

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第27號

原告 歐南興  
訴訟代理人 何珮璇律師  
被告 民雄加油站有限公司

法定代理人 歐再發

訴訟代理人 蔡昀圻律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年10月23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

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查本件原告訴請被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，其中拆屋還地部分之訴訟標的為民法第767條規定。嗣於民國114年3月11日，原告具狀追加民法第472條第1款、第470條等規定（本院卷一第108至109頁）。又原告於本件訴訟進行中，就訴之聲明第1項所為之更正（見本院卷二第185、199頁），係補充或更正其法律上之陳述。經核原告上開所為，依前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)坐落嘉義縣○○鄉○○段000○○000○○000○○0地號土地（下合則稱系爭土地，分則稱665、729及730之1地號土地）均係原

01 告所有，乃原告之父親歐全壽於112年2月15日贈與原告，並  
02 未附條件，且經雙方簽訂土地所有權贈與移轉契約書，以及  
03 經公證人公證在案，於112年4月14日辦理登記完畢。被告所  
04 有同段367、367之1、367之2建號建物（下稱系爭建物）雖  
05 坐落在系爭土地上，然兩造間就系爭土地並不存在使用借貸  
06 關係，故被告所有系爭建物無任何法律上原因，無權占用系  
07 爭土地，占用情形即如嘉義縣大林地政事務所114（誤繕為1  
08 00）年5月1日嘉林地測字第1140003037號函檢附之複丈成果  
09 圖（即本判決附圖，下稱附圖）所示。原告曾於113年12月2  
10 0日寄發台南育平郵局407號存證信函（下稱407號信函）予  
11 被告，請求被告騰空返還系爭土地，被告於113年12月23日  
12 收受，然未獲被告置理。又被告無權占用系爭土地之全部因  
13 而獲有相當於租金之不當得利，依土地法第105條、第97條  
14 第1項規定，被告應按年給付原告之金額為新臺幣（下同）5  
15 5,273元（詳如附表所示）。原告爰依民法第767條、第179  
16 條規定，請求被告拆除地上物，騰空返還系爭土地之全部以  
17 及給付相當於租金之不當得利。另系爭土地係歐全壽贈與給  
18 原告，而系爭建物為被告所有，非同屬一人所有，不符合民  
19 法第425條之1規定之要件，自無被告所稱有法定租賃權之存  
20 在。

21 (二)退步而言，縱使本件存在使用借貸關係，然被告經營加油站  
22 事業，油管及儲油槽應屬被告所需之必要設備，依固定資產  
23 耐用年數表觀之，輸送管、油槽之耐用年數最高僅為20年，  
24 被告自91年間設立迄今已逾20年，期間被告未曾汰換油槽及  
25 油管，早已超過耐用年數，應合於民法第470條關於借貸之  
26 目的使用完畢或經過相當時期推定借用人已使用完畢之要  
27 件，原告自得依此規定終止使用借貸契約。又被告之加油站  
28 事業係歐全壽、原告及其他兄弟姐妹等5人共同出資，然20  
29 多年間被告之股東組成已與原本差異甚大，股東間關係及情  
30 誼已不可同日而語，復考量原告所有毗鄰系爭土地之同段17  
31 建號建物（下稱17建號建物）已供歐全壽居住多年，於歐全

01 壽離世後恐因無人居住荒廢且依屋況需翻修，加上原告將屆  
02 退休年齡，預計將系爭土地及17建號建物列入退休後之居所  
03 而一併規劃，作為養老使用，此外，加油站因年限而存在高  
04 度油氣污染問題，影響居住安全，且未來整治時間、費用等  
05 成本甚高，上述等情確非20餘年前之歐全壽或原告所得清楚  
06 預見，應合於民法第472條第1款關於貸與人因不可預知之情  
07 事，自己需用借用物之要件。是以，原告得依民法第470條  
08 及第472條第1款規定，終止使用借貸關係，並以被告收受40  
09 7號信函時發生終止之效力，則被告目前就系爭土地並無使  
10 用借貸關係或其他正當占有權源，原告自得請求被告騰空返  
11 還系爭土地及給付相當於租金之不當得利，亦無權利濫用可  
12 言。

13 (三)並聲明：

- 14 1.被告應將系爭建物拆除，並將系爭土地全部騰空返還予原  
15 告。
- 16 2.被告應自起訴狀送達翌日起至拆除系爭建物返還系爭土地  
17 之日止，按年給付原告55,273元之相當於租金之不當得  
18 利。
- 19 3.訴訟費用由被告負擔。
- 20 4.願預供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告答辯略以：

22 (一)系爭土地係於112年4月14日由原告之父親歐全壽贈與登記予  
23 原告，該贈與行為係附條件之贈與，該條件之內容除約定應  
24 對歐全壽善盡扶養及照顧義務之外，並約定原告就系爭土地  
25 應無償供被告經營之加油站事業使用，而被告係歐全壽耗費  
26 一生心血所創立，否則歐全壽豈會將系爭土地贈與原告而徒  
27 增紛爭，而劉玉枝於本院113年度訴字第952號撤銷贈與等事  
28 件之證述，亦可證明本件附條件之贈與一事。於91年間，歐  
29 全壽、原告、原告之兄弟姊妹歐再發、歐再鎮、歐淑華等5  
30 人各出資1,000,000元，設立被告並經營加油站事業，坐落  
31 系爭土地上之系爭建物為合法興建並登記在被告名下，斯時

01 原告尚未取得系爭土地。原告明知上情，卻於歐全壽過世  
02 後，隨即向被告寄發存證信函，要求拆屋還地，進而提出本  
03 件訴訟，顯然違反誠信原則且係以損害他人為主要目的，原  
04 告之主張顯無理由，更何況原告還是被告之股東之一。另關  
05 於被告之股東異動，歐再鎮過世後，由歐全壽取得歐再鎮之  
06 出資額；於113年8月12日，歐全壽連同自己及歐再鎮之出資  
07 額讓與歐再發；歐淑華之出資額則由其子李昀翰繼承。

08 (二)本件業經法院現場進行會勘，被告之加油站仍正常營運，且  
09 設備皆維護良好，並無原告所稱不堪使用或使用年限已達等  
10 破敗之跡象，故原告主張本件有適用民法第470條之規定等  
11 語，顯係杜撰情節。其次，被告之加油站1年須經3次之嚴格  
12 檢測（包含是否浮油、油氣外漏），依開騰環保科技有限公  
13 司最近4次出具之土壤氣體監測井檢測報告可知，檢測結果  
14 均無任何問題，並無原告所稱高度油氣污染問題，且被告之  
15 加油站非遭列管之加油站，足認原告意圖混淆法院之判斷。  
16 次之，原告、李昀翰與被告之負責人歐再發皆為股東，被告  
17 甫於113年9月19日發放盈餘1,136,076元予原告，足證被告  
18 仍有盈餘、為正常營運之公司，然原告卻於領得盈餘及歐全  
19 壽過世後，隨即對被告提起本件訴訟，顯然原告提起本件訴  
20 訟係以損害被告為主要目的。再者，被告與台灣中油股份有  
21 限公司於111年6月1日續簽加盟契約，期間為111年6月1日至  
22 122年5月31日，原告亦知悉此情，被告如違約需面臨高達數  
23 百萬之違約金及求償，將使被告面臨倒閉及使歐再發負擔高  
24 額負債，顯見原告係以損害被告及歐再發為目的，有違誠信  
25 原則。最後，原告稱其符合民法第472條第1款「因不可預知  
26 之情事」、「自己需用借用物」等要件，而得終止使用借貸  
27 關係云云，然原告係於112年4月14日取得系爭土地，迄至提  
28 起本件訴訟僅經過1年時間，何有「因不可預知之情事」？  
29 又就「自己需用借用物」部分，原告所述均係空泛表示要收  
30 回自用，且係臨訟所言，並非原本即存在之理由。從而，依  
31 前述原告與歐全壽間附條件贈與所約定之內容以及上述情形

01 來看，原告提起本件訴訟已有違民法第148條誠信原則及係  
02 以損害他人為主要目的，應無理由。

03 (三)退萬步言之，本件雖未完全符合民法第425條之1之規定，然  
04 基於該條第1項前段之立法意旨係為保護房屋之使用權，使  
05 房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安  
06 定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，  
07 在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益等情，  
08 本件為相類似事項，故應有適用或類推適用民法第425條之1  
09 規定之必要，被告就系爭土地有法定租賃權存在。

10 (四)並聲明：

11 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 2.如受不利之判決，被告願供擔保請准免為假執行之宣告。

13 3.訴訟費用由原告負擔。

14 三、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
15 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
16 179條定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物  
17 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。  
18 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項  
19 亦定有明文。再者，以無權占有為原因，請求返還所有物之  
20 訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以  
21 非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證  
22 責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。  
23 如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度  
24 臺上字第1552號判決要旨參照）。經查：

25 (一)系爭土地原為歐全壽所有，歐全壽於112年4月14日贈與登記  
26 給原告之事實，有系爭土地登記第一類謄本附卷可稽（見本  
27 院卷一第13至23頁）；又系爭土地上有系爭建物，系爭建物  
28 為被告所有之事實，有系爭建物登記第一類謄本附卷可稽  
29 （見本院卷一第25至35頁），並經本院勘驗現場查明屬實，  
30 有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷一259至264頁），復經本院  
31 囑託嘉義縣大林地政事務所測製複丈成果圖（即本判決附

01 圖)在卷足憑(見本院卷二第7頁),均堪信為真實。

02 (二)於91年間,歐全壽、原告、原告之兄弟姐妹歐再發、歐再  
03 鎮、歐淑華等5人各出資1,000,000元,設立被告公司並經營  
04 加油站事業,坐落系爭土地上之系爭建物為合法興建並登記  
05 在被告名下,歐全壽提供系爭土地、被告提供系爭建物、歐  
06 全壽、原告與歐再發提供渠等共有之663、664地號土地共同  
07 向彰化商業銀行股份有限公司抵押貸款。關於被告公司之股  
08 東異動,歐再鎮過世後,由歐全壽取得歐再鎮之出資額,於  
09 113年8月12日,歐全壽連同自己及歐再鎮之出資額讓與歐再  
10 發,歐淑華之出資額則由其子李昀翰繼承之事實,有系爭土  
11 地、系爭建物、663、664地號土地登記第一類謄本、經濟部  
12 商工登記公示資料查詢服務、被告公司變更登記表、董事、  
13 股東名簿附卷可稽(見本院卷一第13至35、65至72、101至1  
14 03、123至129頁)。就歐全壽於登記系爭土地所有人期間,  
15 系爭建物已坐落系爭土地上經營加油站事業,歐全壽並為被  
16 告公司股東,被告公司股東均為歐全壽子孫,歐全壽將股份  
17 轉讓與給其子即被告公司負責人歐再發,並未轉讓與給其他  
18 人,核屬家族企業等情觀之,歐全壽於登記系爭土地所有人  
19 期間與被告間就系爭土地應有一定之法律關係存在,因無證  
20 據證明係有償關係,應可認定成立不確定期限之無償使用借  
21 貸契約。

22 (三)按繼承人應繼受被繼承人財產上一切權利義務,且使用借貸  
23 契約為債權之一種,亦得為繼承之標的。查歐全壽於113年1  
24 0月29日死亡,其繼承人為原告、歐再發、李汶愷、李宜  
25 穎、李念蓉、李昀翰,則歐全壽與被告間就系爭土地之不確  
26 定期限之無償使用借貸契約應由歐全壽之繼承人全體即原  
27 告、歐再發、李汶愷、李宜穎、李念蓉、李昀翰繼承。準  
28 此,原告依據使用借貸契約占有系爭土地,係有正當權源,  
29 並非無權占有。

30 (四)原告主張:被告經營加油站事業,油管及儲油槽應屬被告所  
31 需之必要設備,依固定資產耐用年數表觀之,輸送管、油槽

01 之耐用年數最高僅為20年，被告自91年間設立迄今已逾20  
02 年，期間被告未曾汰換油槽及油管，早已超過耐用年數，應  
03 合於民法第470條關於借貸之目的使用完畢或經過相當時期  
04 推定借用人已使用完畢之要件，原告自得依此規定終止使用  
05 借貸契約云云。惟按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還  
06 借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還  
07 之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人  
08 亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而  
09 定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條  
10 定有明文。查歐全壽提供系爭土地給被告經營加油站事業，  
11 堪認在被告公司可正常營運期間，其使用借貸之目的並未完  
12 成，自難認該使用借貸關係，係屬不能依借貸之目的而定其  
13 期限。又本院勘驗現場時，被告之加油站仍正常營運，且設  
14 備皆維護良好。再者，原告、李昀翰與被告公司之負責人歐  
15 再發皆為股東，被告於113年9月19日發放盈餘1,136,076元  
16 給原告，有支票附卷可稽（見本院卷一第147頁），足證被  
17 告仍有盈餘、為正常營運之公司，自難認該不確定期限之使  
18 用借貸關係，依其借貸之目的現已使用完畢，或經過相當時  
19 期，已可推定被告已使用完畢，原告主張伊得依民法第470  
20 條規定請求被告返還系爭土地云云，自非可採。

21 (五)原告又主張：伊已依民法第472條第1款規定合法終止兩造間  
22 使用借貸關係，得請求被告返還系爭系爭土地云云。姑不論  
23 原告主張之情事是否符合民法第472條第1款規定之要件，僅  
24 按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當  
25 事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全  
26 體為之，民法第258條第1、2項分別定有明文。又第258條及  
27 第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用  
28 之，復為同法第263條所明定。是終止權之行使，依民法第2  
29 63條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示  
30 為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全  
31 體或向其全體為之，此為終止權行使之不可分性。系爭建物

01 占有使用系爭土地之使用借貸關係既係存在於貸與人全體  
02 (歐全壽之全體繼承人即原告、歐再發、李文愷、李宜穎、  
03 李念蓉、李昀翰)與被告之間，依上說明，原告欲終止該使  
04 用借貸關係，自應由貸與人全體(即原告、歐再發、李文  
05 愷、李宜穎、李念蓉、李昀翰全體)，共同向被告為終止該  
06 使用借貸關係之意思表示，始生終止之效力。然本件原告主  
07 張終止系爭使用借貸關係，僅有其1人向被告表示終止，並  
08 未提出歐全壽之繼承人全體亦表示終止系爭使用借貸關係之  
09 任何事證，依上說明，自難認原告1人所為終止系爭使用借  
10 貸關係之意思表示，得以發生終止系爭使用借貸關係之效  
11 果。是原告主張：伊已依民法第472條第1款規定合法終止兩  
12 造間使用借貸關係，得請求被告返還系爭土地云云，亦無可  
13 採。

14 (六)綜上所述，被告在系爭土地上興建系爭建物，乃基於與歐全  
15 壽全體繼承人即原告、歐再發、李文愷、李宜穎、李念蓉、  
16 李昀翰間之使用借貸關係，並非無權占用。又原告主張依民  
17 法第470條規定，伊得請求被告返還系爭土地云云，並不可  
18 採。另原告主張依民法第472條第1款規定，伊得終止系爭使  
19 用借貸關係，亦不生合法終止之效力，均如上述，是被告所  
20 有系爭建物占用系爭土地，自非無法律上原因，尚與不當得  
21 利之請求要件有間。原告主張被告所有系爭建物無權占用系  
22 爭土地，依不當得利法律關係請求被告給付相當於租金之不  
23 當得利金額，即屬無理由，不應准許。

24 四、從而，原告依民法767條、第179條、第470條、第472條第1  
25 款規定，請求被告應將系爭建物拆除，並將系爭土地全部騰  
26 空返還予原告；被告應自起訴狀送達翌日起至拆除系爭建物  
27 返還系爭土地之日止，按年給付原告55,273元之相當於租金  
28 之不當得利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，  
29 其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審核  
31 結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

32 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

02 民二庭法官 黃茂宏

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
05 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提  
06 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利  
07 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
08 審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

10 書記官 王嘉祺

11 附表（單位：元/新臺幣）

編號	土地	面積	本件起訴時 之申報地價	按年給付相當於租金之 不當得利（土地面積× 申報地價之10%）	備註
1	嘉義縣○○鄉 ○○段000地 號土地	331.08 平方公尺	每平方公尺 680元	55,273元 {計算式：【(331.08 ×680) + (425.31×60	
2	嘉義縣○○鄉 ○○段000地 號土地	425.31 平方公尺	每平方公尺 606.4元	6.4) + (194.65×35	
3	嘉義縣○○鄉 ○○段000○○ 地號土地	194.65 平方公尺	每平方公尺 358元	8)】×10%=55,273}	