

最高法院民事判決

111年度台上字第1916號

上訴人 捷源有限公司

法定代理人 陳麗明

訴訟代理人 蘇靜怡律師

被上訴人 吳以峯

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國111年4月7日福建高等法院金門分院第二審判決（109年度上字第18號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回福建高等法院金門分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：坐落金門縣金城鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，上訴人所有之鐵皮屋（下稱系爭地上物）無權占用該土地如第一審判決附圖所示綠色斜線部分，面積314.71平方公尺，並致伊受有相當於租金之損害等情。爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，求為命上訴人將系爭地上物拆除，返還占用土地，及自民國109年1月1日起至返還上開土地之日止，按月給付新臺幣（下同）639元之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭土地分割自原同地段94地號土地（下稱原94地號土地）。原94地號土地為農地，係伊出資，由訴外人即被上訴人之父吳倭古出面向訴外人周冀掃購買，借名登記予訴外人陳含治，嗣於92年間將該土地借名登記予伊當時股東即被上訴人及吳以敏（下稱被上訴人等2人），伊之系爭地上物坐落系爭土地，非無權占有。縱認兩造間無借名登記關係，因原94地號土地、系爭地上物原同屬伊所有，被上訴人因分割取得系爭土地，致房地所有人相異，依民法第425條之1第1項規定，推定兩造間就系爭土地有租賃關係。又被上訴人原為伊股東，於取得原94地號土地應有部分時，即知

其上有系爭地上物，可認被上訴人有默示同意伊使用系爭土地以經營事業之用，兩造顯已成立使用借貸關係。若認原94地號土地為吳倭古所有，並贈與被上訴人等2人，則吳倭古之贈與顯附有系爭土地供系爭地上物繼續使用之負擔（下稱系爭負擔），則伊為上開贈與契約之利益第三人，亦非無權占有。又伊須使用系爭房地以為營業使用，被上訴人請求拆屋還地，造成之損害遠大於保護之權利，顯然以損害他人為主要目的，有違反誠信原則，並有權利濫用之情等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：依證人即被上訴人等2人之母楊翠娥、兄妹吳以銘、吳明真及周冀掃之證述，吳倭古乃上訴人及捷源行之實際經營者，為建蓋倉庫，出面向周冀掃購買原94地號土地，及以捷源行店面房地向金門縣信用合作社貸款或向吳以銘借貸以支付買賣價金450萬元，並因全家人均無自耕農身分，先借名登記予陳含治，並設定抵押權予被上訴人等2人及吳以銘，再於89年間將該抵押權關於吳以銘部分讓與設定予被上訴人等2人。陳含治復於92年間，以買賣為原因，將該土地應有部分各2分之1移轉登記予被上訴人等2人。嗣經法院判決就原94地號土地分割為同地段94、94之1、94之2、94之3地號等4筆土地，將94地號（即系爭土地）及94之1地號土地分配予被上訴人，其餘分配予吳以敏確定，並於108年5月8日辦理分割登記。另參諸證人即被上訴人等2人之表兄弟許鎮國之證稱，均難認原94地號土地為上訴人所出資購買。上訴人復未能提出其他有利事證以實其說，即難逕認該土地為上訴人所有而借名登記予被上訴人。系爭地上物係上訴人於83年12月4日發包興建，乃未經辦理保存登記之建物，為上訴人所有，而原94地號土地係吳倭古所有，二者非屬同一人所有，故難認兩造間就系爭土地有民法第425條之1第1項規定之租賃關係存在。又被上訴人等2人取得原94地號土地應有部分各2分之1時，均未支付任何對價，乃吳倭古所贈與。而上訴

人並未舉證證明前開贈與為附負擔之贈與，自不得僅以被上訴人等2人於受贈時，具上訴人股東身份，及當時系爭地上物占有使用系爭土地之事實，遽以推論前開贈與附有系爭負擔。又上訴人於82年3月9日核准設立時，被上訴人即為原始股東；且被上訴人於92年間取得原94地號土地應有部分時，系爭地上物業已建築於其上，依一般經驗，應認被上訴人默示同意系爭地上物繼續占有原94地號土地。又被上訴人於分割共有物訴訟審理時，曾主張系爭地上物為被上訴人等2人共有，請求一併分割，足認斯時被上訴人並未反對系爭地上物繼續占有使用系爭土地，是兩造間就系爭土地有不定期使用借貸關係存在（下稱系爭使用借貸關係）。上訴人雖抗辯其目前仍有繼續使用系爭土地之必要，然未能舉證以實其說，堪認兩造間就借貸系爭土地未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限，依民法第470條第2項規定，被上訴人得隨時請求返還系爭土地。被上訴人業於108年12月31日上訴人表示終止系爭使用借貸關係，該使用借貸（原判決誤載為租賃）關係應於該日終止。上訴人仍占有系爭土地，應屬無權占有。被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，返還占用土地，並無違反誠信原則及權利濫用之情。又上訴人無權占有系爭土地，受有相當於租金之利益，被上訴人亦得請求給付不當得利。爰斟酌系爭土地坐落位置、交通便利性、附近繁榮程度及上訴人使用情形等，認以按該土地107年度申報地價總價年息10%計算相當於租金之不當得利為每月639元，已為兩造所同意，自屬有據。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定，請求上訴人將系爭地上物拆除，返還占用土地，及自109年1月1日起至返還該土地之日止，按月給付639元，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、惟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，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，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用物，民法第470條定有明文。查原94地號土地係吳倭古出資購買而為其所有，83年12月4日由上訴人在其上發包興建系爭地上物；吳倭古嗣於92年間將原94地號土地應有部分各2分之1贈與被上訴人等2人；被上訴人於受讓土地時，系爭地上物業已建築於其上，依一般經驗，應認被上訴人默示同意系爭地上物繼續占有原94地號土地，兩造間就系爭土地有系爭使用借貸關係等情，為原審所是認。證人楊翠娥、周冀掃及許鎮國均證稱，吳倭古購買原94地號土地，係為供上訴人於其上建築系爭地上物作為倉庫乙節；楊翠娥並稱：系爭地上物如經拆除，上訴人就無法營運等語（見第一審卷二第164至168頁）。系爭地上物似係供上訴人營業使用為目的。果爾，則上訴人抗辯系爭土地借貸目的尚未使用完畢，不得請求拆屋還地等語，是否全無可採，非無研求之餘地。乃原審未詳予推求，逕謂兩造間就借貸系爭土地未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限，依民法第470條第2項規定，被上訴人得隨時請求返還系爭土地，進而為不利上訴人之判決，不免率斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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 111 年 9 月 22 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 林 金 吾

法官 石 有 為

法官 蔡 和 憲

法官 許 秀 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 10 月 5 日

