最高法院民事判決

112年度台上字第1947號

上　訴　人　財團法人中華福音道路德會

法定代理人　苗其華
訴訟代理人　陳明欽律師
　　王秋滿律師
被 上訴 人　李雯苑即嘉義市私立恩光幼兒園

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年5月10日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度上字第43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南分院。

理　由

本件上訴人主張：坐落○○市○區○○段○小段第22地號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼○○市○區○○路39號、39-1號房屋（下稱39號、39-1號房屋）及○○街140-1號4樓之1房屋（下合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）均為伊所有，提供予伊地區教會施恩堂（下稱施恩堂教會）作為傳教使用。詎被上訴人竟無權占用，39號、39-1號房屋並經營嘉義市私立恩光幼兒園（下稱恩光幼兒園）等情，依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人將系爭房屋騰空，遷讓返還予伊之判決。

被上訴人則以：伊使用系爭房地經營恩光幼兒園等相關教育事業，已取得上訴人及施恩堂教會之同意，上訴人並承諾於施恩堂教會成立財團法人組織前，系爭房地交由施恩堂教會之代表人管理租賃使用，上訴人請求伊騰空返還系爭房屋，有違誠信等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：系爭房地登記為上訴人所有，均由被上訴人占有使用，為兩造所不爭執。次查兩造於民國84年6月1日、94年8月30日簽訂同意書、

房屋借用契約，上訴人同意提供系爭房地予被上訴人，供其經營恩光托兒所及相關教育事業，並約定被上訴人每月奉獻新臺幣（下同）2萬元予施恩堂教會，該2萬元非使用系爭房地之代價，兩造間成立無償借用契約。按民法第472條第1款規定，貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，固得終止契約。惟上訴人自承其規劃系爭房地作為路德會總會之信徒大樓供教會及信徒訓練中心使用，僅限口頭討論，董事會並未作成決議，自難認其有何因不可預知情事而自己需用系爭房地之原因事實，其依前揭規定終止系爭房地使用借貸契約，自屬無據。故上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約後發生訂立契約時不能預見之情事而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之必要，不必深究。原審係認兩造間使用系爭房地之契約屬無償借用性質。果爾，上訴人於事實審主張：伊已另有需要使用系爭房地，規劃作為路德會總會之信徒大樓供教會及信徒訓練中心使用等語（見第一審卷㈠第202頁，原審卷第327頁、第335頁），倘非虛妄，能否謂其不得終止該使用借貸契約，即非無研求之餘地。原審遽謂上訴人上開規劃僅限口頭討論，未經董事會決議，其不得終止系爭房地之使用借貸契約，爰為其敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查被上訴人使用系爭房地每月似須支付2萬元，案經發回，應併注意及之。

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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　17　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　邱　景　芬

法官　蕭　胤　瑮

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　22　　日