

最高法院民事判決

110年度台上字第2802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

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110年3月16日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（109年度重上字第81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

一、被上訴人主張：伊所有坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段○○○○-0、○○-0、○○-0、○○○○建號即門牌號○○區○○街○○號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），於民國106年9月間借與上訴人暫作廠房使用，未約定返還期限。茲伊需用系爭房地，上訴人復未經同意，於系爭建物增建如第一審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（下稱系爭增建物）。伊已終止兩造間使用借貸契約，上訴人迄未遷讓交還系爭房地及拆除系爭增建物等情，爰依民法第470條及第767條規定，求為命上訴人遷讓返還系爭房地及拆除系爭增建物之判決。

二、上訴人抗辯：兩造於106年3月初就系爭房地以每坪單價新臺幣（下同）18萬元、所有權移轉登記待被上訴人將系爭土地分割完成後辦理、價金於所有權移轉時以抵押貸款支付等買賣必要之點達成合意，被上訴人即交付系爭房地，伊係基於

買賣契約而占用系爭房地。縱認伊係基於使用借貸契約占用系爭房地，惟該房地供伊作為營運使用，使用借貸期限應至伊不再以系爭房地作為營運使用為止，伊自有權占用系爭房地。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。其理由如下：

(一)被上訴人所有系爭房地現為上訴人占用，其於108年1月10日寄發郵局存證信函通知上訴人遷讓返還系爭房地，上訴人於同月22日收受之事實，為兩造所不爭。

(二)審諸兩造不爭執事項及陳述、證人陳進添之證述，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、特賣訊息、系爭房地登記簿謄本、建物測量圖、測量成果圖等件，參互以察，佐以系爭土地分割連同建物以高達約1億8000萬元出售，以系爭房地之複雜分佈及法定空地達626.54坪，需詳為測量分割，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，暨上訴人所購土地確定位置，能否依法分割出特定位置及面積，均不確定，且買賣價金支付方式尚在討論，難認已達可得確定之程度等情，足認兩造就系爭房地之買賣契約尚未成立。上訴人抗辯被上訴人係基於買賣契約而點交系爭房地，雖無足取，然系爭房地原係被上訴人同意上訴人無償使用，自屬因使用借貸契約而占用系爭房地，應甚明確。

(三)未定有確定期限之使用借貸，如借用人不能舉證證明自借用目的得推認其期限者，即應認該使用借貸未定期限，貸與人得依民法第470條第2項規定，隨時請求返還借用物。上訴人自承系爭房地借用目的係供作廠房使用，自一般經驗法則觀察，難認該目的有可得確定之期限，應認係未定期限之使用借貸，且不能依借用目的定其期限，被上訴人得隨時請求返還，其於108年4月24日以起訴狀繕本送達上訴人終止使用借貸契約，上訴人繼續占用系爭房地即屬無權占有，被上訴人本於使用借貸及所有權法律關係，請求上訴人遷讓返還系爭

01 房地，及拆除系爭增建物，洵屬有據。此外，被上訴人行使
02 權利，難認係以損害上訴人權益為目的。

03 (四)從而，被上訴人依民法第470條、第767條第1項前段規定，
04 請求上訴人遷讓返還系爭房地及拆除系爭增建物，為有理由
05 ，應予准許。

06 四、本院廢棄原判決之理由：

07 (一)按民事訴訟法第199條第2項規定，審判長應向當事人發問或
08 曉諭，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要
09 之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令
10 其敘明或補充之。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時
11 並為其義務，故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，
12 違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，而基此所為
13 之判決，自屬違背法令。又借用人應於契約所定期限屆滿時
14 ，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時
15 返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸
16 與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目
17 的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。有左列各
18 款情形之一者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之
19 情事，自己需用借用物者。二、借用人違反約定或依物之性質
20 而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用
21 者。三、因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。
22 四、借用人死亡者。民法第470條、第472條分別定有明文。而
23 民法第470條規定未定期限之使用借貸，其借用人應於依借
24 貸之目的使用完畢或借用人請求時，返還借用物與貸與人，
25 此係使用借貸終了之當然原因之一，與具有同法第472條所
26 列各款事由，須待貸與人為終止之意思表示，始生合法終止
27 使用借貸之情形迥異：

28 1.被上訴人於事實審主張：兩造就系爭房地成立未定期限使用
29 借貸契約，茲因需用系爭房地，而上訴人復未經同意，於系
30 爭建物興建系爭增建物，依民法第470條、第767條第1項為
31 本件請求（一審卷（一）14、15、153、337、338、341頁、卷（二）

93頁，原審卷133、134、218-223、255頁）。似此情形，被上訴人究係主張依民法第470條規定，其得隨時請求返還系爭房地，或有同法第472條規定之情形，其得終止使用借貸契約而請求返還系爭房地？尚有未明。原審審判長就此並未行使闡明權，令被上訴人為完足之陳述，遽謂其終止使用借貸契約合法，得依民法第470條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房地，進而為上訴人敗訴之判決，依上說明，其判決即屬違背法令。

2. 倘認被上訴人係依民法第470條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房地，惟上訴人自承系爭房地使用借貸之目的係供作廠房使用，性質上不能依借貸目的定其期限，既為原審所認定，復為被上訴人所不爭執（一審卷(一)154、342頁、卷(二)95頁，原審卷76、133、219-221頁）。苟系爭房地確係上訴人營業所需，參酌被上訴人陳稱系爭房地掛有上訴人之招牌（一審卷(一)394頁），堪認系爭房地係供上訴人營運使用為目的無訛，則其抗辯系爭房地借用目的尚未使用完畢，被上訴人不得任意終止使用借貸契約，收回系爭房地等語（一審卷(二)27、95頁，原審卷128、233-235頁），是否全然不可採，非無研求餘地。乃原審未詳予調查審認，逕謂兩造間使用借貸契約，性質上不能依借貸目的定其期限，而為上訴人不利之認定，不無可議。

- (二) 次按民事訴訟採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益，不得歸之於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌之。倘法院就當事人所未提出之攻擊防禦方法，未曉諭當事人令其為事實上及法律上陳述而為適當完全之辯論前，遽行作為判決之基礎，致生突襲性裁判之結果，即與民事訴訟法第296條之1第1項、第297條第1項及第199條第1項、第2項規定有違。兩造間就系爭房地之買賣契約是否成立，仍有爭執，原審遽認上訴人主張之買賣標的，需詳為測量分割，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云云，似未經被上訴人據之並提出任何攻擊防禦方法。果爾，

01 原審於未曉諭兩造就此為事實上及法律上陳述、聲明證據，
02 並為適當完全之辯論前，遽謂上訴人所購土地確定位置、能
03 否依法分割出特定位置及面積為何？均不確定，難認已達可
04 得確定之程度，因而認定兩造就系爭房地之買賣契約尚未成
05 立，並為上訴人不利之判決，依上說明，於法亦難謂合。

06 (三)原審一方面認定上訴人係基於使用借貸契約而占用系爭房地
07 ，即肯認上訴人係有權占用系爭房地；繼又謂上訴人無正當
08 權源占用系爭房地興建系爭增建物，被上訴人請求予以拆除
09 ，洵屬有據，亦有判決理由矛盾之違法。

10 (四)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為有理由。

11 五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
12 478條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 10 月 27 日

14 最高法院民事第六庭

15 審判長法官 魏 大 曉

16 法官 李 文 賢

17 法官 邱 瑞 祥

18 法官 林 玉 珮

19 法官 李 寶 堂

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官

22 中 華 民 國 110 年 11 月 2 日