臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第59號

原告 楊雅莉
訴訟代理人 許龍升律師

被告 金全有限公司

法定代理人 周志宏
共同
訴訟代理人 鄭智元律師
顏福松律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告金全有限公司於民國114年7月1日後應將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示編號A、B、C建物拆除，並將上開土地返還原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條、第262條第1項分別定有明文。本件原告原起訴請求：被告甲○○應將門牌號碼高雄市○○區○○路○段000號之1房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予原告。(二)被告甲○○應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）15,395元。嗣於訴訟繫屬中，先係追加銘祐精密機械有限公司（下稱銘祐公司）、金全有限公司（下

01 稱金全公司)、乙○○為被告，又於民國113年9月9日就被
02 告甲○○、銘祐公司部分調解成立，而撤回對其等之訴，復
03 於113年12月3日言詞辯論期日當庭撤回對被告乙○○之訴，
04 並經被告乙○○之訴訟代理人當庭表示同意，有當日言詞辯
05 論筆錄在卷可稽（見本院卷二第366頁）。原告另數度變更
06 聲明，最終變更聲明為：被告金全公司於114年7月1日後應
07 將坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
08 上如附圖所示編號A、B、C建物拆除，並將上開土地返還原
09 告。經核原告所為訴之變更、追加，核與前揭規定相符，應
10 予准許。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：(一)系爭土地為伊所有，被告金全公司興建之系爭
13 房屋係位於系爭土地上如附圖所示編號A、B、C部分，被告
14 金全公司亦為系爭房屋之事實上處分權人。伊與被告金全公
15 司之法定代理人乙○○於96年1月31日結婚，於102年間伊為
16 支持乙○○創業遂將系爭土地無償借予被告金全公司興建系
17 爭房屋，以作為金全公司之廠房及營運使用，且未定使用借
18 貸期限（下稱系爭使用借貸契約）。嗣伊於112年2月13日與
19 乙○○離婚後，依乙○○於另案中之陳述，被告金全公司為
20 一人公司，股東僅有乙○○，已出現營運情況不佳之情形，
21 進而影響乙○○之財務狀況，乙○○亦另有積欠高利貸債
22 務，乙○○復於113年5月間因另涉強盜銀樓案遭羈押，乙○
23 ○於所涉前揭刑案審理中並自承已無繼續經營被告金全公
24 司，故金全公司之現況為歇業中，則乙○○既無繼續經營金
25 全公司之事實，被告金全公司為一人公司，故被告金全公司
26 亦無繼續使用系爭房屋作為廠房、營運之必要，即借貸系爭
27 土地之目的已因前述情形，而使用完畢，伊自得依民法第4
28 70條第1項、第2項規定，請求終止系爭使用借貸契約，並請
29 求被告金全公司返還占用土地。(二)金全公司又於111年1月起
30 未經伊之同意即將系爭房屋出租予第三人銘祐精密機械有限
31 公司（下稱銘祐公司），並簽訂長達15年之租約，伊已明確

01 表達反對之意，未獲被告金全公司置理，被告金全公司上開
02 將系爭房屋出租予第三人之行為，形同未經伊同意即將系爭
03 土地交由第三人銘祐公司占有使用，伊另得依民法第472條
04 第2款規定請求終止系爭使用借貸契約，並請求被告金全公
05 司返還土地。(三)再者，伊與乙○○於112年間離婚後，伊因
06 此需獨自維持生活，並有扶養兩名子女之需求，故有意將系
07 爭土地之使用作為出資，入股第三人財榮公司，以獲取收
08 入，用以維持生活、撫養子女，此屬因不可預知之前揭情
09 形，致伊需使用借用物，故伊另得依民法第472條第1款請求
10 終止系爭使用借貸契約，並請求被告金全公司返還土地。(四)
11 系爭使用借貸契約既因前揭因素，而告終止，伊身為系爭土
12 地之所有權人，自得依民法第767條第1項規定，請求被告金
13 全公司將系爭房屋拆除，並將系爭土地返還予伊，復因另與
14 銘祐公司調解成立之故，為避免再衍生其他糾紛，故將請求
15 拆屋還地之期限，延至114年7月1日後等語，並聲明：被告
16 金全公司於114年7月1日後應將系爭土地上如附圖所示編號
17 A、B、C建物拆除，並將上開土地返還原告。

18 二、被告則以：依兩造約定，系爭使用借貸契約之使用目的為供
19 被告金全公司興建系爭房屋，故其使用目的應為系爭房屋之
20 使用年限屆至，使用目的始謂完成，然系爭房屋興建完成於
21 102年底竣工，迄今尚未達於使用年限，系爭使用借貸契約
22 之使用目的尚未完成，原告自不得請求被告金全公司拆屋還
23 地，則原告依民法第470條第1項、第2項請求終止系爭使用
24 借貸契約，並返還土地，自屬無據。又於原告與乙○○於11
25 2年2月間離婚前，因原告兼任金全公司之會計，故亦保管被
26 告金全公司之大小章、票據等為文件，於乙○○、被告金全
27 公司與第三人銘祐公司於111年1月間簽立租約，並將系爭房
28 屋交由銘祐公司占有使用時，亦經原告之同意，並無原告所
29 指謫未經其同意即將系爭房屋出租第三人占有使用之情形，
30 原告猶依民法第472條第2款請求終止系爭使用借貸契約，亦
31 屬無據。再者，原告與乙○○112年間離婚後，曾就兩造所

01 生二名子女之扶養費達成調解，即由乙○○按月給付二名未
02 成年子女之扶養費各25,000元，共5萬元，並無原告所稱需
03 獨立負擔子女扶養費之情，而原告於本件起訴後近2年後始
04 改依民法第472條第1款事由，請求終止系爭使用借貸契約，
05 並同時成為財榮公司股東，顯見原告以系爭土地之使用作為
06 股東出資，應係配合訴訟需求而為，所謂「無法預期」云云
07 應屬虛構，則原告據此請求終止系爭使用借貸契約亦屬無
08 據，又兩造間之系爭使用借貸契約既尚未合法終止，被告占
09 用使用系爭土地即具有正當權源，原告依民法第767條第1項
10 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執之事項：

12 (一)系爭土地為原告所有，其上有被告金全公司所興建系爭房
13 屋，被告金全公司亦為系爭房屋之事實上處分權人。

14 (二)依高雄市大寮地政事務所測量結果系爭房屋占有系爭土地如
15 附圖所示編號A、B、C部分，系爭房屋竣工時兩造間有系爭
16 使用借貸契約之法律關係存在。

17 四、本件之爭點為：(一)原告得否依民法第470條第1項、第2項、
18 第472條第1款、第2款規定，請求終止系爭使用借貸契約，
19 並請求被告金全公司返還占用土地？(二)原告依民法第767條
20 第1項規定請求被告金全公司將系爭房屋（即如附圖所示編
21 號A、B、C部分）拆除，並將土地返還予原告，有無理由？
22 茲分別論述如下：

23 (一)原告得否依民法第470條第2項、第472條第1款、第2款規
24 定，終止系爭使用借貸契約？

25 1. 按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
26 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
27 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
28 求。貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者或借用人
29 死亡者，得終止契約，民法第470條第1項、第472條第1、4
30 款定有明文。又使用借貸未定有期限而有使用之目的者，應
31 於其借貸目的使用完畢時返還之，但經過相當時期，可推定

01 借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求，觀諸民法
02 第470條第1項後段規定甚明。至借用土地興建房屋其借貸之
03 目的為何，倘當事人認知不一，應由法院本諸借用目的、經
04 過期間、雙方經濟狀況、過往及目前使用情形、將來是否仍
05 有使用必要等情事，加以審酌，不得概以房屋不堪使用為唯
06 一判斷標準（最高法院105年度台上字第816號民事判決）。

- 07 2. 查兩造間就成立系爭使用借貸契約之事實，均不爭執（見本
08 院卷二第366-367頁），惟關於系爭使用借貸契約之使用目
09 的為何，原告主張：兩造約定之使用目的為供被告金全公司
10 興建廠房、營運使用等語（見本院卷二第381頁），被告則
11 抗辯：兩造約定之使用目的為供被告金全公司興建系爭房屋
12 云云，經查：兩造間成立系爭使用借貸契約之緣由為原告於
13 102年間為支持當時為其夫之乙○○離職後創業，故於乙○
14 ○離職後成立金全公司，原告即以系爭土地無償借予金全公
15 司興建廠房，以供金全公司作為廠房營運使用等情，亦為兩
16 造不爭執（參見本院卷第366頁、被告民事答辯八狀，本院卷
17 二第346-348頁）。又關於系爭房屋興建完成後之使用情形
18 部分，依被告所述系爭房屋係於102年底竣工，竣工後，金
19 全公司即在系爭房屋營運，開始管理使用系爭房屋，直至11
20 1年1月起，由乙○○將系爭房屋部分出租予銘祐公司等語
21 （參見被告答辯三狀，參見本院卷一第347頁），而依原告
22 所提出之被告金全公司、乙○○與第三人銘祐公司、甲○○
23 之租約，被告金全公司係於111年1月起即將系爭房屋之全部
24 出租予第三人銘祐公司，有系爭租約在卷可稽（見審卷第45
25 -51頁），又依銘祐公司所提出之113年9月7日民事陳報狀所
26 載：銘祐公司於111年5月間遷入系爭房屋，系爭房屋之全部
27 即供銘祐公司占有使用，系爭房屋內之機械除金全公司已將
28 型號ML50A、FTC-30機械各一台出售予銘祐公司，另有一台M
29 L60A抵押予銘祐公司，其餘系爭房屋內之機械均為銘祐公司
30 所有等語，有該陳報狀在卷可稽（見本院卷二第141-145
31 頁），並據證人甲○○到庭證稱：銘祐公司於111年5月搬入

01 系爭房屋時係使用全部之廠房，而非部分，銘祐公司租用的
02 為系爭建物之全部等語（見本院卷二第370-371頁），由前
03 揭證據資料參互以觀，系爭房屋於102年底竣工後，迄至第
04 三人銘祐公司遷入111年5月止，至少有8年有餘之期間，均
05 由被告金全公司單獨占有使用，且係供被告金全公司營運之
06 用。衡酌上情，依據系爭使用借貸契約成立之緣由，係原告
07 為支持乙○○創業成立金全公司、系爭房屋興建完成後僅供
08 被告金全公司單獨作為廠房、營運使用，近8年有餘觀之，
09 原告主張：系爭使用借貸契約之契約目的應為用以供被告金
10 全公司興建廠房、營運使用，應屬可信。至被告金全公司抗
11 辯：系爭使用借貸契約之契約目的僅有供被告金全公司興建
12 系爭房屋云云，核與前揭兩造陳述、證據資料不符，尚難認
13 為可採。

- 14 3. 系爭使用借貸契約之使用目的係供被告金全公司興建廠房、
15 營運使用，業如前述，就系爭使用借貸契約之被告金全公司
16 是否已使用完畢一節，原告主張被告金全公司已無營運，故
17 已使用完畢，惟為被告所否認，經查：依前揭銘祐公司陳報
18 狀及證人甲○○之證詞觀之，系爭房屋之全部於111年5月之
19 後即由銘祐公司單獨占有使用。又經本院請被告提出被告金
20 全公司仍在營業之證據，被告金全公司僅具狀陳稱：乙○○
21 因案遭羈押後，雖暫將被告金全公司交由家人經營，其家人
22 並無相關經驗，以致原有業務交易完畢後，未能延續或取得
23 新業務，故無相關證據可提出等語（見本院卷二第233
24 頁）。另參以，乙○○於所涉刑案偵查中陳稱：伊因高利貸
25 催債，公司營運不順利等語，有刑案筆錄在卷可稽（見本院
26 卷二第397-400頁），並於刑案審理中陳稱：「目前公司歇
27 業中、待業中，目前靠先前積蓄及姐姐接濟」等語，有刑案
28 審理筆錄在卷可稽（參見本卷二第401頁），暨參酌屏東地
29 方法院113年度訴字第220號刑事判決，乙○○已因攜帶凶器
30 強盜未遂罪，遭判處有期徒刑3年，有該案刑事判決在卷可
31 稽（參見本院卷二第362-1至362-10頁），益見，乙○○日

01 後亦將入監服刑，應無繼續經營被告金全公司之可能等情，
02 衡酌上情，被告金全公司於111年5月起即將系爭房屋之全
03 部，以出租為由，交由銘祐公司占用使用，且因其法定代理
04 人乙○○另涉前揭刑案之故，本為一人公司之被告金全公司
05 亦已成歇業或暫停營業之狀態，故已無占有使用系爭房屋即
06 系爭土地如附圖所示編號A、B、C作為營運使用之必要，是
07 應認系爭使用借貸契約，依其借貸目的被告金全公司已使用
08 完畢。

09 4. 至被告另抗辯：被告金全公司仍將系爭房屋出租予第三人銘
10 祐公司占有使用，亦屬營運被告金全公司之一種方式，故系
11 爭使用借貸契約對於被告金全公司尚未使用完畢云云，惟
12 查：被告金全公司之營業項目為金屬製品製造業、模具批發
13 業、機械批發業、模具零售業、機械器具零售業等，並無租
14 賃相關業務，有被告金全公司登記資料在可稽（見本院卷一
15 第131頁），被告金全公司目前已呈現歇業或暫停營業之狀
16 態，業經乙○○於刑案審理中所自承，亦如前述，衡酌上
17 情，自難以被告金全公司及乙○○曾於111年5月間將系爭房
18 屋出租並交付第三人銘祐公司即認定被告金全公司尚在營運
19 中。另衡諸，系爭借貸契約係屬無償之債權關係，從民法第
20 465條之1預約貸與人之撤銷權、第470條返還請求權、第472
21 條之終止權觀之，為平衡借貸關係兩造利益之平衡，不宜予
22 無償關係之出借人過重之義務，本件借用人被告金全公司就
23 系爭房屋既已未使用，應認借貸之使用目的已達，應賦予出
24 借人即土地所有權人得收回土地之權利，否則無償之土地出
25 借人無法利用土地，而系爭房屋之使用人未支出代價，卻仍
26 以系爭房屋占用系爭土地，並得向第三人銘祐公司收取租
27 金，形成不合理情形，本院因認就系爭房屋之使用目的已
28 達，原告自得依民法第470條第1項規定，請求終止系爭使用
29 借貸契約，並返還占用之土地。

30 5. 依上所述，原告依民法第470條第1項規定，主張終止系爭使
31 用借貸契約，並返還系爭土地如附圖所示編號A、B、C部

01 分，應屬有據，業經認定如前，則原告依民法第470條第2
02 項、第472條第1款、第2款請求終止系爭使用借貸契約，返
03 還系爭土地如附圖所示編號A、B、C部分，是否於法有據，
04 即無再審酌之必要，併此敘明。

05 (二)原告依民法第767條第1項規定請求被告金全公司將系爭房屋
06 (即如附圖所示編號A、B、C部分)拆除，並將土地返還予原
07 告，有無理由？

08 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
09 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
10 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。

11 2. 查系爭土地為原告所有，其上有被告金全公司所興建系爭房
12 屋，被告金全公司亦為系爭房屋之事實上處分權人。又依高
13 雄市大寮地政事務所測量結果系爭房屋占有系爭土地如附圖
14 所示編號A、B、C部分，就前揭占有原具有系爭使用借貸契
15 約之法律關係等情，為兩造所不爭執，業如前述，嗣原告於
16 本件訴訟進行之113年12月3日另依民法第470條第1項規
17 定，請求終止系爭使用借貸契約，並返還系爭土地如附圖所
18 示編號A、B、C應屬有據，業如前述，又原告為前揭主張之
19 民事陳述意見狀(二)業已於113年12月3日送達被告金全公
20 司，有該書狀收文戳章在卷可稽(見本院卷二第379頁)，
21 故應認系爭使用借貸契約於113年12月3日即告終止，系爭使
22 用借貸契約既告終止，被告占用系爭土地依前開說明，已無
23 占有權源，則原告另依民法第767條第1項規定請求被告金全
24 公司於114年7月1日後應將附圖所示編號A、B、C部分之系爭
25 房屋拆除，將上開土地返還予原告，即屬有據。

26 五、綜上所述，原告依民法第470條第1項、民法第767條第1項前
27 段規定，請求被告金全公司於114年7月1日後應將附圖所示
28 A、B、C之系爭房屋拆除，將土地返還予原告，為有理由，
29 應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
31 判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

01 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日
04 民事第三庭法 官 林綉君

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
09 書記官 張傑琦