

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第377號

原告 鄭錦標
訴訟代理人 劉喜律師
被告 王百祿
王吉村
王玉嬪

王翊瑄（原名王淑芬）

兼 共 同
訴訟代理人 王文谷

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王翊瑄、王文谷應將臺中市○○區○○段○○○○地號土地（面積138.70平方公尺），及坐落其上如附圖即臺中市豐原地政事務所民國113年9月土地複丈成果圖編號A所示之房屋（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號，面積80.01平方公尺），騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王翊瑄、王文谷應將坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地上，如附圖即臺中市豐原地政事務所民國113年9月土地複丈成果圖編號B所示之房屋（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號，面積43.41平方公尺）拆除，並將上開土地（面積142.33平方公尺）返還予原告。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

01 四、本判決第一項於原告以新臺幣361萬0,573元供擔保後，得假
02 執行；被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王翊瑄、王文谷如以
03 新臺幣1083萬1,720元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 五、本判決第二項於原告以新臺幣367萬3,600元供擔保後，得假
05 執行；被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王翊瑄、王文谷如以
06 新臺幣1102萬0,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
10 者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之
11 全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，
12 民事訴訟法第256條、第262條第1項分別定有明文。本件原
13 告起訴時，原以王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊
14 瑄、黃朝謀等6人為被告（見本院卷第9頁至第16頁），並聲
15 明如附表編號1聲明內容欄所示；嗣經本院囑託臺中市豐原
16 地政事務所測量，並繪製如附圖所示之臺中市豐原地政事務
17 所民國113年9月土地複丈成果圖（下稱附圖，見本院卷第19
18 0頁）後，原告於113年10月24日具狀更易聲明為如附表編號
19 2聲明內容欄所示（見本院卷第202頁至第203頁）；復於114
20 年5月6日言詞辯論期日撤回對黃朝謀之起訴，並聲明為如附
21 表編號3聲明內容欄所示。核原告所為訴之更正、撤回，均
22 與前開規定相符，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：原告為坐落臺中市○○區○○段0000○0000地號
25 土地（重測前依序為車路墘段車路墘小段30-24、30-11地
26 號，下分別以重測後地號稱之）之所有權人。又坐落1169地
27 號土地上，如附圖編號A所示未辦保存登記之房屋（即門牌
28 號碼臺中市○○區○○路000巷00號，面積80.01平方公尺，
29 下稱29號房屋），為原告所有；坐落1170地號土地上，如附
30 圖編號B所示未辦保存登記之房屋（即門牌號碼臺中市○○
31 區○○路000巷00號，面積43.41平方公尺，下稱31號房

01 屋)，則為原告胞姊即訴外人王鄭月雲所興建。而原告於56
02 年間，將29號房屋及所坐落之1169地號土地，無償出借予王
03 鄭月雲及其家人居住使用，另於60年間，無償提供1170地號
04 土地予王鄭月雲興建31號房屋，且均未約定期限（下稱系爭
05 使用借貸契約），然借用人王鄭月雲已於69年2月29日死
06 亡，王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄為王鄭月雲
07 之繼承人，應繼受其借用人之法律上地位，而兩造間之系爭
08 使用借貸契約自訂立迄今已逾50餘年，應認經過相當時期，
09 且王百祿將之供作經營環保回收事業使用，顯已逸脫原借貸
10 居住之使用目的，又上開房屋經鑑定後價值甚微，可推定使
11 用人即被告已使用完畢，原告自得依民法第470條第1項本文
12 規定請求被告拆除31號房屋，並依同條項但書規定，請求渠
13 等交還1169、1170地號土地、29號房屋（下稱系爭不動產）
14 予原告。縱認使用借貸目的尚未達成，系爭借貸契約既未訂
15 有期限，原告亦得依民法第470條第2項規定隨時請求被告返
16 還系爭不動產；況被告曾未經其同意將29號房屋、1170地號
17 土地轉借予訴外人黃朝謀居住使用，構成民法第472條第2款
18 之終止事由，不因黃朝謀嗣後遷離該址而受影響，另被繼承
19 人王鄭月雲現已死亡，亦符合民法第472條第4款之終止事
20 由，則被告於系爭使用借貸契約終止後，即屬無合法權源占
21 用系爭不動產，應將之返還予原告。爰以本件起訴狀繕本之
22 送達，為終止兩造間系爭使用借貸契約之意思表示，請求依
23 民法第470條第1項前段、但書、第2項、第472條第2款、第4
24 款規定，擇一為有利於原告之判決等語。並聲明：如附表編
25 號3聲明內容欄所示。

26 二、被告則以：目前29號房屋沒有人住，但仍留有王百祿、王吉
27 村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄以前用的家具及雜物，31號房
28 屋現則有王文谷、王百祿居住其內，另原告與被繼承人王鄭
29 月雲間就1170地號土地之借貸目的，係為興建房屋，此經臺
30 灣高等法院86年度上更(一)字第67號民事確定判決認定在案，
31 自應於31號房屋不堪使用時為借貸目的使用完畢，被告始有

01 返還之義務，且原告有口頭承諾讓被告住至房屋自然毀損，
02 而現31號房屋尚完好堅固，未失其遮風避雨之效用，足見使
03 用借貸目的尚未完成，故原告以本件起訴狀繕本送達被告為
04 終止兩造間系爭不動產使用借貸契約之意思表示，並請求被
05 告遷讓返還如附圖編號A部分所示房屋及土地，暨拆除編號B
06 部分房屋與返還該部分土地，應屬無據等語置辯。並聲明：
07 (一)駁回原告之訴及假執行之聲請。(二)如受不利判決，被告願
08 供擔保，請准免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一) 本件原告主張系爭不動產為其所有，其於56年間，將29號
11 房屋及所坐落之1169地號土地，無償出借予王鄭月雲及其
12 家人居住使用，另於60年間，無償提供1170地號土地予王
13 鄭月雲興建31號房屋，原告與王鄭月雲間就系爭不動產訂
14 有未定期限之使用借貸契約；又王鄭月雲於69年2月29日
15 死亡，王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄為其繼
16 承人；另29號房屋、31號房屋現占用上開土地之位置、面
17 積如附圖所示等情，業據提出與其所述相符之土地登記第
18 一類謄本、臺中市地籍異動索引、地籍圖謄本、最高法院
19 89年度台上字第2362號民事判決影本、臺中市豐原地政事
20 務所複丈日期113年8月22日複丈成果圖為證（見本院卷第
21 17頁至第42頁、第206頁），且為被告所不爭執，是原告
22 主張之上開事實，堪信為真。

23 (二) 按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他
24 方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明
25 文。而借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未
26 定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過
27 相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返
28 還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期
29 限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條亦有
30 明定。復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
31 求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第

01 767條第1項亦有明文。經查，原告於56年間，將29號房屋
02 及所坐落之1169地號土地，無償出借予王鄭月雲及其家人
03 居住使用，另於60年間，無償提供1170地號土地予王鄭月
04 雲興建31號房屋，核屬未定期限之使用借貸關係，業如上
05 述，是王鄭月雲於69年2月29日死亡後，王百祿、王吉
06 村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄為王鄭月雲之繼承人，繼受
07 王鄭月雲之法律上地位，本於上開未定期限之使用借貸契
08 約，自得繼續使用系爭不動產，惟倘使用借貸關係終了，
09 王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄即應返還系爭
10 不動產，自不待言。

11 (三) 原告請求王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄應將
12 1169地號土地及坐落其上之29號房屋騰空遷讓返還予原
13 告，為有理由

14 (1) 按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定
15 期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過
16 相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為
17 返還之請求，民法第470條第1項定有明文，所謂「依借
18 貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向
19 出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續
20 使用者而言。借用房屋供居住之用，法院應就借用目
21 的、經過期間及借用人之經濟狀況、目前有無再使用該
22 房屋之必要等一切情狀加以審酌，以定其使用目的是否
23 已完畢，不能一概認必須俟房屋不堪使用，始謂依借貸
24 目的已使用完畢（最高法院86年度台上字第2552號民
25 事判決可資參照）。是兩造間就1169地號土地及29號房
26 屋既存有未定期限之使用借貸契約，王百祿、王吉村、
27 王玉嬪、王文谷、王翊瑄係以居住為目的借用上開房
28 屋、土地，自以王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王
29 翊瑄使用上開房屋、土地之目的完畢，亦即渠等無繼續
30 居住、使用上開房屋、土地或該房屋不堪使用時，即應
31 返還之。

01 (2)王文谷於言詞辯論期日陳稱：29號房屋沒有人住，但裡
02 面留有王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄以前
03 用的家具及雜物等語（見本院卷第272頁）；參以29號
04 房屋於原告起訴前，確因堆放廢棄物，經臺中市政府環
05 境保護局派員稽查，而無人實際居住在該處乙節，為被
06 告所不爭執（見本院卷第90頁至第92頁），且有臺中市
07 政府環境保護局111年6月16日中市環清字第1110062078
08 號函、稽查紀錄存證照片、稽查紀錄單（見本院卷第55
09 頁至第58頁）在卷可稽，足見王百祿、王吉村、王玉
10 嬪、王文谷、王翊瑄已無繼續居住在29號房屋內乙節，
11 堪可認定。考量原告於56年間，將29號房屋及所坐落之
12 1169地號土地，無償出借予王鄭月雲及其家人即王百
13 祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄居住使用，系爭
14 使用借貸契約自訂立迄今已逾55年，於69年2月29日王
15 鄭月雲死亡後迄今，王百祿、王吉村、王玉嬪、王文
16 谷、王翊瑄亦已無償借用29號房屋及所坐落之1169地號
17 土地達45年之久，揆諸前揭說明，王百祿、王吉村、王
18 玉嬪、王文谷、王翊瑄既均未居住在29號房屋內，僅留
19 存渠等過去使用之家具及雜物，堪認王百祿、王吉村、
20 王玉嬪、王文谷、王翊瑄借用原告所有之29號房屋及所
21 坐落之1169地號土地，其借貸目的業已使用完畢，依民
22 法第470條第1項前段規定，王百祿、王吉村、王玉嬪、
23 王文谷、王翊瑄自應予以返還。

24 (3)按未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，
25 已如前述，則使用目的完畢係貸與人得隨時請求返還借
26 用物，對借用人為終止借貸契約之意思表示，並非使用
27 目的完畢即生終止效力。查原告係以起訴狀繕本之送
28 達，作為向繼承此使用借貸契約之被告全體為終止使用
29 借貸契約之意思表示，並經王百祿、王玉嬪、王文谷、
30 王翊瑄於113年2月17日收受送達；經王吉村於000年0月
31 0日生寄存送達效力，有本院送達證書可證（見本院卷

01 第73頁至第83頁），堪認王百祿、王吉村、王玉嬪、王
02 文谷、王翊瑄無償使用原告所有之29號房屋及所坐落之
03 1169地號土地，於原告終止系爭使用借貸契約之時起，
04 即屬無權占有，王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王
05 翊瑄繼續占用，而未騰空、遷讓返還上開29號房屋及所
06 坐落之1169地號土地予原告，且不能證明渠等占用有何
07 合法權源，原告本於所有權人之權能，請求王百祿、王
08 吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄應將1169地號土地及29
09 號房屋騰空遷讓返還予原告，核屬有據。

10 (四) 原告請求王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄將31
11 號房屋拆除，並將1170地號土地返還予原告，為有理由

12 (1) 按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定
13 他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有
14 明文。而借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用
15 物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還
16 之，民法第470條第1項前段亦有明文。是如兩造間就房
17 屋所坐落之土地有未定期限之使用借貸關係，而被上訴
18 人借用系爭土地之目的，係為繼續使用被上訴人或其先
19 人前所建造之房屋居住為目的，自以被上訴人使用系爭
20 土地之目的完畢，即其無繼續居住系爭房屋或該房屋不
21 堪使用時，返還期限始屆至（最高法院87年度台上字第
22 2095號判決意旨參照）。查王百祿目前居住在31號房
23 屋，王文谷偶爾會居住在31號房屋，另王百祿、王文谷
24 之戶籍均設籍在31號房屋乙節，業據王文谷於言詞辯論
25 期日陳稱在卷（見本院卷第212頁、第272頁），且有王
26 百祿、王文谷之戶籍謄本為證（見本院卷第222頁、第2
27 30頁），難認渠等之使用借貸目的業已完成。準此，原
28 告與王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄間，就
29 1170地號土地之使用借貸關係，既未約明使用期限，無
30 所謂期限屆滿返還借用物之情形，且使用借貸目的亦尚
31 未完成，故王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄

01 現時並無使用1170地號土地之目的完畢，應予返還之義
02 務。

03 (2)次按有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：二、
04 借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，
05 或未經貸與人同意允許第三人使用者，民法第472條第2
06 款定有明文。查訴外人黃朝謀於113年間1月、2月間，
07 居住在31號房屋，並由王百祿無償提供其使用原告所有
08 之1170地號土地乙節，為被告所不爭執（見本院卷第90
09 頁），且有現場照片、黃朝謀之國民身分證影本、錄音
10 譯文（見本院卷第43頁至第53頁）在卷可稽，足見王百
11 祿未經原告同意，即讓訴外人黃朝謀居住在31號房屋，
12 並使用原告所有之1170地號土地，核與前開貸與人得終
13 止契約之事由相符，原告自得依上開規定終止系爭使用
14 借貸契約。是原告主張借用人王百祿未經其同意允許，
15 即讓第三人黃朝謀使用系爭1170地號土地，得依民法第
16 472條第2款規定，終止系爭使用借貸契約，應為可採。
17 至被告固抗辯黃朝謀已搬離31號房屋，有現場照片為憑
18 （見本院卷第104頁），然本件業已構成民法第472條第
19 2款之終止事由，自不因訴外人黃朝謀事後遷離而有不
20 同，乃屬當然。

21 (3)按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規
22 定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一
23 方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為
24 之，此為終止權行使之不可分性（最高法院64年台上字
25 第2294號判決意旨參照），是原告終止1170地號土地之
26 使用借貸契約，應向繼承此使用借貸契約之被告全體為
27 之。查原告係以起訴狀繕本之送達為終止使用借貸契約
28 之意思表示，並經王百祿、王玉嬪、王文谷、王翊瑄於
29 113年2月17日收受送達；經王吉村於000年0月0日生寄
30 存送達效力，有本院送達證書可證（見本院卷第73頁至
31 第83頁），堪認王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王

01 翊瑄無償使用原告所有之1170地號土地，於原告終止系
02 爭使用借貸契約之時起，王百祿、王吉村、王玉嬪、王
03 文谷、王翊瑄即無以31號房屋占用1170地號土地之權
04 源，堪予認定。

05 (4)基上，1170地號土地為原告所有，原告既已與王百祿、
06 王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄合法終止使用借貸關
07 係，而王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄復未
08 提出其他證據，以資證明有其他占用1170地號土地之正
09 當權源，則原告主張王百祿、王吉村、王玉嬪、王文
10 谷、王翊瑄無權占有1170地號土地，依民法第767條第1
11 項前段規定，請求王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、
12 王翊瑄將31號房屋拆除，並將1170地號土地返還予原
13 告，洵屬有據。

14 四、綜上所述，原告請求王百祿、王吉村、王玉嬪、王翊瑄、王
15 文谷應將1169地號土地、29號房屋騰空遷讓返還予原告，暨
16 將31號房屋拆除，並將1170地號土地返還予原告，均為有理
17 由，應予准許。

18 五、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免
19 為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
20 之。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
24 段。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日
26 民事第一庭 法官 簡佩琿

27 以上正本係照原本作成。

28 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（須
29 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日
31 書記官 郭盈呈

附表一：原告起訴、更正、撤回後之聲明

編號	聲明內容	備註
1	<p>一、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄等5人應共同將門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號房屋面積72.85平方公尺（按係坐落在臺中市○○區○○段○○0000地號土地，即重測前舊地號臺中市○○區○○路○○段○○路○○段○○00000地號土地）遷讓並交還基地予原告。</p> <p>二、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄等5人應共同將坐落臺中市○○區○○段○○0000號土地（即重測前舊地號臺中市○○區○○路○○段○○路○○段○○00000地號土地）上門牌號碼為臺中市○○區○○路000巷00號房屋面積33平方公尺拆除騰空並交還基地予原告。</p> <p>三、被告黃朝謀應自門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號房屋、同巷31號房屋遷出。</p> <p>四、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>	113年1月26日民事起訴狀（見本院卷第9頁至第10頁）
2	<p>一、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄等5人應共同將坐落在臺中市○○區○○段○○0000號土地面積138.70平方公尺，及其上如臺中市豐原地政事務所複丈日期113年8月22日複丈成果圖所示A部分面積80.01平方公尺房屋（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號），均應遷讓交還予原告。</p> <p>二、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄等5人應共同將如臺中市豐原地政事務所複丈日期113年8月22日複丈成果圖所示B部分面積43.41平方公尺房屋拆除，並將基地臺中市○○區○○段○○0000地號土地面積142.33平方公尺，均應交還予原告。</p> <p>三、被告黃朝謀應自前項門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號房屋、同巷31號房屋遷出。</p> <p>四、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>	113年10月24日民事準備狀（見本院卷第202頁至第203頁）
3	<p>一、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄等5人應共同將坐落在臺中市○○區○○段○○000</p>	114年5月6日言詞辯論

	<p>0號土地面積138.70平方公尺，及其上如臺中市豐原地政事務所複丈日期113年8月22日複丈成果圖所示A部分面積80.01平方公尺房屋(即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號)，均應遷讓交還予原告。</p> <p>二、被告王百祿、王吉村、王玉嬪、王文谷、王翊瑄等5人應共同將如臺中市豐原地政事務所複丈日期113年8月22日複丈成果圖所示B部分面積43.41平方公尺房屋拆除，並將基地臺中市○○區○○段○○○○地號土地面積142.33平方公尺，均應交還予原告。</p> <p>三、原告願供擔保，請准宣告假執行。</p>	<p>期日(見本院卷第268頁至第272頁)</p>
--	---	----------------------------