

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第461號

原告 葉進順

訴訟代理人 陳樹村律師

黃斐瑄律師

被告 銓鑫鋼鐵有限公司

法定代理人 李碧輝

被告 銓興企業有限公司

兼法定代理

人 葉文吉

共同

訴訟代理人 張維文律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國114年6月5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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴請求(一)被告銓興企業有限公司、銓熹企業有限公司（下分別稱銓興公司、銓熹公司）應將坐落於高雄市○○區○○段000○000地號土地（下分別稱380、381地號土地，合稱系爭土地）上門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號之建物

(下稱系爭建物)拆除、騰空後，將系爭土地返還原告及其他全體共有人。(二)被告鎧興公司、鎧熹公司應共同給付原告新臺幣(下同)76,758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，暨自起訴日起至完成第一項聲明所示給付之日止，按月給付原告6,397元。(三)願供擔保，請准宣告假執行(審訴卷第7至8頁)。嗣原告追加葉文吉、鎧鑫鋼鐵有限公司(下稱鎧鑫公司)為被告，並撤回對鎧熹公司之訴，變更聲明為：(一)被告葉文吉應將系爭土地上如附圖暫編地號380(1)、381所示之廠房(按：即系爭建物)及380(2)、380(3)所示之設施，面積合計2,683.64平方公尺之地上物(下合稱系爭地上物)拆除、騰空後，將上開土地返還原告及其他全體共有人。(二)被告葉文吉應給付原告1,466,112元，及自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日即民國114年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日即114年4月1日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月給付原告122,176元。(三)被告葉文吉、鎧鑫公司、鎧興公司應自系爭建物遷出。(四)願供擔保，請准宣告假執行(訴字卷二第150頁)。經核原告追加葉文吉、鎧鑫公司為被告之訴，與原訴均係基於同一請求拆屋還地之基礎事實，且係擴張應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為原告與葉文吉即原告胞弟共有，應有部分各二分之一。又鎧興公司、鎧熹公司先後於84年、86年間設立，股東均為家族成員。94年間原告為鎧興公司、鎧熹公司經營之便，將系爭土地出借與葉文吉興建系爭建物，未約定借用期限，嗣鎧熹公司經營不善而擅自停業，葉文吉借用系爭土地之使用目的已完畢，應依民法第470條第1項返還借用之土地。再原告與葉文吉因鎧興公司、鎧熹公司經營問題而生嫌隙，致雙方家族情誼生變，因兄弟情誼而出借系爭土地之情事變更，非原告出借時所能預料，原告因此無其他

01 經濟來源，而有收回土地出租供維持生活之需要，且系爭土
02 地為農牧用地，僅能作農業使用，葉文吉於系爭土地上興建
03 工廠，違反物之性質而定之方法使用借用物，復未經原告同
04 意，將系爭建物提供鎰鑫公司使用，原告自得依民法第472
05 條第1、2款規定，終止與葉文吉間就系爭土地之使用借貸契
06 約。經原告依上開規定請求返還借用物或終止使用借貸契約
07 後，葉文吉以系爭地上物占有系爭土地即無適法權源，應將
08 系爭地上物拆除並騰空返還系爭土地予原告及全體共有人，
09 並給付相當於租金之不當得利予原告。又系爭建物既無占用
10 系爭土地之合法權源，惟現為葉文吉、鎰鑫公司及鎰興公司
11 占有使用中，原告自得請求其等自系爭建物遷出。為此，爰
12 依民法第767條第1項前段及中段、第821條、第179條等規
13 定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告葉文吉應將系爭地
14 上物拆除、騰空後，將系爭土地返還原告及其他全體共有
15 人。(二)被告葉文吉應給付原告1,466,112元，及自民事言詞
16 辯論意旨狀繕本送達翌日即114年4月1日起至清償日止，按
17 年息5%計算之利息，暨自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日
18 即114年4月1日起至騰空返還第一項所示土地之日止，按月
19 給付原告122,176元。(三)被告葉文吉、鎰鑫公司、鎰興公司
20 應自系爭建物遷出。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告均以：原告與葉文吉就系爭土地之法律關係並非使用借
22 貸契約，而係分管契約，約定系爭土地供葉文吉使用，該分
23 管契約效力仍有效存在，乃有權占有，葉文吉自不須拆屋還
24 地，原告亦無不當得利得為請求；又系爭建物既非無權占
25 有，鎰興公司、鎰鑫公司係經葉文吉同意占有使用系爭建
26 物，原告請求其等自系爭建物遷出，亦無理由等語置辯。並
27 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准
28 宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)原告與葉文吉為系爭土地共有人，應有部分各二分之一。

31 (二)系爭土地使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用地，

01 系爭建物坐落其上，使用380、381地號土地面積各2,523.06
02 平方公尺、150.09平方公尺（即附圖所示暫編地號380(1)、3
03 81，合計2,673.15平方公尺）。

04 (三)系爭建物為葉文吉於94年11月間起造，領有高雄縣政府(94)高
05 縣建造字第3933號建造執照，於97年1月25日竣工，領有高
06 雄縣政府(97)高縣建使字第00351號使用執照，未辦理建物所
07 有權第一次登記，建物用途為農業資材室，自97年起迄今納
08 稅義務人均為葉文吉（持分比例1分之1），葉文吉自107年
09 至111年均有申報系爭建物之租賃所得。

10 (四)葉文吉於109年5月6日出具同意書，同意將系爭建物作為鎧
11 興、鎧熹公司登記之營業處所。

12 (五)原告曾擔任鎧興公司之股東，現仍為鎧熹公司之股東，其自
13 身及其子均曾受僱於鎧熹公司而受有薪資。

14 (六)鎧熹公司自112年3月1日起停業迄今。

15 (七)系爭建物現為葉文吉、鎧鑫公司及鎧興公司共同占有使用。

16 (八)高雄市岡山區公所以系爭建物現況為鐵皮工廠使用並增建水
17 泥鋪面及圍牆等設施且無積極農業生產行為，不符農地、農
18 業設施使用規定為由，於112年4月12日廢止農業用地容許作
19 農業設施使用同意書；高雄市政府工務局遂依行政程序法第
20 123條廢止系爭建物(94)高縣建造字第03933號建造執照及(97)高
21 縣建使字第00351號使用執照。

22 (九)如認原告主張與葉文吉間就系爭土地存有使用借貸契約為有
23 理由，原告係於113年11月26日向葉文吉為終止使用借貸契
24 約之意思表示。

25 四、本件爭點：

26 (一)原告與被告葉文吉間就系爭土地是否存有使用借貸契約？如
27 有，原告依第470條第1項、第472條第1款、第2款中段及後
28 段，終止使用借貸契約，是否適法有據？

29 (二)原告依使用借貸契約終止後之法律關係、民法第767條第1項
30 前段及中段，請求被告葉文吉拆除系爭地上物，將占用部分
31 之土地返還原告及其他全體共有人，有無理由？被告葉文吉

01 抗辯其與原告間就系爭土地成立分管協議，有無理由？

02 (三)原告依第179條規定，請求被告葉文吉給付相當於租金之不
03 當得利，有無理由？如有理由，數額若干？

04 (四)原告依第767條第1項中段規定，請求被告葉文吉、鎰鑫公司
05 及鎰興公司自系爭建物遷出，有無理由？

06 五、本院之判斷：

07 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
08 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
09 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
10 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
11 前、中段及第821條分別定有明文。又當事人主張有利於己
12 之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依
13 其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條亦有明
14 文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所
15 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地
16 所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自
17 應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院92年
18 度台上字第312號判決意旨參照）。所謂正當權源，係指依
19 法律規定或契約關係，物之所有權人有提供或容忍占有使用
20 之義務而言。次按共有物分管之約定，不以訂立書面為必
21 要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部
22 分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，
23 未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存
24 在。又所謂默示同意，除表意人之舉動或其他情事，足以間
25 接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沈默，依交易上
26 之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為
27 有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。

28 (二)查原告與葉文吉於94年6月29日以買賣為原因登記為系爭土
29 地共有人，有土地登記公務用謄本可參（審訴卷第87至93
30 頁）；而鎰興公司、鎰熹公司先後於於84年4月14日、86年6
31 月7日設立登記，兩造均為上開二公司之原始股東，迄至100

年間鎧興公司始變更為葉文吉一人股東兼董事，有經濟部商工登記公示資料查詢、鎧興公司章程、有限公司變更登記表及本院111年度重訴字第47號葉文吉請求本件原告返還土地事件判決書在卷可佐（審訴卷第21至28、57、59頁；訴字卷一第31至41頁）；再原告曾於94年11月間出具系爭土地使用權同意書，同意葉文吉於系爭土地（重測前為高雄縣○○鎮○○段000○○00000地號）建築地上一層、鋼骨構造建築物作為農業資材室，嗣以葉文吉為起造人，於95年8月11日開工、97年1月25日竣工，同年2月5日核發使用執照，自97年起以葉文吉為納稅義務人起課房屋稅，有高雄縣政府(97)高縣建使字第00351號使用執照、使用執照申請書、土地使用權同意書、高雄市稅捐稽徵處97年至112年全期房屋稅繳納證明書、113年期房屋稅籍證明書在卷可參（訴字卷一第93至141頁）；再葉文吉自107年至111年均申報系爭建物之租賃所得，有其107年至111年度綜合所得稅各類所得資料清單可佐（訴字卷一第143至151頁）；葉文吉另於109年5月6日出具同意書，同意將系爭建物作為鎧興、鎧熹公司登記之營業處所（訴字卷一第165、166頁），而原告曾擔任鎧興公司股東，且現為鎧熹公司之股東，其自身及其子亦曾受僱於鎧熹公司而受有薪資，為兩造所不爭執（參兩造不爭執事項(五)），可知原告不僅出具土地使用權同意書同意葉文吉於系爭土地起造系爭建物，建築完成後亦知悉系爭建物作為鎧興公司、鎧嘉公司廠房使用，長達十餘年未干涉葉文吉以系爭建物占用系爭土地之事，依上開說明，在社會一般通念，可認為原告已默示同意由葉文吉以系爭建物單獨管理使用所在基地即系爭土地，應認雙方有默示分管契約存在，應受該分管契約之拘束，葉文吉自有占有系爭土地之合法權源，故原告請求葉文吉拆屋還地，並無理由。

(三)原告雖主張其出具土地使用權同意書予葉文吉起造系爭建物，即為兩造間就系爭土地成立使用借貸契約之證明，且其與葉文吉並未於系爭土地劃定使用範圍，各自占有管領，非

成立分管協議云云。惟原告同為系爭土地共有人，其提供土地使用權同意書以使葉文吉向建管單位申請建造執照用以興建系爭建物，以其使用執照所載基地面積高達4,708平方公尺（訴字卷一第97頁），占地甚廣，建物四周圍牆與建物本體均建造完整且穩固，且車輛動線與機台、吊具設備配置完善而具相當規模，有被告提出之照片數張為佐（訴字卷一第503至525頁），顯然建築之初即經審慎規劃及謀長久使用而投入鉅額資金，是以系爭建物自擘畫、坐落、建造之過程，系爭建物非僅供葉文吉使用收益，及原告亦曾於系爭建物實際參與屬兩造家族事業之鎧興、鎧熹公司之營運等情以觀，原告應係與葉文吉為謀公司永續經營而購入系爭土地並協議起造系爭建物作為廠房，非單純提供土地而與葉文吉就系爭建物所在基地成立以管理使用為目的之使用借貸契約關係。況原告起訴時，係主張出借系爭土地予鎧興公司、鎧熹公司起造系爭建物（審訴卷第8至13頁；訴字卷一第28、281至285頁），嗣改以主張使用借貸契約係成立於其與葉文吉之間，前後說詞反覆，亦無法明確說明具體約定內容，難認雙方確有使用借貸契約之意思表示合致。從而，原告主張因其與葉文吉就系爭土地成立不定期限之使用借貸契約而非分管契約，其得依民法第470條第1項「借貸目的已使用完畢」為由，請求葉文吉返還土地，或依民法第472條第1款「貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物」、第2款「借用人違反依物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人使用」之規定，終止與葉文吉間之系爭土地使用借貸契約，請求葉文吉拆除系爭地上物並騰空返還系爭土地，均無可採。

(四)依此，葉文吉係基於與原告間默示分管契約而有占用系爭土地之合法權源，原告自無從以其為系爭土地共有人，請求葉文吉拆屋還地，且葉文吉占用系爭土地既非不當得利，原告請求葉文吉給付相當於租金之不當得利，自屬無據。又鎧鑫公司、鎧興公司係經系爭建物所有人葉文吉同意占有使用系

01 爭建物，原告依民法第767條第1項中段，請求其等自系爭建
02 物遷出，亦無理由。

03 (五)本件原告與葉文吉就系爭土地已另訴請求分割，為本院113
04 年度重訴字第133號分割共有物事件（下稱另案）審理中，
05 原告於本件言詞辯論終結後，以另案履勘現場時，並未測量
06 與廠房相連之圍牆及前後兩側鐵製大門，致廠房占用面積不
07 明，聲請本院再開言詞辯論並重行測量系爭建物實際占用系
08 爭土地之面積（訴字卷二第163至164頁），惟依另案勘驗筆
09 錄記載測量範圍為「鐵皮建物主體、後方小鐵皮屋及雜項集
10 塵設備」、「邊線都以滴水線測繪」，並有現場照片在卷可
11 佐（訴字卷一第425至441頁），原告嗣亦陳報如附圖所示即
12 另案之現況測量成果圖到院並具狀更正訴之聲明（訴字卷二
13 第101至105頁），復經兩造依附圖所示之廠房占用面積增列
14 不爭執事項第(二)點所示內容（訴字卷二第153頁），原告於
15 本院最後言詞辯論期日亦陳明無其他主張及舉證等語（訴字
16 卷二第153頁），其聲請再開言詞辯論並為前述調查證據之
17 聲請，顯係意圖延滯訴訟，應予駁回。

18 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條，請求
19 葉文吉拆除、騰空系爭地上物並返還占用之土地，及依民法
20 第767條第1項中段，請求葉文吉、鎧鑫公司及鎧興公司自系
21 爭建物遷出；另依民法第179條，請求葉文吉給付1,466,112
22 元，及自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日即114年4月1日
23 起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自民事言詞辯論意
24 旨狀繕本送達翌日即114年4月1日起至騰空返還系爭土地之
25 日止，按月給付原告122,176元，均無理由，不應准許，應
26 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回
27 而失依據，併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
29 經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併
30 此敘明。

31 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
02 民事第三庭 法 官 楊捷羽

03 以上正本係照原本作成。

04 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。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
07 書記官 許雅如

08 附圖：高雄市政府地政局岡山地政事務所收件日期文號113年10
09 月30日岡土法字第426號現況測量成果圖。