臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第56號

上　訴　人　江麗華
　　林劭郅
　　林之盈
共　　同
訴訟代理人　吳秋樵律師
被上訴人　林曾俊山
訴訟代理人　曾炳憲律師

上列當事人間請求遷讓土地等事件，上訴人對於中華民國109年10月6日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第297號第一審判決提起上訴，本院於民國110年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張略以：坐落○○縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地（以下合稱系爭地）為訴外人即上訴人之被繼承人林貴能所有，林貴能於民國60年至70年間，陸續在系爭地上出資興建門牌號碼○○縣○○鄉○○村○○○街○○○號之未保存登記建物（下稱系爭建物），並於該址設立「○○工業社」，林貴能死亡後，系爭地由上訴人共同繼承。詎被上訴人於林貴能死後，無權占用系爭地。爰依民法第767條第1項前段、第828條、第821條、第179條前段、第184條前段規定，提起本件訴訟，並於原審聲明：被上訴人應自上訴人所有之系爭地遷出。被上訴人應自原審起訴狀繕本送達翌日起至遷出系爭地止，按月給付上訴人新臺幣（下同）18,000元。願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人答辯則以：

(一)林貴能與伊為堂兄弟，早年共同合夥投資「○○工業社」，系爭地乃林貴能與伊共同出資購買，因系爭地原屬國有財產，故由當時符合資格之林貴能於93年3月22日購買並登記其

名下，嗣林貴能因身體違和，與伊先於100年2月28日簽訂轉讓契約書，將「○○工業社」轉讓與伊經營，又於100年3月1日就系爭地及建物簽訂之「廠房（土地）租賃協議契約書」（下稱系爭租賃契約）。伊長時間使用系爭地及建物，除繳納系爭建物水電費，每月也有支付3,000元租金，系爭租賃契約並非通謀虛偽。

(二)況且，林貴能不但未曾為反對之意思表示，反參與「○○工業社」分紅，縱無租賃之意，亦當然寓含有林貴能願意提供系爭建物、土地，讓伊在系爭地上繼續經營「○○工業社」之意思，伊基於系爭租賃契約或使用借貸之關係，均屬有權占用系爭地。

(三)再者，系爭地係伊與林貴能基於合夥關係購買，原屬合夥財產而公同共有，然因林貴能死亡，致該合夥僅餘伊1人而當然解散，在合夥財產尚未清算終結前，上訴人不得主張就系爭地已取得全部所有權，且其請求相當於租金之不當得利數額亦屬過高等語，資為抗辯。

(四)為此，於原審答辯聲明：上訴人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、經原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院聲明：原判決廢棄；請求判准如原審訴之聲明及假執行之聲請。被上訴人則答辯：上訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院110年2月1日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍，本件爭執事項如下：（見本院卷第77頁至第80頁）。

甲、兩造不爭執事項：

(一)○○縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○號土地（即系爭地）及門牌號碼○○縣○○鄉○○村○○○街○○○號之建物(即系爭建物)之相關資訊如下：

1.系爭地部分：

⑴原為國有地，於93年間，以林貴能之名義申請購買後，登記於林貴能名下(原審卷第241頁)。

⑵林貴能為江麗華之夫、林劭郅及林之盈之父，林貴能於107年3月14日死亡，上訴人為林貴能之全體繼承人（原審卷第39頁至第43頁）。

⑶系爭地於96年7月26日設定抵押權（設定內容：擔保債權總金額：本金最高限額510萬元，存續期間：96年7月26日至146年7月25日，債務人：林貴能、「○○工業社」〈負責人：林貴能〉，債權人：臺灣中小企業銀行股份有限公司，設定義務人：林貴能）（原審卷第113、117頁）。

⑷系爭地之申報地價：

①系爭地於107年1月公告土地現值每平方公尺為27,900元，申報地價每平方公尺則為3,040元（原審卷第111、115頁）。

②內政部地政司官方網站尚未公布108年度之公告地價(本院卷第29頁至第30頁）。

⑸上訴人於107年4月17日登記為系爭地所有人，依卷附土地登記第一類謄本記載：登記原因：繼承，原因發生日期：107年3月14日，權利範圍：各3分之1(原審卷第111、115頁)。

2.系爭建物部分

⑴為一未保存登記建物，共有3 棟獨立之地上物，全部坐落在系爭地上。

⑵現供「○○工業社」(統一編號：00000000號，下同)於平日白天工作期間經營，及上訴人住家使用。

(二)「○○工業社」部分

1.林貴能於66年5月7日登記「獨資」設立「○○工業社」，登記營業所在地為系爭建物之地址，主要從事汽車修護及相關零配件買賣業務（原審卷第35頁至第37頁）。

2.林貴能於100年2月28日與被上訴人簽訂「轉讓契約書」(下稱系爭轉讓契約書)，約定「○○工業社」轉讓由被上訴人

負責經營，並於100年3月4日辦理轉讓登記，變更登記負責人為被上訴人（下稱系爭變更登記，原審卷第87頁、第291頁），現仍由被上訴人經營中。

3.上訴人另案主張系爭轉讓契約書為林貴能與被上訴人通謀虛偽所簽立，所辦理之系爭變更登記亦屬虛偽，請求被上訴人應偕同辦理「○○工業社」之負責人變更登記為上訴人林之盈之訴，業經臺灣花蓮地方法院於108年4月26日以107年度訴字第342號判決駁回確定(下稱前案，原審卷第85頁至第91頁)。

4.「○○工業社」於107年7月4日公告並通知上訴人確認登記持股(即確認林貴能與被上訴人共同合資均分持股，林貴能死後其持股部分由上訴人繼承)，與資產重新結算(另案卷第37頁至第38頁)。

5.上訴人林之盈曾於「○○工業社」擔任會計，經「○○工業社」於107年8月15日通知停職、停薪(前案卷第39頁至第40頁)。

(三)林貴能於100年3月1日與被上訴人就系爭地及系爭建物簽訂「廠房（土地）租賃協議契約書」（即系爭租賃契約，原審卷第79頁），系爭租賃契約有如下約定（甲方為林貴能，乙方為「○○工業社」《代表人：被上訴人》）（惟上訴人主張此為虛偽租賃）：

1.廠房所在地及使用範圍：○○縣○○鄉○○村○○○街○○○號。

2.廠房（土地）登記位於：○○縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○號。

3.租賃期限：100年3月1日起至115年12月31日止。

4.租金條件：

⑴租金每個月3,000元整，乙方不得藉任何理由拖延或拒納（電費及自來水費由乙方負責繳納）。

⑵租金應於每月5日以前繳納，每次應繳1個月份乙方不得拖延。

⑶乙方應於訂約時，繳交甲方0元作為租賃保證金，乙方不繼續租賃廠房，甲方應於乙方結束營業後，退還租賃保證金。

(四)被上訴人曾以109年1月31日公證字第109001號函通知上訴人各別受領6千元，惟經上訴人拒絕(原審卷第303頁)。

(五)前案即臺灣花蓮地方法院107年度訴字第342號確定判決關於本件系爭租賃契約之真偽，非屬前案之重要爭點，無爭點效之適用（原審卷第387頁、第405頁至第406頁）。

(六)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

乙、兩造爭執之事項：

(一)被上訴人有無占用系爭地之正當權源？即：

1.系爭租賃契約是否為林貴能與被上訴人通謀虛偽所簽訂？

2.承1.，如是，則被上訴人下列抗辯是否有理：

⑴系爭租賃契約另隱藏「使用借貸」法律行為，其仍屬有權占有。

⑵系爭地屬林貴能與被上訴人合夥經營「○○工業社」之合夥財產，為其等公同共有，未經清算，被上訴人仍得本於合夥關係占有系爭地。

3.承1.，如否，上訴人主張終止租賃契約，有無理由？

五、本院之判斷

(一)「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條第1項本文)。按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告即應就其占有權源之存在負舉證責任(最高法院98年度台上字第863號民事判決意旨參照)。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證(最高法院19年上字第2345號民事判決參照)。申言之，所謂舉證責任於民事訴訟程序進行中係屬浮動，負有舉證責任之一造，就有利於己之事實主張所須負擔之舉證責任，以達於足可轉換舉證責任之優勢證據程度為已足，而於他

造否認其事實主張者，即改由他造負證明優勢證據瑕疵之責任。而所謂優勢證據，係指證據之證明力，足以使法院對於爭執之事實認定其存在，更勝於不存在，亦即可基於事實之蓋然性，認為符合真實之經驗，而肯定待證事實之存在，而達到蓋然之心證；此時法院即應信該當事人所主張之事實為真，反之則應認該當事人主張之事實為虛偽。查，本件上訴人主張被上訴人無權占有系爭地，依民法第767條第1項規定請求返還，被上訴人提出系爭租賃契約為有權占有之依據。上訴人對於系爭租賃契約係由林貴能與「○○工業社」即被上訴人所簽訂及該契約書形式上真正既不爭執(見不爭執事項㈢、㈥)，應得憑此文書推認租賃合意為真實，堪認被上訴人就其合法占有權源已盡其舉證之責，上訴人既爭執系爭租賃契約為通謀虛偽，依前揭說明，自應由上訴人就該契約此部分之瑕疵負舉證之責，否則，即應受敗訴判決。

(二)系爭租賃契約為有效成立之契約。

上訴人主張：林貴能未曾受領分毫租金，被上訴人提出之租金繳納證明只有108年1月至同年12月，乃臨訟所為，不足證明之前繳納租金之事實。被上訴人於前案主張與林貴能共同持有廠房土地均分房屋租金，倘系爭租賃契約為真，林貴能豈有與被上訴人均分租金之理。故系爭租賃契約係屬虛假而無效等語，然為被上訴人否認，並以：系爭建物水電費均由「○○工業社」繳納，被上訴人從108年1月起即自「○○工業社」帳戶每月提領3,000元現金給付系爭地租金，早於上訴人108年7月15日提起本案訴訟，並非臨訟為之。至於先前租金給付係記載於「○○工業社」帳冊，但上訴人林之盈擔任「○○工業社」會計時，竟將帳冊等資料取去而拒不歸還等語置辯。經查：

1.系爭租賃契約係約定由「○○工業社」即被上訴人向林貴能承租「○○工業社」營業地址之廠房及所坐落之土地（即系爭地及系爭建物），每月租金3,000元，租期自100年3月1日起至115年12月31日，電費及自來水費由乙方（即「○○工

業社」）負責繳納等語(見不爭執事項㈢)，於簽約後，迄今系爭建物之水電費皆由「○○工業社」之營收繳納，亦為上訴人所不爭執(本院卷第75頁)；而「○○工業社」之○○鄉農會帳戶於108年1月至同年12月每月均提領3,000元並備註「土地租金」，復有該帳戶存摺影本可參(原審卷第185頁至第188頁)；基上，足見「○○工業社」即被上訴人確有依系爭租賃契約之約定，長時間繳納租金及水電費等履約行為，則被上訴人抗辯：系爭租賃契約並非虛偽等語，尚非無據，應屬可信。

2.上訴人係於108年7月19日提起本案訴訟，有原審收文戳章印文可參(原審卷第13頁)，然「○○工業社」上開帳戶早自108年1月起即有每月提領租金之紀錄。此外，經本院依職權調取兩造其他案件卷證(即臺灣花蓮地方檢察署107年度偵字第4308號、108年度偵字第3681號卷，臺灣花蓮地方法院107年度訴字第342號民事卷《下稱前案卷》，兩造未反對作為本案之判斷依據《原審卷第296頁，本院卷第76頁》)，爭執點及調查事項與本案無關，尤其，系爭租賃契約是否虛偽，並非前案之重要爭點，乃兩造所是認(見不爭執事項㈤)，尚難遽認被上訴人於他案涉訟時，早已料及上訴人將再提本案訴訟而預作準備；準此，堪認上訴人主張：上開帳戶明細係臨訟為之等語，乏其所據，並不可採。

3.關於被上訴人與林貴能為堂兄弟之事實，上訴人並未爭執。證人即「○○工業社」職員江敬偉於前案證稱：林貴能往生前，薪資是林貴能發的，財務收支也是林貴能在處理。客戶修理汽車費用的報價由林貴能與被上訴人決定。我於105年得知林貴能罹患口腔癌，林貴能於復原狀況較好時還有繼續工作等語(原審卷第343、345頁)；證人即「○○工業社」前會計陳美億於前案證稱：「○○工業社」的老闆是指林貴能與被上訴人等語(原審卷第347頁)；參以林貴能於107年3月14日自殺，為上訴人所不爭執(本院卷第74頁至第75頁)，其於68年至107年間於「○○工業社」均有支領薪資，迄106年

度每年也都參與分紅，有「○○工業社」會計分類帳簡易表可參(原審卷第383頁)；基上，足知被上訴人與林貴能均長期參與「○○工業社」之經營，渠等關係甚佳。系爭租賃契約之租金僅3,000元，被上訴人於林貴能生前，直接以「○○工業社」辦公室現款給付，尚無違常，無從單以「○○工業社」上開帳戶於108年前無每月提領3,000元之紀錄，即得推認先前無給付租金之事實。

4.再者，上訴人林之盈曾擔任「○○工業社」會計，嗣經「○○工業社」於107年8月15日通知停職、停薪(見不爭執事項㈡5.)；該停職、停薪之原因，係因上訴人林之盈未交接「○○工業社」相關帳冊等資料，有「○○工業社」107年8月20日健公字第107000803號函可參(原審卷第181頁)。雖然，被上訴人對上訴人林之盈提起侵占帳冊等刑事告訴，業經檢察官為不起訴處分確定，固有臺灣花蓮地方檢察署檢察官107年度偵字第4308號、108年度偵字第3681號不起訴處分書可參(原審卷第335頁)，惟除上開不起訴處分書係認定「林之盈未返還其於擔任會計期間所持有之物，尚難據認有不法所有意圖」，而非認定上訴人林之盈未持有「○○工業社」帳冊外，併審酌上訴人林之盈於刑案自承其於「○○工業社」擔任多年會計，此觀上開不起訴處分書自明；於林貴能死亡後，兩造間遂起「○○工業社」是否為合夥財產之爭議，被上訴人主張「○○工業社」乃其與林貴能合夥經營，於林貴能死亡後，於107年7月間即委託他人評價該工業社資產，準備與上訴人進行結算，有該社107年度資產評價報告書可參(見前案卷第100頁至第132頁)，該報告書關於「○○工業社」之現金(零用金)乙項，亦備註「因前會計林之盈於107年8月24日前，未提供資料本項無法評價」(見前案卷第111頁)；反觀上訴人係爭執「○○工業社」為林貴能獨資，非與被上訴人合夥，衡情當無意與被上訴人進行結算，具有拒絕交付帳冊之動機；基上，堪認被上訴人辯以：108年前之租金給付係記載於帳冊，因上訴人林之盈拒不返還而無法提

出等語，尚非無據。

5.參以，上訴人自承：林貴能生前並未催告「○○工業社」給付租金等語(本院卷第75頁)，同樣可證明「○○工業社」應有給付租金。是以，尚難以被上訴人未提出108年前租金給付證明，即得推認林貴能從未受領租金，則上訴人以此主張系爭租賃契約為虛偽，並非可採。

6.其次，林貴能於100年2月28日與被上訴人簽訂系爭轉讓契約書，約定將「○○工業社」轉由被上訴人經營(見不爭執事項㈡1.)。上訴人於前案訴訟雖主張：林貴能與被上訴人簽訂之系爭轉讓契約書係屬通謀虛偽，聲明請求被上訴人應協同辦理「○○工業社」之負責人變更登記為上訴人林之盈，然經前案判決認定上訴人無法證明系爭轉讓契約書為通謀虛偽而駁回其請求確定，有前案判決書可參(原審卷第85頁至第91頁)。系爭轉讓契約書是否通謀虛偽，為前案重要爭點，且經當事人激烈攻防，有前案卷證可佐，該重要爭點既經前案判決認定「系爭轉讓契約書並非通謀虛偽」，則於本案相同當事人間，即應有爭點效之效力。參以，上訴人對於系爭轉讓契約書及系爭租賃契約之形式真正均不爭執，準此，林貴能與被上訴人於100年2月28日簽訂之系爭轉讓契約書既非屬虛偽，於翌日即100年3月1日簽訂系爭租賃契約，從時間緊接性及邏輯一貫性的觀點來研判，上開2份契約簽署之原因、目的、時空及客觀背景應屬相同，足證林貴能確有於約定期間內，提供系爭地及系爭建物供「○○工業社」即被上訴人營業使用之意思，應屬明確，故被上訴人抗辯其基於契約之法律關係占有系爭地，並非無權占用等語，應有理由。佐以，系爭地原係登記為林貴能所有（本院卷第77頁），由於林貴能於100年2月28日與被上訴人簽訂系爭轉讓契約書，約定將「○○工業社」轉讓由被上訴人負責經營，並於100年3月4日辦理轉讓登記，變更登記負責人為被上訴人（本院卷第78頁），也就是說自此時起營業主體與系爭地所有權人分屬不同人格，為「○○工業社」營運順利，應認有簽訂

租賃契約的必要性。加上，「○○工業社」轉讓由被上訴人負責經營後，仍繼續在系爭地經營運作，並自100年3月起即長期占有使用系爭地，應認有租賃使用系爭地的事實，可見，上訴人主張系爭租賃契約書（原審卷第79頁）係通謀虛偽意思表示云云，與上開客觀事實不具整合性，尚難遽加信憑。

7.上訴人復主張：倘系爭租賃契約為真正，應由林貴能獨享租金利益，豈會有被上訴人參與均分租金之情形，並提出公證協調人函及「○○工業社」收據為證(原審卷第303頁至第307頁)。惟系爭租賃契約之承租人係記載「○○工業社」，並供「○○工業社」營業使用；被上訴人非法律專業人士，對於「○○工業社」不具法人格，權利義務歸屬主體仍為被上訴人乙節，應難以明辨；觀之被上訴人於前案及本案始終陳述系爭地為其與林貴能共同出資所有，僅登記於林貴能名下，故被上訴人認為租金應從「○○工業社」之財務支出(公帳)，與自己有權受領1/2租金(私人)，以非法律專業人士之認知而言，邏輯尚具有一貫性，難認違常。則上訴人以被上訴人也參與分配租金為由，主張系爭租賃契約為通謀虛偽，亦不可採。

8.況且，被上訴人與林貴能為堂兄弟，共同工作多年，從林貴能於100年間將「○○工業社」轉由被上訴人經營，於103年12月31日確診口腔癌，迄107年3月14日死亡前(見不爭執事項㈡及本院卷第74頁)，未見林貴能對於「○○工業社」之經營權有所爭議，在罹病多年期間，也未萌生將「○○工業社」交棒予上訴人承繼之跡象，足證被上訴人與林貴能間相互信賴、關係甚佳，故系爭租賃契約約定租金低廉或系爭建物有部分供林貴能及上訴人生活居住使用等情，均難認違常，其中，關於租金約定，更屬契約自由範疇，舉凡系爭建物部分供林貴能及上訴人起居使用，該部分水電費也一併由承租人「○○工業社」即被上訴人負擔等節，均足作為租金減讓之原因，甚且，林貴能既有前述領薪及參與分紅之事實，

更無收取高額租金致「○○工業社」不勝負荷倒閉之必要。據此，上訴人以租金顯較鄰地行情為低、系爭建物部分供上訴人居住等情來主張系爭租賃契約為虛偽，也不可採。

9.至證人即林貴能之胞妹林春美於原審雖證稱：林貴能及「○○工業社」會計陳美億都沒有跟我講過系爭地及系爭建物已經出租予被上訴人，我也沒看過系爭租賃契約等語(原審卷第197頁)，惟亦稱：我未曾在「○○工業社」工作，平常不會過問「○○工業社」的事情，對「○○工業社」運作知道一點，都是聽林貴能講的等語(原審卷第198頁至第199頁)，堪認證人林春美所言實屬傳聞，證明力薄弱，且其非系爭租賃契約當事人，亦非「○○工業社」重要幹部，尚難以其未聽聞他人轉述，即認系爭租賃契約為虛偽，上訴人此部分主張，並不足採。

10.綜上，上訴人所舉之證據，不足以證明系爭租賃契約為通謀虛偽，故被上訴人抗辯：系爭租賃契約關係為其合法占有權源，應屬可採。

(三)上訴人主張：縱認系爭租賃契約有效成立，然被上訴人明知系爭租賃契約出租範圍不包括上訴人居住處所及電力、電箱必須共用之事實，但被上訴人藉由停電甚或拆除等恐嚇，違反租賃物約定使用方法及濫用權利為由，經其依民法第438條、第148條終止系爭租賃契約後，已無使用權源等語。被上訴人辯以：系爭租賃契約租賃範圍包括上訴人林之盈現居處所，僅因被上訴人念及情分未要求其遷離，並自行負擔全部水電費，未曾向上訴人林之盈追討分文。又系爭租賃契約並無「關於電力使用」之約定，故被上訴人並未違反系爭租賃契約就租賃物使用方法之約定等語。茲判斷如下：

1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約。民法第438條固有規定。而所謂違反約定使用方法，係指不依約定方法使用，並積極的為約

定以外方法之使用者而言（最高法院64年台上字第1122號民事判決要旨參照）。

2.經查，系爭建物共分3間獨立地上物，分別為「廠房」、「倉庫」、「廚房及辦公室」，其中，倉庫為2層樓，2樓為上訴人居住使用，系爭建物於系爭租賃契約簽訂後，均維持原狀，並無擴建等情，為上訴人所自承(本院卷第74頁)；另觀之系爭租賃契約承租標的為系爭地及系爭建物，並未限定範圍，足認出租範圍應包括上訴人居住處所。「○○工業社」固於109年1月23日公告「為因應○○工業社2020年營業計畫改革方案，整頓辦公區域、拆除簡陋鐵皮屋及附屬樓梯，增加汽車保養維修場地，於109年2月1日起施工進行拆除鐵皮屋」等語(原審231頁)，然系爭建物為一般常見之鐵材建築，構造設計簡單，有上訴人提供之系爭建物照片可參(原審卷第217頁至第223頁)，依上訴人所述系爭建物係於60年至70年間建造，迄今應已老舊折損，效能降低、價值非高。系爭地及系爭建物出租目的既供「○○工業社」營業使用，則被上訴人基於安全性、商業利益及充分利用租賃物等考量，進行翻修，依系爭租賃契約之目的，已難認違反對租賃物之使用、收益方法，況且，也無證據證明被上訴人現已拆除上開公告所指之系爭建物，足認被上訴人並無違反民法第438條之情事；又系爭租賃契約關於電力使用並無約定，「○○工業社」既為用電申請人並負擔電費，關於如何使用電力，當得自行決定，尚難因其變更電力使用方式(即下班時間及例假日關閉電源)，即認違約或行使租賃權利有何濫用情事。從而，上訴人執前詞主張被上訴人有違約及權利濫用情事而終止租約等語，未合於終止要件，自不生效力。

(四)何況，縱認系爭租賃契約關於租金合意部分存有上訴人所述瑕疵之疑慮，惟審酌林貴能於簽訂系爭租賃契約後，仍參與「○○工業社」之經營，其明知「○○工業社」即被上訴人使用系爭地及系爭建物，迄107年3月14日死亡前，對「○○工業社」即被上訴人之使用行為始終未曾反對，足認林貴能

應有同意「○○工業社」即被上訴人得於系爭租賃契約約定期間內使用系爭地及系爭建物之意思，故被上訴人於約定期間屆滿前，自屬有權占用。雖上訴人主張：因林貴能死亡，已無經營汽車事業，上訴人有意收回租賃物，另行改建房屋，故終止使用借貸關係等語。按貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，貸與人得終止契約，民法第472條第1款固有明文。然查，上訴人林之盈長期居住於系爭建物且現在僅其1人仍居住在系爭建物之事實，為兩造所不爭執(本院卷第74頁至第76頁)；上訴人林之盈先前與林貴能長期居住時均無改建需求，現僅其1人居住卻需改建，已屬有疑，復未提出任何證據，亦未說明為何現需改建之原因，則其臨訟突需收回改建，實非可信，以此終止使用借貸契約，實難認適法。

六、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人無權占用系爭地，為不足採，被上訴人抗辯其為合法占用尚屬可信。從而，上訴人主張本於民法第767條、第179條、第184條之法律關係，請求被上訴人返還系爭地並給付相當於租金之不當得利(或損害賠償)，為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　20　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　廖子絜

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。