

最高法院民事判決

111年度台上字第2613號

上訴人 廖美津

訴訟代理人 陳思愷律師

林家慶律師

被上訴人 中日特種紙廠股份有限公司

長春棉紙廠股份有限公司

共同

法定代理人 陳濤聲

共同

訴訟代理人 林翰緯律師

林發立律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國111年5月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（110年度上字第550號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理由

本件上訴人主張：伊曾於民國88年1月15日簽立土地使用同意書，將伊所有坐落南投縣埔里鎮忠實段000地號土地（下稱系爭土地）出租予被上訴人中日特種紙廠股份有限公司（下稱中日公司），復於93年3月間簽立變更編定同意書，同意中日公司無償借用系爭土地，供該公司在系爭土地申請工廠設立許可及變更系爭土地編定使用種類，與中日公司間之租賃關係變更為使用借貸關係，但未同意被上訴人長春棉紙廠股份有限公司（下稱長春公司）使用系爭土地。伊嗣因不可預知之情事，所經營之方程立實業股份有限公司（下稱方程立公司）為拓展業務，需有土地作為倉儲之用，伊於109年7月14日依民法第472條第1款規定，通知中

01 日公司終止使用借貸契約，經中日公司於同年月15日收受，中日
02 公司於系爭土地設置如第一審判決附圖（下稱附圖）編號A1、A2
03 所示化學沉澱槽，面積各為170.86平方公尺、38.11平方公尺
04 （下稱系爭A1、A2地上物）、編號C所示操控室，面積331.73平
05 方公尺（下稱系爭C地上物），及長春公司未經伊同意設置如附
06 圖編號B所示造紙廠，面積504.65平方公尺（下稱系爭B地上
07 物），即無合法占有權源，並獲有相當於租金之利益，致伊受有
08 損害，伊得請求拆屋還地及返還相當租金之不當得利等情。爰依
09 民法第767條第1項、第179條規定，求為命中日公司拆除系爭A
10 1、A2、C地上物、長春公司拆除系爭B地上物，並將上開範圍土
11 地返還予伊；中日公司自109年8月17日起、長春公司自起訴狀繕
12 本送達翌日起，均至返還上開土地之日止，按月各給付新臺幣（
13 下同）3064元、2860元之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

14 被上訴人則以：上訴人為伊等股東，知悉伊等使用系爭土地興建
15 廠房，且未曾為反對意思，有不定期使用借貸關係存在。上訴人
16 及其配偶有其他土地可供方程立公司作為倉儲之用，上訴人取回
17 系爭土地後，無對外通行之道路，且系爭土地經中日公司辦理變
18 更編定計畫，目前變更為丁種建地，方程立公司無法取代中日公
19 司使用系爭土地並作為倉儲使用。上訴人收回系爭土地係以損害
20 伊等為主要目的，違反誠信原則及公共利益等語，資為抗辯。

21 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上
22 訴人為系爭土地所有權人，中日公司就系爭土地上系爭A1、A2、
23 C地上物有事實上處分權，長春公司就系爭B地上物有事實上處分
24 權；上訴人與中日公司間就系爭土地有不定期使用借貸關係等
25 情，為兩造所不爭執。被上訴人之法定代理人陳濤聲與上訴人之
26 配偶訴外人陳正宗為兄弟，其等父母即訴外人陳樹火、陳鳳嬌
27 （下稱陳樹火等2人）生前共同經營中日公司、長春公司。陳樹
28 火等2人死亡後，由陳濤聲、陳正宗分別繼任為中日公司、長春
29 公司之法定代理人，長春公司嗣於98年11月24日變更法定代理人
30 為陳濤聲。上訴人於76年5月12日自其婆婆陳鳳嬌受贈系爭土地
31 成為土地所有權人，早已知悉長春公司占有系爭土地興建廠房，

01 且長年對此一使用之情形不僅未曾有反對之表示，且於中日公司
02 變更土地編定時，僅要求中日公司保證不影響土地所有權人之權
03 益，難認僅屬單純之沈默。參以中日公司、長春公司為家族企
04 業，上訴人為長春公司股東，更長期於該公司任職，數十年來任
05 由長春公司公然占有使用系爭土地，足認有以默示意思同意長春
06 公司使用系爭土地，且未有使用期限，與長春公司間就系爭土地
07 有不定期使用借貸關係存在。上訴人將系爭土地貸與被上訴人，
08 並於93年間出具變更編定同意書，提供系爭土地予中日公司變更
09 編定土地為丁種建築用地以供設廠及擴廠使用，其借貸之目的在
10 使中日公司、長春公司等家族企業得變更系爭土地編定地目，以
11 供設立工廠及擴廠使用，使家族企業繼續經營，應具有繼續性。
12 上訴人所經營之方程立公司為拓展業務，109年度董事會決議通
13 過由上訴人提供系爭土地作為公司作業及倉儲之用，固屬兩造間
14 借貸以後發生之情事，但被上訴人依擴展計畫使用系爭土地具有
15 繼續性，此為上訴人簽立變更編定同意書，成立上開使用借貸關
16 係時所能預見，系爭土地現況仍符合上訴人當時借貸目的及所預
17 料之情形，難謂與民法第472條第1款「貸與人因不可預知之情
18 事」相符，上訴人於109年7月14日終止與中日公司間使用借貸契
19 約，難認合法。被上訴人仍得基於上開使用借貸關係而繼續占有
20 系爭土地，上訴人依民法第767條第1項，主張被上訴人應拆除系
21 爭地上物，返還占用土地，及依民法第179條規定，請求被上訴
22 人給付相當租金之不當得利，即屬無據。綜上，上訴人依民法第
23 767條第1項、第179條規定，請求中日公司拆除系爭A1、A2、C
24 地上物、長春公司拆除系爭B地上物，返還上開範圍土地；中日
25 公司應自109年8月17日起、長春公司應自起訴狀繕本送達翌日
26 起，均至返還系爭土地之日止，按月各給付3064元、2860元，洵
27 非正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

28 按民法第472條第1款規定貸與人因不可預知之情事，自己需用借
29 用物者，得終止契約，所謂不可預知之情事，指在訂立借貸契約
30 以後所發生之情事，非訂立契約時所能預見。而所謂自己需用借
31 用物，只須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否

01 因正當事由而有收回之必要，不必深究。即訂立使用借貸契約以
02 後，貸與人發生自己需用借用物之情事，而非訂立契約時所能預
03 見者，不問使用借貸契約是否定有期限或依借貸目的是否使用完
04 畢，均得終止契約。上訴人主張其經營之方程立公司為拓展業務
05 需要，經109年5月15日董事會決議由上訴人提供系爭土地作為公
06 司作業及倉儲之用，為其借貸時所不可預見，乃於109年7月14日
07 終止與中日公司間使用借貸契約等語，並提出方程立公司董事會
08 議事錄、業務規劃書為證（見一審卷(一)第17至19頁、卷(二)第365
09 至409頁、原審卷第154頁）。依附卷方程立公司基本資料（見一
10 審卷(二)第83至85、309至312頁），該公司於106年11月21日始核
11 准設立，由上訴人及陳正宗等人投資，並由上訴人任法定代理
12 人。方程立公司於109年間始因拓展業務所需，由任法定代理人
13 之上訴人提供系爭土地供作倉儲之用，似此情形，是否為上訴人
14 93年間出具變更編定同意書時所得預見？原審未詳加審酌，遽以
15 被上訴人使用借貸系爭土地之目的為上訴人訂立借貸契約時所能
16 預見，而為不利上訴人之認定，自有可議。上訴論旨，指摘原判
17 決違背法令，求予廢棄，非無理由。

18 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
19 478條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 1 日

21 最高法院民事第七庭

22 審判長法官 林 恩 山

23 法官 邱 瑞 祥

24 法官 謝 說 容

25 法官 許 紋 華

26 法官 吳 青 蓉

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 吳 文 仲

29 中 華 民 國 112 年 6 月 17 日