

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第63號

原告 明山別館股份有限公司

法定代理人 林錫侯

訴訟代理人 江沅庭律師

被告 江衍堂

江春蘭

江春英

江品

上三人共同

訴訟代理人 江慶斌

被告 江衍壽

訴訟代理人 周詩涵

被告 劉若

江春梅

兼

上二人共同

訴訟代理人 江衍地

被告 藍燈昌

葉昆輝

上二人共同

訴訟代理人 蘇士恒律師

複代理人 楊宜璇律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，本院於民國114年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

如附表一「建物事實上處分權之所有或共有人」欄所示之被告，

01 應分別將如附表一「建物」欄所示之建物拆除，並分別將該建物
02 所占用土地返還原告。

03 被告各應依附表一「應給付金額」欄所示內容給付原告。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告依附表一「訴訟費用分擔」欄所示比例負擔，餘
06 由原告負擔。

07 本判決第1項及第2項附表一編號2「應給付金額」欄所示1.部分
08 內容於原告各依附表一「擔保金」欄所示金額供擔保後，得假執
09 行；但被告如各依附表一「反擔保金」欄所示金額為原告預供擔
10 保，得免為假執行。

11 原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受
15 其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用
16 之；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
17 他造，民事訴訟法第170條、第173條本文、第176條分別定
18 有明文。經查：本件原告起訴時，法定代理人原為林錫侯，
19 嗣於訴訟進行中變更法定代理人為林碩夫，因原告有委任訴
20 訟代理人，訴訟程序不當然停止，且其於民國114年8月15日
21 具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第43至45頁），並由本院將
22 繕本送達被告，依上開規定，已生承受訴訟效力。

23 二、被告江衍堂、江衍壽、江春蘭、江春英、江品、劉若、江衍
24 地、江春梅經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核
25 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由
26 其一造辯論而為判決。

27 貳、實體事項：

28 一、原告主張略以：

29 (一)南投縣○○鄉○○○段00000○00000地號土地（各自逕稱地
30 號，合稱系爭土地）為原告所有。

31 (二)坐落於157-3地號土地如附圖即南投縣竹山地政事務所（下

01 稱竹山地政) 複丈日期113年5月21日土地複丈成果圖編號1
02 所示(面積42平方公尺)之即門牌號碼南投縣○○鄉○○路
03 0號房屋(未辦理保存登記建物, 下稱甲屋), 原為訴外人
04 江枝萬所有, 江枝萬於103年8月8日死亡後由被告江衍堂、
05 江春蘭、江春英、江品(下合稱被告江衍堂等4人)所繼
06 承; 坐落於157-3地號土地如附圖編號2所示(面積23平方公
07 尺)之同門牌號碼南投縣○○鄉○○路0號(含水塔)房屋
08 (未辦理保存登記建物, 下稱乙屋), 原為訴外人江支名所
09 有, 江支名於88年8月14日死亡後由被告江衍壽、劉若、江
10 衍地、江春梅(下合稱被告江衍壽等4人)所繼承; 坐落於1
11 57-2地號土地如附圖編號3所示(面積65平方公尺)之即門
12 牌號碼南投縣○○鄉○○路0號房屋(未辦理保存登記建
13 物, 下稱丙屋), 原為訴外人藍發所有, 藍發於101年7月18
14 日死亡後由其子被告藍燈昌所繼承。渠等均分別為上開甲、
15 乙、丙屋之事實上處分權人, 惟渠等自始無權占有原告所有
16 系爭土地, 縱使被告江衍堂等4人、藍燈昌與原告間就系爭
17 土地存在使用借貸關係存在, 原告依民法第472條第4款借用人
18 死亡及同條第1款原告需系爭土地作為擴建園區規模、興
19 建員工宿舍、停車場之需求為由, 並以民事準備暨聲請調查
20 證據(三)狀繕本送達終止與被告江衍堂等4人、藍燈昌間之使
21 用借貸關係, 並依民法第767條第1項前段、中段規定訴請拆
22 除甲屋、乙屋、丙屋及返還占用部分土地。

23 (三)又被告江衍堂等4人、江衍壽等4人、藍燈昌無權占有系爭土
24 地獲有相當於租金之利益, 致原告受有損害, 爰依民法第17
25 9條規定, 請求渠等按占有系爭土地面積, 以公告現值10%
26 計算被告江衍堂等4人、江衍壽等4人、藍燈昌應給付原告自
27 民事起訴狀繕本送達翌日起回溯5年之相當於租金之不當得
28 利, 分別為新臺幣(下同)4萬2,000元、2萬3,000元、6萬
29 5,000元及法定遲延利息, 暨被告江衍堂等4人、江衍壽等4
30 人自民事追加被告暨變更訴之聲明狀繕本送達翌日起、被告
31 藍燈昌自民事追加被告(二)暨變更訴之聲明(二)狀送達翌日起,

01 均至返還占用部分土地之日止，各應按月給付原告700元、3
02 83元、1,083元。

03 (四)坐落於157-2地號土地如附圖編號4所示（面積204平方公
04 尺）及157-3地號土地如附圖編號5所示（面積51平方公尺）
05 之即門牌號碼南投縣○○鄉○○路0號房屋（未辦理保存登
06 記建物，下稱丁屋）為被告葉昆輝所有，惟被告葉昆輝無權
07 占有系爭土地，原告及訴外人林碧蘭前於89年間訴請被告葉
08 昆輝返還土地，經本院以89年度重訴字第59號判決（下稱59
09 號判決）命被告葉昆輝應拆屋還地。嗣該案被告等人提起上
10 訴，由臺灣高等法院臺中分院以90年度重訴字第75號受理在
11 案，原告誤信該案被告等人承諾會於1、2年後搬遷，遂於91
12 年4月15日具狀撤回第一審之訴，而原告與被告葉昆輝應於8
13 9年間成立新的使用借貸關係。詎料，被告葉昆輝將丁屋提
14 供訴外人即第三人謝秋香使用，且原告現需系爭土地作為擴
15 建園區規模、興建員工宿舍、停車場之需求，原告依民法第
16 472條第2款及同條第1款為由，並以本件民事起訴狀繕本送
17 達被告葉昆輝，終止雙方使用借貸關係，且依民法第767條
18 第1項前段、中段規定訴請拆除丁屋及返還占用部分土地。
19 又原告終止雙方使用借貸關係後，被告葉昆輝仍無權占有系
20 爭土地獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，爰依民法
21 第179條規定，請求被告葉昆輝按占有系爭土地面積，以公
22 告現值10%計算，被告應按月給付原告4,250元。

23 (五)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如附表一「請求相當於租
24 金之不當得利」欄所示。3.聲明第1項及第2項中關於請求回
25 溯5年相當於租金之不當得利部分，願供擔保，請准宣告假
26 執行。

27 二、被告方面：

28 (一)被告江衍堂抗辯則以：甲屋並非無權占有原告所有157-3地
29 號土地，原告欲收回該地興建員工宿舍，理應與現居民協調
30 後，終止使用借貸契約。又林碧蘭前曾對其父江枝萬占用15
31 7-3地號土地提起請求返還土地事件訴訟，經59號判決應返

01 還占用157-3地號土地如該判決附圖所示0.0013公頃（即13
02 平方公尺）木造平房拆除，並返還林碧蘭，江枝萬等被告上
03 訴後，林碧蘭撤回起訴，原告為157-3地號土地特定繼受
04 人，自不得就同一事件重複起訴，且原告提起本件訴訟有權
05 利濫用及違反誠信原則。

06 (二)被告江衍壽、劉若、江衍地、江春梅未於最後言詞辯論期日
07 到場，據其前於言詞辯論期日到場及提出書狀所為聲明及陳
08 述略以：雖原告所提出竹山地政複丈日期94年6月30日土地
09 複丈成果圖有記載使用人為江支名，惟江支名已於88年8月1
10 4日死亡，故該記載是否實在已有疑義。且江支名於死亡
11 前，已將乙屋事實上處分權讓與江枝萬，故渠等未無權占有
12 157-3地號土地，但希望繼續使用或承租土地。又原告前於5
13 9號判決起訴時曾將江支名列為被告，而江支名於該案起訴
14 時已死亡，原告未聲明江支名之繼承人承受訴訟，反而於訴
15 訟過程中撤回江支名部分，顯見江支名與無權占有157-3地
16 號土地無涉。

17 (三)被告藍燈昌、葉昆輝抗辯則以：

- 18 1.原告提起本件訴訟已違反民事訴訟法第263條第2項、第400
19 條第1項及第401條第1項規定，而就同一之訴重複起訴。
- 20 2.被告藍燈昌係繼承藍發就丙屋之事實上處分權，自屬有權占
21 有157-2地號土地，且藍發於101年7月18日死亡，而自原告
22 提起本件訴訟已逾10年，顯見原告已同意被告藍燈昌承受藍
23 發與其間使用借貸法律關係，原告自不得再以此為由對被告
24 藍燈昌終止使用借貸契約。又本院105年度簡上字第2號判決
25 (下稱105簡上2號判決)已認定原告、林碧蘭與被告葉昆輝間
26 存有使用借貸關係，被告葉昆輝自屬有權占有系爭土地。另
27 被告葉昆輝並未將系爭土地提供予謝秋香使用，且原告非因
28 不可預知之情事，自己需用借用之系爭土地，故原告以民法
29 第472條第4款及同條第1款向被告藍燈昌、同條第2款及同條
30 第1款向被告葉昆輝終止使用借貸關係為無理由。而原告提
31 起本件訴訟有權利濫用及違反誠信原則。

01 3.縱原告訴請拆除丙屋、丁屋並返還系爭土地與原告有理由，
02 原告請求相當於租金之不當得利應依土地法第97條規定以土
03 地及其建物總價年息10%計算，而非以公告地價乘以所占面
04 積計算。

05 (四)被告江春蘭、江春英、江品未於最後言詞辯論期日到場，亦
06 未提出書狀作何答辯或陳述。

07 (五)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
08 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、除被告江春蘭、江春英、江品外，兩造不爭執事項（見本院
10 卷二第287至289頁）：

11 (一)系爭土地均為原告所有。

12 (二)系爭土地之申報地價均為320元/平方公尺；公告現值均為2,
13 000元/平方公尺。

14 (三)坐落於157-3地號土地如附圖編號1所示甲屋，原為江枝萬所
15 有，江枝萬過世後由被告江衍堂等4人所繼承，渠等均為事
16 實上處分權人，並繼續占用土地迄今。

17 (四)坐落於157-2地號土地如附圖編號3所示丙屋，原為藍發所
18 有，現為被告藍燈昌使用，並繼續占用土地迄今。

19 (五)坐落於157-2地號土地如附圖編號4所示及坐落於157-3地號
20 土地如附圖編號5所示之丁屋，均為被告葉昆輝所有，並占
21 用土地迄今。

22 (六)原告與林碧蘭於89年間起訴請求被告葉昆輝與藍發、江枝
23 萬、訴外人游坤房、藍阿順、江淵靖，拆除坐落於157-2、1
24 57-3地號土地與同段157-6、157-12、157-23地號土地上之
25 地上物，經本院審理後，於90年3月22日以59號判決在案，
26 判決主文略為命59號判決之前案被告拆除地上物並返還前開
27 土地。

28 (七)59號判決之前案被告提起上訴，由臺灣高等法院臺中分院以
29 90年度重上字第75號受理，復經林碧蘭、原告於91年4月15
30 日具狀撤回第一審(59號判決)之訴。

31 (八)原告與被告葉昆輝間前於89年間存有使用借貸關係。

01 (九)157-2號土地原為原告單獨所有，於102年1月18日將應有部
02 分10分之1以買賣為原因移轉予訴外人杉林實業有限公司(下
03 稱杉林公司)，杉林公司復於109年6月4日以買賣為原因，將
04 其應有部分移轉登記予本件原告。

05 (十)157-3號土地原為林碧蘭單獨所有，92年11月28日以買賣為
06 原因，將157-3號土地移轉登記與本件原告單獨所有，復經
07 本件原告於102年1月18日，將應有部分10分之1以買賣為原
08 因移轉予杉林公司，杉林公司嗣於109年6月4日以買賣為原
09 因，將其應有部分移轉登記予本件原告。

10 □杉林公司於104年間起訴請求終止與被告葉昆輝之使用借貸
11 關係並依民法767條規定訴請返還157-2號土地與157-3號土
12 地，嗣經本院以104年度投簡字第252號判決(下稱252號判
13 決)駁回杉林公司之訴，杉林公司不服提起上訴，再經105簡
14 上2號判決駁回其上訴，105簡上2號判決因不能上訴而於105
15 年6月1日確定，判決意旨略為被上訴人即本件被告葉昆輝基
16 於與林碧蘭、原告之使用借貸關係，而有權占有使用系爭土
17 地，且杉林公司明知渠等之關係，故應繼受林碧蘭、原告與
18 本件被告葉昆輝之使用借貸關係與使用借貸關係之瑕疵，而
19 不得行使所有物返還請求權，其行使所有物返還請求權復有
20 違民法第148條第2項誠實信用原則。

21 □原告於113年2月17日以民事起訴狀向被告葉昆輝終止使用借
22 貸關係。

23 □原告以民事準備暨聲請調查證據(三)狀於113年8月13日對被告
24 江春蘭、江品、江衍壽、江衍地、藍燈昌、葉昆輝，於113
25 年8月14日對被告江春梅，於113年8月16日對被告江春英，
26 於113年8月21日對被告江衍堂、劉若終止使用借貸關係。

27 四、除被告江春蘭、江春英、江品外，兩造爭執事項(見本院卷
28 二第289頁)：

29 (一)原告提起本訴有無違反民事訴訟法第263條第2項、第400條
30 第1項、第401條第1項之規定？

31 (二)被告江衍壽等4人是否為坐落157-3地號土地如附圖編號2所

01 示乙屋之事實上處分權人，並繼續占用原告土地迄今？

02 (三)被告占用原告系爭土地，是否為無權占有？

03 1.原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告藍燈昌返
04 還157-2地號土地，有無理由？

05 2.原告是否因不可預知之情事，自己需用借用予被告葉昆輝之
06 系爭土地？

07 3.被告葉昆輝是否未經原告之同意，將系爭土地允許謝秋香使
08 用？

09 4.原告依民法472條第1款、第2款暨同法第767條第1項前段、
10 中段規定請求終止與被告葉昆輝間之使用借貸關係並請求返
11 還系爭土地，有無理由？

12 (四)原告依民法請求被告拆除地上物返還土地，及給付相當於租
13 金之不當得利，有無理由？

14 (五)原告提起本訴有無權利濫用及違反誠信原則？

15 五、本院之判斷：

16 (一)原告為系爭土地所有權人，被告江衍堂等4人以甲屋占有157
17 -3地號土地如附圖編號1所示面積42平方公尺、被告江衍壽
18 等4人以乙屋占有157-3地號土地如附圖編號2所示面積23平
19 方公尺、被告藍燈昌以丙屋占有157-2地號土地如附圖編號3
20 所示面積65平方公尺、被告葉昆輝以丁屋占有157-2地號土
21 地如附圖編號4所示面積204平方公尺及157-3地號土地如附
22 圖編號5所示面積51平方公尺等情，業據其提出系爭土地第
23 二類謄本、竹山地政複丈日期94年6月30日土地複丈成果
24 圖、現場照片、江枝萬除戶謄本及其繼承人戶籍謄本、江支
25 名除戶謄本及其繼承人戶籍謄本在卷可稽（見本院卷一第29
26 至31頁、第33頁、第35至40頁、第113、125至133頁、第11
27 5、135至141頁），並經本院履勘現場及會同竹山地政現場
28 測量作成複丈成果圖附卷可佐（見本院卷二第15至26頁、第
29 49至51頁），且有聲明書為證（見本院卷二第299頁），堪
30 認為真實。

31 (二)被告江衍壽等4人固抗辯渠等非乙屋之事實上處分權人，且

01 該屋於江支名死亡後由江枝萬之繼承人即被告江衍堂等4人
02 使用等等，固據其提出甲屋及乙屋房屋狀況錄影檔、甲屋及
03 乙屋內部通道照片、59號判決民事起訴狀節本為憑（見本院
04 卷二第113至117頁），為原告所否認。然被告江衍地於本院
05 至系爭土地履勘時自承乙屋為被告江衍壽等4人使用（見本
06 院卷二第17頁），且被告江衍堂亦表示乙屋為被告江衍壽所
07 有，被告江衍壽亦自承其為乙屋名義上所有人（見本院卷二
08 第287頁），而乙屋之房屋稅籍登記則為被告劉若（見本院
09 卷二第43至45頁），顯見江支名於88年8月14日死亡後其繼
10 承人被告江衍壽等4人並未就乙屋之事實上處分權有分割繼
11 承協議，足證乙屋之事實上處分權仍為被告江衍壽等4人公
12 同共有。而被告江衍壽等4人所提出之證據不足以證明就乙
13 屋之事實上處分權與江枝萬之繼承人即被告江衍堂等4人有
14 達成讓與合意，以及實際交付占有予被告江衍堂等4人，故
15 被告江衍壽等4人所辯，自非可採。

16 (三)按原告於第二審法院為終局判決前，將訴撤回者，原第一審
17 法院之終局判決因撤回起訴當然失效，依民事訴訟法第463
18 條準用同法第263條第2項規定，不得復提起同一之訴。起訴
19 違背上開規定者，依民事訴訟法第249條第1項第7款規定，
20 法院應予駁回。又前後兩訴是否相同，應依當事人、訴訟標
21 的法律關係及其原因事實暨應受判決事項之聲明等三要素判
22 斷之（最高法院114年度台上字第483號判決意旨參照）。再
23 者，除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，
24 有既判力。確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事
25 人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物
26 者，亦有效力，民事訴訟法第400條第1項、第401條第1項分
27 別定有明文。而原告起訴違背同法第253條規定，或其訴訟
28 標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之，此觀
29 同法第249條第1項第7款規定自明。所謂同一事件，指同一
30 當事人就同一訴訟標的法律關係，求為相同或正相反或可以
31 包含代用之判決而言（最高法院110年度台上字第2607號判

01 決意旨參照)。經查：

02 1.59號判決為林碧蘭訴請江枝萬拆除坐落157-3地號土地如該
03 判決附圖所示編號2部分面積0.0013公頃(即13平方公尺)
04 之木造平房,並將土地返還林碧蘭;原告訴請藍發拆除坐落
05 157-2地號土地如該判決附圖編號8部分面積0.0045公頃(即
06 45平方公尺)之磚造平房,並將土地返還原告;林碧蘭訴請
07 被告葉昆輝拆除坐落於157-3地號土地如該判決附圖所示編
08 號4部分面積0.0027公頃(即27平方公尺)之磚木造平房及
09 編號5部分面積0.0001公頃(即1平方公尺)之木造平房,並
10 將土地返還林碧蘭,以及原告訴請被告葉昆輝拆除坐落於15
11 7-2地號土地如該判決附圖所示編號2部分面積0.0089公頃
12 (即89平方公尺)之磚木造平房、編號3部分面積0.0054公
13 頃(即54平方公尺)之木造平房、編號5部分面積0.0033公
14 頃(即33平方公尺)之鐵木造平房、編號7部分面積0.0029
15 公頃(即29平方公尺)之木造平房,並將土地返還原告。而
16 其原因事實為林碧蘭與江枝萬、藍發、被告葉昆輝間,於66
17 年12月23日以前,在林碧蘭所有坐落同地段157之2、157之3
18 地號土地上,雖有基地租賃關係。惟兩造間於66年12月23日
19 已合意終止上開租賃契約,江枝萬、藍發、被告葉昆輝並簽
20 具切結書同意將所承租散落於林碧蘭所有土地上之房屋拆
21 除,集中於一新區新建房屋,以利林碧蘭合理使用土地,而
22 林碧蘭則同意不再向江枝萬、藍發、被告葉昆輝收取租金,
23 故自66年12月23日以後,江枝萬、藍發、被告葉昆輝即係本
24 於使用借貸關係而使用林碧蘭所有系爭土地。而林碧蘭於68
25 年6月15日將上開157之2地號土地所有權讓與原告。林碧蘭
26 及原告茲以該訴訟中之準備書狀通知江枝萬、藍發、被告葉
27 昆輝,終止雙方間之使用借貸關係,並依民法第470條、第7
28 67條規定訴請返還乙節,有59號判決附卷可參(見本院卷一
29 第277至282頁),足見被告江衍堂等4人、藍燈昌分別占有1
30 57-3、157-2地號土地之前訴訟之當事人分別為江枝萬及藍
31 發,前後兩訴當事人並非相同。而被告葉昆輝就占有157-3

01 地號土地之前訴訟之對造當事人為林碧蘭，且前訴訟之原因
02 事實係基於民法第470條規定終止被告葉昆輝與原告及林碧
03 蘭間就系爭土地之使用借貸關係，而本件原告係以民法第47
04 2條第2款及同條第1款規定為由終止與被告葉昆輝間之使用
05 借貸關係，前後兩訴之訴訟標的並非相同。是以，依上開說
06 明，前後兩訴非同一之訴，雖原告及林碧蘭於59號判決上訴
07 第二審後撤回第一審之訴，亦無民事訴訟法第463條準用同
08 法第263條第2項規定之適用。

09 2.杉林公司曾為系爭土地共有人，應有部分均為10分之1，其
10 於104年間起訴請求終止與被告葉昆輝之使用借貸關係並依
11 民法第767條規定訴請返還系爭土地予杉林公司及全體共有
12 人，嗣經252號判決駁回杉林公司之訴，杉林公司不服提起
13 上訴，再經105簡上2號判決駁回其上訴，105簡上2號判決因
14 不能上訴而於105年6月1日確定。嗣杉林公司於109年6月4日
15 將系爭土地應有部分10分之1移轉登記予原告一節，有252號
16 判決、105簡上2判決影本及系爭土地異動索引在卷可參（見
17 本院卷一283至320頁），並經本院職權調取上開判決卷宗核
18 閱屬實，且前案訴訟係認為被告葉昆輝基於與林碧蘭、原告
19 之使用借貸關係，而有權占有使用系爭土地，且杉林公司明
20 知渠等之關係，故應繼受林碧蘭、原告與本件被告葉昆輝之
21 使用借貸關係與使用借貸關係之瑕疵，而不得行使所有物返
22 還請求權，其行使所有物返還請求權復有違民法第148條第2
23 項誠實信用原則，為兩造所不爭執，堪認前案訴訟標的當事
24 人僅為系爭土地共有人之一，且認為杉林公司明知該使用借
25 貸關係仍依民法第767條規定訴請拆除返還有違民法第148條
26 第2項誠實信用原則，而駁回杉林公司之訴，然本件原告為
27 系爭土地所有權人，並依民法第472條第2款及同條第1款終
28 止兩造間使用借貸關係，前後兩訴非同一事件，自不受105
29 簡上2判決之既判力效力所及。

30 3.從而，被告江衍堂等4人、藍燈昌及葉昆輝抗辯本件有重複
31 起訴或受既判力效力所及，均非有據。

01 (四)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
02 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
03 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
04 求，民法第470條第1項固定有明文。惟有左列各款情形之一
05 者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自
06 己需用借用物者。二、借用人違反約定或依物之性質而定之
07 方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。
08 四、借用人死亡者；所有人對於無權占有或侵奪其所有物
09 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
10 民法第472條第1款、第2款及第4款、第767條第1項前段、中
11 段亦有明文。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約
12 以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。所謂
13 自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實
14 為已足，該使用借貸是否定有期限或依借貸之目的使用是否
15 完畢，均非所問，其是否因正當事由而有收回之必要，不必
16 深究（最高法院58年度台上字第788號、104年度台上字第10
17 28號、111年度台上字第218號判決意旨參照）。經查：

18 1.被告江衍壽等4人以乙屋占有157-3地號土地如附圖編號2所
19 示面積23平方公尺乙情，認定如前。又被告江衍壽等4人未
20 能舉證證明有權占有157-3地號土地之事實，縱被告江衍壽
21 等4人嗣後提出願意繼續使用或承租，亦無法因此而取得合
22 法占有權源，故原告依第767條第1項前段、中段規定訴請被
23 告江衍壽等4人拆除乙屋並返還該部分占有土地，自屬有
24 據。

25 2.林碧蘭、原告與江枝萬、藍發及被告葉昆輝間於59判決審理
26 中，林碧蘭、原告固不否認渠等與江枝萬、藍發及被告葉昆
27 輝間，於66年12月23日以前，在系爭土地有基地租賃關係，
28 惟林碧蘭、原告主張兩造於66年12月23日已合意終止該租賃
29 契約，此後，江枝萬、藍發及被告葉昆輝係本於使用借貸關
30 係而使用系爭土地，嗣林碧蘭、原告於該案89年8月15日言
31 詞辯論期日將準備書狀送達被上訴人，終止兩造間之使用借

01 貸關係之情事，有切結書1紙，準備書狀1件附於該案卷內，
02 而綜合該案卷附之被上訴人所提出繳納地租收據、請款單等
03 單據影本，均係66年12月23日以前之單據，以及江枝萬、藍
04 發、被告葉昆輝亦不爭執林碧蘭、原告曾同意不收取租金讓
05 江枝萬、藍發、被告葉昆輝繼續使用系爭土地等情以觀，堪
06 認林碧蘭、原告於該案件內之主張，就江枝萬、藍發、被告
07 葉昆輝所占用系爭土地部分，渠等於66年12月23日已與江枝
08 萬、藍發、被告葉昆輝合意終止該租賃契約，此後即與江枝
09 萬、藍發、被告葉昆輝間成立使用借貸契約，然未約定使用
10 借貸期限等節為真實，有59號判決在卷可參（見本院卷一第
11 277至282頁）；惟就甲屋、丙屋及丁屋之建物之照片以觀
12 （見本院卷二第21至22頁、第24至26頁），該等建物現均尚
13 能供居住其內，而有其經濟目的使用，尚未達不堪使用之狀
14 態，參照前揭說明，該使用借貸之目的尚未達使用完畢之
15 時，應堪認定；則林碧蘭、原告與江枝萬、藍發、被告葉昆
16 輝間就系爭土地既有使用借貸關係存在，江枝萬、藍發、被
17 告葉昆輝占有系爭土地即有合法權源，而被告江衍堂等4人
18 為江枝萬繼承人繼承甲屋、被告藍燈昌為藍發繼承人繼承丙
19 屋，原告在未合法終止與渠等使用借貸關係前，即無從依民
20 法第470條第1項規定請求被告江衍堂等4人、藍燈昌及葉昆
21 輝返還所占有之系爭土地。

22 3.江枝萬、藍發分別於103年8月8日、101年7月18日死亡乙
23 情，有江枝萬、藍發除戶謄本附卷足參（見本院卷一第12
24 5、385頁），堪認有借用人江枝萬、藍發死亡之事實，原告
25 依民法第472條第4款對被告江衍堂等4人、藍燈昌為終止使
26 用借貸關係事由，應屬有據。又終止權之行使，依民法第26
27 3條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為
28 之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體
29 或向其全體為之，此為終止權行使之不可分性（最高法院64
30 年台上字第2294號判決意旨參照）。原告終止甲屋基地之使
31 用借貸關係，應向繼承此使用借貸關係之被告江衍堂等4人

01 全體為之。而原告以民事準備暨聲請調查證據(三)狀繕本送達
02 被告江衍堂等4人、藍燈昌為終止使用借貸關係之意思表
03 示，此書狀已分別如附表二編號1、3「送達書狀及送達日
04 期」欄所示日期送達，原告終止使用借貸關係之意思表示，
05 至遲已於113年8月21日對被告江衍堂等4人全體發生效力，
06 另對被告藍燈昌則於113年8月13日發生效力。原告與被告江
07 衍堂等4人、藍燈昌之使用借貸關係已分別於上開期日合法
08 終止，於契約終止後，被告江衍堂等4人、藍燈昌即無以甲
09 屋、丙屋占有系爭土地之權源，堪予認定。至被告藍燈昌抗
10 辯原告於藍發死亡後逾10年後始提起本件訴訟，應屬同意被
11 告藍燈昌承受藍發與其間使用借貸法律關係等等，然被告藍
12 燈昌未舉證證明原告於知悉藍發死亡後仍繼續同意被告藍燈
13 昌使用丙屋占有157-2地號土地之事實，故被告藍燈昌所
14 辯，自非可採。

15 4.原告主張被告葉昆輝有將系爭土地提供予謝秋香使用，並依
16 民法第472條第2款規定終止雙方使用借貸關係等等，固據其
17 提出南投監理站文件寄送至丁屋照片為證（見本院卷一第63
18 頁），並有南投○○○○○○○○函復南投縣○○鄉○○
19 路0號共3戶之全戶戶籍資料在卷可憑（見本院卷二第61至67
20 頁），為被告葉昆輝所否認。而該戶籍資料僅能證明謝秋香
21 設籍於此，且被告葉昆輝既為丁屋之事實上處分權人，謝秋
22 香為訴外人即其弟弟葉昆鴻之配偶，縱其居住於此，僅被告
23 葉昆輝提供予其親屬居住，尚難認為被告葉昆輝有將系爭土
24 地提供予謝秋香使用，是原告依民法第472條第2款規定事由
25 終止雙方使用借貸關係，尚非可採。

26 5.原告另主張其現需系爭土地作為擴建園區規模、興建員工宿
27 舍、停車場之需求，原告依民法第472條第1款規定為由終止
28 雙方使用借貸契約等語，業據其提出原告第6屆113年第1次
29 臨時董事會紀錄、原告113年股東常會議事錄與簽到表、原
30 告與國雄建設股份有限公司合作意向書及附件為證（見本院
31 卷二155至157頁、第239至247頁），足證原告有需要使用系

01 爭土地作為擴建園區規模、興建員工宿舍、停車場之需求應
02 非虛妄，依上開說明，堪認原告有訂立使用借貸契約以後所
03 發生之情事，而非訂立契約時所能預見，且原告確有自己需
04 用借用物之原因事實，故原告主張依民法第472條第1款規定
05 為由終止與被告葉昆輝間使用借貸關係，洵堪有據。原告終
06 止丁屋基地之使用借貸關係，並以民事起訴狀繕本送達被告
07 葉昆輝，該書狀於附表二編號4「送達書狀及送達日期」欄
08 所示日期送達，原告對被告葉昆輝終止使用借貸關係之意思
09 表示，已於113年2月17日發生效力。原告與被告葉昆輝之使
10 用借貸關係已於上開期日合法終止，於契約終止後，被告葉
11 昆輝即無以丁屋占有系爭土地之權源，應堪認定。

12 6.基此，原告以民法第472條第1款、第4款規定之事由終止使
13 用借貸關係後，並依民法第767條第1項前段、中段規定請求
14 被告江衍堂等4人應將坐落於157-3地號土地如附圖編號1所
15 示面積42平方公尺之甲屋拆除，並將土地返還原告；被告江
16 衍壽等4人應將坐落於157-3地號土地如附圖編號2所示面積2
17 3平方公尺之乙屋拆除，並將土地返還原告；被告藍燈昌應
18 將坐落於157-2地號土地如附圖編號3所示面積65平方公尺之
19 丙屋拆除，並將土地返還原告；被告葉昆輝應將坐落於157-
20 2地號土地如附圖編號4所示面積204平方公尺及坐落於157-3
21 地號土地如附圖編號5所示面積51平方公尺之丁屋拆除，並
22 將土地返還原告，均屬有據。

23 (五)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
24 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
25 8條固定有明文。則民法第148條係規定行使權利，不得以損
26 害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
27 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
28 內。經查：原告既已對被告合法終止兩造間使用借貸關係，
29 業如前述，甲屋、丙屋及丁屋前於66年間終止租賃關係後無
30 償使用系爭土地迄今長達40幾年，原告今依法終止兩造間使
31 用借貸關係，非以損害他人為主要目的，自無權利濫用或違

01 反誠信原則之情事，故被告江衍堂等4人、藍燈昌及葉昆輝
02 此部分所辯，尚非足採。

03 (六)無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。
04 民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲
05 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，而占有土地所得
06 之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最高法
07 院61年度台上字第1695號、94年度台上字第1094號判決意旨
08 參照）。城市地方租用基地建築房屋之租金，依土地法第10
09 5條準用同法第97條規定，以不超過土地申報總價年息百分
10 之10為限。所謂土地之總價額，依土地法施行法第25條規
11 定，係指土地所有人依土地法申報之地價即法定地價。又基
12 地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地
13 之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及
14 所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達
15 申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年度台上字第
16 3071號判決意旨參照）。經查：

- 17 1.本件被告各以如附圖所示之甲屋、乙屋、丙屋及丁屋，無權
18 占有系爭土地之面積分別為42平方公尺、23平方公尺、65平
19 方公尺、204平方公尺、51平方公尺，業經認定如前，則原
20 告請求被告因無權占有而應給付相當於租金之不當得利，應
21 屬有據。
- 22 2.又系爭土地位於南投縣鹿谷鄉內樹皮段，距離鹿谷鄉市區
23 20分鐘，附近多為林地，交通及生活機能不佳，緊鄰興產路
24 等情，有本院履勘筆錄可參（見本院卷二第15頁），而系爭地
25 號土地於109年迄至113年期間之申報地價，每年均為每平方
26 公尺320元，此有系爭土地地價第一類謄本在卷可參（見本
27 院卷一第121至123頁），足證被告各以甲屋、乙屋、丙屋及
28 丁屋無權占有系爭土地，所得利益尚非甚高。本院斟酌上
29 情，認以系爭土地申報地價年息4%計算相當於租金之不當
30 得利為允當，則依此計算：

31 (1)原告於113年8月21日始合法終止與被告江衍堂等4人間之使

01 用借貸關係，故原告主張請求自民事追加被告暨變更訴之聲
02 明狀送達日起回溯5年之相當於租金之不當得利，洵非有
03 據。是以，原告主張其所相當於租金之損害，被告江衍堂等
04 4人自113年8月21終止使用借貸關係翌日即同年月22日起至
05 返還如附圖編號1所示土地之日止，得請求如附表一編號1
06 「應給付金額」欄所示之被告江衍堂等4人按月給付相當於
07 租金之損害為45元（計算式： $157-3$ 地號土地之申報地價每
08 平方公尺320元 $\times 42$ 平方公尺 $\times 4\% \div 12$ 月 $= 45$ 元，元以下四捨
09 五入），應屬可採。

10 (2)被告江衍壽等4人以乙屋無權占有157-3地號土地乙節，業如
11 前述，故原告請求民事追加被告暨變更訴之聲明狀送達被告
12 江衍壽等4人之日起回溯5年之相當於租金之不當得利，依上
13 開說明，自屬可採。惟原告以民事追加被告暨變更訴之聲明
14 狀繕本送達被告江衍壽等4人之送達日如附表二「送達書狀
15 及送達日期」欄所示日期，最後送達日為113年3月12日，故
16 回溯5年相當於租金之不當得利損害為1,472元（計算式： 15
17 $7-3$ 地號土地之申報地價每平方公尺320元 $\times 23$ 平方公尺 $\times 4\% \times$
18 5 年 $= 1,472$ 元，元以下四捨五入）；另被告江衍壽等4人自
19 民事追加被告暨變更訴之聲明狀送達被告江衍壽等4人翌日
20 即113年3月13日起至返還如附圖編號2所示土地之日止，按
21 月給付原告25元（計算式： $157-3$ 地號土地之申報地價每平
22 方公尺320元 $\times 23$ 平方公尺 $\times 4\% \div 12$ 月 $= 25$ 元，元以下四捨五
23 入），是原告請求如附表一編號2「應給付金額」欄所示內
24 容，尚屬有據。

25 (3)原告於113年8月13日始合法終止與被告藍燈昌間之使用借貸
26 關係，故原告主張請求自民事追加被告暨變更訴之聲明狀送
27 達日起回溯5年之相當於租金之不當得利，應屬無據。從
28 而，原告主張其所相當於租金之損害，自113年8月13日終止
29 使用借貸關係之日翌日即同年月14日起至返還如附圖編號3
30 所示土地之日止，得請求附表一編號3「應給付金額」欄所
31 示之被告藍燈昌按月給付相當於租金之損害為69元（計算

01 式：157-2地號土地之申報地價每平方公尺320元x65平方公
02 尺x4%÷12月=69元，元以下四捨五入）。

03 (4)原告於113年2月17日合法終止與被告藍燈昌間之使用借貸關
04 係，故原告主張其所相當於租金之損害，自113年2月17日終
05 止使用借貸關係之日翌日即同年月18日起至返還如附圖編號
06 4、5所示土地之日止，得請求附表一編號4「應給付金額」
07 欄所示之被告葉昆輝按月給付相當於租金之損害為272元
08 【計算式：系爭土地之申報地價每平方公尺320元x（204平
09 方公尺+51平方公尺）x4%÷12月=272元，元以下四捨五
10 入】。

11 六、綜上所述，原告以民法第472條第1款、第2款及第4款規定為
12 終止使用借貸關係之事由，並依民法第767條第1項前段、中
13 段規定，訴請如附表一「建物事實上處分權之所有或共有
14 人」欄所示之被告，應分別將如附表一「建物」欄所示之建
15 物拆除，並分別將該建物所占用土地返還原告，及應給付原
16 告相當於租金之不當得利如附表一「應給付金額」欄所示內
17 容，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應
18 予駁回。

19 七、原告陳明如主文第1項及第2項附表一編號2「應給付金額」
20 欄所示1.部分內容願供擔保請准宣告假執行，經核其勝訴部
21 分與民事訴訟法第390條第2項之規定相符，酌定相當之擔保
22 金額准許之；並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被
23 告供相當擔保後亦得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執
24 行之聲請已失其所依，應併予駁回。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
26 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
27 明。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
29 文、第2項。

30 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
31 民事第二庭 法官 蔡仲威

01 以上正本係照原本作成。
 02 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
 03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 04 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
 05 書記官 陳雅雯

06 附表一：
 07

編號	建物事實 上處分權 之所有或 共有人	建物				請求相當於租金之 不當得利 (新臺幣)	應給付金額 (新臺幣)	訴訟費用 分擔	擔保金 (新臺幣)	反擔保金 (新臺幣)
		參附圖 南投縣竹山政事務所複丈日期113年5月 21日土地複丈成果圖								
		編號	面積 (平方公尺)	地號	建物					
1	被告江衍堂、江春蘭、江春英、江品	1	42	157-3	甲屋	1.被告江衍堂等4人應給付原告4萬2,000元，及自民事追加被告暨變更訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 2.被告江衍堂等4人應自民事追加被告暨變更訴之聲明狀送達翌日起至返還如附圖編號1所示土地之日止，按月給付原告700元。	被告江衍堂等4人應自113年8月22日起至返還如附圖編號1所示土地之日止，按月給付原告45元。	連帶負擔 百分之9	2萬8,000元	8萬4,000元
2	被告江衍壽、劉若、江衍地、江春梅	2	23	157-3	乙屋	1.被告江衍壽等4人應給付原告2萬3,000元，及自民事追加被告暨變更訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 2.被告江衍壽等4人應自民事追加被告暨變更訴之聲明狀送達翌日起至返還如附圖	1.被告江衍壽等4人應給付原告1,472元，及自113年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 2.被告江衍壽等4人應自113年3月13日起至返還如附圖編號2所示土地之日止，按月	連帶負擔 百分之5	1萬6,000元	4萬7,472元

(續上頁)

01

						編號2所示土地之 之日止，按月給 付原告383元。	給付原告25 元。			
3	被告藍燈 昌	3	65	157-2	丙屋	1.被告藍燈昌應給 付原告6萬5,000 元，及自民事追 加被告(一)暨變更 訴之聲明(二)狀送 達翌日起至清償 日止，按週年利 率5%計算之利 息。 2.被告藍燈昌應自 民事追加被告(一) 暨變更訴之聲明 (二)狀送達翌日起 至返還如附圖編 號3所示土地之 日止，按月給付 原告1,083元。	被告藍燈昌應自 113年8月14日起 至返還如附圖編 號3所示土地之 日止，按月給付 原告69元。	百分之14	4萬4,000元	13萬元
4	被告葉昆 輝	4	204	157-2	丁屋	被告葉昆輝應自民 事起訴狀繕本送達 翌日起至返還如附 圖編號4、5所示土 地之日止，按月給 付原告4,250元。	被告葉昆輝應自 113年2月18日起 至返還如附圖編 號4、5所示土地 之日止，按月給 付原告272元。	百分之57	17萬元	51萬元
		5	51	157-3						

02

附表二：

03

編號	被告	送達書狀及送達日期	
1	江衍堂	民事準備暨聲請調查證據(三)狀	113年8月21日(見本院卷二第211至212頁)
	江春蘭		113年8月13日(見本院卷二第211至212頁)
	江春英		113年8月16日(見本院卷二第211至212頁)
	江品		113年8月13日(見本院卷二第211至212頁)
2	江衍壽	民事追加被告暨變更訴之聲明 狀	113年3月11日(見本院卷一第219、221頁)
	劉若		113年3月11日(見本院卷一第233頁)
	江衍地		113年3月11日(見本院卷一第235頁)
	江春梅		113年3月12日(見本院卷一第237頁)
3	藍燈昌	民事準備暨聲請調查證據(三)狀	113年8月13日(見本院卷二第211至212頁)

(續上頁)

01

4	葉昆輝	民事起訴狀	113年2月17日 (見本院卷一第101頁)
---	-----	-------	------------------------