

01
02
03 原 告 蔡文樹
04 訴訟代理人 王國忠律師
05 莊美貴律師
06 被 告 古宏州

07 0000000000000000
08 趙勃圳
09 0000000000000000

10 共 同
11 訴訟代理人 曾獻賜律師
12 林柏睿律師

13 上列當事人間請求返還房屋等事件，經本院於民國114年2月4日
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告古宏州應自門牌號碼臺南市○○區○○街000號、111號、
17 113號建物之3樓及4樓（樓層以實際情形認定）搬遷並將該建物
18 交還原告及該建物之全體共有人。

19 原告其餘之訴駁回。

20 訴訟費用由被告負擔四分之三，餘由原告負擔。

21 事實及理由

22 一、原告主張：緣門牌號碼臺南市○○區○○街000號（含111
23 號、113號）建物之3樓及4樓（樓層以實際情形認定，下稱
24 建物A）及門牌號碼臺南市○○區○○街000號建物（下稱建
25 物B）均為原告與訴外人蔡文杰所共有，原告就建物A及建物
26 B之應有部分均為1/2。因為先前被告古宏州沒有得用以居住
27 及經營寵物店之房屋，原告與蔡文杰即無償將建物A借予古
28 宏州居住及繁殖寵物（下稱建物A使用借貸），又將建物B借
29 予被告古宏州在建物B之1樓及2樓經營寵物店（下稱建物B使
30 用借貸；與建物A使用借貸合稱系爭使用借貸），而被告趙
31 勃圳則為被告古宏州所經營之寵物店之雇員並居住於建物B

01 之3樓。然而，現今被告古宏州已有其他得供自己居住之房
02 屋而無使用建物A及建物B之必要，原告曾多次口頭要求被告
03 古宏州返還建物A及建物B未果，以律師函催告也未獲被告古
04 宏州回應，爰以起訴狀作為終止建物A及建物B之使用借貸契
05 約之意思表示，再依民法第821條及第767條第1項，請求被
06 告各自從建物A及建物B搬遷並將其返還予原告等語。並聲
07 明：（一）被告古宏州應自建物A搬遷並將建物A交還原告及
08 建物A之全體共有人；（二）被告應自建物B搬遷並將建物B
09 交還原告及建物B之全體共有人。

10 二、被告則以：當初原告係基於親屬間相互照顧之情誼，將建物
11 A及建物B無償借予被告古宏州居住及經營米雅寵物工作室使
12 用，且未定有期限；現今米雅寵物工作室仍於建物B內持續
13 營運中，並在該處已有固定客源，至於建物A之部分，雖然
14 被告古宏州已不居住於建物A內，但訴外人即原告姪女蔡雅
15 婷仍然居住於建物A中，且建物A裡面仍有被告古宏州與蔡雅
16 婷所共有之物品及寵物，是至今依照被告古宏州借用建物A
17 及建物B之目的，被告古宏州仍未將建物A及建物B使用完
18 畢，依照民法第470條第1項規定之反面解釋，原告自不得任
19 意終止系爭使用借貸契約；此外，被告古宏州與蔡雅婷有長
20 期居住於建物A之需要，先前已將建物A重新裝潢，營業於建
21 物B之米雅寵物工作室更是被告古宏州之重要事業，原告明
22 知被告古宏州將長期借用，當初並未反對，如今卻遽然終止
23 使用彼此之借貸關係，已有違誠信原則並構成權利濫用等
24 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、得心證之理由：

26 （一）按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物，未定期限
27 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之，但經過相當時
28 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
29 求；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
30 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第
31 三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有

01 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第470條第1
02 項、第767條第1項前段及中段、第821條分別定有明文。而
03 民法第470條第1項所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指
04 借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因
05 而達成，無須再繼續使用者而言；如借用人之目的有繼續
06 性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂
07 借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上字第1952號判決意
08 旨參照）；使用借貸未定期限者，借用人應於依借貸之目的
09 使用完畢時返還借用物，此觀民法第470條第1項之規定自
10 明，此際，於依借貸之目的使用完畢之時，使用借貸關係終
11 了，斯時起，使用借貸關係歸於消滅，此與借用人是否已受
12 返還之請求無關（最高法院75年度台上字第2374號裁判意旨
13 參照）。另接受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，
14 受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有
15 人，民法第942條亦已明定；又民法第942條所規定之占有輔
16 助人於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有
17 人，其本身對於該物品即非直接占有人，與同法第941條所
18 定基於租賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他
19 人為間接占有人之情形不同（最高法院84年度台上字第2818
20 號判決意旨參照）。

21 (二)經查：

22 1. 建物A之部分：

- 23 (1)查原告與蔡文杰為建物A之共有人，2人共同將建物A借予被
24 告古宏州供其居住及繁殖寵物之用，而被告古宏州日前已經
25 搬離建物A，也沒有再居住於建物A等情，為兩造所不爭執
26 （見113年度南司調字卷第68號卷【下稱南司調卷】第2頁、
27 113年度補字第587號卷【下稱補卷】第21頁、本院卷第22、
28 27頁），並有臺南市
29 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○段
30 0000○○0000○○0000○號建物登記第二類謄本3份附卷可證
31 （見南司調卷第9至19頁），堪可採信。被告古宏州既已搬

01 離且不再居住於建物A，足認被告宏州已無居住於建物A之需
02 求，就居住之目的而言，被告古宏州已將建物A使用完畢；
03 固然被告另辯稱：被告古宏州與蔡雅婷先前已將建物A重新
04 裝潢，且建物A裡面仍有被告古宏州與蔡雅婷所共有之物品
05 及寵物等語（見補卷第21頁、本院卷第22頁及第27頁），然
06 縱認被告所述為真，僅憑「被告古宏州曾將建物A重新裝
07 潢」及「建物A內仍有被告古宏州之物品」等情事，在被告
08 古宏州已經搬離建物A之前提下，仍難認為被告古宏州尚有
09 繼續居住於建物A之需求，是被告上揭抗辯，不足採信。

10 (2)另外，就經營寵物店為目的之部分，雖被告訴訟代理人於本
11 院審理時稱：目前建物A裡面仍有寵物云云，然其亦另稱：
12 但不確定建物A內之寵物與寵物店事業之關係等語（見本院
13 卷第27頁），是該部分與經營寵物店是否有關，已非無疑；
14 且參酌被告古宏州業於建物B內經營寵物店事業乙節（詳下
15 述），足徵被告古宏州應已無使用建物A經營寵物店之必
16 要，易言之，依經營寵物店之目的，其亦已將建物A使用完
17 畢無疑。

18 (3)因此，就建物A之目的而言，被告古宏州既無以使用建物A供
19 作居住或經營寵物店之必要，應認依建物A使用借貸之目的
20 已經使用完畢，依據前開規定與判決意旨，建物A使用借貸
21 契約已經終了消滅，被告古宏州自不再為有權占有建物A之
22 人，原告依民法第821條及第767條第1項之前段及中段規
23 定，請求被告古宏州應自建物A搬遷並將建物A返還予建物A
24 之全體共有人，自屬有據。

25 (4)被告古宏州雖另辯稱：其與蔡雅婷有長期居住於建物A之需
26 要，先前已將建物A重新裝潢，如今卻遽然終止使用彼此之
27 借貸關係，已有違誠信原則並構成權利濫用云云，然按權利
28 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的：行
29 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，雖為民法第148
30 條所規定，惟按民法第148條第1項係規定行使權利，不得以
31 損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失

01 利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍
02 之內（最高法院86年度台上字第2500號裁判意旨參照），此
03 時，亦難認有何違反誠實信用原則。查原告請求被告古宏州
04 返還建物A乙節，係屬合法行使其權利，亦難認其有何以損
05 害被告古宏州為主要目的，是揆之上揭規定及說明，要難以
06 被告古宏州之前揭辯詞，為有利於被告古宏州判斷之餘地。

07 2. 建物B之部分：

08 原告與蔡文杰為建物B之共有人，2人共同將建物B借予被告
09 古宏州係供其經營寵物店，至今被告古宏州與其受僱人趙勃
10 圳仍在建物B經營米雅寵物工作室等情，為兩造所不爭執
11 （見南司調卷第2頁、補卷第21頁、本院卷第22、27、28
12 頁），並有臺南市○○○○○○○○○○○○○○○○區○
13 ○段0000○號建物登記第二類謄本各1份及米雅寵物工作室
14 經濟部商工登記公示資料查詢結果1份在卷可稽（見南司調
15 卷第21、23、35頁），堪信為真實。又被告辯陳：被告古宏
16 州並無在其他處所經營寵物店，但在建物A有飼養寵物等語
17 （見本院第卷27頁），然被告古宏州已無在建物A經營寵物
18 之必要，業如前述，是應認被告古宏州仍有使用建物B經營
19 寵物店之必要，則依建物B使用借貸目的，其尚未使用完
20 畢，依照規定及說明，應認建物B之使用借貸契約仍然存續
21 中，被告古宏州對於建物B自仍屬有權占有；而被告趙勃圳
22 既為被告古宏州之受僱人，而屬民法第942條之占有輔助
23 人，觀諸前開規定與判決意旨，本即未對建物B有所占有；
24 是以，被告2人均非建物B之無權占有人，原告依民法第821
25 條及第767條第1項請求被告自建物B搬遷並返還建物B予建物
26 B之全體共有人，即屬無據。

27 四、綜上所述，原告依民法第821條及第767條第1項，請求被告
28 古宏州應自建物A搬遷並將建物A交還原告及建物A之全體共
29 有人，為有理由，應予准許；至於請求被告應自建物B搬遷
30 並將建物B交還原告及建物B之全體共有人之部分，為無理
31 由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
02 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
03 明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
06 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

07 法 官 王參和

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

14 書記官 沈佩霖