

最高法院民事判決

110年度台上字第524號

上訴人 福誼企業股份有限公司

法定代理人 王國儒

訴訟代理人 李律欣律師

黃璽麟律師

被上訴人 王銘文

訴訟代理人 陳傑鴻律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年5月20日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度重上字第129號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人拆屋還地及給付部分，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

被上訴人主張：坐落○○縣○○鄉○○○段000至000、000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，上訴人興建如原判決附圖（下稱附圖）所示之A、B、C、D、E建物（下稱系爭建物），無權占用系爭土地如原判決附表所示面積。縱認兩造有未定期限之使用借貸契約，上訴人於系爭土地上恣意傾倒事業廢棄物，違反使用目的，伊得依民法第470條第2項、第472條第2款、第3款規定，以民國106年11月1日民事準備(三)狀終止使用借貸契約，上訴人無占有權源，並受有依申報地價年息4%計算相當租金之不當得利，伊得請求拆屋還地並返還不當得利等情。爰依民法第767條第1項、第179條前段規定，求為命上訴人拆除系爭建物後返還系爭土地，及自民國106年11月2日起至返還土地之日止，按月給付新臺幣（下同）6,477元（原判決主文誤載為8,096元）之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

上訴人則以：系爭土地係伊於77年間購入作公司倉儲、宿舍使用，因係農地，乃借用被上訴人名義登記，兩造間有借名登記關係，伊為系爭土地實際所有人。縱認系爭土地為被上訴人所有，被上訴人將系爭土地借予伊興建廠房，伊公司尚經營中，借貸目的

01 尚未使用完畢，被上訴人不得任意終止使用借貸契約。又伊未任
02 意棄置任何廢棄物於系爭土地等語，資為抗辯。

03 原審將第一審所為被上訴人敗訴之判決，一部予以廢棄，改判如
04 其上述聲明，並酌定履行期間2年，係以：系爭土地登記所有權
05 人為被上訴人，附圖所示A、B、C、D、E之建物為上訴人搭建使
06 用。上訴人自陳被上訴人曾任其總經理，系爭建物係供經營所需
07 等情，則上訴人於被上訴人任職期間持有系爭土地舊所有權狀，
08 並繳納地價稅，與常情無違，難認其為實際所有人。又證人陳銘
09 光、陳銘安、唐美蘭、陳道雄、林朝慶之證言，均不足證明系爭
10 土地為上訴人出資購買。上訴人抗辯兩造間就系爭土地有借名登
11 記法律關係，即屬無據。兩造間就系爭土地成立使用借貸之法律
12 關係，被上訴人借予上訴人系爭土地，目的在於公司經營使用，
13 性質上不能依借貸目的定期限，依民法第470條第2項規定，被上
14 訴人得隨時請求返還借用物，是被上訴人以106年11月1日民事準
15 備(三)狀之送達為終止使用借貸之意思表示，請求返還系爭土地，
16 即屬有據。上訴人於使用借貸契約終止後，無繼續占有使用系爭
17 土地之權源，為無權占有。按無權占有他人之土地，可能獲得相
18 當於租金之利益，為社會通常觀念。查系爭土地於105年1月之申
19 報地價為每平方公尺104元，上訴人實際占有系爭土地面積合計1
20 萬8,682.63平方公尺，爰審酌系爭土地所處位置、附近繁榮程度
21 、使用狀況等情狀，認被上訴人得請求之不當得利以申報地價年
22 息4%為當。則被上訴人得請求上訴人自106年11月2日至返還土地
23 之日止，每月給付相當租金之不當得利6,477元。被上訴人已於
24 88年自上訴人公司離職，其基於自身權利提起本件訴訟，並無權
25 利濫用。綜上，被上訴人依民法第767條第1項、第179條前段規
26 定，請求上訴人將拆除系爭建物後，返還系爭土地予被上訴人，
27 及自106年11月2日起至返還系爭土地之日止，按月給付6,477元
28 ，洵為正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

29 按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，
30 應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定
31 借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限

01 亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借
02 用物，民法第470條定有明文。兩造間就系爭土地有使用借貸關
03 係，被上訴人借予上訴人系爭土地，目的供上訴人公司經營使用
04 性質上不能依借貸目的定期限等情，固為原審認定之事實。被
05 上訴人雖否認有特別約定系爭土地之使用目的，但其亦陳稱「當
06 時原告（即被上訴人）是被告（即上訴人）公司總經理，被告公
07 司有需要，原告身為家人，當然會把土地拿出來給被告公司使用
08 是後來被告公司有需要蓋廠房做為倉庫使用，才把原告土地拿
09 來做建築使用」（見一審卷(二)第79頁）；「被上訴人（即上訴人
10 ）違反雙方約定興建廠房之使用目的而在系爭土地上堆置廢棄物
11 」（見原審卷第65頁背面）；「部分建物是在上訴人（即被上訴
12 人）擔任被上訴人（即上訴人）公司總經理期間所興建，建物應
13 該是在85、86年間所蓋」等語（見原審卷第209頁）。而苗栗縣
14 政府環境保護局執行違反廢棄物清理法案件裁處書記載上訴人違
15 反之地點為○○縣○○鄉○○村○○○00之0號（見原審卷第32
16 頁），即上訴人公司所在地，有公司變更登記表可稽（見一審卷
17 (一)第147頁）。倘系爭土地係被上訴人任總經理時提供公司使用
18 系爭建物係上訴人營業所需，上訴人之營業所復設於該處，似
19 見系爭土地係供上訴人公司營運使用為目的，則其抗辯被上訴人
20 係將系爭土地借予伊使用，使用目的為公司營運，借貸目的尚未
21 使用完畢，被上訴人不得任意終止契約云云（見原審卷第225頁
22 ），是否全然不可採，非無研求餘地。乃原審未詳予調查，逕謂
23 兩造間使用借貸契約性質上不能依借貸目的定期限，而為不利上
24 訴人之認定，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予
25 廢棄，非無理由。

26 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
27 478條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 110 年 3 月 18 日

29 最高法院民事第九庭

30 審判長法官 林 恩 山

31 法官 滕 允 潔

01				法官	黃	麟	倫	
02				法官	吳	美	蒼	
03				法官	吳	青	蓉	
04	本件正本證明與原本無異							
05					書	記	官	
06	中	華	民	國	110	年	3	月
								25
								日