

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第165號

原告 紀明東

訴訟代理人 侯承希律師

蔡得謙律師

蔡奕平律師

被告 金豐機器工業股份有限公司

法定代理人 張於正

訴訟代理人 潘正雄律師

李郁芬律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年8月23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、原告主張略以：原告之母紀王妙與被告公司於民國63年間成立無名契約（下稱「第一無名契約」），約定由紀王妙提供其所有坐落彰化市○○段0000地號土地（系爭土地），由被告公司興建彰化市○○段00000○號建物（系爭建物），供作紀王妙及其配偶紀金標（被告公司創辦人）之家人使用。紀王妙於103年9月10日將系爭土地所有權信託登記予原告，而「第一無名契約」於紀王妙104年12月11日過世後，該契約權利義務由其繼承人共同繼承。紀王妙、紀金標分別於104年12月11日、105年9月21日相繼去世後，紀金標之家人已較少使用系爭建物2至4樓部分，但仍會一如既往利用系爭建物3、4樓辦宗教法會，而系爭建物一樓向來均作為金豐

佛苑文教基金會之辦公室使用，一樓至四樓之物品，屬於紀王妙、紀金標所有而為繼承人所繼承。惟被告於108年5月3日寄發存證信函，原告於同月4日收到後，被告自同月5日起不讓原告使用系爭建物。被告又於111年5月30日以存證信函通知原告擔任負責人之金豐佛苑文教基金會，表示金豐佛苑文教基金會無權占用系爭建物，應於函到後20日內自系爭建物騰空遷出，顯見被告已無將系爭建物提供給紀王妙及紀金標家人使用之意思而違反「第一無名契約」，依信託法第1條及信託契約書第2條（2），原告有管理處分系爭土地之權利管理處分權限包括終止「第一無名契約」的權限，原告自得依民法第263條準用第258條第1項以起訴狀繕本之送達，對被告為終止契約之意思表示，並依民法第767條請求被告將系爭建物拆除，將占用之系爭土地返還原告。又被告無權占用系爭土地，原告自得請求被告返還自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利等語。聲明求為判決(1)被告應將坐落系爭土地上如附圖所示編號A面積217平方公尺之系爭建物拆除，並將系爭土地返還原告；(2)被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）7,644元；(3)原告供擔保請准宣告假執行。。

二、被告答辯略以：紀金標與紀王妙夫妻二人，與被告於63年間成立無名契約（下稱「第二無名契約」），約定由紀王妙出具系爭土地之使用同意書，被告則出資興建系爭建物，以興建系爭建物之款項作為被告使用系爭土地之對價，而系爭建物則作為紀金標、紀王妙之住所，供二人無償使用，如該二人去世後，該系爭建物即歸被告使用，系爭建物使用系爭土地之期限至系爭建物不堪使用時為止。惟紀王妙、紀金標分別於104年12月11日、105年9月21日相繼去世，原告為紀金標與紀王妙之繼承人且為金豐佛苑文教基金會之負責人，竟無權占用系爭建物，並拒絕將系爭建物交付被告使用，而系爭建物並無不堪使用之情形，自得合法使用系爭土地，原告

01 違約請求被告拆除系爭建物及返還土地，並請求相當於租金
02 之不當得利，顯屬無據。被告先後於108年5月3日、111年5
03 月30日以存證信函通知金豐佛苑文教基金會（副本發予原
04 告，原告為該基金會負責人），以金豐佛苑文教基金會無權
05 占有系爭建物，應自系爭建物騰空遷出，前一件存證信函已
06 於108年5月4日送達金豐佛苑文教基金會與紀明東，後一件
07 存證信函則係金豐佛苑文教基金會與紀明東分別於111年6月
08 6日、111年5月31日收受。被告並未阻止原告進入系爭建
09 物，原告就本件第二無名契約並無終止之理由，且終止應由
10 紀王妙之全體繼承人為終止之意思表示，不得由原告一人單
11 獨行使等語。求為判決(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；
12 (2)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、爭點整理

14 (一)不爭執事項：

- 15 1.坐落彰化市○○段0000地號土地（系爭土地），為紀王妙所
16 有，於103年9月10日將所有權信託登記予原告。111年起至
17 今，申報地價為每平方公尺4,480元。該處位於彰水路旁，
18 人車來往頻繁，交通便利，鄰近金豐公司之廠房，附近亦多
19 有店家，市況繁榮。
- 20 2.被告為坐落彰化市○○段0000地號土地上之彰化市○○段00
21 0○○號（即門牌號碼彰化市○○里○○路000號）建物
22 （系爭建物）之所有權人，系爭建物位於系爭土地上，系爭
23 土地全部面積實際測量應更正為217平方公尺。
- 24 3.被告公司於111年5月30日以彰化荊桐腳郵局存證號碼27號信
25 函，發函予金豐佛苑文教基金會（副本發予原告，原告為該
26 基金會負責人），表示金豐佛苑文教基金會無權占有系爭建
27 物，應於函到後20日內自系爭建物騰空遷出。金豐佛苑文教
28 基金會與紀明東分別於111年6月6日、111年5月31日收到該
29 存證信函（卷159頁）。
- 30 4.原告於111年8月4日以彰化南郭郵局存證號碼145號存證信函
31 發函予被告，要求被告將系爭建物予以拆除，並返還系爭土

01 地，被告於同年月5日收到該存證信函（卷155頁）。

02 5.紀王妙與紀金標為夫妻關係，分別於104年12月11日、105年
03 9月21日相繼去世，繼承人為原告、紀明哲、紀淑貞、紀淑
04 媛、紀淑妍、紀淑郁、紀淑馨、紀明岳，並繼承與被告間之
05 契約上權利義務。

06 (二)爭執事項：

07 1.原告主張被告要求原告自系爭建物遷出，違反系爭建物供作
08 紀王妙及其配偶紀金標之家人使用之約定，有無理由？

09 2.原告主張終止契約，有無理由？

10 3.被告主張系爭建物有權占有系爭土地，有無理由？

11 4.原告請求被告返還自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地
12 之日止，相當於租金之不當得利，有無理由？

13 四、得心證之理由

14 (一)查系爭土地為紀王妙所有，於103年7月1日與原告成立信託
15 契約，同年9月10日將系爭土地所有權信託登記予原告，以
16 及被告公司所有系爭建物係63年間興建於系爭土地上，占地
17 面積為217平方公尺全部（系爭土地登記面積為229平方方公
18 尺，為實際測量面積為217平方公尺）等情，為兩造所不爭
19 執，且有信託契約書、土地登記第一類謄本、建物登記第二
20 類謄本、彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖在卷可憑，
21 堪信為真實。

22 (二)原告主張被告違反第一無名契約要求原告自系爭建物遷出，
23 原告以起訴狀繕本之送達對被告為終止契約之意思表示，並
24 依民法第767條請求被告將系爭建物拆除，將占用之系爭土
25 地返還原告等語，則為被告所爭執，答辯稱依第二無名契
26 約，系爭建物於紀金標、紀王妙二人去世後即應歸被告使
27 用，系爭建物使用系爭土地之期限至系爭建物不堪使用時為
28 止，仍得合法使用系爭土地等語。按以無權占有為原因，請
29 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而
30 抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負
31 舉證責任（最高法院108年台上字第1890號判決參照）。經

查：

1. 被告就系爭建物占有系爭土地之權源，被告所提出之存證信函，僅為被告單方所為之表示，並不能舉證證明「第二無名契約」為真，固不能認系爭建物合法占有系爭土地之正當權源為「第二無名契約」，惟原告既自承系爭建物係依「第一無名契約」為合法占有系爭土地之正當權源，且與系爭建物長期占有系爭土地之事實狀態，亦為雙方所容許，依一般社會經驗當無「無權占有」之可能，再衡諸被告所提出之存證信函，僅先後向金豐佛苑文教基金會而非對原告要求自系爭建物騰空遷讓，則原告主張其母親紀王妙與被告間成立「第一無名契約」，應屬合理可採。
2. 又依「第一無名契約」之內容，系爭建物僅供紀王妙及其配偶紀金標之家人使用，並不提供紀王妙、紀金標及家人以外之人使用，則金豐佛苑文教基金會使用系爭建物，即與「第一無名契約」不符，依被告所提出之存證信函所示，被告本於系爭建物所有權人地位，先後對無權使用系爭建物之金豐佛苑文教基金會要求自系爭建物騰空遷讓，核屬有據，亦無違反「第一無名契約」之處，原告主張被告已無將系爭建物提供給紀王妙及紀金標家人使用之意思而違反「第一無名契約」，因此終止「第一無名契約」，並依民法第767條請求被告將系爭建物拆除，將占用之系爭土地返還原告等語，即非有據，為無理由。
3. 按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利義務，但權利義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條定有明文，本件「第一無名契約」之法律關係，既非專屬紀王妙本身，而由原告、紀明哲、紀淑貞、紀淑媛、紀淑妍、紀淑郁、紀淑馨、紀明岳等人所繼承，此為兩造所不爭執，依法自應承受「第一無名契約」之權利義務。又按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其

全體為之（最高法院105年度台上字第1519號判決參照），此為終止權行使之不可分性，因此終止權之行使，自應由上開繼承人全體為之，始生效力，是本件僅由原告為終止「第一無名契約」之意思表示，自難謂為合法。至於信託契約書所載，受託人即原告係依該契約管理、處分及運用含系爭土地在內之信託財產（卷113頁），並不包括「第一無名契約」，故原告主張依信託法第1條及信託契約書第2條（2），原告有管理處分系爭土地之權利管理處分權限包括終止「第一無名契約」權限等語，顯屬無據，亦不足採。

(三)原告終止「第一無名契約」，並依民法第767條請求被告將系爭建物拆除，將占用之系爭土地返還原告，均無理由，已如前述，則系爭建物占有系爭土地並非無權占有，原告即無受相當於租金之損害，其依不當得利之法律關係請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付7,644元，亦屬乏據，不應准許。

(四)綜上所述，原告主張被告之系爭建物無權占用系爭土地，並不可採，其依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告拆除系爭建物並將系爭土地返還原告，暨給付前開相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所依附，應併駁回之。

(五)本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌認為對於判決結果均不生影響，就不再逐一論列。

(六)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
民事第一庭 法 官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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。

中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
書記官 廖春慧