

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度重上字第81號

上訴人 蘋果實業有限公司

法定代理人 楊子貴

訴訟代理人 李育禹律師

曾靖雯律師

陳映青律師

被上訴人 健通紡織股份有限公司

法定代理人 葉明昇

訴訟代理人 曾平杉律師

曾怡靜律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年7月31日臺灣臺南地方法院108年度重訴字第116號第一審判決提起上訴，本院於110年3月2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、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段00-0、00-0、00-0、0000建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○街00號（下稱系爭建物）為被上訴人所有（下合稱系爭房地）。上訴人於106年9月間向被上訴人借用系爭房地，作為被上訴人廠房暫時之使用，雙方並未定有返還期限，茲因被上訴人需用系爭房地，依借用目的不能定其返還期限，且上訴人未經同意於系爭建物增建如原判決附圖所示第三層甲部分199平方公尺、第三層乙部分510平方公尺之建物，及第一層(4)所示之三層電梯架。故被上訴人至遲已於原審法院108年5月

01 29日言詞辯論期日終止兩造之使用借貸契約，詎上訴人迄今
02 仍拒絕搬遷及拆除自行增建之部分，爰依民法第470條及第7
03 67條規定提起本件訴訟。並求為如原判決主文第1項、第2項
04 所示，併願供擔保請准宣告假執行。原判決為其勝訴判決並
05 無不合。並聲明：上訴駁回。

06 二、上訴人則以：上訴人占有使用系爭房地之法律關係為買賣關
07 係，兩造於106年3月初，即就系爭房地每坪單價新台幣(下
08 同)18萬元、所有權移轉登記待被上訴人將系爭土地分割完
09 成後辦理，及價金之支付於所有權移轉時以依抵押貸款支付
10 等，買賣必要之點達成合意。故被上訴人交付系爭房地乃基
11 於買賣關係所為之點交。退步言，若認上訴人占用系爭房地
12 屬使用借貸關係，則依被上訴人認知，其出借系爭房地予上
13 訴人，係供上訴人作為營運之目的為使用，依民法第470條
14 第1項規定，使用借貸期限應至依借貸目的使用完畢，即上
15 訴人不再使用系爭房地作為營運使用時截止。故上訴人占用
16 系爭房地係屬有權占有等語。原審為其敗訴判決即有未合，
17 並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執
18 行之聲請均駁回。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)系爭房地為被上訴人所有，現為上訴人占有使用中。而系爭
21 建物占用系爭土地如原判決附圖(即原審卷1第277頁)所示，
22 第一層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積5
23 10平方公尺、丙部分所示面積1047平方公尺、丁部分面積52
24 5平方公尺、(1)部分面積6平方公尺、(2)部分面積10平方公
25 尺、(4)部分面積7平方公尺之範圍；原審卷1第239頁複丈成
26 果圖第二層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示
27 面積510平方公尺之範圍；原審卷1第241頁複丈成果圖第三
28 層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積510平
29 方公尺之範圍。

30 (二)被上訴人於108年1月10日寄發臺南市臺南地方法院郵局第49
31 號存證信函，通知上訴人遷讓返還系爭房地，上訴人於108

01 年1月22日收受送達。

02 四、兩造爭執之事項：

03 (一)上訴人占用系爭房地，係因兩造間使用借貸關係而占有？或
04 因兩造已成立之買賣契約而占有？

05 (二)被上訴人主張已依民法第470條第2項之規定終止兩造間系
06 爭房地之使用借貸關係，依民法第767條第1項前段規定，
07 請求上訴人返還系爭房地，並請求拆除原審卷1第241頁附
08 圖所示第三層甲部分199平方公尺、第三層乙部分510平方
09 公尺的建物，及原審卷1第237頁附圖所示第一層(4)所示之
10 三層電梯架，有無理由？

11 五、本院之判斷：

12 (一)關於爭執事項(一)：

13 1.被上訴人主張兩造公司之法定代理人係自幼即認識的朋
14 友，因上訴人公司原使用倉庫遭收回，其遂於109年9月間
15 將系爭房地無償借予上訴人使用等情。上訴人則抗辯兩造
16 於106年3月初已就系爭廠房土地達成買賣之合意，並於10
17 6年4、5月間即將系爭廠房點交予上訴人，並交付廠房及
18 鐵門之遙控器鑰匙等語。經查上訴人抗辯兩造於106年3月
19 初已就系爭廠房土地達成買賣之合意，並於106年4、5月
20 間即將系爭廠房點交予上訴人，而所提出之證據即上訴人
21 法定代理人楊子貴與被上訴人法定代理人葉明昇及總經理
22 李東益之LINE對話截圖(見原審卷一第163-183頁、及本院
23 卷第101-106頁)之時間均係107年7月至107年11月之對話
24 (是否成立買賣契約下詳述)，無法據以認兩造於106年3
25 月間已成立買賣合意。再者被上訴人公司於106年5月20日
26 至106年6月19日仍在系爭房地處舉辦特賣會，有特賣訊息
27 附卷可參(見原審卷一第427-429頁)，雖上訴人抗辯該
28 網路訊息真實性及正確性難以確定云云。但106年5月20日
29 至106年6月19日兩造間並無訴訟，被上訴人或第三人無須
30 杜撰「【台南永康區】台南健通紡織夏季涼感衣&韓國零
31 食展特賣會活動來囉!快來搶便宜吧(文未有抽獎喔)」之

貼文，該內容自屬可信。被上訴人既於106年5月20日至同年6月19日舉行一個月之特賣活動，則被上訴人主張其不可能於106年4、5月間已將系爭房地點交上訴人使用，自屬可信。又依上訴人所陳關於系爭房地之買賣價金高達1億8000多萬元，則被上訴人主張在土地買賣各種條件、價金如何支付均未談妥前，不可能以買賣關係點交系爭房屋予上訴人占有使用，實符交易常情，上訴人抗辯被上訴人於106年間4、5月間因買賣關係點交系爭房地予上訴人占有使用，自難遽信。

2.按買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物自屬買賣契約必要之點。苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。原最高法院40年台上字第1482號判例闡述綦詳。次按契約如因要約與承諾而成立者，其承諾之內容必須與要約之內容完全一致（客觀上一致），契約始能成立；若當事人將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，應視為拒絕原要約而為新要約，要約經拒絕者，失其拘束力，契約尚不能成立（最高法院103年度台上字第1844號民事判決參照）。

3.上訴人抗辯當時約定其以一坪18萬元向被上訴人購買系爭土地之北半部，暨其上廠房，實際坪數待被上訴人委請代書辦理測量及分割土地後為準，係可得確定，面積大約970坪，即買賣價金約1億8000元，兩造自己成立買賣契約云云，則為被上訴人所不否認。而上訴人抗辯兩造已就系爭房地成立買賣契約，無非以上訴人法定代理人楊子貴與被上訴人法定代理人葉明昇及總經理李東益之LINE對話截圖（見原審卷一第163-183頁、及本院卷101-106頁）、及證人陳進添之證詞為其主要之證據。然查：

(1)系爭0000、0000、0000、0000地號四筆土地，面積依序為1480平方公尺（447.7坪）、1199平方公尺（392.7坪）、2098平方公尺（634.65坪）、2127平方公尺（643.42坪）合計約2008.47坪。而前揭四筆土地建有保存登記

之建物即上同段00-0、00-0、00-0、0000建號建物。又0000及0000地號土地係00-0、00-0建物之法定空地，法定空地面積2071.2平方公尺(626.54坪)，有系爭土地及建物之登記簿謄本、永康地政事務所建物測量圖、測量成果圖在卷可參（見原審卷一第25-79頁）。則系爭土地分割連同建物以高達約1億8000元出售，以前揭土地建物之複雜分佈及法定空地達626.54坪，需詳為測量分割，且須符合「建築基地法定空地分割辦法」之規定，以期能符合建築法規，自屬當然之理。上訴人雖抗辯其購買系爭土地北側二分之一(總面積二分之一為1049坪)或建物所在地之位置約970坪，然究竟確定位置為何?能否依法分割出特定位置及面積為何?均不確定，且無法認已達可得確定之程度，則上訴人抗辯系爭土地之買賣標的合致，尚難憑採。

(2)又觀諸兩造法定代理人之LINE通訊對話內容，上訴人法定代理人向被上訴人法定代理人表示：分割好了嗎？當然依照比例分配貸款。擔保放款。你減少只是像東益講的減少利息支出，不可能原貸款兩億多蓄留，再由我這拿一億。你多拿是我給自備款而已等語（見原審卷一第164頁、165頁）。衡諸一般交易常情，不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方式、稅負、點交、費用及違約等重要事項（參照最高法院79年度台上字第1357號判決意旨），依上訴人法定代理人與被上訴人法定代理人上開LINE對話內容，本件系爭房地尚未辦理分割，兩造間尚未確定買賣標的之大小、範圍為何，且對於上訴人向被上訴人公司購買系爭土地之買賣價金應如何支付之方式，被上訴人法定代理人主張上訴人應給付將買賣土地買賣款項全部給付，但上訴人法定代理人欲以土地坪數之比例，將土地原本貸款之數額扣除買賣價金後，不足之數額部分，再由上訴人支付，足徵兩造對於系爭土地買賣價金應如何支付之

方式尚在討論。況依被上訴人公司之總經理(係葉明昇之姐夫，被上訴人公司之股東)李東益與上訴人法定代理人之LINE對話內容，李東益向上訴人法定代理人表示：至始至終我們有誰說不賣或捨不得賣，但我們的承諾祇要照正常程序是OK…但不能說你須要什麼在程序沒走完之前沒給你就是人家對不起你…上次提及的水電費及1億8千萬的利息我資料在手上順便跟您收。上訴人法定代理人表示：好，何時可以辦理過戶，姊夫我有些話也想講，人會傻一次不會傻第二次，我已懂你，給我拿利息及匯率差也一起算清楚，你分割好我二個月內1.8億全和你清楚等語(見原審卷一第186頁、第187頁)。依上對話內容可知，李東益主張上訴人向其購買系爭房地，應先繳納水電費及該土地貸款1億八千萬元之利息，上訴人法定代理人表示，竟要向其收取利息，故要求被上訴人公司應先將土地分割好，上訴人兩個月內1億八千萬元全和被上訴人公司算清楚。益徵，兩造對於購買系爭房地買賣契約之必要之點，關於土地明確位置、價金應如何計算、支付，並無約定清楚，僅係兩造系爭房地買賣契約之部分內容，即被上訴人公司出售系爭房地與上訴人之範圍，應以分割後之土地做為基準，至於其他買賣契約之必要之點，例如上訴人應如何交付買賣價金與被上訴人公司，原本系爭房地之抵押貸款應如何處理、何時及如何交付所有權狀、何時辦理不動產所有權移轉登記、違約責任等具體履約事項，均未約定。是以，上訴人僅以被上訴人公司承諾以一坪18萬元出售上訴人、出售範圍以土地分割後之範圍作為基準，遽謂兩造間就系爭房地已成立買賣契約，自非可採。

(3)而證人陳進添於本院證稱：楊子貴(即上訴人法定代理人)說N次，說一坪18萬元要買整個廠房的一半，說積極找代書分割…(法官問)一坪18萬元賣給他有無說已經確定成交？我說等到買賣合約寫好再說，是他說跟葉明昇

01 講好，楊子貴說健通紡織股份有限公司賣一半一坪18萬
02 元是否確定買成功，這我不知道，只是他說很多次講到
03 我很煩。…，這事情我從沒有跟葉明昇確認，楊子貴跟
04 我說一坪18萬元要買，現在要切一半分割，我說等正式
05 契約書簽好再說，…最後有無說有無買成我不知道等語
06 （見本院卷第168-174頁）。由證人陳進添所證僅係聽楊
07 子貴所言要一坪18萬元要買整個廠房的一半而已，無法
08 據以認定兩造確已成立系爭房地之買賣契約，自無法為
09 上訴人有利之證據。

10 (4)從而，兩造間就系爭房地之買賣契約既未成立，則上訴
11 人抗辯其占用系爭房地，係因被上訴人公司基於買賣契
12 約點交與上訴人，係屬無據，尚難採憑。

13 (5)又按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約
14 定他方於無償使用後返還其物之契約。上訴人抗辯其占
15 用系爭房地，係因被上訴人公司基於買賣契約點交與上
16 訴人，雖屬無據。然上訴人原占有使用系爭土地係被上
17 訴人同意其無償使用，自屬因使用借貸而占有系爭土地
18 應甚明確。

19 (二)關於爭執事項(二)：

20 1.按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期
21 限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當
22 時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之
23 請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者
24 ，貸與人得隨時請求返還借用物。民法第470 條定有明文
25 。

26 2.上訴人抗辯，如依被上訴人公司所主張上訴人占用系爭房
27 地，乃為使用借貸關係，因使用借貸關係未定期限，且借
28 貸目的乃為供上訴人當作廠房使用，借貸目的尚未完成，
29 被上訴人公司不得請求上訴人返還系爭房地等情，為被上
30 訴人公司所否認，並主張當時系爭房地僅供上訴人當作倉
31 庫使用，自得請求上訴人返還等情。經查：

- 01 (1)按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，
02 貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第2項定有
03 明文。而未定有確定期限之使用借貸，如借用人主張自
04 借用目的可得推認其定有不確定期限者，應由借用人就
05 其主張負擔舉證責任，如借用人不能舉證者，即應認該
06 使用借貸未定期限，貸與人得依上開規定隨時請求返還
07 借用物。上訴人雖抗辯系爭使用借貸關係之借用目的為
08 供上訴人廠房使用，上訴人現仍繼續使用中，使用目的
09 尚未完畢，然關於未定有確定期限之使用借貸，是否未
10 定期限，依民法第470條第2項規定，係以是否可依借貸
11 目的而定其期限為要件，上訴人既自承系爭房地使用借
12 貸之目的為供上訴人廠房使用，自一般經驗法則觀察，
13 顯難認該目的定有可得確定之期限（況上訴人為法人，
14 具永久存在之可能性），揆諸上開說明，自應認系爭使
15 用借貸係未定期限，且不能依借貸目的定其期限，借用
16 人得隨時請求返還，故上訴人此部分抗辯，亦無足採。
- 17 (2)被上訴人主張其以起訴狀繕本送達被告即上訴人為終止
18 使用借貸關係（見原審卷一第15頁），而起訴狀繕本於1
19 08年4月24日送達上訴人，有送達證書在卷可參（見原
20 審卷一第115頁），則兩造間之使用借貸契約業已合法終
21 止，其契約既經被上訴人合法終止，則上訴人之繼續使
22 用土地，即屬無權占有，被上訴人基於使用借貸關係及
23 本於所有權為返還借用物之請求，即無不合。又上訴人
24 無正當權源占有系爭房地興建如原判決附圖所示第三層
25 甲、乙部分之建物及第一層(4)所示之三層電梯架，被
26 上訴人請求予以拆除亦屬有據。
- 27 (3)上訴人雖又抗辯系爭房地原本如同廢墟一般，經上訴人
28 花費數千萬整修後，才有現今之模樣，被上訴人公司主
29 張使用借貸物之返還及所有物返還請求權，為民法第14
30 8條權利濫用之情況，為被上訴人公司所否認。惟依上
31 開所述，本件兩造就系爭房地之買賣契約，縱如上訴人

01 所抗辯，僅係粗略談及被上訴人公司若要出售予上訴
02 人，一坪18萬元，至於購買之坪數需為分割後始能確
03 定，且對於價金應如何支付、如何辦理過戶等事項均未
04 談及之情況下，上訴人是否能夠如願購買系爭房地，尚
05 屬未定之事，然上訴人在無法確定與被上訴人公司是否
06 能就系爭房地成立買賣契約之際，即率先就系爭房地為
07 整修，此乃上訴人自我評估後所為之決定，並非基於被
08 上訴人公司之要求，才為系爭房地之整修。故難以上訴
09 人自行整修系爭房地，即遽認被上訴人依民法第767條
10 第1項之規定請求上訴人應將系爭房地增建之部分予以
11 拆除，及將原本之系爭房地予以返還，均係以損害上訴
12 人權益為目的。從而，上訴人上開抗辯，亦屬無據，尚
13 難採憑。

14 六、綜上所述，被上訴人主張上訴人向其借用系爭房地，業經合
15 法終止，既屬可採，則其依民法第470條、第767條第1項前
16 段規定，請求上訴人應將系爭房地返還即如原判決主文第
17 1、2項所示，為有理由，均應准許。從而原審為上訴人敗訴
18 之判決，並依兩造之聲請為准免假執行之宣告，並無不合。
19 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
20 回上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日
27 民事第一庭 審判長法 官 丁振昌

28 法 官 蔡孟珊

29 法 官 李素靖

01 上為正本係照原本作成。

02 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
03 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
04 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
05 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
06 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
07 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 被上訴人不得上訴。

10 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日

11 書記官 高曉涵

12 【附註】

13 民事訴訟法第466條之1：

14 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
15 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

16 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
17 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
18 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

19 民事訴訟法第466條之2第1項：

20 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
21 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。