

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡字第14號

原告 翁富茗 住○○市○區○○○○路00號12樓之5  
翁誌宸

共同

訴訟代理人 蔡如媚律師

被告 翁守助

訴訟代理人 徐祐偉律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖坵塊編號A所示之地上物(面積75平方公尺)拆除，並將占用部分土地返還予原告。

被告應自民國112年11月17日起至返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣207元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣36萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明：(一)被告應將臺中市○○區○○路00號房屋(面積約180平方公尺，稅籍編號00000000000號，下稱系爭甲房屋)拆除，並將占用部分土地返還予原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣(下同)621元。(三)願供擔保，請准宣告假執行(本院卷第9頁)。嗣於訴訟進行中，變更聲明如下貳、一、原告聲明欄所示(本院卷第370頁)，就聲明第1項部分係更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，並無不合。另就聲明第2項則屬減縮應受判決事項之聲明，核與民事訴訟法

01 第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：訴外人即原告之父翁錫堅將其所有坐落臺中市○  
04 ○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）無償出借予訴外人  
05 人即其兄翁演滋興建系爭甲房屋（範圍如附圖坵塊編號A所  
06 示，面積75平方公尺），並供翁演滋居住使用，未約定使用  
07 期限（下稱系爭使用借貸契約）。嗣翁演滋、翁錫堅相繼死  
08 亡，系爭甲房屋由被告（即翁演滋之子）繼承並居住使用，原  
09 告繼承系爭土地。系爭使用借貸契約不能依借貸之目的定其  
10 期限，現原告欲收回系爭土地自用，翁演滋亦已死亡，爰以  
11 起訴狀繕本之送達，對被告為終止上開契約之意思表示。系  
12 爭使用借貸契約既已消滅，被告繼續使用系爭土地即屬無權  
13 占有，原告以系爭土地申報地價年息10%計算被告每月所受  
14 利益為259元，被告應返還占用系爭土地而受有相當於租金  
15 之不當得利。爰依民法第464條、第470條第2項、第472條第  
16 1款及第4款、第767條第1項前段、中段及第179條之規定，  
17 提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：（一）被告  
18 應將系爭甲房屋拆除，並將占用部分土地返還予原告。（二）被  
19 告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還上開土地之日止，按  
20 月給付原告259元。（三）第一項聲明，願供擔保，請准宣告假  
21 執行。

22 二、被告則以：翁錫堅與翁演滋間確實成立系爭使用借貸契約，  
23 並由兩造分別繼承之。惟系爭甲房屋當時與稅籍編號000000  
24 00000號房屋（下稱系爭乙房屋）同時興建，由翁錫堅借貸系  
25 爭土地部分予系爭甲房屋作為基地，供翁演滋與其家族居住  
26 使用，故借貸目的應以系爭甲房屋不堪使用或無人繼續居住  
27 為期限，並無不能依借貸目的定其期限之情形。又翁演滋於  
28 86年間死亡，然翁錫堅與原告均未曾以此為由終止系爭使用  
29 借貸契約，自不能於25年後，再以翁演滋之死亡為終止事  
30 由。且原告未證明有何自用情事。另伊基於系爭使用借貸契  
31 約占有系爭土地，非無法律上原因等語，資為抗辯。並聲

01 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，  
02 願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告得依民法第472條第1款規定終止系爭使用借貸契約，並  
05 依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告拆屋還地。

06 1.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對  
07 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
08 段、中段定有明文。又貸與人因不可預知之情事，自己需用  
09 借用物者，貸與人得終止契約，此觀民法第472條第1款規定  
10 即明。所謂不可預知之情事，指在訂立借貸契約以後所發生  
11 之情事，非訂立契約時所能預見。而所謂自己需用借用物，  
12 只須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因  
13 正當事由而有收回之必要，不必深究。即訂立使用借貸契約  
14 以後，貸與人發生自己需用借用物之情事，而非訂立契約時  
15 所能預見者，不問使用借貸契約是否定有期限或依借貸目的  
16 是否使用完畢，均得終止契約(最高法院111年度台上字第26  
17 13號判決意旨參照)。

18 2.翁演滋與翁錫堅為兄弟，被告為翁演滋之子，原告為翁錫堅  
19 之子。系爭甲房屋所有權人為翁演滋、系爭乙房屋所有權人  
20 為翁錫堅，兩棟房屋均坐落於系爭土地(系爭甲房屋占用範  
21 圍如附圖坵塊編號A所示，面積75平方公尺)，翁演滋與翁錫  
22 堅就系爭甲房屋占用系爭土地部分，於65年間成立未定期限  
23 之系爭使用借貸契約，嗣翁錫堅於111年10月24日死亡，翁  
24 演滋於86年6月24日死亡，由兩造分別繼承系爭使用借貸契  
25 約之權利義務與系爭甲、乙房屋之所有權等事實，為兩造所  
26 不爭執(本院卷第152至153頁)，並有臺中市清水地政事務所  
27 113年4月22日清地二字第1130004293號函附複丈成果圖可佐  
28 (本院卷第311頁)，首堪認定為真正。

29 3.系爭甲、乙房屋於00年0月間證人即被告之母翁林黎珠與翁  
30 演滋結婚時，乃各為一層樓建物，系爭甲房屋是翁演滋一家  
31 居住，系爭乙房屋則為翁錫堅和母親居住。嗣於70年間，因

01 翁演滋有四個小孩，翁錫堅亦準備結婚，故兩兄弟各自出資  
02 找工班搭建第二層，變成二層建物等節，業據翁林黎珠證述  
03 在卷(本院卷第210至211頁)，堪認翁錫堅、翁演滋二人成立  
04 系爭使用借貸契約時，僅為供扶養母親、兄弟夫妻各自養育  
05 小孩之目的使用。

06 4.原告主張甲○○因為離婚要帶一名未成年子女搬回系爭乙房  
07 屋居住，乙○○準備結婚，亦打算回鄉住在系爭乙房屋，以  
08 陪伴其等母親，故有收回借用部分而擴大重新建屋之必要等  
09 語。查甲○○育有兩名未成年子女，於112年11月9日與其配  
10 偶兩願離婚，並協議由甲○○負擔其中一名未成年子女權利  
11 義務，規劃遷回系爭乙房屋居住；乙○○目前有穩定交往對  
12 象，近期申請退役，預計定居於系爭乙房屋一節，業據原告  
13 陳述明確(本院卷第333頁)，並有甲○○戶籍謄本可稽(本院  
14 卷第187頁)；甲○○名下除系爭乙房屋、系爭土地、臺中市  
15 ○○區○○路00號房屋(下稱75號房屋)外，別無其他財產。  
16 乙○○除系爭乙房屋、系爭土地與桃園市面積34.4平方公尺  
17 之房屋與坐落基地、75號房屋外，亦無其他不動產等情，有  
18 財政部中區國稅局113年3月4日中區國稅綜合字第113200288  
19 9號函附原告全國財產稅總歸戶財產查詢清單可憑(本院卷第  
20 201至204頁)；系爭乙房屋為二層建物，一樓為客廳與神明  
21 廳、雜物間、廁所、廚房，二樓有四間房間，分別為乙○  
22 ○、甲○○、原告之母與原告之姊使用乙節，業據本院於11  
23 3年3月20日履勘現場屬實，並有當日勘驗筆錄可查(本院卷  
24 第231頁)，可見原告於成年後各自離家發展，原無回歸系爭  
25 乙房屋居住之計畫，然因結婚、離婚、奉養父母等情形，並  
26 兼顧原告兄弟各自家庭使用居住空間，而有收回系爭土地擴  
27 大建屋之需求。該情事即非翁錫堅立約時所能預見。故原告  
28 主張因不可預知之情事而自己需用系爭土地，應屬可採。

29 5.被告雖抗辯乙○○現於桃園地區服志願役，且於桃園地區置  
30 產，已有計畫長久於桃園地區發展。另甲○○與其子女定居  
31 於臺中市南區，並無自己需用借用物之情形等語。然乙○○

01 在桃園所購買者為套房，且出租與他人收益一節，業據其陳  
02 明在卷(本院卷第151至152頁)，尚難認其計畫於桃園成家立  
03 業。又系爭土地既有系爭甲房屋存在，原告尚未收回占用部  
04 分土地，自無從擴建至使原告家庭宜居之狀態，尚不能以甲  
05 ○○尚未回系爭乙房屋居住此情，反論原告無需用借用物之  
06 情事。參以使用借貸為長期無償契約，實不宜加重貸與人之  
07 義務，是其終止使用借貸之事由，理應從寬認定。故原告有  
08 自己需用系爭土地以供居住之事實，且為出借系爭土地時所  
09 不能預知，既經認定如前，則揆諸前揭說明，原告即得終止  
10 系爭使用借貸契約，被告所辯，尚無可採。又兩造均不知情  
11 75號房屋所在位置(本院卷第372頁)，亦無從以之判斷原告  
12 有無收回系爭土地以供自住之必要，附此說明。

13 6.原告以起訴狀繕本之送達，為終止對被告使用借貸之意思表  
14 示(本院卷第12頁)，並經被告於112年11月16日收受(本院卷  
15 第47頁)，堪認被告所有系爭甲房屋使用原告所有系爭土  
16 地，於原告終止系爭使用借貸契約之時起，即屬無權占有。  
17 被告既不爭執除系爭使用借貸契約外，無其他占有權源(本  
18 院卷第153頁)，則原告依首揭法條意旨，請求被告拆除系爭  
19 甲房屋後，返還占用部分之土地，自堪憑取。

20 (二)原告得請求被告按月給付相當於租金之不當得利207元。

21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
22 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土地，  
23 可能獲得相當於租金之利益，並致土地所有權人無法對土地  
24 為使用收益，而受有同額之損害，應為社會通常之觀念(最  
25 高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照)。是無權占有  
26 人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損  
27 害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權  
28 占有人給付相當於租金之利益。

29 2.兩造間之使用借貸關係於112年11月16日終止，業如前述，  
30 則其後被告所有系爭甲房屋無權占用系爭土地，乃無法律上  
31 原因而受有利益，因而致原告受有損害，則原告依民法第17

01 9條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日即同年月17日起  
02 至返還土地之日止，占用系爭土地相當於租金之不當得利，  
03 要屬有憑。

04 3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價  
05 年息10%為限；而前開規定於租用基地建築房屋之情形準用  
06 之，土地法第97條第1項、第105條亦有明文。又所謂年息1  
07 0%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報  
08 價額年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程  
09 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社  
10 會感情等情事，以為決定。另土地法第97條第1項規定所謂  
11 之土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價而  
12 言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之  
13 地價為法定地價。考以系爭土地使用地類別為建築用地。鄰  
14 近西部海濱快速公路。距離臺中港科技園區、關連工業區、  
15 大甲幼獅工業區及中部科學園區之車程均半小時內，附近超  
16 商走路約10分鐘、國小走路約5分鐘，國小前設有公車站  
17 牌。系爭甲、乙房屋連接中央路之巷道前段寬度可會車，但  
18 至中段後僅容一台車通過，無法會車等情，為兩造所不爭執  
19 (本院卷第153頁)。故認原告請求被告占用系爭土地相當於  
20 租金之不當得利，以申報地價年息8%計算為適當。準此，  
21 系爭土地112年度申報地價為每平方公尺414.3元(本院卷第8  
22 7、153頁)，原告得請求被告自112年11月17日起至返還系爭  
23 土地之日止，按月給付原告207元(計算式： $414.3\text{元}/\text{m}^2 \times 75$   
24  $\text{m}^2 \times 8\% \div 12 = 207\text{元}$ ，元以下四捨五入)，逾此範圍之請求，  
25 尚乏其據。

26 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條  
27 之規定，請求被告拆除系爭甲房屋並返還占用部分土地，及  
28 自112年11月17日起至返還占用部分土地之日止，按月給付2  
29 07元部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理  
30 由，應予駁回。本院既已依所有物返還請求權之法律關係准  
31 許原告請求，則其就使用借貸契約請求部分，即無庸再予論

01 斷，附此敘明。

02 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核本  
03 件原告勝訴部分(即聲明第1項)，係適用簡易程序所為被告  
04 敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依  
05 職權宣告假執行。又被告就原告上開部分陳明願供擔保，聲  
06 請宣告免為假執行，經核於法亦無不合，爰酌定相當擔保金  
07 額予以准許。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
09 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併  
10 此敘明。

11 七、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量  
12 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔  
13 其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。查本院審  
14 理結果雖認原告之訴一部有理由，一部無理由，惟該敗訴部  
15 分係原告請求按月給付不當得利數額部分，本院審酌此部分  
16 於整體勝敗所佔比例甚微，爰依民事訴訟法第79條規定，命  
17 被告負擔本件全部訴訟費用。

18 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決  
19 如主文。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

21 民事第二庭 法官 鍾宇嫣

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀(須附繕  
24 本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 7 月 2 日

26 書記官 林政佑