爭使用借貸契約關係消滅或終止，均無可採，已如前述，系爭使用借貸契約即屬有效存在。則美彩公司以系爭建物占用系爭土地如附圖編號A1、B、C1、D、E1所示範圍，即非無權占有，亦非無法律上原因獲有利益。劉上猷等依民法第767條、第179條之規定請求美彩公司拆除系爭建物、返還系爭土地，並給付不當得利，自屬無據。

五、綜上所述，劉上猷等依民法第470條、第472條第2款、第767條、第179條等規定，請求美彩公司將系爭建物如附圖編號A1、B、C1、D、E1所示部分拆除，將各該範圍土地返還劉上猷等，並給付劉上猷等28萬6,863元，及自103年4月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付1萬7,225元；美彩公司依借名登記契約之法律關係，請求劉上猷等將系爭土地所有權移轉登記予美彩公司，均有未合，不應准許。原判決分別駁回其等之本、反訴，核無不合，兩造上訴意旨指摘原判決不當求予廢棄改判，均無理由，應駁回其等上訴。

六、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。

七、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 1 月 9 日

民事第二十三庭

審判長法官 吳光釗

法官 林振芳

法官 袁雪華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 1 月 9 日

書記官 蕭詩穎

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。