

01 第767條第1項、第179條規定(原審卷第634頁)，請求被上訴人
02 騰空返還系爭房屋，並自民國109年8月26日起至返還系爭房屋
03 之日止，按月給付上訴人新臺幣(下同)3萬5,000元。嗣於本院
04 復依民法第472條第1款規定，以113年4月11日民事準備狀送達
05 被上訴人為終止系爭使用借貸契約之表示(本院卷第63頁)，核
06 屬對第一審已提出之攻防方法為補充，依民事訴訟法(下稱民
07 訴法)第447條第1項第3款規定，應予准許。

08 貳、實體方面

09 一、上訴人主張：伊於96年5月7日購買系爭房地，為系爭房地所有
10 權人。兩造結婚後，伊無償提供系爭房屋給兩造共同經營之○
11 ○○○○使用，因被上訴人拒絕分配營利且對上訴人實施家庭
12 暴力，更於109年8月20日更換系爭房屋門鎖，不讓伊入內，伊
13 憤而於同日離開，不再與被上訴人共同經營○○○，故系爭使
14 用借貸契約因借貸目的使用完畢而消滅。伊於109年8月25日口
15 頭通知被上訴人返還系爭房屋遭拒，只能攜帶2名未成年子女
16 在外租賃居住，為系爭使用借貸契約成立時所不可預見，伊現
17 有使用系爭房屋之需求，業以113年4月11日民事準備狀送達被
18 上訴人為終止系爭使用借貸契約之表示。被上訴人於系爭使用
19 借貸關係消滅或終止後即屬無權占有，受有相當於租金之不當
20 得利。為此，爰依民法第767條第1項、第470條第1項、第179
21 條規定，求為命：(一)被上訴人應將系爭房屋騰空返還與上訴
22 人；(二)被上訴人應自109年8月26日起至騰空返還系爭房屋之
23 日止，按月給付上訴人3萬5,000元之判決。

24 二、被上訴人則以：系爭使用借貸之借貸目的為經營○○○○○，
25 現仍由伊持續經營並未停業，其目的尚未使用完畢，上訴人不得
26 終止。又系爭使用借貸契約約定系爭房屋供伊經營○○○○
27 ○至停業為止，為附解除條件之法律行為，上訴人片面指稱伊
28 拒絕分潤、不再與伊共同經營、指稱伊○○○○，均非事實，
29 其試圖以不正當行為促條件成就，依民法第101條第2項規定，
30 其所為終止系爭使用借貸關係之意思表示應不生效力。又上訴
31 人與○○○○○前員工林○○合夥在花蓮市開設性質相同之○

01 ○○，與伊惡性競爭，足徵上訴人提起本件訴訟，係以損害伊
02 為主要目的，違反民法第148條規定等語，資為抗辯。並聲
03 明：上訴人之訴駁回。

04 三原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，全部提起上訴，於本
05 院聲明：原判決廢棄，請判准如其上開聲明。被上訴人答辯：
06 上訴駁回。

07 四兩造不爭執事項(見本院卷第87至88頁，並依卷證及論述方式
08 而修正)：

09 (一)兩造於00年0月00日結婚，婚姻關係現仍存續中。

10 (二)系爭房屋資訊如下

11 1.1至3樓總面積153.58平方公尺。

12 2.00年0月00日上訴人以買賣為原因，登記為所有權人，為兩造
13 婚前財產。

14 3.00年00月00日立案登記為○○○○○設立地址，設立人為被上
15 訴人。

16 4.被上訴人於000年0月00日更換系爭房屋之門鎖，上訴人已無法
17 自由進出。

18 5.系爭房屋僅供營業使用，現由被上訴人占有使用中。

19 (三)兩造前案訴訟：

20 1.臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院)109年度全字第16號：

21 被上訴人聲請就花蓮縣○○市○○段0000地號土地及其上同段
22 000建號建物(門牌號碼：花蓮縣○○市○○街00巷0號，下
23 稱0號房地)、系爭房地所有權全部為假處分，經花蓮地院裁
24 定被上訴人供擔保135萬元後准許。

25 2.花蓮地院109年度司暫家護字第275號民事暫時保護令：

26 上訴人因家庭暴力行為，經裁定不得對被上訴人及其等未成年
27 子女王○○、王○○實施身體、精神或經濟上之騷擾、控制、
28 脅迫或其他不法侵害之行為。

29 3.花蓮地院109年度家護字第244、249號民事通常保護令：

30 兩造互不得對對方及王○○、王○○實施身體、精神之騷擾、
31 控制、脅迫或其他不法侵害之行為。

01 4.花蓮地院110年度重訴字第9號民事判決(下稱另案)：

02 被上訴人起訴主張系爭房地及0號房地為其出資購買並借名登
03 記在上訴人名下，經終止借名登記關係，依民法第179條請求
04 上訴人返還，經法院認定兩造間不存在借名登記關係而駁回被
05 上訴人之訴，被上訴人不服提起上訴，經本院以111年度重上
06 字第15號駁回上訴確定。另案關於「○○○○○為兩造共同經
07 營」、「上訴人無支領相當對價薪資」之認定，於本案具爭點
08 效效力。

09 (四)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

10 五本院之判斷

11 (一)民法第472條第1款規定貸與人因不可預知之情事，自己需用借
12 用物者，得終止契約，所謂不可預知之情事，指在訂立借貸契
13 約以後所發生之情事，非訂立契約時所能預見。而所謂自己需
14 用借用物，只須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，
15 其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究。即訂立使用借
16 貸契約以後，貸與人發生自己需用借用物之情事，而非訂立契
17 約時所能預見者，不問使用借貸契約是否定有期限或依借貸目
18 的是否使用完畢，均得終止契約（最高法院77年度台上字第69
19 2號、111年度台上字第 2613 號、112年度台上字第1947號民
20 事判決意旨參照）。

21 (二)上訴人主張：系爭房屋原供兩造共同經營○○○○○，被上訴
22 人於109年8月20日更換門鎖，拒絕伊進入，伊只能攜子女在外
23 租屋居住，現有使用需求，經依民法第472條第1款終止系爭使
24 用借貸契約，請求騰空返還系爭房屋等語，被上訴人則抗辯：
25 伊係基於系爭使用借貸關係而有權占有系爭房屋，現仍經營○
26 ○○○○，借貸之目的尚未使用完畢，上訴人不得終止。又上
27 訴人終止系爭使用借貸契約，有民法第101條第2項、第148條
28 情事，亦不生終止效力等語。經查：

29 1.上訴人於00年0月間買受系爭房屋後，兩造於同年8月結婚，同
30 年10月成立○○○○○，由兩造共同經營，上訴人未支領相當
31 對價薪資(見不爭執事項(一)、(二)2及3、(三)4)，足知兩造結婚之

01 初，同心努力經營事業及家庭，感情尚佳；惟嗣感情生變，互
02 指對方為家庭暴力加害人而聲請保護令(見不爭執事項(三)2、
03 3)，被上訴人於109年8月20日更換系爭房屋門鎖，上訴人無法
04 自由進出(見不爭執事項(二)4)，被上訴人復自陳：上訴人自000
05 年0月間離開後，即攜2名未成年子女在外居住，未再參與經營
06 ○○○○○等語(本院卷第86至87頁)，堪認兩造於約定系爭使
07 用借貸契約後所發生之上開情事，實非訂立契約時所能預見。

08 2.上訴人自109年8月27日起，迄今均在外租賃與子女同住，有其
09 提出租賃契約書可參(本院卷第171至179頁)，足見上訴人主張
10 現有需用系爭房屋之事實，應屬可採。

11 3.上訴人113年4月11日民事準備書狀於113年4月19日寄存送達被
12 上訴人，有本院送達回證可參(本院卷第125頁)，於113年4月2
13 9日發生效力。從而，上訴人主張其有自用需求，依民法第472
14 條第1款，以113年4月11日民事準備書狀送達被上訴人為終止
15 系爭使用借貸契約之意思表示等語，於法無違，其終止權之行
16 使合法，應生效力，兩造間之系爭使用借貸契約已於113年4月
17 29日合法終止，堪予認定。被上訴人自陳係基於系爭使用借貸
18 關係占有系爭房屋(本院卷第85頁)，於上訴人終止系爭使用借
19 貸關係後，即無占有權源，則上訴人依民法第767條第1項請求
20 騰空返還系爭房屋，洵屬有據。另上訴人係依民法第767條第1
21 項、第470條第1項請求擇一為其有利判決(本院卷第84頁)，故
22 關於民法第470條第1項部分即毋需再予審酌之必要，併予敘
23 明。

24 4.又系爭使用借貸之目的不論是否已使用完畢，依前揭說明，上
25 訴人均得依民法第472條第1款終止，故被上訴人抗辯：系爭使
26 用借貸之目的尚未完畢，上訴人不得終止等語，已無理由。至
27 被上訴人抗辯上訴人有民法第101條第2項、第148條情事，不
28 生終止效力部分，惟兩造於109年間感情生變，容非一日之
29 寒，非少數事件所致，此觀花蓮地院109 年度家護字第244、
30 249 號民事通常保護令案卷可明，難認上訴人有何不正當行
31 為。又被上訴人經營○○○多年，應有相當經濟能力，於系爭

01 使用借貸契約終止後，可另覓適當地點，難認上訴人係為助訴
02 外人林○○所設立之○○○與○○○○○進行惡性競爭之故而
03 終止系爭使用借貸契約。況且，依不爭執事項(三)所示前案訴訟
04 及被上訴人提出之臺灣花蓮地方檢察署109年度偵字第5385號
05 不起訴處分書、林○○所設立之「○○○○○○○○○○○○○○○○」
06 基本資料(本院卷第107、151頁)，可知被上訴人所稱：上訴人
07 片面指稱其拒絕分潤、不再與其共同經營、誣指其○○○○、
08 幫助林○○○○○為惡性競爭等行為，均發生於111年前，與
09 被上訴人現有自用需求而以113年4月11日書狀終止系爭使用借
10 貸契約，關聯性並非明顯，故被上訴人以上訴人有前揭行為而
11 抗辯上訴人終止系爭使用借貸契約有民法第101條第2項、第14
12 8條情事，不生終止效力等語，並不可採。

13 (三)被上訴人自113年4月30日起無權占用系爭房屋，應給付相當於
14 租金之不當得利：

- 15 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
16 民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當
17 於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院61年台上字第1695
18 號民事判決要旨參照)。兩造間系爭使用借貸契約於113年4月
19 29日終止，則被上訴人自翌(30)日起即無權占有系爭房屋而受
20 有利益，致上訴人受有損害，上訴人自得依不當得利之規定，
21 請求被上訴人返還相當於租金之不當利益。
- 22 2.查，被上訴人占有系爭房屋係供經營○○○之商業使用(見不
23 爭執事項(二)5)，非供居住，無土地法第97條第1項規定適用。
24 又系爭房屋於66年間為第一次登記，屋齡47年，為獨棟3層總
25 面積153.58平方公尺建物，有其登記謄本可參(原審卷第25
26 頁)，併參考周遭環境照片及兩造各提出之鄰近不動產出租行
27 情網路資訊(原審卷第123至143、215至227、497至503、619
28 頁，本院卷第153頁)，審酌系爭房屋所在位置、周邊交通、繁
29 榮程度、現均由被上訴人占用、使用收益情形、經濟用途等因
30 素，認該相當租金數額應以每月2萬5,000元為允當，兩造對此
31 亦不爭執(本院卷第144、184頁)。

01 3.從而，被上訴人請求上訴人自113年4月30日起至騰空返還系爭
02 房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利金額2萬5,000
03 元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據。

04 六綜上所述，上訴人依民法第472條第1款終止系爭使用借貸契約
05 後，依民法第767條第1項規定請求被上訴人騰空返還系爭房
06 屋，及依民法第179條規定，請求被上訴人自113年4月30日起
07 按月給付上訴人2萬5,000元，為有理由，應予准許，逾此部分
08 請求，即屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，判決上
09 訴人敗訴，容非有當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
10 廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二
11 項、第三項所示。至上開不應准許部分，原審判決上訴人敗訴
12 並駁回其假執行聲請，於法無違，上訴意旨指摘原判決此部分
13 不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。又上訴人係於民訴法
14 第77條之2第2項112年11月29日修正前提起本件訴訟，依修正
15 前規定，上開經駁回部分為不當得利之請求，屬本案之附帶請
16 求，本不併算其訴訟標的價額(最高法院102年度台抗字第429
17 號民事裁定參照)，爰酌由被上訴人負擔全部第一、二審訴訟
18 費用，併予敘明。

19 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
20 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
21 一詳予論駁之必要，併此敘明。

22 八據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

25 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

26 法官 鍾志雄

27 法官 廖曉萍

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 (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

01 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
02 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
03 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
04 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

06 書記官 廖子絮

07 附 註：

08 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

09 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
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 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
12 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
13 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。