

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第66號

上訴人 李英嬌
訴訟代理人 謝世瑩律師
被上訴人 陳金
訴訟代理人 李家豪律師
複代理人 張智程律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國112年10月11日本院沙鹿簡易庭111年度沙簡字第621號第一審判決提起上訴，並擴張起訴聲明，本院於民國113年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用(含追加之訴)由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人於第一審起訴聲明：(一)被上訴人應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地(下稱390地號土地，同段土地下均以地號稱之)如附圖所示編號A部分(面積66.4平方公尺)之建物拆除，並將占用部分土地返還上訴人；(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣(下同)1萬4,034元，及自民國112年5月3日起至拆除建物返還上開土地之日止，按月給付234元(原審卷第175頁)。嗣於本院審理中變更前開第二項聲明請求本金為1萬4,077元、按月給付金額為235元(本院卷第121頁)，且經被上訴人同意(本院卷第145頁)，核與民事訴訟法第446條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊於民國90年5月16日、91年12月27日以300萬元替被繼承人李萬全處理債務，另每月給付1萬元至其終老為對價，分別購買李萬全所有390地號土地及其上同段23建號建物(門牌號碼臺中市○○區○○路00○0號，下稱46之1

01 號房屋)。390地號土地出賣前後，李萬全與伊均未出租390
02 地號土地予他人，亦不知遭他人占用。至000年00月間，伊
03 始知悉被上訴人以其所有未辦理保存登記建物（門牌號碼為
04 臺中市○○區○○路00號，下稱系爭房屋）無權占用390地
05 號土地，範圍如原審判決附圖編號A所示（面積66.4平方公
06 尺，下稱系爭地上物）。雖李萬全於100年1月25日與被上訴
07 人簽立土地租賃合約書（下稱系爭合約書），然伊未在场亦
08 未同意或授權李萬全簽立，依債之相對性及民法第467條第2
09 項規定，伊不受系爭合約書之拘束。被上訴人無權占用390
10 地號土地，受有相當於租金之不當得利，伊以390地號土地
11 申報地價週年利率10%計算，故被上訴人應返還如附表所示
12 之價額。縱認伊與李萬全就390地號土地、46之1號房屋成立
13 使用借貸契約，該目的亦因李萬全於112年11月4日死亡而消
14 滅，伊已向李萬全之全體繼承人終止上開使用借貸契約，亦
15 不受系爭合約書拘束。爰依民法第767條第1項前段、中段，
16 及第179條之規定，求為命被上訴人將系爭地上物拆除後，
17 返還占用部分土地予上訴人，暨給付上訴人1萬4,034元之本
18 息，並按月給付234元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，
19 上訴人聲明不服，提起上訴）。上訴及擴張聲明為：(一)原判
20 決廢棄。(二)被上訴人應將系爭地上物拆除，並返還占用部分
21 土地予上訴人。(三)被上訴人應給付上訴人1萬4,077元，及自
22 112年5月3日起至返還390地號土地之日止，按月給付235
23 元。

24 二、被上訴人則以：伊40年前購入系爭房屋後，承租390、397、
25 401地號土地並繳納租金。雖390地號土地於90年間移轉所有
26 權予上訴人，然上訴人同意李萬全使用或出租、出借390地
27 號土地，基於占有連鎖關係，伊得以與李萬全間於100年1月
28 25日成立之使用借貸契約(下稱系爭使用借貸契約)對抗上訴
29 人。又李萬全既已死亡，上訴人因繼承而概括承受系爭使用
30 借貸契約，伊非無權占有390地號土地。又上訴人明知伊與
31 李萬全間就390地號土地有使用借貸或租賃契約存在，上訴

01 人因拆除系地上物所受利益甚微，其為本件拆屋還地之請
02 求，損害伊利益而屬權利濫用。另若將系爭地上物拆除，伊
03 將支付龐大修補費用，以維護系爭房屋之結構安全，應適用
04 民法第796條之1第1項規定，免於拆除系爭地上物。縱有不
05 當得利，以申報地價週年利率10%計算顯屬過高，應以2%
06 計算為適當等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

07 三、得心證之理由：

- 08 (一)李萬全為上訴人之父。上訴人於90年間向李萬全購買390地
09 號土地，並於90年5月16日以買賣為登記原因，移轉登記為
10 所有權人（權利範圍全部）。上訴人嗣於91年間再向李萬全
11 購買46之1號房屋，並於同年12月27取得46之1號房屋之所有
12 權（權利範圍全部）；李萬全、訴外人李勇記、李珠、李明
13 隆、李銘華、李明輝、李坤川(下稱李萬全等7人)於100年1
14 月25日有簽立系爭合約書（其中李勇記由李俊男代理簽立；
15 李珠、李銘華、李明輝、李坤川則由李明隆代理簽立）等事
16 實，為兩造所不爭執(本院卷第187頁)，首堪認定為真正。
17 (二)李萬全與被上訴人就390地號土地成立系爭使用借貸契約。

18 1.稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
19 無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。觀諸
20 系爭合約書所載：茲因甲方（即李萬全等7人）所有401、39
21 7、390地號（詳如後附圖示位置）上無償出租由乙方（被上
22 訴人）建有系爭房屋使用，甲方同意由乙方自行出資整修，
23 雙方約定租賃期間至乙方夫妻（即陳金、訴外人即陳金配偶
24 陳黃秀品）居住至百年終身日止無條件將房屋所有權及使用
25 權放棄由甲方處分並不得要求任何補償，將土地返還甲方，
26 乙方於土地租賃使用期間不得將房屋轉讓、出租、出借第三
27 人使用及不得擴大翻修，乙方如有違反約定視同合約到期應
28 提前終止租賃合約書，無條件放棄房屋使用權及所有權將土
29 地返還甲方管理收益等內容(原審卷第101頁)，核與上開使
30 用借貸之要件、特徵相符，故系爭合約書名稱雖載為「土地
31 租賃合約書」，然解釋簽立契約雙方當事人約定內容，應為

01 使用借貸之真意。

02 2.參以李萬全等7人與被上訴人簽立系爭合約書之緣由，係因
03 被上訴人所有系爭房屋屋頂損壞需要修理，經詢問訴外人即
04 里長林玉生後，其表示需要得到地主同意，爰由李萬全等7
05 人與被上訴人簽立系爭合約書，約定被上訴人夫妻得居住系
06 爭房屋至百年，其後即要無條件返還系爭房屋之坐落土地乙
07 節，業據林玉生、李明隆、李俊男證述在卷(原審卷第271、
08 272、275至277、280頁)；系爭合約書之附件(即原審卷第1
09 03頁之地籍圖謄本)上繪製系爭房屋占用390、397、401地
10 號土地之坐落位置，其中占用390地號土地之坐落位置與原
11 審判決附圖所示系爭房屋之坐落位置相符(即位於390地號
12 土地西北側、系爭房屋之北側面臨長壽路道路之略呈長方形
13 土地)等情，可徵李萬全等7人均知悉被上訴人所有系爭房
14 屋占用390、397、401地號土地，而於100年1月25日與被上
15 訴人成立系爭使用借貸契約，且該契約以借貸之目的使用完
16 畢(即被上訴人、陳黃秀品死亡)而定其屆至之期限。

17 3.上訴人雖主張於系爭合約書簽立時未到場，且未同意或授權
18 李萬全簽立等語。然使用借貸契約僅為債權契約，僅須貸與
19 人與借用人意思表示合致即成立，至貸與人有無借用物之處
20 分權均不影響該債權契約效力，故李萬全與被上訴人成立系
21 爭使用借貸契約，本即無須上訴人同意或授權，故系爭使用
22 借貸契約仍有效存在，李萬全與被上訴人均受系爭合約書約
23 定之拘束。

24 (三)上訴人繼承系爭使用借貸契約，不得請求被上訴人返還390
25 地號土地占用部分及不當得利。

26 1.繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財
27 產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身
28 者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文。

29 2.李萬全於112年11月4日死亡，其繼承人為上訴人、訴外人李
30 炳雄、李國春乙情，有李萬全除戶謄本、繼承系統表、繼承
31 人第一類戶籍謄本可稽(本院卷第211至227頁)。上訴人既為

01 李萬全之繼承人，則其亦應概括承受系爭使用借貸契約之一
02 切權利義務，是上訴人已為系爭使用借貸契約之當事人，自
03 應受該契約內容之拘束。系爭使用借貸契約既以被上訴人、
04 陳黃秀品死亡為借貸目的使用完畢定屆至期限，於期限屆至
05 前，除有終止事由外，被上訴人即得以系爭使用借貸契約為
06 占有權源。

07 3.至上訴人主張其與李萬全間使用借貸契約已因李萬全死亡而
08 終止或消滅，故系爭使用借貸契約亦因此失所附麗云云。惟
09 上開二使用借貸契約乃分別存在，各為獨立之法律關係，上
10 訴人既未說明何以二者獨立契約有何因互相結合、依存不可
11 分離之關係，而其性質上應同其存續或消滅，則其主張，即
12 無可採。

13 4.基此，上訴人與李萬全其他繼承人繼承系爭使用借貸契約，
14 則被上訴人得以之對抗上訴人，上訴人主張被上訴人無權占
15 有390地號土地，請求返還占用部分，尚乏所憑。又被上訴
16 人既因系爭使用借貸契約占有390地號土地，即非無法律上
17 原因，上訴人亦不得請求其返還不當得利。

18 四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179
19 條之規定，請求被上訴人拆除系爭地上物並返還占用部分土
20 地、給付1萬4,077元，及自112年5月3日起至返還占用部分
21 土地之日止，按月給付235元，均無理由，不應准許。原審
22 為上訴人敗訴之判決，其理由雖有不同，然結果並無二致。
23 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
24 駁回。至於上訴人擴張起訴聲明(追加之訴)部分，亦無理
25 由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
27 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
28 此敘明。

29 六、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，依民事訴訟法
30 第436條之1第3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

01
02
03
04
05
06
07

民事第二庭 審判長法官 李悌愷
法官 黃崧嵐
法官 鍾宇媽

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 113 年 8 月 9 日
書記官 林政佑

08
09

附表：（日期：民國；單位：新臺幣，元以下四捨五入）

占用期間	申報地價	占用面積	每年金額	應繳金額	計算式
111年8月31日起訴 日回溯5年	424元	66.4m ²	2815.36元	14,077元	424元×66.4m ² ×10% ×5年=14,077元
112年5月3日起	424元		按月給付	235元	424元×66.4m ² ×10% ÷12個月=235元

申報地價：均僅以106年至111年間最低之申報地價424元計算。