臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第129號

上　訴　人　王銘文
訴訟代理人　王大介
訴訟代理人　陳傑鴻律師
複　代理人　林輝豪律師
被　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　黃璽麟律師
　　李律欣律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國107年4月30日臺灣苗栗地方法院106年度重訴字第37號第一審判決提起上訴，本院於民國109年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人下開第2項及第3項之訴部分，及該部分假執行之聲請，並訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○

有權。然被上訴人在系爭土地興建如附表編號1至5之「附圖代碼」欄所載如附圖代碼所示之地上建物，無權占有系爭土地，妨害上訴人所有權之行使，上訴人自得請求被上訴人將系爭土地上系爭占用部分之廠房拆除及返還系爭土地。

㈡縱認兩造間就系爭土地存有未定期限之使用借貸契約，然系爭土地之使用地類別為農牧用地，被上訴人在其上興建廠房，並恣意傾倒事業廢棄物，遭苗栗縣政府環境保護局裁罰，甚而損壞污染系爭土地，是被上訴人違反借用目的外，亦違反雙方約定「興建廠房」之使用目的，依民法第472條第2款、第3款規定，上訴人仍得終止兩造之使用借貸契約，該契約既經終止，被上訴人公司自無占有權源。倘認上訴人終止系爭土地使用借貸關係之意思表示尚未送達於被上訴人，上訴人即再次以原審106年11月1日民事準備㈡狀之送達作為終止系爭土地使用借貸關係之意思表示（原審卷卷一第563頁至第565頁）。

㈢爰依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆屋還地，並依民法第179條前段規定請求被上訴人給付自本件起訴前回溯5年內相當於租金之不當得利新臺幣（下同）121萬4371元。並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人新臺幣2萬240元。於原審起訴聲明求為判決：⑴被上訴人應將系爭占用部分其上建物拆除，並將上開土地返還上訴人。⑵被上訴人應給付上訴人121萬4371元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人2萬240元。⑶願供擔保，請准宣告假執行。原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人上訴聲明求為判決：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人應將系爭土地如附表編號1至5之「附圖代碼」欄所載如附圖代碼所示之地上建物拆除後，並將各該土地返還於上訴人。⑶被上訴人應給付上訴人121萬4371元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按週年利率百分之五計算之利息。並自起訴狀繕

本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人2萬240元。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人答辯以：

㈠被上訴人於77年間購入系爭土地作為被上訴人公司倉儲、宿舍使用，惟因系爭土地為農地，故借用上訴人之名義登記為所有權人，然系爭土地之所有權狀為被上訴人所持有，且由被上訴人負擔相關之稅金，又自79年6月1日起，系爭土地設定為被上訴人對合作金庫商業銀行股份有限公司債務之抵押物，是系爭土地之實際所有權人應為被上訴人。上訴人於93年10月26日，謊報遺失系爭土地之所有權狀，簽具切結書並向苗栗縣竹南地政事務所申請補發權狀，並於104年地政機關進行土地重測時換發取得系爭新權狀，兩造間就系爭土地為借名登記之法律關係，且被上訴人為實際所有權人，上訴人主張被上訴人無權占有系爭土地，依民法第767條第1項前、中段請求拆屋還地，並依不當得利法律關係請求給付相當於租金之不當得利等，均無理由。

㈡縱認系爭土地為上訴人所有，然當時為上訴人將系爭土地借予被上訴人興建廠房使用，被上訴人公司之生產營運既尚在進行中，顯仍有使用系爭土地上倉儲之必要，借貸目的尚未使用完畢，依民法第470條第1項規定，上訴人在並無民法第472條各款之特定事由之前提下，應不得任意終止使用借貸契約。

㈢上訴人雖主張因被上訴人公司在系爭土地上恣意傾倒廢棄物，而遭苗栗縣政府環境保護局裁罰，而依民法第472條第2款、第3款終止兩造間使用借貸契約。惟依苗栗縣政府環保局於106年9月19日作成之執行違反廢棄物清理法案件裁處書「違反事實」欄之記載，可知被上訴人受苗栗縣政府環保局裁罰之事實乃基於工廠生產活動產生之部分廢棄物貯存於廠區外及有害事業廢棄物未有中文標示等二事實，然並非上訴人所稱之「恣意傾倒廢棄物」，更非「對系爭土地為損害行為」。而上訴人向台灣苗栗地方檢察署提起告訴，嗣經檢察官

作成107年度偵字第2210號不起訴處分書，亦認定被上訴人公司工廠之情形，與廢棄物清理法第46條第2款規定之「致污染環境」之構成要件尚有未符。從而，被上訴人並未任意棄置任何廢棄物於系爭土地，亦未對系爭土地造成任何污染或損傷，且該等行政罰乃對於標示行為處罰，並非對於土地之使用或土地污染之行為處罰，故亦無「違反約定或依物之性質而定之方法使用」、「因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞」之情形，上訴人之主張與事實不符。

㈣答辯聲明求為判決：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第199頁反面）：

㈠系爭土地登記所有權人為上訴人。

㈡系爭土地如測量成果圖編號A、B、C、D、E上之建物為被上訴人公司所搭建使用。

四、兩造爭執之事項（見本院卷第199頁反面）：

㈠被上訴人抗辯系爭土地為被上訴人所有，借名登記在上訴人名下，有無理由？

㈡上訴人主張使用借貸終止請求被上訴人拆除地上物或返還系爭土地，有無理由？

㈢被上訴人抗辯系爭土地使用目的尚未完成，有無理由？

㈣上訴人請求相當於租金之不當得利，有無理由？

五、得心證之理由：

上訴人主張被上訴人各如附圖所示之地上物，均係無權占有系爭土地，應依民法第767條第1項規定拆屋還地，並依民法第179條第1項規定給付本件起訴時往前回溯5年相當於租金之不當得利等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任，又原告就上揭利己之

待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。被上訴人辯稱系爭土地為被上訴人所購買，借名登記在上訴人名下等語，並提出土地所有權狀、土地登記第一類登記謄本、95年至100年地價稅繳款書、存摺明細等為證（見原審卷卷一第75頁至第127頁），且聲請傳喚證人000、000、唐美蘭、000、000等人為證。查：

⑴被上訴人雖提出系爭土地之舊土地所有權狀，然被上訴人自陳上訴人當時擔任被上訴人公司之總經理，且系爭土地如附圖所示之地上建物，均為被上訴人所興建以供經營所需，自難僅以該舊土地所有權狀由被上訴人保管，即謂系爭土地為被上訴人所出資購買而借名登記予上訴人名下。另兩造固不爭執95至100年之地價稅由被上訴人所繳納，然上訴人當時為被上訴人公司之總經理，且系爭土地係由被上訴人占有使用，已如前述，又被上訴人亦不爭執上訴人於該期間並無向被上訴人收取租金等情，是被上訴人於上訴人任職期間持有系爭土地之土地所有權狀，並繳納系爭土地之地價稅，亦與常情無違，被上訴人復未提出其他證據證明其出資購買系爭土地，及兩造間有借名登記之法律關係，其所辯為系爭土地之實際所有權人云云，並無足採。

⑵又證人000於原審審理時結證稱：對106地號土地之實際買主為何、買賣價金由何人支付、何人支付代書報酬等情，皆不復記憶等語（見原審卷卷一第393至397頁）；證人000於原審審理時結證稱：系爭110、112地號土地的交易，除了契約上所載之資料外，關於何人支付報酬、買賣價金為何人支付等，伊皆不記得等語（見原審卷卷一第397至401頁）；證人唐美蘭於原審審理時結證稱：其僅為000代書事務所職員，業務範圍不會接觸到權利人及義務人，對被告公司也沒有印象等語（見原審卷卷一第401至403頁）；證人000於原審審理時結證稱：系爭土地之買賣並非由其經手，對

於交易細節皆已無記憶，亦不認識上訴人、被上訴人法定代理人王國儒或證人000等語（見原審卷卷一第551至555頁），是上開證人證述均不足以證明系爭土地為被上訴人所出資購買，亦無從認定兩造間成立借名登記契約。另證人000於原審審理時雖證稱：買公司土地相關事宜都是由王銘成經手等語（見原審卷卷二第11頁），然證人000證稱其任職被上訴人公司期間擔任機械保養工作，並僅係負責被上訴人公司廠房之興建及監造等語，顯見證人000並未參與系爭土地之交易情形，其上開證詞，仍不足認定系爭土地為被上訴人所出資購買及兩造間就系爭土地有借名登記之法律關係。是上開證人所證，均不足以作為有利於被上訴人之認定，被上訴人此部分所辯，仍屬無據。

㈢綜上所述，被上訴人所辯系爭土地為被上訴人所有借名登記予上訴人云云，尚無足採。

㈣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。復按借貸未定期限，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1、2項分別定有明文。查，上訴人主張因被上訴人公司經營所需，而無償提供系爭土地予被上訴人使用等語（見本院卷第25頁背面、第27頁背面），且被上訴人亦稱上訴人提供系爭土地予被上訴人做為廠房使用等語（見本院卷第25頁背面），堪認兩造間就系爭土地成立使用借貸之法律關係，又兩造雖就系爭土地是否提供予被上訴人作為興建廠房使用有爭議，然兩造就上訴人提供系爭土地係作為被上訴人公司經營使用一事，並無二致，亦足認上訴人借予被上訴人系爭土地，其目的在於供被上訴人公司經營使用，又該借貸目的既係供被上訴人公司經營使用，性質上亦不能依借貸目的定期限，揭諸上開法律規定，貸與人即上訴人得隨時請求返還借用物，是上訴人主張以106年11月1日民事準備㈡狀之送達作為終止系爭土地

使用借貸之意思表示，並請求返還系爭土地等語，核屬有據。至上訴人並未舉證證明其於106年11月1日前已合法終止系爭使用借貸契約，則其主張106年11月1日前系爭使用借貸契約已終止云云，並無足採。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。本件兩造間系爭使用借貸契約業經上訴人終止，已如上述，又被上訴人並未提出其他積極證據證明有權占有系爭土地，則上訴人依民法第767條第1項規定請求被上訴人拆屋還地，即屬有據。

㈣按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件上訴人已於106年11月1日終止系爭使用借貸契約，被上訴人於使用借貸契約終止後，仍繼續占有使用系爭土地，即屬無權占有，致上訴人受有不能使用收益之損害，且兩者有因果關係，故上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人自系爭使用借貸契約終止後即106年11月2日起，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。至系爭使用借貸契約終止前，被上訴人係依使用借貸契約占有使用系爭土地，並非無法律上原因而受利益，則上訴人主張系爭使用借貸契約終止前，依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付自起訴日起往前回溯5年相當於租金之不當得利121萬4371元，即屬無據。

㈤次按依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，建築房屋之基地租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息百分之十為限。又上開規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價，而公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權

條例施行細則第21條前段亦有明文。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，附近則為農田，生活機能不佳，有土地登記謄本及空照圖足資參酌（見原審卷卷一第19頁至第29頁、第189頁），被上訴人在其上興建廠房、倉庫、宿舍及堆置設備、原料使用，亦有現場照片可參（見原審卷卷一第191頁至第203頁），本院審酌系爭土地所處位置、附近繁榮程度、使用狀態，及系爭土地為上訴人擔任被上訴人公司總經理時提供予公司經營使用等情，認以土地之申報總價年息百分之四計算上訴人相當租金之利益為適當。又系爭土地之法定地價即105年1月份之申報地價為每平方公尺104元，並被上訴人實際占有系爭土地面積合計18682.63平方公尺，有附圖及土地登記第一類謄本存卷足按（見原審卷卷一第19頁至第29頁、第207頁至第209頁），依上開說明，被上訴人每年就系爭土地相當於租金之利益，應依系爭土地歷年法定地價，按系爭土地面積計算金額之百分之四定之。則上訴人請求被上訴人自106年11月2日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利6477元（計算式：18682.63×104×4%÷12＝6477，元以下四捨五入），即無不合，應予准許；逾上開範圍所為請求，尚屬無據。

㈥又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。本件被上訴人雖抗辯上訴人早已知悉並同意其等占用系爭土地而未為主張任何權利，其請求伊等拆屋還地及返還不當得利即違反誠實信用原則，並以損害他人為主要目的云云。惟查系爭土地既為上訴人於為被上訴人公司股東及擔任被上訴人公司總經理時，提供予被上訴人公司經營使用，又兩造不爭執上訴人已於88年離職，則其既非被上

訴人公司員工，基於自身權利提起本件訴訟以排除被上訴人之無權占有，及請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，本屬權利之正當行使，客觀上尚難遽認係以損害他人為主要目的。被上訴人復未提出其他事證，以資證明上訴人本件請求有其他權利濫用之事實，其此部分抗辯，委無可採。

㈦綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人應將系爭土地如附表之「附圖代碼」欄所載如附圖代碼所示之地上物拆除後，將系爭土地全部返還於上訴人；及依民法第179條前段規定請求被上訴人應自106年11月2日起至返還系爭房屋之日止，按月給付上訴人6477元，核屬有據，應予准許。逾上開部分所為之請求，尚屬無據，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3、4項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，理由雖有不同，但結論並無二致，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。且依前述理由，並斟酌被上訴人之境況、系爭土地因有污染需進行整治，及兼顧上訴人之利益，爰依法酌定被上訴人應拆屋還地之履行期間為2年。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、本件上訴人附帶請求相當於租金之不當得利，雖經本院駁回上訴人部分請求，惟因上訴人請求被上訴人拆屋還地部分為有理由，爰依法命訴訟費用全部由被上訴人負擔。

八、據上論結，本件上訴人上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　20　　日

民事第六庭　審判長法　官　盧江陽

法　官　楊熾光

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　江玉萍

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　21　　日

附表：

編號	附圖代碼	占有００縣００鄉０００段土地地號	占有面積（平方公尺）
1	A	000地號	287.39
2	B	000地號	333.26
		000地號	1.2
3	C	000地號	295.14
		000地號	648.91
		000地號	1.64

（續上頁）

		000地號	12.25
4	D	000地號	28.93
		000地號	1254.41
		000地號	1974.52
		000地號	2937.05
		000地號	732.49
5	E	000地號	486.39
		000地號	90.02
		000地號	1.82
		000地號	42.9
		000地號	74.12