

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第766號

原告 余聲等  
訴訟代理人 呂瑞貞律師  
被告 融塑股份有限公司

兼  
法定代理人 余遠良  
被告 鍾正容  
余奕慶  
余俊毅  
余雅婷

共同  
訴訟代理人 陳維鈞律師  
黃聖展律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國109年5月29日  
言詞辯論終結，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

一、本件原告主張：

(一) 關於坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下以地號稱  
之）：

1. 1864地號土地上原為供奉祖先牌位之三合院厝所，原告繼  
承該土地後，拆除三合院，另起造門牌號碼：桃園市○○  
區○○路○○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋），而仍續持祭  
祖及親族聯絡情誼之功能，並在系爭房屋頂樓設置神明廳  
供奉祖先。

2. 嗣原告將系爭房屋除祭拜祖先公廳外，連同1864地號土地  
無償借予其子即被告余遠良，供被告余遠良與其配偶、子  
女即被告鍾正容（已與被告余遠良離婚）、余奕慶、余俊  
毅、余雅婷（該等被告下合稱被告余遠良等5人）居住使

01 用，約定祖先牌位仍應安厝在系爭房屋內，以供親族前往  
02 祭拜，原告並保有隨時收回房地之權利，且原告未同意被  
03 告余遠良經營之被告融塑股份有限公司（下稱融塑公司）  
04 在系爭房地營業，亦未同意供被告融塑公司建屋使用至其  
05 不堪使用為止。

06 3.惟被告余遠良未經原告同意，擅將系爭房屋登記為被告融  
07 塑公司營業場址，甚於原告提起本件訴訟後，逕向地政機  
08 關申請辦理系爭房屋保存登記，原告為解決親族祭拜受阻  
09 一事，先於107年9月17日以存證信函向被告余遠良等5  
10 人為終止使用借貸關係之意思表示，限期請求被告余遠良  
11 等5人搬離，並於同年11月22日前往系爭房屋，欲將祖先  
12 牌位遷移至他處供奉，然遭被告余遠良報警到場阻止。

13 4.原告今依民法第470條第2項、第472條第1款及第2款  
14 規定，再以起訴狀繕本之送達，終止前開房地之使用借貸  
15 關係，縱認系爭房屋非原告所有，然1864地號土地使用借  
16 貸關係既已終止，被告融塑公司、余遠良以系爭房屋占有  
17 該土地，即無正當權源，原告自得依民法第767條規定，  
18 請求被告融塑公司、余遠良拆除系爭房屋如附圖編號1864  
19 (0)、1864(2)所示部分，並騰空返還1864地號土地予  
20 原告。又被告余遠良等5人均自83年2月2日起，透過設  
21 籍在系爭房屋及使用系爭房屋而占有使用系爭土地，被告  
22 融塑公司亦有實際使用系爭房屋，故原告得依民法第767  
23 條、第179條之規定，請求渠等遷出系爭房屋，以排除對  
24 原告土地所有權之妨礙。

25 (二)關於坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下以地號稱  
26 之）：該土地為原告與他人所共有，共有人間並無分管協  
27 議，而被告融塑公司、余遠良均非該土地共有人，未經全  
28 體共有人同意，竟擅以系爭房屋占有如附圖編號1859(1  
29 )、1859(3)、1859(4)所示部分，原告自得依民法第  
30 767條第1項、第821條、第179條規定，請求被告融塑  
31 公司、余遠良拆除前開地上物並返還土地予原告及全體共

01 有人等語。

02 (三) 並聲明：(1) 被告 6 人應自系爭房屋遷出；(2) 被告融塑公司  
03 、余遠良應將 1864 地號土地上如附圖編號 1864 ( 0 ) 、  
04 1864 ( 2 ) 所示地上物全部予以拆除，並將該部分土地全  
05 部騰空返還予原告；(3) 被告融塑公司、余遠良應將 1859 地  
06 號土地上如附圖編號 1859 ( 1 ) 、1859 ( 3 ) 、1859 ( 4 )  
07 所示地上物拆除並騰空返還土地予原告及全體共有人；(4)  
08 願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一) 關於 1864 地號土地：

- 11 1. 被告融塑公司於 82 年 4 月間，分別取得原告就 1864 地號土  
12 地出具之土地使用權同意書、訴外人余遠善就鄰地也就是  
13 坐落同段 1863 地號土地出具之土地使用權同意書、訴外人  
14 余永勳及余聲品出具之使用共同壁協定書後，即以被告融  
15 塑公司為起造人，在前開 2 筆土地興建鋼筋混凝土造建物  
16 2 戶（即門牌號碼桃園市○○區○○路○○巷○○○ 號房屋與  
17 系爭房屋），並於 82 年 11 月 25 日取得建物使用執照，嗣於  
18 108 年 1 月 3 日完成所有權登記。
- 19 2. 原告出具前開土地使用權同意書之目的，在同意以該土地  
20 供被告融塑公司建築房屋使用，非供原告放置祖先牌位祭  
21 拜之用，其期限應至房屋不堪使用為止，則系爭房屋現況  
22 完好，借用目的仍在，原告自有提供 1864 地號土地供被告  
23 融塑公司建築房屋使用之義務。
- 24 3. 又兩造親屬間因風水考量，早有共識將祖先牌位安座於系  
25 爭房屋內，被告余遠良等 5 人從未阻擋親屬進入祭拜，係  
26 原告在 107 年 11 月 22 日突強硬表示要將祖先牌位移走，方  
27 請在場員警協同，並無將原告阻擋於門口或對其有何不孝  
28 之行為，嗣雙方並以擲筊方式合意將祖先牌位安放於系爭  
29 房屋，其後，原告卻未信守祭拜方式與地點之合意，甚逕  
30 自將祖先牌位分靈，並刻意安放於行走不便之處，再於訴  
31 訟上主張其有取回 1864 地號土地以供祭拜之必要，顯與民

01 法第472條第1款規定不符，亦違背誠信原則。

02 4.再者，被告鍾正容、余奕慶、余俊毅、余雅婷係依附家長  
03 即被告余遠良之家屬，僅係系爭房屋之占有輔助人，且被  
04 告鍾正容與被告余遠良已於108年1月11日離婚，並與被  
05 告余奕慶、余俊毅、余雅婷搬離系爭房屋及將戶籍遷出，  
06 已非系爭房屋占有人，原告此部分請求，為無理由。

07 (二) 關於1859地號土地：

08 1.被告余遠良於1864地號土地上建屋時，即在1859地號土地  
09 上搭建鐵皮雨遮，迄今已逾26年，該土地共有人均未有所  
10 爭執，應認已成立默示分管協議。

11 2.又系爭房屋係由原告負責實際執行興建事宜，原告除於系  
12 爭房屋興建時即曾申請土地複丈，更於107年6月間再次  
13 申請土地複丈，然遲至本院囑託桃園市中壢地政事務所測  
14 量後，始擴張聲明並主張系爭房屋越界占用1859地號土地  
15 ，應有遲延提出攻擊防禦方法之嫌，況原告為1859地號土  
16 地共有人之一，且負責執行房屋興建及曾提出土地複丈，  
17 卻未就前開占用部分即時提出異議，依民法第796條第1  
18 項規定，自不得再請求拆除等語，以資抗辯。

19 (三) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受  
20 不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

21 三、關於本件應適用之法律：

22 (一) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。所有  
24 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。各共  
25 有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求  
26 。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。  
27 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民  
28 法第179條、第767條第1項前段、第821條第1項、第  
29 759條之1第1項定有明文。

30 (二) 借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限  
31 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。民法第464條規定稱使用借貸者，謂當事人約定，一方以物無償貸與他方使用，他方於使用後，返還其物之契約，可見使用借貸契約之「通常目的」即在使借用人得以使用借用物，此與同法第470條第1項所謂「依借貸之目的」而定其使用期限者，乃專指借用人為「特定目的」而借用借用物之情形，未盡相同。是故當事人於訂立使用借貸契約時，對使用方法與使用範圍為約定，於借用人而言，應僅係通常使用目的所為之限制而已，尚難因之即謂該使用借貸有民法第470條第1項「依借貸之目的」定其使用期限規定之適用（最高法院86年度台上字第2710號判決意旨參照）。借地造屋未定有期限者，法院自應斟酌房屋之種類、品質及經過時期並一切情形，以定其使用土地是否已完畢，不能一概認為必須俟房屋毀壞至不堪使用之時，始得謂依借貸目的已使用完畢（最高法院80年度台上字第2016、2552號判決意旨參照）。

（三）土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。民法第796條第1項定有明文。

#### 四、得心證之理由：

（一）本件原告為1864地號土地所有權人、1859地號土地共有人之一，系爭房屋占有這兩筆土地如附圖編號1864（0）、1864（2）、1859（1）、1859（3）、1859（4）所示部分，而系爭房屋現為被告融塑公司所在地，被告余遠良為被告融塑公司之負責人等情，有土地登記謄本、照片、公司資料查詢結果、戶籍謄本、公司變更登記表、空照圖及地籍圖套繪影本等件附卷為證（見本院中壢簡易庭107年度壠司調字第411號卷下稱調解卷V第13至23、36、54至

56、59頁），復經本院現場勘驗，委託桃園市中壢地政事務所測繪，並分別製有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第85至89、93頁），且為兩造所不爭執，堪可採認。另按卷附建物登記謄本所示，系爭房屋經登記為被告融塑公司所有（見本院卷第31頁），依民法第759條之1第1規定，應推定被告融塑公司為所有權人，原告又無法證明自己才是系爭房屋的所有權人，本院依法應認定系爭房屋為被告融塑公司所有。

（二）關於系爭房屋佔用1864地號土地在法律上的依據，原告當庭自認出借土地的事實（見109年5月29日言詞辯論筆錄，本院卷第526頁），原告在起訴前也曾以存證信函通知被告余遠良等5人，原告前將1864地號土地借與這些被告，「今因本人對上開房地另有用途」，而以該函通知終止使用借貸關係（見桃園府前郵局107年9月17日存證號碼000000號存證信函及回執，調解卷第24至28頁），原告起訴時也表明，以起訴狀繕本的送達作為終止關於1864地號土地使用借貸契約的意思表示，則原告前將1864地號土地借給被告余遠良等5人，並供被告余遠良起造系爭房屋，而就這筆土地成立使用借貸契約，應屬事實。接下來的問題是，原告終止使用借貸契約，在法律上有沒有依據。

（三）依照原告的主張跟舉證，原告首先可能終止使用借貸契約的依據，是民法第470條第2項，也就是，因使用借貸契約未定期限，也不能依借貸之目的而定其期限，身為貸與人的原告得隨時終止。經查：

- 1.原告與被告余遠良等5人間的使用借貸契約，顯然未定期限，原告主張契約上有約定以公廳供作祭祀祖先之目的，本院認為並無此事（詳後述），但即使確實有約定這樣的借貸目的，也不足以依這项目的而定借貸期限。
- 2.另被告余遠良抗辯，供作興建被告融塑公司廠房之用，是原告出借1864地號土地的目的之一等語，並提出土地使用權同意書、使用共同壁協定書等件為證（見本院卷第25、

27頁），依其記載，被告融塑公司使用1864地號土地建築系爭房屋，是經過原告同意的。

- 3.原告雖然主張，這份文件上的簽名蓋章是偽造的，不是原告親自簽章云云，但系爭房屋係由原告負責實際執行興建事宜等情，為原告所自認，證人也就是原告的弟弟余聲春也到院結證：1864地號土地上之前是三合院，後來原告把三合院拆掉給被告余遠良蓋工廠等語（見109年2月21日言詞辯論筆錄，本院卷第410頁），原告再行爭執這份同意書上簽章的真正、否認原告與被告余遠良等5人間的使用借貸契約，有約定以供作興建被告融塑公司廠房作為使用借貸之目的云云，顯非可採，而被告融塑公司仍在營業，被告余遠良並未依這項借貸目的使用完畢，原告也就不得依民法第470條第2項規定，終止使用借貸契約。

（四）其次，原告可能終止使用借貸契約的依據，是民法第472條第1款規定，也就是，原告因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止契約，這應該就是原告前揭存證信函「今因本人對上開房地另有用途」這句話所要表明的。然而，究竟是有什麼需用1864地號土地的情形、又是因為什麼樣不可預知之情事所致，原告在訴訟上沒有具體的主張，也沒有舉證，本院也就無法認定，原告有本款規定得終止契約的事由。

（五）最後，原告可能終止使用借貸契約的依據，是民法第472條第2款規定，具體而言，包括：(1)被告余遠良未依約以公廳供作祭祀祖先、並供親族前往祭拜，這屬於違反約定使用方法；(2)被告余遠良未經原告同意，而以1864地號土地起造被告融塑公司之廠房，這同時是違反約定使用方法，跟未經貸與人同意允許第三人使用。然查：

- 1.被告6人雖陳稱：兩造親屬間因風水考量，早有共識將祖先牌位安座於系爭房屋內等語，不過，光是這樣還不足以認為，被告6人已經自認，原告與被告余遠良6人有以安放牌位及祭祀祖先作為1864地號土地使用方法的約定，因

01 為這種親族間的「共識」，未必等同於民法上以意思表示  
02 而合致成立的合意。

03 2.按原告提出的照片、被告6人提出的錄影光碟譯文所示，  
04 系爭房屋公廳有供奉祖先牌位供祭拜使用，被告余遠良並  
05 曾因為祭祀祖先的事情，跟原告還有其他親戚發生過爭執  
06 （見調解卷第19頁、本院卷第163、461、489至503頁  
07 ），但這些事實，還不足以推認，原告跟被告余遠良等5  
08 人，曾經有過以系爭房屋公廳供作祭祀祖先、並供親族前  
09 往祭拜，作為1864地號土地使用方法的約定。

10 3.原告雖舉證人余聲春的證述，主張原告出借1864地號土地  
11 時，有前述使用方法的約定，但證人余聲春的證述內容是  
12 ：「（問：當時有約定祖先牌位要放在同一個地方，而且  
13 要讓你們可以去祭拜嗎？）我們已經拜了一甲子以上了，  
14 當時應該有講好才會讓他蓋」、「（問：講好是怎麼講好  
15 ？）口頭講」、「（問：是否有具體時間或地點嗎？）沒  
16 有，他就直接一家一家去講，我住大湖崇德路那邊，他開  
17 車來跟我講」、「（問：你怎麼知道他有跟別人講？）我  
18 也不曉得他什麼時候去講」云云（見109年2月21日言詞  
19 辯論筆錄，本院卷第412、413頁），證人余聲春顯然不  
20 曉得，原告跟被告余遠良之間，有沒有前述使用方法的約  
21 定，本院不能根據這些證述，作有利原告的事實認定，因  
22 此也不能認定，被告余遠良有因為拒絕原告跟其他親戚前  
23 去祭拜祖先而違反1864地號土地約定使用方法，進而構成  
24 民法第472條第2款所定終止事由的情形。

25 4.另如前所述，被告余遠良以1864地號土地起造被告融塑公  
26 司之廠房，是經過原告同意的，也就不會因為被告融塑公  
27 司使用系爭房屋作為廠房，就構成本款規定的終止事由。

28 （六）原告終止1864地號土地的使用借貸契約，既然沒有法律依  
29 據，使用借貸關係仍然存在，原告就這筆土地行使物上請  
30 求權或不當得利返還請求權，請求拆屋還地，在法律上沒  
31 有理由，應予駁回。

01 (七) 1859地號土地部分，如同前面所說的，系爭房屋實際執行  
02 興建事宜是由原告負責，則在兩造之間，就其越界佔用這  
03 筆土地的情事，一方面應認被告6人沒有故意或重大過失  
04 ，另一方面也要認定，原告知其越界而不即提出異議，依  
05 民法第796條第1項規定，原告不得請求移去或變更系爭  
06 房屋，原告就這筆土地行使物上請求權或不當得利返還請  
07 求權，請求拆屋還地，在法律上沒有理由，應予駁回。

08 五、綜上所述，原告行使物上請求權及依不當得利之法律關係，  
09 請求被告6人自系爭房屋遷出，及請求被告融塑公司、余遠  
10 良將1864地號土地上如附圖編號1864(0)、1864(2)所示  
11 地上物全部予以拆除，並將該部分土地全部騰空返還予原告  
12 ，並請求被告融塑公司、余遠良將1859地號土地上如附圖編  
13 號1859(1)、1859(3)、1859(4)所示地上物拆除並騰  
14 空返還土地予原告及全體共有人，為無理由，應予駁回。原  
15 告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不  
17 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
19 判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日  
21 民事第二庭 法官 孫健智

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日  
26 書記官 鄧竹君