

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第550號

上訴人 廖美津

訴訟代理人 陳思愷律師

被上訴人 中日特種紙廠股份有限公司

長春棉紙廠股份有限公司

共 同

法定代理人 陳濤聲

上 一 人

訴訟代理人 林發立律師

共 同

訴訟代理人 林翰緯律師

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國110年11月9日臺灣南投地方法院109年度訴字第500號第一審判決提起上訴，本院於111年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

上訴人曾於民國88年1月15日簽立土地使用同意書，將上訴人所有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）出租予中日特種紙廠股份有限公司（下稱中日公司）設廠，復於93年3月間簽立變更編定同意書（日期92年6月3日係中日公司倒填日期，下稱系爭同意書），同意中日公司無償借用系爭土地，供中日公司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後，上訴人與中日公司間之租賃關係才變更為使用借貸關係，但上訴人並未同意長春綿紙

01 廠股份有限公司（下稱長春公司，與中日公司合稱被上訴
02 人）使用系爭土地。上訴人嗣因不可預知之情事，其所經營
03 之方程立實業股份有限公司（下稱方程立公司）為拓展業務
04 而需有土地作為倉儲之用，然因系爭土地上有中日公司所有
05 如附圖編號A1、A2所示之化學沉澱槽（面積各為170.86平方
06 公尺、38.11平方公尺，下稱系爭A1、A2地上物）、編號C所
07 示之操控室（面積331.73平方公尺，下稱系爭C地上物），
08 及長春公司未經上訴人同意而在系爭土地上設置如附圖編號
09 B所示之造紙廠（面積504.65平方公尺，下稱系爭B地上
10 物），因此於109年7月14日以民法第472條第1款「貸與人因
11 不可預知之情事，自己需用借用物者」規定為由發函向中日
12 公司終止兩造間之使用借貸契約，並請中日公司應於文到後
13 30日內將坐落系爭土地上之前開地上物拆除並返還土地予上
14 訴人，該函業經中日公司於109年7月15日收受。被上訴人所有
15 上開地上物既無合法正當權源占有使用系爭土地，即獲得
16 相當於租金之利益，致上訴人受有損害。爰依民法第767條
17 第1項、第179條規定，求為命中日公司、長春公司拆除前揭
18 地上物，將各該占用部分土地遷讓返還，並自109年8月17日
19 起至遷讓返還上開土地之日止，各按月給付新臺幣（下同）
20 3,064元、2,860元之判決。原審為上訴人全部敗訴之判決，
21 上訴人提起上訴，於本院上訴聲明求為判決：(一)原判決關於
22 駁回後開第2至5項聲明暨訴訟費用部分，均廢棄。(二)中日公
23 司應將系爭土地上之系爭A1、A2、C地上物拆除，並將上開
24 範圍土地返還上訴人。(三)中日公司應自109年8月17日起至返
25 還前項土地之日止，按月給付上訴人3,064元。(四)長春公司
26 應將系爭土地上之系爭B地上物拆除，並將上開土地返還上
27 訴人。(五)長春公司應自民事起訴狀繕本送達翌日起至返還上
28 開土地之日止，按月給付上訴人2,860元。(六)願供擔保，請
29 准宣告假執行（原審就被上訴人反訴部分為其敗訴之判決，
30 被上訴人未據聲明上訴，此部分非本院審理範圍，不贅
31 述）。

01 二、被上訴人則以：上訴人身為被上訴人公司股東，顯然知悉被
02 上訴人使用系爭土地興建廠房，且未曾為反對之意思表示，
03 又上訴人為協助中日公司將系爭土地變更為工業用地，亦多
04 次出具同意書，而有不定期使用借貸關係存在，係有權占用
05 系爭土地。又上訴人若有需用土地作為倉儲使用，上訴人及
06 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
07 地，且系爭土地為袋地，使用分區為特定農業區，經中日公
08 司辦理變更編定計畫後，目前變更編號為丁種建地，依據
09 「非都市土地使用管制規則」第30條第6項規定，於中日公
10 司依擴展計畫完成使用前，依「興辦工業人使用毗連非都市
11 土地擴展計畫申請審查辦法」第16第1項規定，不得供他人
12 使用，是系爭土地依法應恢復原有農業區之編定，始可供方
13 程立公司使用，上訴人取回系爭土地後，無對外通行之道路，
14 亦無法取代中日公司使用系爭土地並作為倉儲使用，上
15 訴人依民法第472條第1款為由向被告中日公司終止使用借
16 貸，於法未合。其以收回自用系爭土地為由起訴，係以損害
17 被上訴人為主要目的，已違反誠信原則及公共利益等語，資
18 為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供
19 担保，請准免假執行。

20 三、得心證之理由

21 (一)兩造均不爭執上訴人為系爭土地之登記實際所有權人，中日
22 公司就系爭土地上之系爭A1、A2、C地上物有事實上處分
23 權，而長春公司就系爭土地上之系爭B地上物有事實上處分
24 權；及上訴人與中日公司間，就系爭土地有不定期使用借貸
25 關係，惟上訴人曾於109年7月14日，以民法第472條第1
26 款因不可預知之情事而需用借用物之事由，發函向被上訴人
27 中日公司終止使用借貸，並限被上訴人中日公司於30日內將
28 地上物拆除及返還土地，中日公司已於109年7月15日收受
29 之事實（見本院卷第99、100頁兩造不爭執事項8.10.13.）。惟
30 上訴人主張被上訴人均無權占用系爭土地，則均為被上訴人
31 所爭執，並以前詞置辯。則本件應審究主要爭點為：1.長春

01 公司抗辯與上訴人間就系爭土地成立不定期使用借貸關係存
02 在，是否可採？2.若上訴人與長春公司有成立不定期使用借
03 貸關係存在，上訴人主張有民法第472條第1款因不可預知之
04 情事而需用借用物之事由，均已合法終止與中日公司、長春
05 公司間就系爭土地之使用借貸關係，是否可採？

06 (二)長春公司抗辯與上訴人間就系爭土地有不定期使用借貸關係
07 存在，為可採：

08 1.按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
09 於無償使用後返還其物之契約；當事人互相表示意思一致
10 者、無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第464條、
11 第153條第1項規定可稽。而所謂默示意思表示，除表意人之
12 舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，
13 倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在
14 一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂
15 為默示之意思表示（最高法院29年渝上字第762號判決先例
16 意旨參照）。

17 2.查，兩造均不爭執被上訴人之法定代理人陳濤聲與上訴人之
18 配偶陳正宗為兄弟關係，陳濤聲之父母即上訴人之公公陳○
19 ○、婆婆陳○○於生前共同經營中日公司、長春公司，渠等
20 死亡後，由陳濤聲、陳正宗分別繼任為中日公司、長春公司
21 之法定代理人，嗣長春公司於98年11月24日變更為法定代理
22 人為陳濤聲之事實（見本院卷第98頁兩造不爭執事項1.），
23 則被上訴人抗辯中日公司、長春公司為家族企業，即非無
24 據。又上訴人主張其於76年5月12日自其婆婆受贈系爭土地
25 成為系爭土地之所有權人，然觀本案卷內兩造提出之上訴人
26 於另案訴訟之陳述、書狀，均未見上訴人有何反對長春公司
27 占有使用系爭土地之表示；甚至長春公司抗辯於73年開始在
28 系爭土地興建廠房，並已編入公司資產，而長期使用系爭土
29 地，且上訴人為長春公司股東，復至遲於75年起，即任職於
30 長春公司，並擔任該公司業務課長以及勞工退休準備金監督
31 委員會副主任委員等職務之事實，均為上訴人所不爭執，並

有長春公司資產目錄清冊(見原審卷一第315頁)、股東名簿(見原審卷二第307頁)、職員異動表(見本院卷第125頁)在卷可稽。佐以上訴人自承有於88年1月15日簽立內容為「茲同意系爭土地及其上建築改良物出租予被告中日公司設廠，做工業使用」之土地使用同意書，及於92年6月4日簽立內容為「茲同意系爭土地提供予中日公司變更編定，設立工廠使用」之變更編定同意書予中日公司時，要求中日公出具93年3月25日聲明書等情(見原審卷一第166頁)；及觀上開聲明書所載：茲因中日公司為了擴展工廠用地，擬將系爭土地(約372.5坪，該土地上目前除了中日公司及長春公司使用外，部分為台棉使用，為本公司創辦人與台棉之協議)，變更為丁種建築用地，今保證該土地變更地目後，不影響土地所有權人現有之權益，如要移轉時，須經所有權人之同意等語(見原審卷一第187頁)。足徵上訴人早已知悉長春公司占有使用系爭土地，且其長年就此一使用之情形不僅未曾有反對之表示，反而僅要求中日公司保證系爭土地變更地目後，不影響土地所有權人現有之權益，實難認其就此事實未為反對之表示，僅屬單純之沈默。是長春公司據此主張家族公司在系爭土地上山興建廠房，有不定期使用借貸關係存在，並非無由。

3.再據上訴人於另案陳述：系爭土地自其公婆陳○○夫妻79年過世前，就一直由2家公司(即被上訴人)使用，中日公司由陳濤聲擔任負責人，長春公司原是由我先生擔任負責人(見原審卷一第127-129頁)；陳濤聲早於86年欲與上訴人之配偶就陳○○夫妻購置之資產做分配時，曾提供資本主土地明細表，將中日公司、長春公司共用之土地列出等情明確(見本院卷第129頁)，並有資本主土地明細表(見本院卷第133頁)在卷可稽。觀諸該資本主土地明細表內，明確記載系爭土地由中日、長春共用，參以中日公司、長春公司之創始人既為上訴人之公婆，該公司為家族企業，其配偶更曾任長春公司負責人，而上訴人除為長春公司股東，復長期於長春公司任

職，足徵上訴人不僅早已知悉長春公司占有使用系爭土地，不為反對之表示，且於其公婆往生後，取回系爭土地所有權狀迄至提起本件訴訟前，數十年來均任由長春公司公然占有使用系爭土地，足以間接推知其有承諾之效果意思。由上各情，堪認上訴人顯有以默示之意思，同意長春公司使用系爭土地，且未有使用期限之表示，則長春公司抗辯與上訴人間就系爭土地有不定期使用借貸關係存在，應堪採信。

(三)上訴人主張有民法第472條第1款因不可預知之情事而需用借用物之事由，均已合法終止與中日公司、長春公司間就系爭土地之使用借貸關係，應不可採：

1.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條定有明文。又所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人為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。查：

(1)上訴人與被上訴人就系爭土地所成立之使用借貸契約，均屬未定期限，且上訴人於93年同意由中日公司將系爭土地變更編定地目以供設定工廠及擴展工廠用地使用時，其配偶仍為長春公司之法定代理人，衡情，應係基於家族企業及兩造之親屬情誼所為之借貸，其借貸之目的乃在於使中日公司、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以供設立工廠及擴廠經營使用，而具有繼續性。且系爭土地上現有中日公司有事實上處分權之系爭A1、A2、C地上物，及長春公司有事實上處分權之系爭B地上物，系爭土地之現占有人為被上訴人，已如前述；佐以原審於109年11月12日履勘情形之前開照片及經濟部商工登記公示資料查詢服

01 務資料所示（見原審卷二第485頁），可知目前被上訴人尚
02 在繼續營業中，此亦為上訴人所不否認之事實，足見被上訴
03 人目前仍在系爭土地繼續經營事業，難謂借貸目的已經完
04 畢。

05 (2)另參以上訴人所提109年9月17日系爭土地登記第一類謄本所
06 示，系爭土地之其他登記事項記載略以：依據南投縣政府10
07 2年9月11日府建工字第1020184332號函核准毗連土地擴展計
08 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
09 （見原審卷一第45頁）；又南投縣政府110年2月19日府建發
10 字第1100030894號函略以：中日公司依興辦工業人使用毗連
11 非都市土地擴展計畫申請審查辦法（下稱審查辦法）申請南
12 投縣○○鎮○○段000地號等12筆土地（含系爭土地）擴展
13 計畫，前經南投縣政府102年9月11日依審查辦法第9、14條
14 規定辦妥相關事項後，由南投縣政府核發工業用地證明書並
15 函知當地地政事務所於興辦工業人使用之毗連非都市土地及
16 原廠工地登記簿標示部加註管制事項及函知地政主管機關辦
17 理毗連非都市土地變更編定；中日公司自用地完成變更編定
18 之日（104年5月21日）後，已依規定先取得106年3月27日南
19 投縣政府府建工字第1060059386號函同意展延擴展計畫完成
20 使用期限二年至108年5月20日，並由南投縣政府依被告中日
21 公司申請及參照經濟部工業局102年9月25日研商興辦工業人
22 申請展延非都市土地完成使用期限相關事宜會議之紀錄結
23 論，於109年12月31日召開審查會議，針對使用期限已逾縣
24 （市）政府通案展延期限之案件，依現勘興辦工業人擴展計
25 畫之建廠狀況，確認其確有建廠之意願，並衡酌建築物相關
26 執照之申請期限、已建築或已使用強度之情形，及是否耗費
27 行政資源等，就個案事實以比例原則權衡，命其限期改善至
28 110年11月30日止；系爭土地依非都市土地使用管制規則第3
29 0條第6項規定，因由中日公司尚依上開期限及擴展計畫完成
30 使用中，於計畫完成使用前，依興辦工業人使用毗連非都市
31 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

01 全部轉售、轉租、設定地上權或其他方式供他人使用等語
02 （見原審卷一第431-433頁）。足見在上訴人將系爭土地貸
03 與中日公司作為變更編定地目為丁種建築用地後，中日公司
04 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
05 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
06 限依其擴展工業計畫作為使用登記事項，嗣中日公司完成變
07 更編定之日（104年5月21日）後，已取得南投縣政府同意展
08 延擴展計畫至108年5月20日，且依中日公司已在期限改善及
09 依擴展計畫完成使用中，在計畫完成使用前，不得以其他方
10 式供他人使用，此乃限制中日公司僅得依擴展計畫使用系爭
11 土地，不得以其他方式供他人使用。益證中日公司在擴展計
12 畫完成使用前，確有繼續使用系爭土地之意思及繼續使用系
13 爭土地之必要。

14 (3)基上，上訴人將系爭土地貸與被上訴人，並提供系爭土地予
15 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
16 用，其借貸之目的乃在於使中日公司、長春公司之家族企業
17 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
18 依擴展計畫使用系爭土地，並得使家族企業繼續經營，應具
19 有繼續性，中日公司、長春公司仍有繼續使用系爭土地之意
20 思及繼續使用系爭土地之必要，應堪認定。

21 2.復按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契
22 約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借
23 貸是否定有期限，均包括在內。而所謂「不可預知之情
24 事」，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立
25 契約時所能預見者而言（最高法院111年度台上字第218號判
26 決意旨參照）。

27 (1)上訴人主張其因不可預知之情事，其所經營之方程立公司為
28 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，
29 惟為被上訴人所爭執，並以前詞置辯。經查，上訴人主張其
30 所經營之方程立公司為拓展業務，經該公司109年度董事會
31 決議通過由上訴人提供系爭土地作為公司作業及倉儲之用，

01 為被上訴人所不爭執(見本院卷第99 頁兩造不爭執事項
02 7.)，堪信為真實。而該事件固屬本件借貸以後所發生之情
03 事，但上開借貸之目的乃在於使中日公司、長春公司之家族
04 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
05 設立工廠及擴廠使用，並依擴展計畫繼續使用系爭土地，使
06 家族企業得以繼續經營，應具有繼續性，此情應為上訴人於
07 簽立變更編定同意書時成立上開使用借貸關係時所能預見。

08 (2)又上訴人所經營之方程立公司雖為拓展業務並經該公司109
09 年度董事會決議通過由上訴人提供系爭土地作為公司作業及
10 倉儲之用，惟中日公司、長春公司基於上開借貸關係繼續使
11 用系爭土地並依擴展計畫經營中，系爭土地現況復仍符合上
12 訴人當時借貸之目的及所得預料之情形，即難謂與民法第47
13 2 條第1 款「貸與人因不可預知之情事」要件相符。是上訴
14 人主張其因不可預料其所經營之方程立公司有使用系爭土地
15 作為倉儲之用，而主張本件該當於民法第472 條第1 款「貸
16 與人因不可預知之情事」一節，尚非可採，則上訴人對被上
17 訴人所為終止使用借貸之意思表示，即難認合法，故中日公
18 司、長春公司仍得基於上開借貸關係而繼續占有使用系爭土
19 地。

20 (四)上訴人主張依民法第767條第1項及第179條規定所為本件請
21 求，均無理由：

22 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277 條本文定有明文。又所有人對於無權占有
24 或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，
25 得請求除去之。民法第767條第1 項前段、中段固有明文。
26 惟民法第767條第1 項前段所規定之所有物返還請求權，須
27 以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占
28 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
29 權。被上訴人均係基於與上訴人間之不定期使用借貸關係占
30 有使用系爭土地已如前述，則被上訴人既非無權占用系爭土
31 地，上訴人民法第767條第1 項請求被上訴人拆除系爭地上

01 物，並返還土地予上訴人，即無理由。

02 2.又民法第179條不當得利請求權之規定，係以無法律上原因
03 受利益為前提，惟中日公司、長春公司基於使用借貸之法律
04 關係而得對上訴人主張有權占有使用系爭土地，且得使用系
05 爭土地迄至使用目的完成前，即非無權占有系爭土地等節，
06 業經本院認定如上，則上訴人請求被上訴人給付使用系爭土
07 地之不當得利及遲延利息，即與民法第179條規定不符，亦
08 無理由。

09 (五)綜上所述，上訴人與中日公司、長春公司之使用借貸關係之
10 前述目的乃為上訴人於簽立變更編定同意書時所能預見，系
11 爭土地現況仍符合上訴人當時借貸之目的及上訴人所得預料
12 之情形，則上訴人依民法第472條第1款規定為由向被上訴人
13 所為終止使用借貸之意思表示，即難認合法，中日公司、長
14 春公司基於上開借貸關係仍然有權占有使用系爭土地，即非
15 無權占有使用系爭土地。從而，上訴人主張依民法第767條
16 第1項、第179條規定訴請如其聲明，均無理由，應予駁回。
17 又上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應
18 併予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
19 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
20 訴。

21 (六)本件判決之基礎事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦及證
22 據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此
23 敘明。

24 四、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
25 第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 5 月 25 日
27 民事第六庭 審判長法官 楊熾光
28 法官 戴博誠
29 法官 莊宇馨

30 正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

01 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
03 得向法院聲請回復原狀。

04 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
05 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
06 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

08 書記官 黃粟儀

09 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日