臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第116號

原　　告　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
被　　告　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
複 代理人　陳映青律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國109年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落臺南市○○區○○○段二二七五、二二七六、二二七七、二二七八地號土地上之建物即臺南市○○區○○○段二三之六、二三之七、二三之八、一零一零建號，如附圖所示，第一層編號甲部分所示面積一九九平方公尺、乙部分所示面積五一零平方公尺、丙部分所示面積一零四七平方公尺、－部分所示面積六平方公尺、—部分所示面積十平方公尺、第二層編號甲部分所示面積一九九平方公尺、乙部分所示面積五一零平方公尺遷出。並將上開建物全部暨臺南市○○區○○○段○○○○○號土地，如附圖所示丁部分面積五二五平方公尺及j 部分所示面積七平方公尺之土地返還與原告。

被告應將如附圖所示第三層甲部分所示面積一九九平方公尺、第三層乙部分所示面積五一零平方公尺之建物，及第一層(4)所示之三層電梯架予以拆除。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟伍佰零伍萬肆仟陸佰元為被告提供擔保，得假執行，但被告如以新臺幣肆仟伍佰壹拾陸萬參仟捌佰元為原告提供擔保，得免為假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明第3項請求「被告應共同自本起訴狀繕本送達翌日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）123,512元，如被告未按時給付，自逾期之日起依週年利率百分之5計算之利息」，嗣於民國109年5月28日具狀表示不再主張訴之聲明第3項，核原告所為係縮減應受判決事項聲明，原告之訴訟標的及請求之原因事實仍屬相同，揆諸前開說明，自為適法，併予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○地（下稱系爭土地）及其上同段23-6、23-7、23-8、1010建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○街○○號（下稱系爭建物）為原告所有（下合稱系爭房地）。被告於106年9月間向原告借用系爭房地，作為被告廠房暫時之使用，雙方並未定有返還期限，茲因原告需用系爭房地，依借用目的不能定期返還期限，且被告未經同意於系爭建物增建如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。故原告至遲已於本院108年5月29日言詞辯論期日終止兩造之使用借貸契約，詎被告迄今仍拒絕搬遷及拆除自行增建之部分，爰依民法470條及767條規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項、第2項所示，併願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告占有使用系爭房地之法律關係為買賣關係，兩造於106年3月初，即就系爭房地每坪單價18萬元、所有權移轉登記待原告將系爭土地分割完成後辦理，及價金之支付於所有權移轉時以依抵押貸款支付等，買賣必要之點達成合意。故原告交付系爭房地乃基於買賣關係所為之點交。退步言，若認被

告占用系爭房地屬使用借貸關係，則依原告認知，其出借系爭房地予被告，係供被告作為營運之目的為使用，依民法第470條第1項規定，使用借貸期限應至依借貸目的使用完畢，即被告不再使用系爭房地作為營運使用時截止。故被告占用系爭房地係屬有權占有等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

系爭房地為原告所有，現為被告占有使用中。

原告於108年1月10日寄發臺南市台南地方法院郵局第49號存證信函，通知被告遷讓返還系爭房地，經被告蘋果實業有限公司於108年1月22日收受送達。

系爭建物占用系爭土地如附圖所示，第一層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積510平方公尺、丙部分所示面積1047平方公尺、丁部分面積525平方公尺、－部分面積6平方公尺、—部分面積10平方公尺、j 部分面積7平方公尺之範圍；第239頁複丈成果圖第二層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積510平方公尺之範圍；第241頁複丈成果圖第三層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積510平方公尺之範圍。

四、兩造爭執事項：

被告抗辯占用系爭房地係因兩造已成立之買賣契約，有無理由？

原告主張被告占用系爭房地，乃基於民法第470條第2項之使用借貸關係，未定期限，亦不能依借貸目的而定其期限，以起訴狀繕本送達他造時，終止契約關係，依民法第767條規定，請求被告返還系爭房地，並請求拆除附圖所示第三層甲部分199平方公尺、第三層乙部分510平方公尺的建物，及附圖所示第一層(4)所示之三層電梯架，有無理由？

五、得心證之理由：

本件被告抗辯占用系爭房地係因兩造已成立之買賣契約，為無理由：

契約如因要約與承諾而成立者，其承諾之內容必須與要約之內容完全一致（客觀上一致），契約始能成立；若當事人將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，應視為拒絕原要約而為新要約，要約經拒絕者，失其拘束力，契約尚不能成立（最高法院103年度台上第1844號民事判決參照）。

被告抗辯當時約定系爭房地以一坪18萬元向原告購買，至於購買的範圍，因為不知道系爭房地占用之面積為何，需委託測量及分割後才能知悉，當請建築師估價，價金約一億八千多萬，且依兩造法定代理人之LINE通訊內容，被告法定代理人一直催促原告法定代理人應儘速辦理分割登記，可以證明兩造就系爭房地，已成立買賣契約等語。為原告所否認，並以上開情詞主張。觀諸兩造法定代理人之LINE通訊對話內容，被告法定代理人向原告法定代理人表示：分割好了嗎？當然依照比例分配貸款。擔保放款。你減少只是向東益講的減少利息支出，不可能原貸款兩億多蓄留，再由我這拿一億。你多拿是我給自備款而已等語（見卷一第164頁、165頁）。衡諸一般交易常情，不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項（參照最高法院79年度台上字第1357號裁判意旨），依被告法定代理人與原告法定代理人上開LINE上開對話內容，本件系爭房地尚未辦理分割，兩造間尚未確定買賣標的之大小、範圍為何，且對於被告向原告公司購買系爭土地之買賣價金應如何支付之方式，原告法定代理人主張被告應給付將買賣土地買賣款項全部給付，但被告法定代理人欲以土地坪數之比例，將土地原本貸款之數額扣除買賣價金後，不足之數額部分，再由被告支付，足徵兩造對於系爭土地買賣價金應如何支付之方式尚在討論。況依原告公司人員李東益與被告法定代理人之LINE對話內容，李東益向被告法定代理人表示：上次提及的水電費及1億8千萬的利息我資料在手上順便跟您收。被告法定代理人表示：好，何時可以辦理過戶，姊夫我有些話也想講，人會傻一次不會傻第二次，

我已懂你，給我拿利息及匯率差也一起算清楚，你分割好我二個月內1.8億全和你清楚等語（見卷一第186頁、第187頁）。依上對話內容可知，李東益主張被告向其購買系爭房地，應先繳納水電費及該土地貸款1億八千萬元之利息，被告法定代理人表示，竟要向其收取利息，故要求原告公司應先將土地分割好，被告兩個月內1億八千萬元全和原告公司算清楚。益徵，兩造對於購買系爭房地買賣契約之必要之點，關於價金應如何計算、支付，並無約定清楚，僅係兩造系爭房地買賣契約之部分內容，即原告公司出售系爭房地與被告之範圍，應以分割後之土地做為基準，至於其他買賣契約之必要之點，例如被告應如何交付買賣價金與原告公司，原本系爭房地之抵押貸款應如何處理、何時及如何交付所有權狀、何時辦理不動產所有權移轉登記、違約責任等具體履約事項，均未約定。是以，被告僅以原告公司承諾以一坪18萬元出售被告、出售範圍以土地分割後之範圍作為基準，遽謂兩造間就系爭房地已成立買賣契約，係屬無據，自非可採。從而，兩造間就系爭房地之買賣契約既未成立，則被告抗辯其占用系爭房地，係因原告公司基於買賣契約點交與被告，係屬無據，尚難採憑。

原告主張被告占有系爭房地乃基於使用借貸關係所為，但為被告所否認，並以上開情詞置辯。茲論述如下：

使用借貸為契約關係，是當事人一方於受領他方交付標的物時，必須雙方均有使用借貸之合意，始得認有使用借貸法律關係存在，若占有人自始係基於自己所有之意思而受領標的物者，自無就該標的成立使用借貸關係之餘地。本件被告自始均主張其占用房地，係基於買賣關係所為之占用，並非使用借貸關係而為占用，顯見被告關於系爭房，係基於自己所有之意思，而非本於使用借貸之主觀意思，然兩造間就系爭房地並未成立買賣契約，已如前述，則被告占用系爭房地，乃屬無權占有。

被告又抗辯，如依原告公司所主張被告占用系爭房地，乃為

使用借貸關係，因使用借貸關係未定期限，且借貸目的乃為供被告當作廠房使用，借貸目的尚未完成，原告公司不得請求被告返還系爭房地等情，為原告公司所否認，並主張當時系爭房地僅供被告當作倉庫使用，自得請求被告返還。惟借貸未定期限，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條第2項定有明文。而未定有確定期限之使用借貸，如借用人主張自借用目的可得推認其定有不確定期限者，應由借用人就其主張負擔舉證責任，如借用人不能舉證者，即應認該使用借貸未定期限，貸與人得依上開法文隨時請求返還借用物。本件兩造關於系爭房地並無使用借貸關係存在，已如前述。被告雖抗辯系爭使用借貸關係之借用目的為供被告廠房使用，被告現仍繼續使用中，使用目的尚未完畢，然關於未定有確定期限之使用借貸，是否未定期限，依民法第470條第2項規定，係以是否可依借貸目的而定其期限為要件，被告既自承系爭房地使用借貸之目的為供被告廠房使用，自一般經驗法則觀察，顯難認該目的定有可得確定之期限（況被告為法人，具永久存在之可能性），揆諸上開說明，自應認系爭使用借貸係未定期限，且不能依借貸目的定其期限，借用人得隨時請求返還，故被告此部分抗辯，亦無足採。

被告抗辯系爭房地原本如同廢墟一般，經被告花費數千萬整修後，才有現今之模樣，原告公司主張使用借貸物之返還及所有物返還請求權，為民法第148條權利濫用之情況，為原告公司所否認。惟依上開所述，本件兩造就系爭房地之買賣契約，縱如被告所抗辯，僅係粗略談及原告公司若要出售予被告，一坪18萬元，至於購買之坪數需為分割後始能確定，且對於價金應如何支付、如何辦理過戶等事項均未談及之情況下，被告是否能夠如願購買系爭房地，尚屬未定之事，然被告在無法確定與原告公司是否能就系爭房地成立買賣契約之際，即率先就系爭房地為整修，此乃被告自我評估後所為之決定，並非基於原告公司之要求，才為系爭房地之整修。

故難以被告自行整修系爭房地，即遽認原告依民法第767條第1項之規定請求被告應將系爭房地增建之部分予以拆除，及將原本之系爭房地予以返還，均係以損害被告權益為目的。從而，被告上開抗辯，亦屬無據，尚難採憑。

六、綜上所述，原告依民法第470條、第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房地，如主文第1、2項所示，為有理由，均應准許。

七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定如主文第3項所示之金額准許之，並依被告聲請宣告被告得供擔保後免為假執行。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均與判決之結果無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第四庭　法　官　葉淑儀

以上正本係照原本作成。

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　　7　　月　　31　　日

書記官　許榮成