

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第519號

原告 游美咩  
訴訟代理人 何文雄律師  
謝允正律師

被告 游美有

被告 歐榆杰即佳達企業社

張澤東

陳幸香

沅和有限公司

上一人

法定代理人 林愉潔

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年6月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告沅和有限公司經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，被告歐榆杰即佳達企業社經合法通知，無正當理由未於最後一次言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：伊為坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下  
03 稱系爭土地）之共有人，應有部分為2880分之2840，而被告  
04 游美有占用系爭土地如附圖編號1946（2）、1946（3）、19  
05 46（4）所示之地上物，又將各該地上物分別出租予被告張  
06 澤東、歐榆杰即佳達企業社、陳幸香等人供營業使用，被告  
07 游美有復同意被告陳幸香在如附圖編號1946（4）所示地上  
08 物旁自行搭建如附圖編號1946（5）所示之地上物，以擴大  
09 店面使用範圍；此外，被告游美有出租如附圖編號1946  
10 （6）所示部分土地予訴外人藍民程，並由被告沅和有限公  
11 司於其上豎立廣告招牌柱之定著物；被告游美有所抗辯關於  
12 其曾得其與原告之母黃招治之同意後，始占有使用系爭土  
13 地，惟未能提出相關證據以實其說，又縱認黃招治與被告游  
14 美有就系爭土地曾有使用借貸關係，亦經原告及黃招治之其  
15 他繼承人於民國111年8月18日寄發存證信函終止該使用借貸  
16 契約，被告游美有更無占有系爭土地之合法權源，況黃招治  
17 從未同意被告游美有將系爭土地出租予被告陳幸香搭蓋鐵皮  
18 建物，抑或出租予訴外人藍民程供被告沅和有限公司架設招  
19 牌柱，是以被告無權占有系爭土地，原告請求被告游美有將  
20 系爭土地上如附圖編號1946（2）至1946（4）所示地上物拆  
21 除，被告陳幸香拆除如附圖編號1946（5）所示地上物，被  
22 告沅和有限公司應將如系爭土地上附圖編號1946（6）所示  
23 地上物拆除，將土地返還予原告及其他全體共有人，並非無  
24 據。又被告張澤東、歐榆杰即佳達企業社、陳幸香分別向被  
25 告游美有承租而自主占用、獨立使用系爭土地如附圖編號19  
26 46（2）至1946（4）所示地上物，無從依據占有連鎖之法律  
27 關係構成有權占有，被告自得一併請求被告張澤東、歐榆杰  
28 即佳達企業社、陳幸香自如附圖編號1946（2）至1946（4）  
29 所示地上物遷出。另被告游美有擅自將系爭土地上如附圖編  
30 號1946（5）、1946（6）所示土地出租予被告陳幸香及訴外  
31 人藍民程，被告游美有係無法律上原因而受有利益，致原告

01 受有損害，而如附圖編號1946（2）至1946（4）所示地上物  
02 占有原告共有之系爭土地，各該地上物之所有人為被告游美  
03 有，被告游美有無權占有如附圖編號1946（2）至1946（4）  
04 所示土地，獲有相當於租金之利益，致原告受有損害，是原  
05 告請求被告游美有給付相當於租金之不當得利，應屬有據。  
06 爰依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條規  
07 定，提起本訴。並聲明：（一）被告張澤東應自系爭土地如  
08 附圖編號1946（2）所示部分（面積16平方公尺）之地上物  
09 遷出。（二）被告佳達企業社即歐榆杰應自系爭土地如附圖  
10 編號1946（3）所示部分（面積27平方公尺）之地上物遷  
11 出。（三）被告陳幸香應自系爭土地上如附圖編號1946  
12 （4）所示部分（面積12平方公尺）之地上物遷出。（四）  
13 被告游美有應將系爭土地上如附圖編號1946（2）、1946  
14 （3）、1946（4）所示地上物拆除騰空（占用面積共55平方  
15 公尺），並將前開地上物占用之土地返還予原告及其他共有  
16 人全體。（五）被告陳幸香應將系爭土地上如附圖編號1946  
17 （5）所示地上物拆除騰空（占用面積6平方公尺），並將前  
18 開地上物占用之土地返還予原告及其他共有人全體。（六）  
19 被告沅和有限公司應將系爭土地上如附圖編號1946（6）所  
20 示地上物拆除騰空（占用面積0.06平方公尺），並將前開地  
21 上物占用之土地返還予原告及其他共有人全體。（七）被告  
22 游美有應給付原告新臺幣（下同）7,770元，及自起訴狀繕  
23 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
24 （八）被告游美有應自111年1月1日起，至其、陳幸香、沅  
25 和有限公司各自返還上開土地之日止，按月於每月末日分別  
26 給付原告12,980元、1,416元、14元。（九）願供擔保，請  
27 准宣告假執行。

## 28 二、被告則以：

29 （一）游美有：伊於80年間，經當時系爭土地所有權人即伊母黃  
30 招治之同意，在系爭土地上搭建鐵皮屋，經營檳榔攤及飲  
31 料生意，於93年之後，伊才陸續出租他人收取租金，是伊

01 當屬有權使用系爭土地，原告及黃招治之其他繼承人雖於  
02 111年8月18日寄發存證信函終止被告與黃招治間就系爭  
03 土地之使用借貸關係，惟黃招治將系爭土地交予伊使用，  
04 係為照顧伊生活，其真意係系爭土地無論如何均供伊使用  
05 終生，否則伊生活無以為繼，原告身為黃招治之子女，應  
06 尊重其意願，且原告既為黃招治之繼承人，自應概括繼受  
07 黃招治與被告間之使用借貸契約，該使用借貸契約之權  
08 利、義務亦應一併承受，是原告應容忍系爭土地供被告使  
09 用終生，方符合黃招治與被告間使用借貸契約之借貸目的  
10 等語資為抗辯。並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均  
11 駁回。2、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執  
12 行。

13 (二) 歐榆杰即佳達企業社：伊於約20年前開始承租系爭土地如  
14 附圖編號1946(3)所示地上物時，當時地主為黃招治，  
15 黃招治曾有到系爭土地來看過，伊曾向黃招治打招呼並表  
16 明是租客，黃招治沒有說什麼，伊對於其等間之繼承關係  
17 不清楚等語資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如  
18 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行

19 (三) 張澤東：伊自110年2月10日起，向被告游美有承租如附圖  
20 編號1946(2)所示之建物，伊對於系爭土地及該建物係  
21 何人所有不瞭解，但伊認為是向被告游美有租屋，非無權  
22 占有，原告請求無理由等語資為抗辯，並聲明：1、原告  
23 之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔  
24 保，請准宣告免為假執行。

25 (四) 陳幸香：伊自90幾年間開始向被告游美有承租系爭土地如  
26 附圖編號1946(4)部分建物，伊嗣後再興建如附圖編號1  
27 946(5)部分建物，該部分建物與1946(4)相通，有獨  
28 立結構，但無獨立出入口，伊既向被告游美有承租土地及  
29 建物，原告要求伊遷出及拆除應無理由等語資為抗辯。並  
30 聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利  
31 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 (五) 被告沅和有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書  
02 狀，作何聲明或陳述。

03 三、經查，原告為系爭土地之共有人乙節，業據原告提出土地登  
04 記謄本為證（本院卷第29頁）。又如附圖編號1946（1）至1  
05 946（5）所示鐵皮建物及如附圖編號1946（6）所示招牌柱  
06 子，分別占用系爭土地如附圖所示編號1946（1）至1946  
07 （6）部分等情，業經本院於110年度重訴字第173號拆屋還  
08 地等事件中，於110年11月15日會同兩造及桃園市桃園地政  
09 事務所測量人員到場履勘、測量屬實，並製有本院勘驗測量  
10 筆錄、現場照片及桃園市桃園地政事務所複丈成果圖即附圖  
11 存卷可憑（本院卷第27、31、39頁），且為兩造所不爭執，  
12 自堪信為真實。黃招治前為系爭土地之共有人，黃招治於10  
13 5年5月12日將系爭土地之應有部分贈與原告，黃招治於105  
14 年6月13日過世後，原告提起請求履行贈與契約事件之訴  
15 訟，經本院以108年度重訴字第267號判決原告勝訴，原告並  
16 於110年12月15日將系爭土地應有部分2880分之2800移轉登  
17 記至原告名下等情，為兩造所不爭執，並經本院調取108年  
18 度重訴字第267號拆屋還地等事件案卷確認無訛，是此部分  
19 事實亦足認定為真。

20 四、本院之判斷：

21 (一) 按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他  
22 方於無償使用後返還其物之契約，為民法第464條所明  
23 定。又使用借貸未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢  
24 時返還之，民法第470條第1項定有明文。所謂「依借貸之  
25 目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人  
26 借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而  
27 言。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害  
28 借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法  
29 院85年度台上字第1952號判決參照）。經查，被告游美月  
30 主張其與黃招治生前就系爭土地有使用借貸之關係一節，  
31 業據證人即系爭土地之共有人張游美月於本院證稱：被告

游美有於黃招治生前，於徵得黃招治同意後，先在系爭土地上放置貨櫃屋，後來陸續搭建鐵皮屋經營檳榔攤，後來又出租給他人，黃招治沒有說要容許被告游美有使用到何時，伊也在系爭土地上蓋有建物，黃招治也有同意等語（見本院卷第188至191頁）；證人呂瑞安於本院證稱：伊於87年4月間，幫被告游美有在系爭土地上蓋鐵皮屋，後來陸續幫被告游美有修繕，興建時被告游美有、黃招治曾一起到現場來看過等語（見本院卷第191至193頁）；證人郭國相於本院證稱：我於80幾年間曾受被告游美有委託，到系爭土地上之鐵皮屋鋪設地板，當時黃招治有來過，沒有表達什麼意見等語（見本院卷第195至197頁），是以原告主張其就系爭土地與黃招治間存有使用借貸關係一節，並非無據。又參酌證人張游美月前開所述可知，被告游美有向黃招治借用系爭土地，並未約定期限，且由張游美月及被告游美有在系爭土地各自興建建物可知，足見黃招治贈與系爭土地前揭應有部分予原告前，黃招治與張游美月間就系爭土地存有分管協議存在，是以，被告游美有基於其與黃招治間之使用借貸關係，占有系爭土地，非無合法權源存在。次考量被告黃招治原在系爭土地上放置貨櫃屋經營檳榔攤，嗣後陸續興建前揭建物，並將土地出租陳幸香增建前揭建物、將土地出租後，由沅和有限公司搭建招牌柱子等情，應認被告游美有向黃招治借貸之目的，非僅供其建築前揭鐵皮建物使用，參酌被告游美有持有黃招治就系爭土地之所有權狀正本一節，有其提出之系爭土地所有權狀影本在卷足憑（見本院卷第103頁），足認被告游美有主張其與黃招治所約定之使用借貸目的，係照顧被告游美有之生活，自應以借貸目的使用完畢，亦即被告游美有不再需要收入來源即離世時始消滅，是以該使用借貸目的尚未完畢，難認使用借貸契約已消滅。

（二）次查，黃招治雖於於105年5月12日將系爭土地之應有部分贈與原告，惟該使用借貸契約因使用借貸目的因尚未完

01 畢，而尚未消滅，嗣黃招治於105年6月13日過世後，原告  
02 亦為黃招治之繼承人之一，則被繼承人黃招治財產上之一  
03 切權利義務，即為繼承人所承受，原告亦受該使用借貸契  
04 約所拘束。至原告雖主張其曾與其他黃招治之繼承人寄發  
05 存證信函予被告游美有，以使用借貸契約成立後，始發生  
06 原告因贈與而取得系爭土地應有部分，且原告有收回系爭  
07 土地重新規劃使用之要為由，依民法第472條第1款，向被告  
08 游美有為終止使用借貸契約之意思表示等情。惟按當事  
09 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事  
10 訴訟法第277條前段定有明文，民法第472條第1款所定貸  
11 與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終  
12 止契約，所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以  
13 後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。所謂  
14 自己需用借用物，須貸與人有自己需用借用物之原因事實  
15 （最高法院87年度台上字第1543號判決意旨參照）。然  
16 查，原告雖主張自己需用借用物，惟未見其提出關於有不  
17 可預知之情事或自己需用借用物等事項之積極證據以實其  
18 說，原告此部分主張難認有據。

19 五、基上，原告所為主張被告游美有無權占有系爭土地，且原告  
20 曾為終止使用借貸關係之主張，均非有理，被告游美有就系  
21 爭土地之使用借貸目的尚未完畢，系爭土地之使用借貸關係  
22 既仍存在，被告游美有乃有權占有使用系爭土地，原告主張  
23 被告游美有無權占用系爭土地，請求被告游美有拆除如附圖  
24 編號1946（2）、1946（3）、1946（4）所示地上物，並返  
25 還占用該部分地上物占用之系爭土地，復請求給付相當於租  
26 金之不當得利，均屬無據。從而，被告游美有將前揭建物出  
27 租予張澤東、佳達企業社即歐榆杰、陳幸香，並將如附圖編  
28 號1946（5）所示土地出租予被告陳幸香增建建物、將如附  
29 圖編號1946（6）部分土地出租供被告沅和有限公司興建招  
30 牌柱子，均非無合法權源，是原告請求其等遷出並拆除前揭  
31 建物、招牌柱子，均難認有據。

01 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條  
02 及第179條等規定，訴請被告拆屋還地及給付相當於租金之  
03 不當得利，為無理由，應予駁回。原告之訴及假執行之聲  
04 請，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失  
05 所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，核與  
07 判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日  
10 民事第四庭 法 官 陳昭仁

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日  
15 書記官 謝宛橙