

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第184號

上訴人 盧建霖 住○○市○區○○○路00號0樓之0

訴訟代理人 黃進祥律師

朱宏偉律師

被上訴人 張嘉玲

訴訟代理人 蔡文健律師

王又真律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年5月17日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴字第1522號）提起上訴，本院於113年1月10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000號建號建物（門牌號碼：臺南市○區○○里○○○路00號0樓之0，下稱系爭建物）為伊所有，伊與上訴人為母子關係，前雖為方便上訴人照料伊之晚年生活，而同意上訴人使用借貸系爭建物，上訴人復將其戶籍及其所設立之智創圍棋工作坊（下稱系爭工作坊）營利事業登記在系爭建物。惟伊年事已高，且於民國110年5月31日發生車禍，致身心狀態持續惡化，考量系爭建物為電梯大樓，較適合長期照護使用等，伊遂於111年6月13日依民法第472條第1項第1款，終止兩造間就系爭建物之借貸契約。又兩造未約定使用借貸期間，上訴人復未依借貸目的照顧伊生活，爰依民法第767條第1項、同法第470條第2項、同法第469條第3項後段，請求上訴人返還系爭建物，並將其戶籍及系爭工作坊營業登記地址遷出系爭建物。
- 二、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人本件請求：伊將戶籍及系爭工作坊登記於系爭建物均係經被上訴人同意，而借貸系爭建物之目的確為發展伊之事業及供伊居住

01 使用，伊使用借貸之目的尚未完成，且被上訴人購買系爭建  
02 物時伊亦有出資新臺幣（下同）85萬元（下稱系爭款項）；  
03 另被上訴人現居於伊所有之門牌號碼臺南市○區○○路00號  
04 房屋，尚非無居住處所，被上訴人亦未具體主張系爭建物有  
05 何較適合照護使用之情形，不得任意終止系爭建物之使用借  
06 貸等語【原審法院為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上  
07 訴，求為判決：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回。  
08 被上訴人則求為判決駁回上訴】。

### 09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)兩造間為母子關係。

11 (二)系爭建物為被上訴人所有。

12 (三)上訴人之戶籍及系爭工作坊營業登記均登記在系爭建物。

13 (四)被上訴人曾同意上訴人使用系爭建物，並將戶籍及系爭工作  
14 坊營業登記在系爭建物地址。

15 (五)被上訴人於起訴狀記載依民法第472條第1款規定，終止兩造  
16 間系爭建物使用借貸契約，該起訴狀繕本於111年10月18日  
17 送達上訴人。

### 18 四、兩造爭執事項：

19 (一)兩造間之使用借貸契約關係，是否符合民法第470條第2項規  
20 定要件，而當然消滅？或被上訴人依民法第472條第1款，終  
21 止兩造間使用借貸法律關係，有無理由？

22 (二)被上訴人依民法第767條第1項、第469條第3項後段、第470  
23 條第2項、第472條第1款規定，擇一請求上訴人返還系爭建  
24 物，並將戶籍及系爭工作坊營業登記遷出系爭建物，是否有  
25 理由？

### 26 五、得心證之理由：

27 (一)按民法第472條第1款規定貸與人因不可預知之情事，自己需  
28 用借用物者，得終止契約，所謂不可預知之情事，指在訂立  
29 借貸契約以後所發生之情事，非訂立契約時所能預見。而所  
30 謂自己需用借用物，只須貸與人有自己需用借用物之原因事  
31 實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究。

01 即訂立使用借貸契約以後，貸與人發生自己需用借用物之情  
02 事，而非訂立契約時所能預見者，不問使用借貸契約是否定  
03 有期限或依借貸目的是否使用完畢，均得終止契約（最高法  
04 院111年度台上字第2613號、112年度台上字第1947號民事判  
05 決意旨參照）。

06 (二)查被上訴人主張其因車禍受傷有使用系爭建物之必要，並以  
07 111年6月13日聲請調解狀向上訴人表明不再讓其使用系爭建  
08 物，亦即依民法第470條第2項、第472條第1款規定終止兩造  
09 間就系爭建物之借貸契約等語，業已提出道路交通事故當事  
10 人登記聯單為證（見原審補字卷第23頁），此部分顯係在兩  
11 造訂立借貸契約以後所發生之情事，非訂立契約時所能預  
12 見，而為不可預知之情事。又被上訴人患有思覺失調症，並  
13 領有身心障礙手冊（見本院卷第97、99頁），有需他人照護  
14 之需要，而系爭建物為電梯大樓，進出不需攀爬樓梯，被上  
15 訴人主張系爭建物較適合被上訴人長期照護使用，尚非無  
16 據。且被上訴人於起訴狀記載依民法第472條第1款規定，終  
17 止兩造間系爭建物使用借貸契約，該起訴狀繕本於111年10  
18 月18日送達上訴人，此為兩造所不爭執（見不爭執事項  
19 (五)）。依前揭說明，被上訴人既有使用系爭建物之需求，而  
20 終止其與上訴人間之使用借貸關係，經核於法有據，應認兩  
21 造間之使用借貸關係業因被上訴人為終止之意思表示而終  
22 止。

23 (三)上訴人雖辯以被上訴人已將系爭建物贈與，並提出被上訴人  
24 所書寫之紙條（見原審卷第49頁），以證明被上訴人有表示  
25 將系爭建物贈與予上訴人，被上訴人固表示無印象有書寫該  
26 紙條，且字跡不像被上訴人所寫等語（見原審卷第85頁）。  
27 惟按法院認為必要時，得依職權訊問當事人。當事人無正當  
28 理由拒絕陳述或具結者，法院得審酌情形，判斷應證事實之  
29 真偽，民事訴訟法第367條之1第1項、第3項各有明文。被上  
30 訴人經原審命本人到庭陳述紙條是否為其所書寫，然被上訴  
31 人無正當理由未到庭，則本院自得依上開規定認定該紙條為

01 被上訴人所書寫。然觀之該紙條之內容記載【張嘉玲和築賣  
02 出後換透天住家1,200萬以上(用建霖的名字)】等文字，依  
03 上開文字之文義，乃記載被上訴人將「和築」賣出換透天住  
04 家1,200萬以上(以上訴人名字)等語，並無被上訴人將系  
05 爭建物贈與上訴人之文義，是上訴人提出上開被上訴人所書  
06 寫之紙條，尚無法證明被上訴人有將系爭建物贈與上訴人之  
07 意思表示。至上訴人辯稱被上訴人購買系爭建物時伊曾出資  
08 系爭款項，且由上訴人匯款予被上訴人等語，固提出國泰世  
09 華商業銀行取款憑證、存戶往來資料為證(見原審卷第119至  
10 125頁)，然查，系爭款項至多僅能證明被上訴人於購買系爭  
11 建物時，上訴人有出資85萬元，並不能表示被上訴人有將系  
12 爭建物贈與予上訴人，且上訴人亦不能以此資為使用系爭建  
13 物之法律上依據，堪可認定。

14 (四)上訴人另主張被上訴人曾承諾在系爭工作坊尚未歇業前，可  
15 以永久使用系爭建物云云，惟為被上訴人所否認，是自應由  
16 上訴人就其上開主張負舉證之責，然上訴人就上開主張並未  
17 舉證以實其說，已難採信；佐以上訴人於原審亦自承被上訴  
18 人當初是要把系爭建物贈與給伊，伊才答應入住，等被上訴  
19 人沒有行動能力時會照顧被上訴人，但現在變成伊要無時無  
20 刻照顧被上訴人，已扭曲原來的意思等語(見原審卷第37、  
21 38頁)，足認兩造就系爭建物使用借貸之目的為方便上訴人  
22 照顧被上訴人，上訴人上開主張，即無足採。

23 (五)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
25 段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之  
26 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以  
27 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證  
28 責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之；  
29 如不能證明，則應認原告之請求為有理由(最高法院72年度  
30 台上字第1552號、第2516號、85年度台上字第1120號民事判  
31 決意旨參照)。本件被上訴人已合法終止兩造間就系爭建物

01 之使用借貸關係等情，業經認定如上，而上訴人復未舉證證  
02 明其就占有系爭建物有正當權源，自應認上訴人係無權占有  
03 系爭建物，因此，上訴人自無權繼續占有系爭建物，且其將  
04 系爭圍棋工作坊之登記地址設於系爭建物，以及將戶籍設於  
05 系爭建物等情，均將欠缺法律上之權源，應可認定，則被上  
06 訴人自得請求上訴人返還系爭建物，並將其戶籍及系爭工作  
07 坊之營利事業登記地址自系爭建物遷出。

08 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第469條第3項後  
09 段、第472條第1款之規定，請求上訴人返還系爭建物，並將  
10 其戶籍及系爭工作坊營利事業登記地址遷出系爭建物，自屬  
11 正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不  
12 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，  
13 應駁回上訴。

14 七、本件事證已臻明確，兩造關於被上訴人另主張依民法第470  
15 條第2項規定請求上訴人返還系爭建物，並將其戶籍及系爭  
16 工作坊營利事業登記地址遷出系爭建物部分所為之主張、答  
17 辯，因被上訴人係擇一有利為請求，本院不另審酌，及其餘  
18 之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不  
19 足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

22 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日  
23 民事第五庭 審判長法官 張季芬

24 法 官 顏淑惠

25 法 官 洪挺梧

26 上為正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

