

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第232號

上訴人 林清元

訴訟代理人 黃幼蘭律師

被上訴人 五鵬塑膠股份有限公司

參加人

兼上一人

法定代理人 林耀東

共同

訴訟代理人 熊賢祺律師

複代理人 呂尚衡律師

參加人 林本堂

林大杉

林義雄

上列當事人間拆屋還地事件，上訴人對於民國112年8月18日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第215號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於民國113年12月10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（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資

01 料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程  
02 序權之保障，俾符訴訟經濟者屬之（最高法院107年度台上  
03 字第2300號判決意旨參照）。查上訴人於原審以坐落臺中市  
04 ○里區○○段000○000○000地號土地（下分稱地號數，合  
05 稱系爭土地）為其與參加人林耀東、林本堂、林大杉、林義  
06 雄（下稱參加人）共有，被上訴人無權占有臺中市大里地政  
07 事務所（下稱大里地政）複丈日期民國111年7月複丈成果圖  
08 （下稱附圖）如附表一所示部分土地（下稱系爭占用部分土  
09 地），且受有相當於租金之不當得利，依民法第767條第1  
10 項、第821條所有物返還請求權，同法第179條不當得利之法  
11 律關係，請求被上訴人拆除建物並返還系爭占用部分土地，  
12 及給付如附表二所示金額之相當於租金不當得利。嗣於本院  
13 審理時，另以如法院審理結果認為兩造間就系爭土地有使用  
14 借貸關係存在，追加依民法第470條借用物返還請求權、同  
15 法第177條不法無因管理之法律關係，為同一聲明之請求  
16 （本院卷一第481、482頁，本院卷二第5、6、140頁）。上  
17 開追加之訴與原訴，同係本於被上訴人占有使用系爭占用部  
18 分土地及其所得利益之基礎事實，且均援用原訴之訴訟資料  
19 及證據，無害於被上訴人程序權之保障，依照上開規定，應  
20 予准許。

21 二、上訴人原上訴聲明第3項係請求被上訴人給付新臺幣（下  
22 同）312萬96元，及自111年3月16日起至清償日止，按週年  
23 利率5%計算之利息（本院卷一第9頁）。嗣將法定遲延利息  
24 起算日減縮為自被上訴人收受112年4月10日民事更正訴之聲  
25 明狀（原審卷第51頁）之翌日即112年4月11日起算（本院卷  
26 一第447、471頁），其減縮上訴聲明部分，業已確定，非本  
27 院審理範圍。

28 貳、實體方面：

29 一、上訴人主張：

30 (一)上訴部分：

31 系爭土地為伊與參加人共有，伊之應有部分各為15/21。被

01 上訴人未經系爭土地共有人同意，在系爭占用部分土地上興  
02 建如附圖編號甲、乙、乙1、乙2、丙、丙1建物（下分稱附  
03 圖編號，合稱系爭建物），並將丙、丙1建物出租予訴外人  
04 合江鈹金股份有限公司（下稱合江公司），乙、乙1、乙2建  
05 物及臺中市○里區○○段000○號建物（下稱000建物）出租  
06 予訴外人歲洋精密股份有限公司（下稱歲洋公司），無權占  
07 有系爭占用部分土地，且受有相當於租金之不當得利，致伊  
08 受有如附表二所示金額之損害。縱認兩造間就系爭土地有使  
09 用借貸契約存在，伊已於112年9月21日終止。

10 (二)追加之訴部分：

11 縱認兩造間就系爭土地有使用借貸契約存在，借貸目的應僅  
12 限於作為被上訴人建造廠房供自己使用，被上訴人將廠房出  
13 租予第三人，依系爭土地之借貸目的已使用完畢，被上訴人  
14 應返還系爭土地。且伊於112年9月21日終止使用借貸契約  
15 前，被上訴人未經伊同意，將系爭占用部分土地出租並收取  
16 租金，伊亦得享有被上訴人不法管理所得之利益。

17 (三)爰依民法第767條第1項、第821條所有物返還請求權、同法  
18 第470條借用物返還請求權之法律關係，擇一求為命被上訴  
19 人拆除系爭建物，並將系爭占用部分土地返還予上訴人及全  
20 體共有人，另依民法第179條不當得利、同法第177條不法無  
21 因管理之法律關係，擇一求為命被上訴人返還如附表二所示  
22 金額及利息之判決（原審就上訴部分為上訴人敗訴之判決，  
23 上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬於本院部分，不予贅  
24 述）。並上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分外）廢棄。(二)上  
25 開廢棄部分：1.被上訴人應將系爭建物拆除，並將系爭占用  
26 部分土地返還予上訴人及其他全體共有人。2.被上訴人應給  
27 付上訴人312萬96元，及自112年4月11日起至清償日止，按  
28 週年利率5%計算之利息。3.被上訴人應自111年3月16日起至  
29 返還系爭占用部分土地之日止，按月給付上訴人5萬2,002  
30 元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被上訴人辯以：

01 (一)重測前坐落臺中縣○里鄉○○○段00000○00000地號土地  
02 (下稱重測前000-0、000-0土地；即000、000土地)原為上  
03 訴人及參加人之祖父林謀所有，嗣上訴人及參加人之父林來  
04 泉因繼承取得該2筆土地應有部分各1/3，並向其他繼承人購  
05 買其餘應有部分；林來泉基於節稅及該等土地為農地等原  
06 因，將其所購得應有部分借名登記在當時具有自耕農身分之  
07 上訴人名下；其後，000-0土地另分割增加重測前同段000-0  
08 0地號土地（下稱重測前000-00土地；即000土地），林來泉  
09 仍保有對系爭土地之管理使用權能。嗣被上訴人設立後，林  
10 來泉將系爭土地無償借予被上訴人作為經營使用，並同意被  
11 上訴人在系爭土地上興建系爭建物。林來泉死亡後，前揭借  
12 名契約、使用借貸契約仍分別存在於上訴人與林來泉之繼承  
13 人間，及被上訴人與林來泉之繼承人間，被上訴人仍有使用  
14 系爭土地之合法權源。

15 (二)被上訴人於興建000建物及同段000建號建物（下稱000建  
16 物）前，已取得上訴人及林來泉所出具之土地使用權同意  
17 書，該同意書載明同意使用土地面積為全部，且上訴人當時  
18 為被上訴人之負責人、股東，知悉且同意被上訴人在系爭土  
19 地上增建系爭建物，兩造間就系爭土地具有使用借貸契約存  
20 在。

21 (三)被上訴人與林來泉間或兩造間就系爭土地之使用借貸契約，  
22 均未約定借貸目的僅限於被上訴人興建廠房供自己使用，且  
23 被上訴人之所營事業項目包含不動產租賃業，被上訴人基於  
24 經營事業，將系爭建物出租，符合使用借貸之目的，並無違  
25 反使用借貸契約之約定，借貸目的亦尚未使用完畢，上訴人  
26 所為終止使用借貸契約，不生效力。

27 (四)被上訴人非為上訴人管理系爭土地，且未違反上訴人之意  
28 思，不成立不法無因管理。

29 (五)答辯聲明：

30 1.上訴及追加之訴均駁回。

31 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

- 01 三、參加人輔助被上訴人之陳述同前揭二所示。
- 02 四、兩造不爭執事項（本院卷一第477至480頁）：
- 03 (一)林謀為上訴人及參加人之祖父，林來泉為上訴人及參加人之
- 04 父，林謀、林來泉已先後於67年7月20日、94年9月23日死
- 05 亡；上訴人、參加人及訴外人林金玉、林錦雲、林明照（下
- 06 稱林金玉等3人）均為林來泉之繼承人。
- 07 (二)重測前000-0土地於41年12月30日以買賣為原因，登記為林
- 08 謀所有。
- 09 (三)重測前000-0土地於67年5月16日因都市計畫逕為分割增加重
- 10 測前000-0土地，並於同年6月12日以分割轉載為原因，登記
- 11 為林謀所有。
- 12 (四)重測前000-0、000-0土地於69年3月28日各以繼承為原因，
- 13 登記由林來泉、訴外人林櫻木各取得應有部分1/3、訴外人
- 14 林金樹、張林俊龍各取得應有部分1/6後，林櫻木、林金
- 15 樹、張林俊就上開2筆土地之應有部分各合計2/3，於69年8
- 16 月30日以買賣為原因，移轉登記予上訴人。
- 17 (五)林來泉及上訴人先後於69年8月30日、73年1月16日、同年7
- 18 月4日，以重測前000-0、000-0土地為共同擔保，依序設定
- 19 本金最高限額為200萬元、160萬元、190萬元之抵押權予訴
- 20 外人改制前臺中縣大里鄉農會，以擔保林來泉對該農會之債
- 21 務。
- 22 (六)重測前000-0土地於75年11月10日再分割增加重測前000-00
- 23 土地，並於同年12月27日以分割轉載為原因，登記由林來泉
- 24 取得應有部分1/3、上訴人取得應有部分2/3。
- 25 (七)重測前000-0、000-0、000-00土地於89年間辦理地籍圖重測
- 26 後，分別編定為000、000、000土地即系爭土地。
- 27 (八)上訴人於95年4月10日以繼承為原因，登記取得系爭土地應
- 28 有部分各1/21。
- 29 (九)系爭土地之地價稅，除96、101至103年度部分，由上訴人繳
- 30 納後，再由被上訴人將稅款轉帳予上訴人外，其餘年度均由
- 31 上訴人繳納。

- 01 (十)被上訴人於69年3月11日設立登記，於108年3月18日變更登  
02 記，將「不動產租賃業」增列為所營事業項目；上訴人自69  
03 年3月11日起至78年7月間，擔任被上訴人之負責人。
- 04 □被上訴人於75年間，在重測前000之0土地上，興建重測前同  
05 段0000、0000建號建物（即000、000建號，門牌號碼臺中市  
06 ○里區○○路00○0號房屋，範圍如附圖「原000建號」、  
07 「原000建號」部分所示），先後於75年11月10日、79年3月  
08 2日建築完成，並分別於76年4月24日、79年9月24日辦理建  
09 物所有權第一次登記。
- 10 □被上訴人於000、000建物建築完成後，再於系爭土地上興建  
11 未保存登記之系爭建物。
- 12 □被上訴人於108年4月8日與合江公司簽訂房屋租賃契約，由  
13 被上訴人將丙、丙1建物出租予合江公司，租賃期間自108年  
14 4月1日起至113年3月31日止，每月租金未稅6萬5,000元（含  
15 稅6萬8,250元），並經公證。
- 16 □被上訴人於112年5月2日與歲洋公司簽訂房屋租賃契約，由  
17 被上訴人將000建物及乙、乙1、乙2建物出租予歲洋公司，  
18 租賃期間自112年5月10日起至115年5月9日止，每月租金未  
19 稅6萬元。
- 20 □000建物及甲建物現由上訴人及參加人之母林金玉居住。
- 21 □被上訴人除將000建物及乙、乙1、乙2、丙、丙1建物出租  
22 外，未使用000、000建物及系爭建物從事製造、零售業務。
- 23 □上訴人於112年9月21日以臺中大全街郵局第000號存證信  
24 函，向被上訴人為終止系爭土地使用借貸關係之意思表示，  
25 經被上訴人於同月22日收受。
- 26 □上訴人如得請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，000  
27 土地編號乙部分、000土地編號甲、乙1、乙2部分，同意以0  
28 00、000土地於111年1月之申報地價即每平方公尺2,480元，  
29 作為土地價額之計算基準。
- 30 □系爭土地地位在大里工業區內，距離大里高中、大里老街、大  
31 里區衛生所、超市約450公尺至650公尺，生活機能良好，交

01 通便利。

02 五、本院之判斷：

03 (一)被上訴人所有系爭建物占用上訴人與參加人共有之系爭占用  
04 部分土地：

05 系爭土地原登記為上訴人及其父林來泉共有，應有部分各2/  
06 3、1/3，嗣林來泉於94年9月23日死亡後，林來泉之繼承人  
07 為上訴人、參加人及林金玉等3人，經繼承、贈與、分割繼  
08 承等登記原因後，系爭土地現登記為上訴人與參加人共有，  
09 上訴人應有部分15/21、上訴人應有部分各1/14；坐落系爭  
10 土地上之000、000建物及系爭建物均為被上訴人所有，其中  
11 系爭建物占用系爭占用部分土地；有建物登記謄本（原審卷  
12 一第97至101頁）、土地登記謄本及異動索引（原審卷一第  
13 51至177頁）為證，復經原審會同兩造、大里地政人員現場  
14 勘驗明確，有勘驗筆錄、照片（原審卷一第000至247頁）、  
15 附圖（原審卷一第297頁）可佐，且為兩造所不爭執，堪認  
16 屬實。

17 (二)被上訴人與上訴人及林來泉繼承人間就系爭土地有使用借貸  
18 契約存在：

19 被上訴人辯稱：上訴人名下系爭土地應有部分其中2/3係林  
20 來泉出資購買，並借名登記在上訴人名下，林來泉死亡後，  
21 該借名契約存在於上訴人與林來泉繼承人間；其與上訴人及  
22 林來泉繼承人間就系爭土地有使用借貸契約存在等語，為上  
23 訴人所否認。經查：

24 1.按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，縱  
25 依該契約出名人無管理、使用借名財產之權利，亦僅為出名  
26 人與借名人間之內部關係，對第三人而言，出名人仍為該不  
27 動產之所有權人。是被上訴人辯稱：上訴人名下系爭土地應  
28 有部分其中2/3係林來泉出資購買，並借名登記在上訴人名  
29 下，林來泉死亡後，該借名契約存在於上訴人與林來泉繼承  
30 人間等語，縱屬真實，亦僅為上訴人與林來泉繼承人間之內  
31 部關係，被上訴人尚無從因此取得使用系爭占用部分土地之

01 合法權源。

02 2.被上訴人於75年間，在重測前000-0、000-0土地上，興建重  
03 測前0000、0000建物（即000、000建號，範圍如附圖「原00  
04 0建號」、「原000建號」部分所示），先後於75年11月10  
05 日、79年3月2日建築完成，並分別於76年4月24日、79年9月  
06 24日辦理建物所有權第一次登記，有建物登記謄本（原審卷  
07 一第97至101頁）為證；被上訴人於興建000、000建物前，  
08 已取得當時登記為重測前000-0、000-0土地之全體共有人即  
09 上訴人、林來泉之同意，有其等於75年2月1日、同年6月25  
10 日出具之土地使用權同意書（原審卷二第119、133頁）可  
11 參，且其上記載同意使用土地面積均為「全部」。另重測前  
12 000-0土地先後於67年5月16日、75年11月10日分割增加重測  
13 前000-0、000-00土地，嗣於89年間辦理地籍圖重測後，重  
14 測前000-0、000-0、000-00土地，分別編定為000、000、00  
15 0土地即系爭土地，有人工土地登記簿謄本（原審卷一第13  
16 0、139、000頁）、土地登記謄本（原審卷一第151、160、1  
17 69頁）為證，堪認上訴人、林來泉出具之土地使用權同意書  
18 上所載重測前000-0、000-0土地，其範圍包含75年11月10日  
19 始自000-0土地分割增加之重測前000-00土地；亦即，上訴  
20 人及林來泉同意被上訴人使用之土地範圍包含系爭土地全  
21 部。被上訴人與上訴人、林來泉間就系爭土地成立使用借貸  
22 契約，約定由上訴人、林來泉提供系爭土地全部予被上訴人  
23 興建廠房使用，應堪認定。

24 3.上訴人固主張：前開土地使用權同意書僅同意被上訴人使用  
25 000、000建物之範圍，不包含系爭建物之範圍等語。惟查，  
26 上訴人主張：其於78年卸任被上訴人負責人後，被上訴人始  
27 興建系爭建物等語（本院卷一第289頁）；被上訴人則主  
28 張：系爭建物係於上訴人擔任被上訴人負責人期間僱工興  
29 建，時間為000、000建物興建後2、3年間陸續興建等語（原  
30 審卷二第77頁，本院卷一第257、303、304頁）；兩造就其  
31 等各自主張系爭建物之興建時間，均未能提出相關證據佐

01 證。惟觀諸系爭建物照片（原審卷一第243至247頁，本院卷  
02 一第33、35頁），其外觀並非新穎，可見系爭建物均已興建  
03 使用相當時日。而被上訴人自69年3月11日設立登記起至78  
04 年7月止，均由上訴人擔任負責人，且上訴人於78年7月卸任  
05 負責人後，仍為被上訴人之股東，有被上訴人之股東臨時會  
06 議事錄、董事會議事錄（原審卷二第247至265頁）、登記事  
07 項卡、變更登記申請書（本院卷一第163、295至297頁）可  
08 佐，復為兩造所不爭執。佐以000建物為加強磚造、鋼架  
09 造、面積為400.92平方公尺，000建物為加強磚造、一層面  
10 積為96.93平方公尺，系爭建物外觀均為鐵皮、面積合計達5  
11 92.63平方公尺，有建物登記謄本（原審卷一第97至101  
12 頁）、勘驗筆錄、照片（原審卷一第000至247頁）、附圖  
13 （原審卷一第297頁）為證，可見系爭建物面積不小，與00  
14 0、000建物之構造亦不相同，自外觀即可分辨係另行增建；  
15 而000建物及甲建物現由上訴人及參加人之母林金玉居住，  
16 復為兩造所不爭執。縱如上訴人所稱系爭建物係於其78年7  
17 月卸任被上訴人負責人後，方始興建，然上訴人於78年7月  
18 以後，既仍為被上訴人股東，其母林金玉亦居住該處，上訴  
19 人於前往被上訴人廠區或探視林金玉時，自外觀應可輕易得  
20 知除000、000建物外，被上訴人已在系爭土地上另行增建系  
21 爭建物。況上訴人自承：依照卷內資料，目前能找到的證據  
22 是在108年10月向合江公司及被上訴人表示異議等語（本院  
23 卷一第474頁，本院卷二第43、45頁）。倘若上訴人同意被  
24 上訴人使用系爭土地之範圍僅限於000、000建物坐落之基  
25 地，而未包含系爭土地全部，上訴人豈有可能容認被上訴人  
26 另行增建系爭建物占用系爭占用部分合計達592.63平方公尺  
27 土地，長久以來均未曾干涉，遲至108年10月間始提出異  
28 議，顯與常理有違。上訴人前開主張，自無可採。

29 4. 綜上，被上訴人與上訴人、林來泉間就系爭土地既成立使用  
30 借貸契約，約定由上訴人、林來泉提供系爭土地全部予被上  
31 訴人興建廠房使用；林來泉於94年9月23日死亡後，上訴

01 人、參加人及林金玉等3人為林來泉之繼承人，既為兩造所  
02 不爭執，則該使用借貸契約即應存在於被上訴人與上訴人、  
03 參加人及林金玉等3人間。因此，被上訴人辯稱：被上訴人  
04 與上訴人及林來泉繼承人間就系爭土地有使用借貸契約存在  
05 等語，應為可採。

06 (三)系爭土地使用借貸契約借貸之目的尚未使用完畢：

07 上訴人主張：縱有使用借貸契約存在，借貸目的應僅限於作  
08 為被上訴人建造廠房供自己使用，被上訴人將廠房出租予第  
09 三人，依系爭土地之借貸目的已使用完畢云云，為被上訴人  
10 所否認，並以前詞置辯。按借用人應於契約所定期限屆滿  
11 時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢  
12 時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，  
13 貸與人亦得為返還之請求。民法第470條第1項固有明文。惟  
14 查，上訴人與林來泉既出具前揭土地使用權同意書，同意被  
15 上訴人使用系爭土地全部，用以興建廠房，且該土地使用權  
16 同意書未見有該廠房僅限供被上訴人自己使用之相關記載，  
17 上訴人復未提出其他證據以實其說，堪認雙方就系爭土地之  
18 借貸目的應為供被上訴人興建廠房使用，並未限於供被上訴  
19 人自己使用。又包含000、000建物及系爭建物在內之被上訴  
20 人廠房，現仍作為林金玉居住，及出租予合江公司、歲洋公  
21 司作為廠房使用，並無毀壞而不堪使用之情事，有勘驗筆  
22 錄、照片（原審卷一第000至247頁）、公證書及房屋租賃契  
23 約書（本院卷一第261至281頁）可佐，尚難認為依系爭土地  
24 借貸之目的已使用完畢。因此，上訴人以依使用借貸契約借  
25 貸之目的已使用完畢為由，依民法第470條第1項規定，請求  
26 被上訴人拆除系爭建物，並將系爭占用部分土地返還予上訴  
27 人及全體共有人，即屬無據。

28 (四)上訴人於112年9月21日所為終止使用借貸契約，不生效  
29 力：

30 上訴人主張：被上訴人將廠房出租予第三人使用，違反約定  
31 方法使用系爭土地，且未經其同意允許第三人使用系爭土

01 地，其已於112年9月21日依民法第472條第2款規定，終止使  
02 用借貸契約云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經  
03 查：

04 1.按有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：二、借用人  
05 違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與  
06 人同意允許第三人使用者，民法第472條第2款定有明文。查  
07 被上訴人於108年4月8日與合江公司簽訂房屋租賃契約，將  
08 丙、丙1建物出租予合江公司，於112年5月2日與歲洋公司簽  
09 訂房屋租賃契約，將000建物及乙、乙1、乙2建物出租予歲  
10 洋公司，該等建物現仍由合江公司、歲洋公司作為廠房使  
11 用，有勘驗筆錄、照片（原審卷一第000至247頁）、公證書  
12 及房屋租賃契約書（本院卷一第261至281頁）可佐，且為兩  
13 造所不爭執。又被上訴人係於108年3月18日變更登記時，始  
14 將「不動產租賃業」增列為所營事業項目，有公司變更登記  
15 表（本院卷第195至197頁）為證，且為兩造所不爭執，則上  
16 訴人及林來泉於75年2月1日、同年6月25日出具土地使用權  
17 同意書時，自無從預見被上訴人在系爭土地上興建廠房後，  
18 會將廠房出租予第三人，而預為同意第三人使用廠房坐落之  
19 系爭土地。此外，被上訴人亦未主張並舉證證明上訴人曾同  
20 意第三人使用系爭土地之事實，則上訴人主張：被上訴人未  
21 經其同意將廠房出租予第三人使用，允許第三人使用系爭土  
22 地，違反民法第472條第2款規定等語，應為可採。

23 2.惟按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規  
24 定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有  
25 數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終  
26 止權行使之不可分性（最高法院111年度台上字第2624號判  
27 決意旨參照）。查被上訴人與上訴人、林來泉間就系爭土地  
28 成立使用借貸契約，嗣林來泉死亡後，該使用借貸契約即存  
29 在於被上訴人與上訴人、參加人及林金玉等3人間，業如前  
30 述，該使用借貸契約之貸與人既有數人，則依民法第472條  
31 第2款行使終止權時，自應由上訴人、參加人及林金玉等3人

01 全體為之，始生效力。上訴人於112年9月21日以臺中大全街  
02 郵局第000號存證信函，向被上訴人為終止使用借貸契約之  
03 意思表示，經被上訴人於同月22日收受，固有前揭存證信  
04 函、掛號郵件收件回執（本院卷一第37至45頁）為證，然該  
05 存證信函係由上訴人以其名義單獨寄發，未由使用借貸契約  
06 之貸與人即上訴人、參加人及林金玉等3人全體為之，依照  
07 前揭說明，即不生終止之效力。

- 08 3.上訴人雖主張：其就系爭土地之應有部分逾 $2/3$ ，共有物出  
09 借為管理行為，依民法第820條第1項規定，其可單獨終止使  
10 用借貸契約云云（本院卷一第473頁）。按共有物之管理，  
11 除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計  
12 過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人  
13 數不予計算。民法第820條第1項固有明文。惟該條文係共有  
14 人就共有物如何為出租、出借等管理行為，所為規定，倘未  
15 獲全體共有人同意時，固得經共有人過半數及其應有部分合  
16 計過半數之同意，或其應有部分合計逾三分之二之同意，由  
17 該等同意之共有人為出租、出借等管理行為；然倘全體共有  
18 人均同意為共有物之出租、出借等管理行為，且以全體共有  
19 人名義就共有物與第三人成立租賃、使用借貸等契約時，關  
20 於該契約之終止，事涉契約關係存續與否，與共有物之管理  
21 有別，自應依照終止契約之相關規定，尚無民法第820條第1  
22 項規定之適用。前揭使用借貸契約係由系爭土地當時之全體  
23 共有人即上訴人、林來泉共同與被上訴人成立，林來泉死亡  
24 後，其繼承人為上訴人、參加人及林金玉等3人，故該使用  
25 借貸契約現存在於被上訴人與上訴人、參加人及林金玉等3  
26 人間，既如前述，關於該使用借貸契約之終止，即無民法第  
27 820條第1項規定之適用。上訴人此部分之主張，並不可採。
- 28 4.因此，被上訴人未經上訴人同意將丙、丙1建物及000建物、  
29 乙、乙1、乙2建物分別出租予合江公司、歲洋公司，而允許  
30 第三人使用系爭土地，固有違反民法第472條第2款規定之情  
31 事，然系爭土地使用借貸契約之貸與人除上訴人外，尚有林

01 來泉之其餘繼承人即參加人、林金玉等3人，上訴人於112年  
02 9月21日以其名義單獨向被上訴人為終止使用借貸契約之意  
03 思表示，尚不生終止之效力；系爭土地之使用借貸契約仍然  
04 存在。

05 (五)被上訴人具有占用系爭占用部分土地之合法權源，上訴人請  
06 求拆除系爭建物並返還系爭占用部分土地，以及返還相當於  
07 租金之不當得利、不法無因管理之利益，均無理由：

08 被上訴人與上訴人、參加人及林金玉等3人間就系爭土地既  
09 有使用借貸契約存在，被上訴人占用系爭占用部分土地，即  
10 具有合法權源。上訴人依民法第767條第1項、第821條所有  
11 物返還請求權、同法第179條不當得利、同法第177條不法無  
12 因管理之法律關係，請求被上訴人拆除系爭建物，並將系爭  
13 占用部分土地返還予上訴人及全體共有人，以及返還如附表  
14 二所示金額之相當於租金不當得利、不法無因管理利益，均  
15 屬無據。

16 六、綜上所述，上訴部分，上訴人依民法第767條第1項、第821  
17 條所有物返還請求權、同法第179條不當得利之法律關係，  
18 請求被上訴人拆除系爭建物，並將系爭占用部分土地返還予  
19 上訴人及全體共有人，以及返還如附表二所示金額之相當於  
20 租金不當得利，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之  
21 判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原  
22 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。追加之訴  
23 部分，上訴人依民法第470條借用物返還請求權、同法第177  
24 條不法無因管理之法律關係，請求被上訴人拆除系爭建物，  
25 並將系爭占用部分土地返還予上訴人及全體共有人，以及返  
26 還112年9月21日使用借貸契約終止前之不法無因管理利益，  
27 亦無理由，應予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各  
29 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一  
30 論述。

31 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
02 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭  
03 法官 林孟和  
04 法官 鄭舜元

05 以上正本係照原本作成。  
06 如對本判決上訴，應於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書  
07 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上  
08 訴理由書（須按他造人數附具繕本）。  
09 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法  
10 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具  
11 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文  
12 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 書記官 賴淵瀛

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 附表一：被上訴人占用之土地

編號	附圖符號	占用地號	占用面積(平方公尺)
1	甲	000	32.3
2	乙	000	64.74
3	乙1	000	48.23
4	乙2	000	75
5	丙	000	95.98
6	丙1	000	496.65
合計			592.63

17 附表二：上訴人請求不當得利或不法無因管理之範圍、金額及計  
18 算式

編	土 地	附圖編號	占用面積	請求期間	計算式	請求之金額及利息
---	-----	------	------	------	-----	----------

(續上頁)

01

號	地號		(平方公尺)			
1	000	乙	64.74	自106年3月16日起至111年3月15日止	2,480元(111年申報地價,下同)×64.74平方公尺(占用面積,下同)×15/21(上訴人權利範圍,下同)×10%×5年=57,341元(元以下四捨五入,下同)	312萬96元及自112年4月1日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。 自111年3月16日起至返還系爭占用土地之日止,按月給付5萬2,002元。
				自111年3月16日起至返還系爭占用土地之日止	2,480元×64.74平方公尺×15/21×10%÷12月=956元	
2	000	甲、乙1、乙2	合計155.53	自106年3月16日起至111年3月15日止	2,480元×155.53平方公尺×15/21×10%×5年=137,755元	
				自111年3月16日起至返還系爭占用土地之日止	2,480元×155.53平方公尺×15/21×10%÷12月=2,296元	
3	000、000	丙、丙1	592.63	自106年3月16日起至111年3月15日止	68,250元(被上訴人出租予合江公司之月租金,下同)×15/21×5年=2,925,000元	
				自111年3月16日起至返還系爭占用土地之日止	68,250元×15/21=48,750元	