

臺灣南投地方法院民事判決

109年度訴字第500號

原告 廖美津

訴訟代理人 陳思愷律師

被告 中日特種紙廠股份有限公司

法定代理人 陳濤聲

被告 長春棉紙廠股份有限公司

法定代理人 陳濤聲

共同

訴訟代理人 陳居亮律師

林翰緯律師

陳姿吟

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國110 年9 月24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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

(一)原告起訴主張略以：

- 1.坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）於民國72年2 月10日登記在訴外人即中日特種紙廠股份有限公司（下稱中日公司）員工黃茂榛名下，嗣於76年5月12日以買賣為原因移轉登記所有權至原告名下。又訴外人即原告之配偶陳正宗與被告中日特種紙廠股份有限公司（下稱中日公司）、長春棉紙廠股份有限公司（下稱長春公司）之法定代

理人陳濤聲為兄弟關係，被告中日公司、長春公司原係陳正宗、陳濤聲之父母即訴外人陳樹火、陳鳳嬌於生前共同經營，陳樹火、陳鳳嬌於79年10月2日死亡後，分別由陳濤聲、陳正宗繼任被告中日公司、長春公司之法定代理人，嗣被告長春公司於98年11月24日變更法定代理人為陳濤聲。

2.又原告雖於88年1月15日簽立土地使用同意書將系爭土地出租予被告中日公司設廠，嗣被告中日公司因欲在系爭土地申請工廠設立許可及變更系爭土地編定使用種類，遂於93年3月間同意被告中日公司無償借用系爭土地，並請原告簽立變更編定同意書，惟原告當時並未填載簽立日期，被告中日公司係在原告交付該同意書後，始由陳濤聲自行或命他人倒填較早之日期即92年6月3日，故原告與被告中日公司間之租賃關係於斯時即變更為使用借貸關係，然原告當時並未同意被告長春公司使用系爭土地。

3.再者，被告中日公司在系爭土地上如附圖所示：編號A1面積170.86平方公尺之化學沉澱槽、編號A2面積38.11平方公尺之化學沉澱槽、編號C面積331.73平方公尺之操控室等地上物有事實上處分權，被告長春公司在系爭土地上如附圖所示：編號B面積504.65平方公尺之造紙廠有事實上處分權。而民法第472條第1款所定「自己需用借用物」，只須貸與人有自己需用之原因事實即為已足，不必深究是否因正當事由而有收回之必要，且該款之事由理應從寬認定。原告因不可預知之情事，其所經營之方程立實業股份有限公司（下稱方程立公司）為拓展業務而需有土地作為倉儲之用，惟因原告與配偶所有之其他土地或建物，除土地上已存在現有建物，無法作為倉儲使用以外，原告之配偶並無任何義務提供土地或建物供方程立公司作為倉儲使用，故目前僅能以系爭土地為倉儲作業之用；又原告於收回系爭土地自用後，縱然經主管機關認定不符原核定之事業計畫而需恢復農業編定，惟此僅係原告與方程立公司間之內部事項，系爭土地上之管制事項與原告收回土地自用一節無關；另原告與方程立公司亦可

01 將系爭土地為變更編定之申請，或為符合己身之需求而另為
02 對應之措施；再者，系爭土地收回後，系爭土地是否行使袋
03 地通行權，亦僅屬原告收回系爭土地之後續問題，核與被告
04 中日公司無涉。因此，原告於109年7月14日以民法第472條
05 第1款「貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者」規
06 定為由發函向被告中日公司終止兩造間之使用借貸契約，並
07 命被告中日公司應於文到後30日內將坐落系爭土地上之前開
08 地上物拆除並返還土地予原告，該函業經被告中日公司於10
09 9年7月15日收受，惟被告中日公司迄今仍置之不理；另原告
10 亦未同意被告長春公司使用系爭土地，則被告中日公司、長
11 春公司均屬無權占有系爭土地。

12 4.基上，被告中日公司、長春公司既無合法正當權源占有使用
13 系爭土地，即獲得相當於租金之利益，致原告受有損害，原
14 告自得依不當得利之規定，請求渠等返還所受利益。此外，
15 參酌土地法第97條第1項規定意旨並以系爭土地自109年1月
16 起之申報地價為每平方公尺680元為計算基準，被告中日公
17 司、長春公司應分別自109年8月17日、民事起訴狀繕本送達
18 翌日起，均至返還系爭土地之日止，按月給付原告3,064
19 元、2,860元。爰依民法第472條第1款、第767條第1項、第1
20 79條等規定提起本訴。並聲明：被告中日公司應將系爭土地
21 上如附圖所示：編號A1面積170.86平方公尺之化學沉澱槽、
22 編號A2面積38.11平方公尺之化學沉澱槽、編號C面積331.73
23 平方公尺之操控室等地上物拆除並將上開土地返還原告，及
24 應自109年8月17日起至返還上開土地之日止，按月給付原告
25 3,064元；被告長春公司應將坐落系爭土地上如附圖所示編
26 號B面積504.65平方公尺之造紙廠地上物拆除並將上開土地
27 返還原告，及應自民事起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土
28 地之日止，按月給付原告2,860元；願供擔保，請准宣告假
29 執行。

30 (二)被告則抗辯略以：

01 1.被告長春公司係由陳樹火、陳鳳嬌於52年間共同創立，被告
02 長春公司於72年間欲擴大經營，故以被告長春公司當時法定
03 代理人陳鳳嬌所有第一商業銀行埔里分行甲存帳戶（下稱系
04 爭帳戶）之資金購買系爭土地，惟因系爭土地為農地，礙於
05 當時法令規定，無法登記在被告中日公司名下，故借名登記
06 在黃茂榛名下，嗣因黃茂榛年事已高，故欲借名登記在原告
07 名下，遂由黃茂榛將系爭土地以買賣為原因移轉登記所有權
08 至原告名下，且系爭土地之地價稅自72年購入至106年間，
09 均由被告長春公司繳納並保管所有權狀，被告長春公司始為
10 系爭土地實際所有權人，並同意被告中日公司無償使用系爭
11 土地。因此，原告對於被告長春公司、中日公司長期以來均
12 無償使用系爭土地均無任何反對之意見，而被告長春公司已
13 以109年10月19日民事答辯暨反訴起訴狀繕本之送達終止其
14 與原告間關於系爭土地之借名登記契約。

15 2.縱認原告為系爭土地所有權人，惟非都市計畫土地經變更編
16 定後，使用者必須依目的事業主管機關核定之事業計畫使用
17 土地，若未依原核定計畫使用，直轄市或縣市政府應函請土
18 地登記機關恢復原編定。因此，系爭土地之使用分區為特定
19 農業區，經被告中日公司辦理變更編定計畫後，目前變更編
20 號為丁種建地，而依南投縣政府110年2月19日府建發字第11
21 00030894號函之說明六：系爭土地依據「非都市土地使用管
22 制規則」第30條第6項規定，因由被告中日公司依擴展計畫
23 完成使用中，於被告中日公司計畫完成使用前，依「興辦工
24 業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」第16第1
25 項規定，不得供他人使用等語，可知系爭土地依法應恢復原
26 有農業區之編定，始可供方程立公司使用，故原告目前無法
27 在取回系爭土地後，取代被告中日公司使用系爭土地並作為
28 倉儲使用。另系爭土地為袋地，原告或方程立公司收回系爭
29 土地後，乃無對外通行之道路，應無法供方程立公司作為倉
30 儲及作業使用；此外，原告若有需用土地作為倉儲使用，原
31 告及其配偶亦有其他土地或建物可供方程立公司作為倉儲作

業用地，足見並無收回系爭土地之必要。因此，原告客觀上並無「自己需用借用物」之情形，故原告依民法第472條第1款為由向被告中日公司終止使用借貸，於法未合。

3.另原告身為被告長春公司、中日公司股東，顯然知悉被告長春公司、中日公司使用系爭土地興建廠房，且未曾為反對之意思表示，且原告為協助被告中日公司將系爭土地變更為工業用地，亦多次出具同意書，故被告中日公司依民法第770、772條規定乃時效取得地上權，並已向南投縣埔里地政事務所就系爭土地申請登記時效取得地上權，核屬有權占用系爭土地。

4.此外，原告既非系爭土地實際所有權人，被告中日公司、長春公司占用系爭土地，並無損害原告任何權利之情形，且被告以收回自用系爭土地為由向本院提起本訴，係以損害被告中日公司、長春公司為主要目的，已違反誠信原則及公共利益。並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張略以：

1.反訴原告長春公司、中日公司使用系爭土地，迄今已20年以上，反訴被告為陳樹火、陳鳳嬌之媳婦，並具有公司股東之身分，其對於反訴原告中日公司、長春公司使用系爭土地作為廠房之情事應知之甚稔，並曾協助反訴原告中日公司多次出具土地使用同意書、變更編定同意書將系爭土地變更為工業用地事宜。故反訴原告中日公司依民法第770、772條規定已時效取得地上權，並已向南投縣埔里地政事務所就系爭土地申請時效取得地上權。

2.並聲明：確認反訴原告中日公司就系爭土地有地上權登記請求權存在。

(二)反訴被告則抗辯略以：

1.依反訴原告於93年3月25日簽立之變更編定同意書可知，反訴被告係將系爭土地貸與反訴原告中日公司，則反訴原告中

01 日公司主觀上應係基於借貸或其他意思占用系爭土地，並無
02 任何行使地上權之主觀意思。

03 2.又反訴原告中日公司之法定代理人陳濤聲曾於他案訴訟中主
04 張系爭土地為其所有並依終止借名登記後之法律關係請求反
05 訴被告返還系爭土地，益徵反訴原告主觀上就系爭土地自始
06 無行使地上權之意思。

07 3.並聲明：如主文第3項所示。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)陳濤聲與原告之配偶陳正宗為兄弟關係，陳濤聲之父母陳樹
10 火、陳鳳嬌於生前共同經營被告中日公司、長春公司，渠等
11 死亡後，由陳濤聲、陳正宗分別繼任為被告中日公司、長春
12 公司之法定代理人，嗣被告長春公司於98年11月24日變更為
13 法定代理人為陳濤聲。

14 (二)陳濤聲與林英機於72年1月21日簽訂土地買賣契約書，約定
15 以價金100萬元購買系爭土地及同段341號土地（重測前大肚
16 城段1096之3號土地），定金10萬元及第二期款10萬元係由
17 陳濤聲之母陳鳳嬌開立支票給付。

18 (三)系爭土地於72年2月10日登記在被告中日公司員工黃茂榛名
19 下，於76年5月12日以買賣為原因移轉登記所有權至原告名
20 下。

21 (四)系爭土地原為特定農業區農牧用地，於96年11月14日變更登
22 記為丁種建築用地，原告於99年1月28日、104年10月14日
23 辦理系爭土地所有權人地址變更登記。

24 (五)陳濤聲於99年前之某一年間將其持有之系爭土地所有權狀交
25 予原告。

26 (六)原告於93年3月25日簽立變更編定同意書予被告中日公司，
27 同意提供系爭土地予被告中日公司申請工廠設立許可及變更
28 系爭土地編定使用種類，並由被告中日公司法定代理人陳濤
29 聲自行或命他人倒填較早之日期92年6月3日。

30 (七)原告所經營之方程立公司為拓展業務，經該公司109年度董
31 事會決議通過由原告提供系爭土地作為公司作業及倉儲之

01 用。

02 (八)原告於109年7月14日以民法第472條第1款因不可預知之情事
03 而需用借用物之情形發函向被告終止使用借貸並限被告於30
04 日內將地上物拆除並返還土地，業經被告於109年7月15日收
05 受。

06 (九)林英機、翁龍場於104年2月26日在本院公證處就其二人分別
07 書立之聲明書辦理認證。

08 (十)被告中日公司就系爭土地上如附圖所示：編號A1面積170.86
09 平方公尺之化學沉澱槽、編號A2面積38.11平方公尺之化學
10 沉澱槽、編號C面積331.73平方公尺之操控室等地上物，均
11 有事實上處分權。

12 □被告長春公司就系爭土地上如附圖所示編號B面積504.65平
13 方公尺之造紙廠，有事實上處分權。

14 四、兩造爭執之事項：

15 (一)原告以民法第472條第1款因不可預知之情事而需用借用物之
16 情形發函向被告中日公司終止使用借貸，是否有理由？得否
17 請求被告中日公司拆除系爭土地上之A1、A2、C 地上物及返
18 還上開土地？如無使用借貸關係，原告以民法第767 條第1
19 項請求中日公司拆除上開地上物及返還土地，是否有理由？

20 (二)原告以民法第472 條第1 款因不可預知之情事而需用借用物
21 之情形以民事起訴狀繕本之送達向被告長春公司終止使用借
22 貸，是否有理由？得否請求被告長春公司拆除系爭土地上之
23 B 地上物及返還上開土地？如無使用借貸關係，原告以民法
24 第767 條第1 項請求長春公司拆除上開地上物及返還土地，
25 是否有理由？

26 (三)原告得否依民法第179 條之規定，請求被告給付相當於租金
27 之不當得利？暨其數額為多少？

28 (四)反訴原告主張時效取得地上權，是否可採？

29 五、本院之判斷：

30 (一)本訴之部分：

31 1.陳濤聲與原告之配偶陳正宗為兄弟關係，陳濤聲之父母陳樹

01 火、陳鳳嬌於生前共同經營被告中日公司、長春公司，渠等
02 死亡後，由陳濤聲、陳正宗分別繼任為被告中日公司、長春
03 公司之法定代理人，嗣被告長春公司於98年11月24日變更為
04 法定代理人為陳濤聲。又陳濤聲與林英機於72年1月21日簽
05 訂土地買賣契約書，約定以價金100萬元購買系爭土地及同
06 段341號土地（重測前大肚城段1096之3號土地），定金10萬
07 元及第二期款10萬元係由陳濤聲之母陳鳳嬌開立支票給付，
08 系爭土地於72年2月10日登記在被告中日公司員工黃茂榛名
09 下，嗣於76年5月12日以買賣為原因移轉登記所有權至原告
10 名下。原告於93年3月25日簽立變更編定同意書予被告中日
11 公司，同意提供系爭土地予被告中日公司申請工廠設立許可
12 及變更系爭土地編定使用種類，並由被告中日公司法定代理
13 人陳濤聲自行或命他人倒填較早之日期92年6月3日。系爭土
14 地原為特定農業區農牧用地，於96年11月14日變更登記為丁
15 種建築用地。另原告所經營之方程立公司為拓展業務，經該
16 公司109年度董事會決議通過由原告提供系爭土地作為公司
17 作業及倉儲之用，嗣原告於109年7月14日以民法第472條第1
18 款因不可預知之情事而需用借用物之情形發函向被告終止使
19 用借貸並限被告於30日內將地上物拆除並返還土地，業經被
20 告於109年7月15日收受等情，為兩造所不爭，堪認屬實。另
21 被告中日公司就系爭土地上如附圖所示：編號A1面積170.86
22 平方公尺之化學沉澱槽、編號A2面積38.11平方公尺之化學
23 沉澱槽、編號C面積331.73平方公尺之操控室等地上物，有
24 事實上處分權，被告長春公司就系爭土地如附圖所示編號B
25 面積504.65平方公尺之造紙廠，有事實上處分權等情，亦為
26 兩造不爭執之事實，且經本院於109年11月12日會同兩造及
27 南投縣埔里地政事務所人員履勘現場屬實，並製有勘驗筆
28 錄、現場照片、附圖在卷可稽（見本院卷(一)第217頁至第23
29 3頁），亦堪認屬實。

- 30 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
31 民事訴訟法第277條本文定有明文。又所有人對於無權占有

或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段固有明文。惟民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。次按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條訂有明文。又所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢。再按，貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內。而所謂「不可預知之情事」，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。

3.原告主張其因不可預知之情事，其所經營之方程立公司為拓展業務而有收回系爭土地作為倉儲作業使用之必要等等，惟為被告所否認並以前詞置辯。經查：

(1)系爭土地於72年2月10日登記在被告中日公司員工黃茂榛名下，嗣於76年5月12日以買賣為原因移轉登記所有權至原告名下，原告於93年3月25日簽立變更編定同意書予被告中日公司，同意提供系爭土地予被告中日公司申請工廠設立許可及變更系爭土地編定使用種類，並由被告中日公司法定代理人陳濤聲自行或命他人倒填較早之日期92年6月3日，系爭土地原為特定農業區農牧用地，於96年11月14日變更登記為丁種建築用地等情，業如前述。又觀諸原告於88年1月15日簽立之土地使用同意書，其內容略以：茲同意系爭土地及其上

01 建築改良物出租予被告中日公司設廠，做工業使用；及原告
02 於92年6月4日簽立之變更編定同書，其內容略以：茲同意系
03 爭土地提供予被告中日公司變更編定，設立工廠使用；暨被
04 告中日公司於93年3月25日簽立之書面略以：茲因被告中日
05 公司為了擴展工廠用地，擬將系爭土地（約372.5坪，該土
06 地上目前除了被告中日公司及長春公司使用外，部分為台棉
07 使用，為本公司創辦人與台棉之協議），變更為丁種建築用
08 地，今保證該土地變更地目後，不影響土地所有權人現有之
09 權益，如要移轉時，須經所有權人之同意等語（見本院卷(一)
10 第149頁至第151頁、卷(二)164頁、卷(一)第187頁）。足見原告
11 曾簽立土地使用同意書將系爭土地及其上建物出租予被告中
12 日公司設廠使用，嗣於93年3月25日時同意提供系爭土地予
13 被告中日公司變更編定地目為丁種建築用地以供設立工廠使
14 用及擴展工廠用地，且對於系爭土地目前除被告中日公司及
15 長春公司使用以外，訴外人台棉棉業股份有限公司亦有使用
16 等情均應知悉，則原告於93年3月25日未定借用期間同意出
17 借系爭土地予被告中日公司、長春公司使用，原告與被告中
18 日公司、長春公司間於93年3月25日成立使用借貸關係，且
19 原告同意被告中日公司將系爭土地編定地目為丁種建築用地
20 並在其上設定工廠及擴展工廠用地。因此，原告與被告中日
21 公司、長春公司就系爭土地所成立之使用借貸契約，未言明
22 使用期限，屬未定期限，且原告同意將系爭土地貸與被告中
23 日公司並同意由被告中日公司將系爭土地變更編定地目以供
24 設定工廠及擴展工廠用地使用，應係基於兩造之親屬關係所
25 為之借貸，其借貸之目的乃在於使被告中日公司、長春公司
26 之家族企業得以在系爭土地變更編定地目為丁種建築用地以
27 供設立工廠及擴廠使用，並得繼續經營家族企業，而具有繼
28 續性。

29 (2)系爭土地上有如附圖所示：編號A1面積170.86 平方公尺之
30 化學沉澱槽、編號A2面積38.11平方公尺之化學沉澱槽、編
31 號B面積504.65平方公尺之造紙廠、編號C面積331.73平方公

01 尺之操控室等地上物，且被告中日公司對上開A1、A2、C之
02 地上物有事實上處分權，被告長春公司對上開B地上物有事
03 實上處分權等情，業如上述，系爭土地之現占有人為被告中
04 日、長春公司，且依本院於109年11月12日履勘情形之前開
05 照片及經濟部商工登記公示資料查詢服務資料所示（見本院
06 卷(二)第485頁），目前被告中日、長春公司尚在繼續營業
07 中，此亦為原告所不否認之事實，足見被告中日公司、長春
08 公司目前仍在系爭土地繼續經營事業。

09 (3)另參以原告所提109年9月17日系爭土地登記第一類謄本所
10 示，系爭土地之其他登記事項記載略以：依據南投縣政府10
11 2年9月11日府建工字第1020184332號函核准毗連土地擴展計
12 畫，本筆係原廠土地限依其擴展工業計畫作為工業使用等語
13 （見本院卷(一)第45頁）；又南投縣政府110年2月19日府建發
14 字第1100030894號函略以：被告中日公司依興辦工業人使用
15 毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法（下稱審查辦法）申
16 請南投縣○○鎮○○段000地號等12筆土地（含系爭土地）
17 擴展計畫，前經南投縣政府102年9月11日依審查辦法第9、1
18 4條規定辦妥相關事項後，由南投縣政府核發工業用地證明
19 書並函知當地地政事務所於興辦工業人使用之毗連非都市土
20 地及原廠工地登記簿標示部加註管制事項及函知地政主管機
21 關辦理毗連非都市土地變更編定；被告中日公司自用地完成
22 變更編定之日（104年5月21日）後，已依規定先取得106年3
23 月27日南投縣政府府建工字第1060059386號函同意展延擴展
24 計畫完成使用期限二年至108年5月20日，並由南投縣政府依
25 被告中日公司申請及參照經濟部工業局102年9月25日研商興
26 辦工業人申請展延非都市土地完成使用期限相關事宜會議之
27 紀錄結論，於109年12月31日召開審查會議，針對使用期限
28 已逾縣（市）政府通案展延期限之案件，依現勘興辦工業人
29 擴展計畫之建廠狀況，確認其確有建廠之意願，並衡酌建築
30 物相關執照之申請期限、已建築或已使用強度之情形，及是
31 否耗費行政資源等，就個案事實以比例原則權衡，命其限期

改善至110年11月30日止；系爭土地依非都市土地使用管制規則第30條第6項規定，因由被告中日公司尚依上開期限及擴展計畫完成使用中，於計畫完成使用前，依興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法第16第1項規定，不得以一部或全部轉售、轉租、設定地上權或以其他方式供他人使用等語（見本院卷(一)第431頁至第433頁）。足見在原告將系爭土地貸與被告中日公司作為變更編定地目為丁種建築用地後，被告中日公司已依審查辦法申請擴展計畫並經南投縣政府核定在案而通知地政機關辦理核准毗連土地擴展計畫，系爭土地係原廠土地限依其擴展工業計畫作為使用登記事項，嗣被告中日公司完成變更編定之日（104年5月21日）後，已取得南投縣政府同意展延擴展計畫至108年5月20日，且依被告中日公司已在期限改善及依擴展計畫完成使用中，在計畫完成使用前，不得以其他方式供他人使用，此乃限制被告中日公司僅得依擴展計畫使用系爭土地，不得以其他方式供他人使用。則依上開情形所示，被告中日公司在擴展計畫完成使用前，應有繼續使用系爭土地之意思及繼續使用系爭土地之必要。

(4)基上，原告將系爭土地貸與被告中日公司、長春公司，並提供系爭土地予被告中日公司變更編定土地為丁種建築用地以供設廠及擴廠使用，其借貸之目的乃在於使被告中日公司、長春公司之家族企業得以在系爭土地變更編定地目以供設立工廠及擴廠使用，並依擴展計畫使用系爭土地，並得使家族企業繼續經營，應具有繼續性；而在擴展計畫完成使用前，被告中日公司、長春公司仍有繼續使用系爭土地之意思及繼續使用系爭土地之必要一節，應堪認定。因此，原告所經營之方程立公司雖為拓展業務並經該公司109年度董事會決議通過由原告提供系爭土地作為公司作業及倉儲之用，固屬本件借貸以後所發生之情事，惟上開借貸之目的乃在於使被告中日公司、長春公司之家族企業得以在系爭土地變更編定地目為丁種建築用地後，以供設立工廠及擴廠使用，並依擴展

01 計畫繼續使用系爭土地，使家族企業得以繼續經營，應具有
02 繼續性，此情應為原告於簽立變更編定同意書時成立上開使
03 用借貸關係時所能預見。又原告所經營之方程立公司雖為拓
04 展業務並經該公司109年度董事會決議通過由原告提供系爭
05 土地作為公司作業及倉儲之用，惟被告中日公司、長春公司
06 基於上開借貸關係仍然繼續使用系爭土地並依擴展計畫經營
07 中，系爭土地現況仍符合原告當時借貸之目的及所得預料之
08 情形，即難謂與民法第472 條第1 款「貸與人因不可預知之
09 情事」要件相符。是原告主張其因不可預料其所經營之方程
10 立公司有使用系爭土地作為倉儲之用而主張本件該當於民法
11 第472 條第1 款「貸與人因不可預知之情事」一節，尚非可
12 採，則原告對被告所為終止使用借貸之意思表示，即難認合
13 法，故被告中日公司、長春公司仍得基於上開借貸關係而有
14 權占有使用系爭土地。

15 4.再按民法第179 條不當得利請求權之規定，係以無法律上原
16 因受利益為前提，惟被告中日公司、長春公司基於使用借貸
17 之法律關係而得對原告主張有權占有使用系爭土地，且得使
18 用系爭土地迄至擴展計畫完成使用前，即非無權占有系爭土
19 地等節，業經本院認定如上，則原告請求被告給付使用系爭
20 土地之不當得利及遲延利息，即與民法第179 條規定不符，
21 核屬無據。

22 5.綜上所述，原告與被告中日公司、長春公司之使用借貸關係
23 之前述目的乃為原告於簽立變更編定同意書時所能預見，系
24 爭土地現況仍符合原告當時借貸之目的及原告所得預料之情
25 形，則原告依民法第472條第1款規定為由向被告所為終止使
26 用借貸之意思表示，即難認合法，被告中日公司、長春公司
27 基於上開借貸關係仍然有權占有使用系爭土地，即非無權占
28 有使用系爭土地。從而，原告主張依民法第472條第1款、第
29 767條第1項、第179條等規定提起本訴而訴請如其聲明，均
30 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
31 請，即失所附麗，應併予駁回。

01 (二)反訴部分：

02 1.按民法第769條、第770條及第772條規定，以行使地上權之
03 意思，20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求
04 登記為地上權人；以行使地上權之意思，10年間和平繼續占
05 有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，
06 得請求登記為地上權人。是以，主張因時效取得地上權者，
07 依民法第772條準用同法第769條或第770條之規定，須以
08 行使地上權之意思而占有他人之土地，經過一定之期間，始
09 得請求登記為地上權人，尚難僅以占有有人在他人土地上有建
10 築物或其他工作物或竹木之客觀事實，而認占有人係基於行
11 使地上權之意思而占有。

12 2.反訴原告主張反訴原告中日公司以地上權之意思，已逾20年
13 和平、公然、繼續占有系爭土地，應已時效取得地上權等
14 等。惟查：反訴被告將系爭土地出借予反訴原告中日公司、
15 長春公司，並提供予反訴原告中日公司變更編定土地為丁種
16 建築用地以供設廠及擴廠使用，其借貸之目的乃在於使反訴
17 原告中日、長春公司之家族企業得以在系爭土地變更編定地
18 目以供設立工廠及擴廠使用，並依擴展計畫使用系爭土地，
19 兩造間係成立未定期限之使用借貸關係，業如前述，則反訴
20 原告中日公司係是否以行使地上權之意思而占有系爭土地，
21 即非無疑。是反訴原告此部分主張，即非可採。

22 3.綜上所述，反訴原告主張反訴原告中日公司已時效取得地上
23 權，並已向南投縣埔里地政事務所就系爭土地申請時效取得
24 地上權等等，難認有據。從而，反訴原告依民法第770條、
25 第772條等規定提起本訴而訴請如其聲明，為無理由，應予
26 駁回。

27 六、本件本訴及反訴為判決之基礎事實已臻明確，兩造其餘之攻
28 擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌
29 論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 110 年 11 月 9 日

民事第二庭 法官 鄭順福

以上正本係照原本作成

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 11 月 9 日

書記官 施涵雯