

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第124號

上訴人 李明賢

洪紹宇

李美月

李良珠

共同

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 梁鈺府律師

被上訴人 南投縣草屯鎮公所

法定代理人 簡青松

訴訟代理人 張麗琴律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國113年3月20日臺灣南投地方法院111年度訴字第464號第一審判決提起上訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應將坐落南投縣○○段000000○00000地號土地如附圖所示建物（坐落000-00地號土地面積165m<sup>2</sup>、坐落000-0地號土地面積4m<sup>2</sup>）拆除，並將上開土地返還上訴人。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、上訴人以新臺幣303萬8,109元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人以新臺幣911萬4,327元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴訟程序當然或裁定停止間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行為；但於言詞辯論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得宣示之，民事訴訟法第188條第1項但書定有明

01 文。經查，被上訴人之法定代理人○○○於本院言詞辯論終  
02 後之民國113年11月18日死亡，由簡青松依民事訴訟法第175  
03 條第1項規定聲明承受訴訟（見本院卷第401頁），惟依上規  
04 定，本院仍得宣示本件判決。

05 貳、實體事項：

06 一、上訴人主張：

07 (一)坐落南投縣○○鎮○○段00000地號土地原為訴外人○○○  
08 (93年6月24日死亡)所有，現為上訴人共有（上訴人取得  
09 土地情形詳如附表所示）。○○○於60年間同意將000-0地  
10 號土地提供興建敦和里社區活動中心，與被上訴人口頭約定  
11 成立使用借貸契約。被上訴人於63年間興建如草屯地政事務  
12 所（下稱草屯地政）複丈成果圖（下稱附圖）所示建物（下  
13 稱系爭建物），嗣000-0地號土地於68年12月11日分割出000  
14 -0地號土地，系爭建物坐落於000-0地號土地165m<sup>2</sup>、000-0  
15 地號土地4m<sup>2</sup>（下合稱系爭土地）。

16 (二)○○○提供系爭土地係要興建敦和里社區活動中心，被上訴  
17 人於103年7月新建敦和里社區活動中心（105年12月3日揭牌  
18 使用），於109年5月1日將原敦和里活動中心移由中正里使  
19 用，依民法第470條第1項規定應認使用借貸目的已完畢；且  
20 被上訴人違反系爭土地之借貸目的，又上訴人於105年6月間  
21 因不可預期之大火燒燬原有住宅而需用系爭土地，依民法第  
22 472條第1、2款規定，於111年10月21日以台中法院郵局第25  
23 90號存證信函（下稱第2590號存證信函），及以上訴理由(一)  
24 狀繕本送達終止使用借貸契約。依民法第767條第1項規定請  
25 求被上訴人拆除系爭建物，將系爭土地返還上訴人。原審駁  
26 回上訴人之請求，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應  
27 將系爭建物拆除，並將系爭土地返還上訴人。(三)願供擔保請  
28 准宣告假執行。

29 二、被上訴人抗辯：

30 (一)○○○於60年間將000-0地號土地其中80坪（約264.8m<sup>2</sup>）贈  
31 與被上訴人，並於62年2月8日出具土地使用同意書（下稱系

01 爭同意書)，被上訴人於63年間興建系爭建物並取得使用執  
02 照，並於68年12月11日分割出000-0地號土地（面積264  
03 m<sup>2</sup>）。系爭土地迄未辦理所有權移轉登記乃因000-0地號土  
04 地係屬農地，受限於89年修正前土地法第90條規定而無法將  
05 000-0土地移轉登記予被上訴人。

06 (二)○○○生前未為撤銷贈與之意思表示，又贈與人之任意撤銷  
07 權係專屬於贈與人之權利，不得為繼承之標的，○○○之繼  
08 承人即李明賢、李美月、李良珠不得撤銷贈與契約。洪紹宇  
09 為李良珠之子，自應知悉被上訴人係基於贈與關係占有系爭  
10 土地，贈與契約對洪紹宇繼續存在等語，資為抗辯。答辯聲  
11 明：上訴駁回，並願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項（本院卷第195至196頁）：

13 (一)000-0地號土地於68年12月11日分割出000-0地號土地，原所  
14 有人為○○○。

15 (二)○○○於93年6月24日死亡，由繼承人○○○、李明賢、李  
16 美月、李良珠於95年1月25日以分割繼承為登記原因，登記  
17 為土地共有人。嗣○○○分別於101年2月21日、104年1月27  
18 日以贈與為登記原因，將其000-0地號、000-0地號土地應有  
19 部分移轉登記予洪紹宇。

20 (三)○○○、李明賢、李美月、李良珠均為○○○之子女，曾與  
21 ○○○同住在草屯鎮敦和里。洪紹宇為李良珠之子，於88年  
22 間因就學需求搬去臺中市，搬家前後迄今均與李良珠同住。

23 (四)系爭建物為被上訴人所有之未辦保存登記建物，使用執照為  
24 (63)投縣建管(使)字000-0號，竣工日期為63年1月29日，坐  
25 落分割前之000-0土地。

26 (五)系爭建物原係作為敦和里社區活動中心使用，於109年5月1  
27 日移交給中正里，由中正里於111年5月間正式揭牌使用。

28 (六)系爭建物坐落位置、面積如附圖所示，占有000-0地號土地1  
29 65m<sup>2</sup>、000-0地號土地4m<sup>2</sup>、000-0地號土地1m<sup>2</sup>，合計170  
30 m<sup>2</sup>。

31 (七)○○○於60年2月8日就分割前000-0地號土地出具土地使用

01 同意書，其上記載「坐落南投縣○○鎮○○段○○000○○號田  
02 面積80坪土地所有權人○○○同意贈與敦和里辦公室使用興  
03 建新社區活動中心及小型公園屬實恐口無憑特立此同意書為  
04 據」等文字（原審卷第119頁）。

05 (八)分割前000-0地號土地之使用分區為草屯都市計畫之住宅  
06 區，並非舊土地法第30條所稱之農地（原審卷第243、311頁  
07 頁）。

08 (九)上訴人於111年10月21日以第2590號存證信函對被上訴人為  
09 終止使用借貸契約之意思表示，並於111年10月24日送達被  
10 上訴人（原審卷第33至37頁）。

11 (十)上訴人於112年3月1日以台中法院郵局第452號存證信函，對  
12 被上訴人為終止使用借貸契約及撤銷贈與之意思表示，並於  
13 112年3月2日送達被上訴人（原審卷第129至135頁）。

14 □○○○、李明賢、李美月、李良珠於112年8月25日以台中法  
15 院郵局第2042號存證信函，對被上訴人為終止使用借貸契約  
16 及撤銷贈與之意思表示，並於112年8月28日送達被上訴人  
17 （原審卷第169至173頁）。

#### 18 四、兩造爭點：

19 (一)上訴人主張○○○與被上訴人間就系爭土地成立使用借貸關  
20 係，有無理由？

21 (二)上訴人依民法第470條第1項、第472條第1、2款規定終止使  
22 用借貸契約，有無理由？

23 (三)上訴人依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆除系爭建物  
24 返還土地，有無理由？

#### 25 五、本院判斷：

26 (一)○○○與被上訴人間就系爭土地成立使用借貸關係：

27 1.上訴人主張○○○與被上訴人就系爭土地成立使用借貸關  
28 係，為被上訴人所否認，抗辯○○○與被上訴人就系爭土地  
29 係成立贈與關係云云，並以○○○出具之系爭同意書，及00  
30 0-0地號土地於68年12月11日分割出000-0地號土地為據。

31 2.按土地使用權同意書，乃起造人使用他人土地興建建物，於

01 申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，  
02 起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以  
03 土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後  
04 仍得無償使用該土地（最高法院111年度台上字第1704號判  
05 決意旨參照）。○○○於60年2月8日就分割前000-0地號土  
06 地出具系爭同意書，其上記載「坐落南投縣○○鎮○○段○  
07 000○0號田面積80坪土地，所有權人○○○同意贈與敦和里  
08 辦公室使用興建新社區活動中心及小型公園屬實，恐口無  
09 憑，特立此同意書為據」，並有南投縣政府建設處建築管理  
10 科之戳章及被上訴人於62年4月6日之收文章，此有系爭同意  
11 書附卷可稽（見原審卷第119頁）。經查，系爭同意書記載  
12 署名僅有○○○，且同意書記載日期為60年2月8日，被上訴  
13 人所蓋之收文章卻為62年4月6日，而系爭建物之建照為62年  
14 7月核發（見原審卷第229頁之建照存根），顯見系爭同意書  
15 並非贈與契約，而係被上訴人因系爭建物申請建照之需求，  
16 始要求土地所有權人○○○配合出具。揆諸前揭判決意旨說  
17 明，難以○○○出具系爭同意書即推論○○○係以贈與之意  
18 提供系爭土地。

19 3.次查，000-0地號土地於63年6月17日登記之面積為645m<sup>2</sup>，  
20 於68年12月11日因分割出000-0地號土地，登記面積縮減為3  
21 66m<sup>2</sup>，而000-0地號土地登記面積為264m<sup>2</sup>，此有000-0地號  
22 土地登記謄本及000-0地號土地登記簿在卷足憑（見原審卷  
23 第67、245頁）。000-0地號土地分割自000-0地號土地之登  
24 記面積雖為264m<sup>2</sup>（約79.86坪），與系爭同意書「80坪土  
25 地」之記載吻合，惟分割出之000-0地號土地並未移轉登記  
26 予被上訴人，土地所有權人仍登記為○○○。倘若○○○當  
27 年真有贈與000-0地號土地其中80坪之意，於分割出000-0地  
28 號土地後即可移轉至被上訴人名下，被上訴人亦可要求○○  
29 ○盡速履行移轉登記之義務，惟被上訴人於○○○生前從未  
30 要求○○○履行，甚而000-0地號土地之地價稅自60年2月8  
31 日起迄今均由○○○及其繼承人繳納，此為被上訴人所不爭

01 執（見本院卷第193頁），顯見○○○未有將000-0地號土地  
02 移轉登記予被上訴人之意。

03 4.被上訴人先抗辯係因000-0地號土地於60年時為農地，受限  
04 於廢止前土地法第30條規定而無法登記予被上訴人，後抗辯  
05 係因被上訴人之行政交接失誤致遲未辦理移轉登記云云。惟  
06 草屯地政於112年9月15日以草地一字第1120003849號函覆原  
07 審：「草屯段000-0地號土地於60年時是否為舊土地法第30  
08 條所稱之農地，經函詢南投縣○○鎮○○○000○0○00○○  
09 鎮○○○0000000000號函復該土地係於50年9月20發佈實施  
10 核定草屯都市計劃案時其土地使用分區即屬草屯都市計畫之  
11 住宅區，該地號土地自草屯都市計畫核定迄今，查無相關都  
12 市計畫土地使用分區變更之情事，準此，該土地於60年時非  
13 屬舊土地法第30條所稱之農地」（見原審卷第243頁）。故0  
14 00-0地號土地非屬舊土地法第30條之農地，不受土地法第30  
15 條移轉之限制，為被上訴人所不爭執（見不爭執事項(八)）。  
16 惟自○○○60年間出具系爭同意書至93年間死亡，長達33年  
17 間皆未辦理移轉登記，殊難想像被上訴人放任贈與人33年未  
18 完成移轉登記之履行義務，顯見被上訴人自身亦未以受贈人  
19 自居。被上訴人雖辯稱係因被上訴人之行政交接失誤致遲未  
20 辦理移轉登記云云，亦未提出證據以實其說，故被上訴人此  
21 部分抗辯，亦不可採。

22 5.按當事人訂立契約之真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋  
23 （單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體  
24 系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及  
25 其他一切資料）、目的解釋（考量契約目的及經濟價值），  
26 並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符  
27 合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約最大  
28 可能之文義（最高法院111年度台上字2083號判決意旨參  
29 照）。經查，系爭同意書之標題為「土地使用同意書」，且  
30 同意書內文係○○○同意將000-0地號土地中之80坪作為社  
31 區活動中心及小型公園使用，○○○係以所有權人地位出具

01 系爭同意書，顯見系爭土地係以借貸關係提供予被上訴人使用。  
02 系爭同意書內文雖有「贈與」二字，惟同意書內文不應  
03 逸脫「土地使用同意書」之標題，即內文應於標題之框架下  
04 為解釋。通觀契約標題及全文之體系解釋，僅能解釋○○○  
05 係同意將系爭土地無償交由被上訴人使用，而不能逸脫解釋  
06 為贈與被上訴人。

07 6. 基上，○○○與被上訴人間就系爭土地應成立使用借貸關  
08 係，而非贈與關係。

09 (二) 上訴人依民法第470條、第472條第2款規定終止使用借貸關  
10 係，為無理由：

11 1. 上訴人主張被上訴人於103年7月新建敦和里社區活動中心，  
12 於109年5月1日將原敦和里活動中心移由中正里使用，應認  
13 使用借貸目的已完畢，且被上訴人違反借貸目的，其依民法  
14 第470條、第472條第2款規定終止使用借貸關係云云；為  
15 被上訴人所否認，並辯稱當年系爭建物起造目的係為供敦和  
16 里興建社區活動中心，但未限制僅敦和里得以使用等語。

17 2. 經查，系爭建物原作為敦和里社區活動中心使用，於109年5  
18 月1日移交給中正里，中正里於111年5月間正式揭牌使用，  
19 此為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)）。上訴人主張○○○  
20 當年與被上訴人約定系爭建物僅得供敦和里使用云云，並以  
21 系爭同意書為據。惟依前揭論述系爭同意書係作為被上訴人  
22 申請建照使用，被上訴人為建造敦和里社區活動中心，請求  
23 土地所有權人○○○出具系爭同意書，○○○配合被上訴人  
24 申請建照之需求，記載「同意贈與敦和里辦公室使用興建新  
25 社區活動中心」（見原審卷第119頁），尚難認定○○○與  
26 被上訴人有約定系爭建物僅得交由敦和里使用之意。況○○  
27 ○與被上訴人間係成立土地借貸契約，借貸目的應為利用系  
28 爭土地起造系爭建物，被上訴人起造系爭建物成為系爭建物  
29 所有權人，被上訴人依其所有權能分配使用，難謂有何使用  
30 借貸目的已完畢或違反借貸目的可言。故上訴人主張被上訴  
31 人將系爭建物交由中正里使用，係使用借貸目的已完畢且違

01 反借貸目的，其依民法第470條、第472條第2款規定終止使  
02 用借貸關係云云，自無理由。

03 (三)上訴人依民法第472條第1款規定終止使用借貸關係，為有理由：  
04

05 1.按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契  
06 約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借  
07 貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在  
08 訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能  
09 預見者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用  
10 借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之  
11 必要，不必深究（最高法院58年台上字第788號判決先例、  
12 111年度台上字第218號、112年度台上字第1947號判決意旨  
13 參照）。蓋因使用借貸為長期無償契約，實不宜加重貸與人之  
14 義務，是其終止使用借貸之事由，理應從寬認定。

15 2.上訴人主張其等為○○○繼承人及繼承人子女，分割前000-  
16 0地號土地約為195坪，○○○將其中80坪提供予被上訴人使  
17 用，○○○一家則居住於000-0地號土地之未辦保存登記建  
18 物即門牌號碼南投縣○○鎮○○路0000號，惟○○○死亡後  
19 之105年6月間發生火災致燒毀上開建物，上訴人欲利用系爭  
20 土地重建住宅，依民法第472條第1款規定終止使用借貸關係  
21 等情，並提出現場照片及google街景圖為證（見本院卷第36  
22 3、395至399頁）；被上訴人則辯稱火災發生迄今已逾6年，  
23 難認上訴人有使用系爭土地之需求云云。本院衡諸系爭建物  
24 之構造種類為加強磚造，依財政部公告之固定資產耐用年限  
25 為35年（見本院卷第81頁）之耐用年限表；而被上訴人就系  
26 爭土地之使用借貸關係自60年間迄今已逾50年，○○○當年  
27 提供系爭土地供被上訴人興建系爭建物，難以預知系爭建物  
28 歷經50餘年已逾房屋耐用年限。且○○○所遺供上訴人居住  
29 之住宅經火災燒毀，上訴人欲利用系爭土地重建家園，此為  
30 ○○○與被上訴人就系爭土地成立使用借貸契約時所不可預  
31 知，則上訴人依民法第472條第1款規定終止使用借貸關係，

01 應有理由。

02 (四)上訴人依民法第767條第1項規定請求拆屋還地，為有理  
03 由：

04 上訴人主張依民法第472條第1款規定，以上訴理由(一)狀繕本  
05 送達終止使用借貸關係（見本院卷第43頁），被上訴人於11  
06 3年5月23日收受上訴理由(一)狀繕本，此為被上訴人所不爭執  
07 （見本院卷第344頁），應認系爭土地之使用借貸關係於113  
08 年5月23日終止。被上訴人自113年5月23日起以系爭建物占  
09 用系爭土地即屬無權占有。上訴人依民法第767條第1項規定  
10 請求被上訴人拆除系爭建物並返還系爭土地，為有理由，自  
11 應准許。

12 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定請求被上訴人應  
13 拆除系爭建物，並將所占用土地返還上訴人，為有理由，應  
14 予准許。原審為上訴人敗訴判決，於法不合，上訴人指摘原  
15 判決不當，求予廢棄，為有理由，應由本院將此部分廢棄，  
16 並改判如主文第二所示。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告  
17 假執行及免為假執行，均無不合，爰分別酌定相當擔保金額  
18 准許之。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
20 之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁  
21 之必要，併此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

24 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

25 法官 郭妙俐

26 法官 廖穗蓁

27 正本係照原本作成。

28 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  
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由  
30 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

31 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

01 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  
02 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。  
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

04 書記官 黃美珍

05 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

06 【附表】

07

土地	共有人
○○鎮○○段000-0 地號土地 (面積246m <sup>2</sup> )	李明賢95年1月25日因分割繼承取得權利範圍1/4 李美月95年1月25日因分割繼承取得權利範圍1/4 李良珠95年1月25日因分割繼承取得權利範圍1/4 洪紹宇(李良珠之子)104年1月27日因贈與取得權利範圍1/4
○○鎮○○段000-0 地號土地 (面積381m <sup>2</sup> )	李明賢95年1月25日因分割繼承取得權利範圍1/4 李美月95年1月25日因分割繼承取得權利範圍1/4 李良珠95年1月25日因分割繼承取得權利範圍1/4 洪紹宇(李良珠之子)101年2月21日因贈與取得權利範圍1/4