

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第299號

原告 黃秀霞
訴訟代理人 蔡其龍律師
被告 林振源
訴訟代理人 陳大俊律師
張秀瑜律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國109年9月18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

壹、程序方面：

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。且有無停止之必要，法院有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序（最高法院101年度台抗字第224號、84年度台抗字第658號裁定意旨參照）。被告主張其已依撤銷詐害債權之法律關係，就原告取得臺中市○○區○○段○○○號土地所有權之債權行為及物權行為提起撤銷訴訟，現於本院以109年度訴字第812號事件（下稱另案訴訟）審理中，爰依上開規定，聲請在另案訴訟終結前，裁定停止本件訴訟程序等語。惟兩造並不爭執原告現為土地所有權人，且縱被告於另案訴訟獲勝訴判決，亦不影響本件判決結果（詳後述），即無停止本件訴訟程序之必要，被告上開聲請不予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

01 (一)原告之女即訴外人吳佳真為被告之配偶，原告為被告之岳母
02 。坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地
03 ）為原告所有，被告未經原告同意，擅自在系爭土地上興建
04 如附圖編號A所示、面積357.23平方公尺之鐵皮建物（門牌
05 號碼為臺中市○○區○○路○○巷○○○○號，未辦保存登記，
06 下稱系爭建物），作為被告經營之裕城興業有限公司（下稱
07 裕城公司）廠房使用，無權占有系爭土地如附圖編號A部分
08 ，侵害原告對系爭土地之所有權，並受有以土地申報地價年
09 息10%計算之相當於租金之不當得利。

10 (二)爰依民法第767條規定，請求被告拆除系爭建物，並將該部
11 分土地返還原告，並依民法第179條、第181條規定，請求返
12 還相當於租金之不當得利等語。並聲明：

- 13 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖所示A部分（面積357.23平
14 方公尺）之地上物拆除，並將土地返還予原告。
- 15 2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項所示土地之日
16 止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬2360元。
- 17 3.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)被告與原告之女吳佳真於民國90年12月19日結婚，系爭土地
20 原為吳佳真所有，吳佳真於98年間因買賣取得系爭土地之所
21 有權，於100年間，原告及吳佳真為支持被告貸款興建工廠
22 經營裕城公司，吳佳真將系爭土地無償借貸予被告作為系爭
23 建物基地使用，原告則借貸170萬元予被告作為興建系爭建
24 物之資金，被告並非無權占有系爭土地。惟被告於108年12
25 月1日凌晨發現吳佳真與訴外人駱建綸赤裸相眠，侵害被告
26 之配偶權，被告、吳佳真及駱建綸於108年12月1日簽立和解
27 書，吳佳真承諾將系爭建物之基地自其與被告離婚起無條件
28 供被告使用10年。詎吳佳真竟於108年12月3日將系爭土地贈
29 與原告，然吳佳真既同意被告在系爭土地上興建系爭建物，
30 原告明知仍繼受系爭土地，即應受拘束。且被告係為協助吳
31 家真脫產而受讓系爭土地，原告已向原告及吳佳真提起撤銷

詐害債權之另案訴訟。原告明知上情，竟提起本件訴訟請求被告拆屋還地，其權利之行使顯未符誠實信用原則。

(二)原告於另案訴訟主張系爭土地自始即為原告所有，僅係借名登記予吳佳真，果若屬實，則原告明知被告在系爭土地上興建系爭建物營業，且已徵得當時系爭土地登記所有權人吳佳真之同意，原告非但未為反對之表示，甚至借貸被告170萬元作為興建系爭建物之資金，顯見被告在系爭土地上興建系爭建物，係獲原告及吳佳真之同意，自非無權占有。又被告借用系爭土地興建廠房營業之目的完畢前，使用借貸之法律關係存在，原告不得片面要求被告返還系爭土地。另且原告以年息10%計算被告受有之不當得利，應屬過高等語，資為抗辯。

(三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第181至182頁）：

(一)臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（即系爭土地）現為原告所有。吳佳真（即原告之女、被告之配偶）前於98年7月9日因買賣取得系爭土地之所有權，嗣吳佳真於108年12月11日以108年12月3日贈與為原因將系爭土地所有權移轉登記予原告，原告現為系爭土地之所有權人。

(二)被告於100年間在系爭土地上興建如附圖編號A所示、面積357.23平方公尺之鐵皮建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路○○巷○○○○號，未辦保存登記，即系爭建物），作為被告經營之裕城公司廠房使用。被告為系爭建物之事實上處分權人，占有系爭土地。

(三)被告與吳佳真於90年12月19日結婚、91年1月11日登記，現婚姻關係存續。因被告於108年12月1日凌晨發現吳佳真、駱建綸有侵害被告配偶權之情，被告、吳佳真及駱建綸於108年12月1日簽立如本院卷第87頁所示之和解書，約定：吳佳真同意將系爭建物坐落基地（即系爭土地如附圖編號A部分之土地）自其與被告離婚時起算，無條件供被告使用10年；

01 吳佳真願賠償被告慰撫金100萬元，駱建綸願賠償被告慰撫
02 金120萬元，吳佳真、駱建綸並於108年12月1日分別簽發面
03 額100萬元、120萬元之本票予被告。

04 (四)原告於100年間借貸170萬元予被告，作為被告興建系爭建物
05 之資金，原告於100年2月9日匯款85萬元、100年2月10日匯
06 款85萬元至裕城公司所有之三信商業銀行帳戶。本院卷第71
07 至83頁被證3為吳佳真於100年1月間至102年7月間之臉書記
08 錄。吳佳真自100年間即知悉被告在系爭土地上興建系爭建
09 物。原告於受贈系爭土地、取得系爭土地所有權時，知悉系
10 爭土地上有被告所興建之系爭建物。

11 (五)被告已於109年3月4日對原告及吳佳真提起撤銷詐害債權訴
12 訟，現於本院以109年度訴字第812號事件審理中。

13 (六)對他造所提證據形式真正不爭執。

14 四、本院之判斷：

15 本件兩造爭執之點，應在於：被告是否無權占有系爭土地？
16 原告請求被告拆屋還地有無理由？被告請求被告返還不當得
17 利，有無理由？茲述如下：

18 (一)被告為系爭建物之事實上處分權人，占有系爭土地如附圖編
19 號A部分之土地：

20 1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
21 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第
22 279條第1項前段定有明文。所謂自認，係指當事人對於他造
23 主張不利於己之事實，於訴訟上承認其為真實而言。次按訴
24 訟上之自認，除依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷外，在
25 辯論主義之範圍內有拘束法院之效力。又當事人於言詞辯論
26 時經法官整理協議之不爭執事項，既係在法官前積極而明確
27 的表示不爭執或沒有意見，性質上應屬民事訴訟法第279條
28 第1項所規定之自認，除當事人能證明其所不爭執之事項與
29 事實不符，為發現真實，仍得適用同條第3項之規定，許其
30 撤銷與該事實不符之不爭執事項外，自應受該不爭執事項之
31 拘束（最高法院103年度台上字第812號判決意旨參照）。

01 2.查被告於100年間在系爭土地上興建系爭建物，為系爭建物
02 之事實上處分權人，占有系爭土地一節，經本院於109年8月
03 20日行準備程序時整理而列為不爭執事項，並經兩造表示沒
04 有意見並簽名確認，有該日準備程序筆錄在卷可稽（見本院
05 卷第181至182頁），被告就此事實應已自認。嗣被告於本院
06 109年9月18日言詞辯論時改為主張系爭建物為裕城公司之資
07 產，被告就系爭建物無事實上處分權，而有撤銷自認之意（
08 見本院卷第207、211頁），然未經原告同意（見本院卷第
09 208頁），被告亦未舉證證明其先前自認確與事實不符，難
10 認被告已合法撤銷自認，本院自不得為與已自認事實相反之
11 認定，應認被告為系爭建物之事實上處分權人，並占有系爭
12 土地如附圖編號A部分，先予敘明。

13 (二)被告主張原土地所有權人吳佳真將系爭土地無償借貸予被告
14 ，供被告興建系爭建物作為裕城公司廠房使用一節，應可採
15 信：

16 1.稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
17 無償使用後返還其物之契約。借用人應於契約所定期限屆滿
18 時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢
19 時返還之。民法第464條、第470條第1項前段定有明文。

20 2.查被告與吳佳真於90年12月19日結婚，吳佳真於98年7月9日
21 至108年12月11日為系爭土地之所有權人，而被告於100年間
22 在系爭土地上興建系爭建物作為其經營之裕城公司廠房使用
23 ，為吳佳真於100年間即知悉等情，為兩造所不爭執（見不
24 爭執事項一至四）。觀之吳佳真臉書頁面紀錄，吳佳真於
25 100年1月1日在臉書頁面張貼：「裕城興業有限公司-晚班兼
26 職cnc電腦車床操作員」之裕城公司徵人貼文網頁連結，並
27 於該貼文下方留言回覆友人：「新工廠也快完成啦，總要先
28 徵人起來放啊」，且於100年3月1日留言：「搬（指搬新廠
29 ）完啦～加油嘿」、於100年3月6日留言：「何止加班而已
30 ……以後要營業到半夜12點」，再於101年6月4日在臉書張
31 貼系爭建物照片並表示：「我在辦公室納涼，老公（指被告

01) 在廠房辛苦賺錢」等語（見本院卷第71至83頁），足見吳
02 佳真知悉且同意被告在系爭土地上興建系爭建物作為經營裕
03 城公司使用，且對被告經營裕城公司一事給予支持，堪信被
04 告主張其係經吳佳真之同意而在系爭土地上興建系爭建物，
05 吳佳真將系爭土地無償借貸予被告作為裕城公司廠房基地使
06 用一節，應屬真實。參以吳佳真經被告發現與駱建綸共同侵
07 害被告之配偶權後，其等3人於108年12月1日簽立之和解書
08 記載：吳佳真同意將系爭建物坐落基地自其與被告離婚時起
09 算，無條件供被告使用10年等語（見本院卷第87頁），益徵
10 吳佳真先前應有將系爭土地無償借貸予被告使用，然因吳佳
11 真與被告間之婚姻瀕臨破裂，面臨夫妻財產離析，故其等就
12 使用借貸系爭土地之約定予以明訂，並就使用借貸期限為約
13 定。綜合上情，應可認定吳佳真於100年間確有將其所有之
14 系爭土地借貸予被告，供被告在系爭土地上興建系爭建物作
15 為經營裕城公司使用，而裕城公司現尚營運，有本院勘驗筆
16 錄及照片在卷可證（見本院卷第133至149頁），並有公司登
17 記資料附卷可參（見本院卷第243至244頁），使用借貸目的
18 尚未完畢，是被告與系爭土地原所有權人吳佳真間就系爭土
19 地如附圖所示A部分有使用借貸契約存在。

20 (三)原告應受被告與吳佳真間使用借貸契約之拘束，原告請求被
21 告拆屋還地，為無理由：

- 22 1.按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，或
23 以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及
24 信用方法。該所稱權利之行使是否以損害他人為主要目的，
25 應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會
26 因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行
27 使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者
28 ，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基
29 本內涵所必然之解釋。是土地所有人於與他人訂立建屋之不
30 定期使用借貸特約後，縱將其土地讓與第三人，依上揭誠信
31 原則之規定，並參照本院48年台上字第1065號判例及司法院

01 釋字第349號解釋之意旨，該受讓土地之第三人若知悉已有
02 使用借貸特約存在，其行使該土地所有權之物上請求權，即
03 有違誠信原則而不得為之（最高法院96年度台上字第1526號
04 判決意旨參照）。又不動產之使用借貸等債之關係，固僅於
05 當事人間有其效力，因該債之關係而占有不動產之人（債權
06 人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是受讓該
07 不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返還所有物，
08 於通常情形，固應認係權利之正當行使，但受讓人若明知占
09 有人係基於與債務人間之債之關係而占有該不動產，非屬無
10 權占有，惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫免債務
11 人容忍占有之義務而受讓該不動產者，其取得所有權之目的
12 ，顯在妨害有權占有人之占有，其行使物上請求權，自應認
13 係以損害他人為主要目的，而為法所不許（最高法院98年度
14 台上字第1319號判決意旨參照）。且物之受讓人若知悉讓與
15 人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意受讓該物
16 之所有權者，參照民法第148條第2項揭櫫之誠信原則，該受
17 讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院100年
18 度台上字第463號判決意旨參照）。

- 19 2. 查，被告於100年間經系爭土地當時所有權人吳佳真之使用
20 同意，在系爭土地上興建系爭建物，作為裕城公司廠房使用
21 ，被告與系爭土地原所有權人吳佳真間就系爭土地如附圖所
22 示A部分有使用借貸契約存在等情，已認定如上。而原告為
23 吳佳真之母親、被告之岳母，且原告於100年間借貸170萬元
24 予被告，作為被告興建系爭建物之資金等情，為兩造所不爭
25 執（見不爭執事項四），顯見原告於100年間即知悉被告在
26 當時為吳佳真所有之系爭土地上興建系爭建物，並給予金錢
27 上之幫助，可見原告知悉吳佳真將系爭土地提供被告興建系
28 爭建物使用、被告與吳佳真間有使用借貸契約存在，原告明
29 知此情，仍受讓系爭土地，已具受該使用借貸契約拘束之正
30 當性。再者，系爭土地原所有權人吳佳真於108年12月1日經
31 被告發現有侵害配偶權情事，並於同日與被告簽立上開和解

書，約定將其所有之系爭土地自其與被告離婚起無條件供被告使用10年後，吳佳真旋於108年12月3日將系爭土地贈與原告，並於108年12月11日完成所有權移轉登記，再由原告於108年12月31日對被告提起本件訴訟（見卷13頁起訴狀收件戳章）。則依兩造與吳佳真間之親屬關係、被告與吳佳真簽立上開和解書之緣由、原告受讓系爭土地及提起本件訴訟之時間等情觀之，原告與其女吳佳真顯係明知系爭土地為被告有權占有，惟為使被告無從基於債之關係為抗辯，藉土地移轉所有權登記於原告名下，其不受使用借貸關係之拘束而提起本訴，其權利之行使顯以損害他人為主要目的，且為惡意而受讓，並有違誠實信用之原則，依上開說明所示，原告應受吳佳真原訂使用借貸契約之拘束，被告占有系爭土地具合法權源，是原告請求被告拆屋還地，不予准許。

(四)原告請求被告返還不當得利，為無理由：

承上，原告雖為系爭土地之所有權人，且被告占有系爭土地如附圖編號A部分，然原告既受吳佳真與被告間所定使用借貸契約之拘束，被告占有系爭土地如附圖編號A部分即非無法律上之原因，是原告請求被告返還相當於租金之不當得利，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物，並將該部分土地返還原告，及依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還土地之日止，按月給付2萬2360元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 10 月 23 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 陳 宗 賢
法 官 熊 祥 雲

法 官 劉 育 綾

正本係照原本作成。

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。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 10 月 23 日

書記官 黃詩涵