

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第425號

原告 林碧洋

訴訟代理人 陳樹村律師

黃政廷律師

被告 屏東縣麟洛鄉果菜運銷合作社

兼上列一人

法定代理人 陳進興

被告 鳳陽汽車股份有限公司

兼上列一人

法定代理人 黃喜松

被告 黃玉英

共同

訴訟代理人 陳清朗律師

上列當事人間請求返還建物等事件，本院於民國111年2月11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

一、本件原告起訴時，係以屏東縣麟洛鄉果菜運銷合作社（下稱麟洛合作社）、陳進興為被告，請求其等將門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋騰空遷讓返還原告；於訴狀送達後，原告追加鳳陽汽車股份有限公司（下稱鳳陽公司）、黃喜松、黃玉英為被告，訴之聲明變更為：(一)被告陳進興、黃玉英、鳳陽公司、黃喜松應將坐落屏東縣○○鄉○○段00000○○000000○○000000地號土地（以下合稱系爭4筆土地）如附圖所示編號A、B、C、D、E、G部分面積合計552平

01 方公尺上之建物（門牌號碼為同鄉四維路396號，即同段731
02 建號建物及增建部分，下稱系爭建物）騰空返還原告。(二)被
03 告麟洛合作社、鳳陽公司、黃喜松應將系爭4筆土地如附圖
04 所示編號F部分面積516平方公尺、編號H部分面積678平方公
05 尺、編號I部分面積428平方公尺及編號J部分面積312平方公
06 尺（以下合稱其餘空地）返還原告。被告對於上開訴之追加
07 無異議，並為本案之言詞辯論，則原告所為訴之追加，合於
08 民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項規定，應予准許。

09 二、原告主張：系爭4筆土地為原告所有，原告與被告黃喜松於
10 民國95年12月13日簽訂合作協議書（下稱系爭協議書），約
11 定共同出資新台幣（下同）600萬元，由鳳陽汽車有限公司
12 （嗣變更組織型態為股份有限公司，即被告鳳陽公司）內埔
13 分公司在系爭4筆土地上經營大小型汽車檢驗廠業務。嗣系
14 爭建物建築完成，於96年11月21日登記為被告鳳陽公司所
15 有，原告則於97年3月5日至97年10月15日間擔任被告鳳陽公
16 司之股東，持股達50%。詎被告鳳陽公司因積欠債務無力清
17 償，竟於97年9月15日與被告麟洛合作社簽訂經營讓渡書
18 （下稱系爭讓渡書），將被告鳳陽公司內埔分公司之大小車
19 檢驗等一切業務，均委任被告麟洛合作社經營管理，並於同
20 年月23日與被告陳進興簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭廠房
21 租約），將系爭建物出租予被告陳進興使用，嗣系爭建物於
22 98年間由原告經強制執行程序拍定取得所有權。被告鳳陽公
23 司簽訂系爭讓渡書及系爭廠房租約之行為，乃締結關於全部
24 營業委託他人經營或與他人經常共同經營之契約，亦為讓與
25 全部或主要部分之營業或財產，惟均未經原告同意，則系爭
26 讓渡書及系爭廠房租約即屬違反公司法第185條第1項規定，
27 而為無效。又原告與被告鳳陽公司間就系爭4筆土地並無租
28 賃契約存在，縱認為有，該租賃契約亦屬未定期限，且無土
29 地法第103條之適用，即得依民法第450條第2項規定隨時終
30 止；縱認為該租賃契約應適用土地法第103條規定，亦因訂
31 約目的年限已達，且被告鳳陽公司違法轉租，原告仍得依土

01 地法第103條第1款、第3款規定收回土地，爰以民事準備狀
02 繕本之送達，對被告鳳陽公司終止上開租賃契約。系爭建物
03 現由被告陳進興、黃玉英、鳳陽公司、黃喜松占用，其餘空
04 地則由被告麟洛合作社、鳳陽公司、黃喜松占用，其等均無
05 占用之合法權源，則原告得依民法第767條第1項規定，請求
06 被告陳進興、黃玉英、鳳陽公司、黃喜松騰空返還系爭建
07 物，及請求被告麟洛合作社、鳳陽公司、黃喜松返還其餘空
08 地予原告等語，並聲明：(一)被告陳進興、黃玉英、鳳陽公
09 司、黃喜松應將系爭建物騰空返還原告。(二)被告麟洛合
10 社、鳳陽公司、黃喜松應將其餘空地返還原告。(三)原告願供
11 擔保請准宣告假執行。

12 三、被告則以：

13 (一)系爭建物係被告陳進興承租後出借予被告鳳陽公司經營汽車
14 檢驗業務，而以被告陳進興為間接占有人，被告鳳陽公司為
15 直接占有人，被告黃玉英、黃喜松並未占有系爭建物；系爭
16 4筆土地亦係由被告鳳陽公司作為汽車檢驗場使用，被告麟
17 洛合作社、黃喜松並未占有系爭4筆土地。是以，原告請求
18 被告黃玉英、黃喜松騰空返還系爭建物，及請求被告麟洛合
19 作社、黃喜松返還其餘空地，原屬無據。

20 (二)被告鳳陽公司簽訂系爭協議書，即已與原告就系爭4筆土地
21 成立未定期限之租地建屋契約，且該租地建屋契約未經合法
22 終止，則被告鳳陽公司自有占用系爭土地之合法權源。又被
23 告鳳陽公司之主要營業處所在高雄市鳳山區，其將內埔分公
24 司之大小車檢驗等業務委任被告麟洛合作社經營管理，及將
25 系爭建物出租等行為，均非公司法第185條第1項各款規定之
26 行為，且被告鳳陽公司簽訂系爭讓渡書及系爭廠房租約一
27 事，業經原告事先同意或事後承認，則原告主張系爭讓渡書
28 及系爭廠房租約因違反公司法第185條第1項規定而無效云
29 云，自無可採。嗣系爭建物之所有權由原告受讓取得，系爭
30 廠房租約依民法第425條規定，對於原告仍繼續存在，被告
31 陳進興自有占用系爭建物之合法權源，被告鳳陽公司亦因向

01 被告陳進興借用系爭建物，而有占用系爭建物之合法權源。
02 是以，原告請求被告陳進興、鳳陽公司騰空返還系爭建物，
03 及請求被告鳳陽公司返還其餘空地，仍屬無據等語，資為抗
04 辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 四、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷二第48至49頁），並
06 有系爭協議書、系爭讓渡書、系爭廠房租約、土地及建物登
07 記謄本、房屋稅籍紀錄表、公司變更登記表、高雄市政府11
08 0年9月22日高市府經商公字第11053578400號函所附公司登
09 記案卷在卷可稽（見本院卷一第31、35至51、139至141、14
10 5至159、273頁），另經調閱本院97年度執字第42419號民事
11 執行事件卷宗及99年度訴字第496號、103年度訴字第463號
12 民事事件歷審卷宗查明無訛，堪認為真實：

13 (一)坐落屏東縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地為原
14 告所有，原告與被告黃喜松於95年12月13日簽訂系爭協議
15 書，約定由鳳陽汽車有限公司（嗣於99年7月20日變更為鳳
16 陽汽車股份有限公司，即被告鳳陽公司）於上開土地經營大
17 小型汽車檢驗廠，被告鳳陽公司因而於96年10月15日設立內
18 埔分公司，於分割自上開土地之同段534-1、535-2、537-
19 1、538-1地號土地（即系爭4筆土地）建造系爭建物。

20 (二)原告於97年3月5日至97年10月15日為鳳陽汽車有限公司之股
21 東，原告之持股為50%，被告黃喜松之持股為1%。

22 (三)被告鳳陽公司與被告麟洛合作社於97年9月15日簽訂系爭讓
23 渡書，又與被告陳進興於同年月23日簽訂系爭廠房租約，將
24 系爭建物出租予被告陳進興，租期自97年9月15日起至117年
25 9月14日止，每年租金6萬元。

26 (四)系爭建物經本院以97年度執字第42419號清償票款民事執行
27 事件查封拍賣，由原告拍定，於98年10月30日取得所有權。

28 (五)原告前對被告麟洛合作社、陳進興、鳳陽公司起訴，主張系
29 爭讓渡書及系爭廠房租約為通謀而為之虛偽意思表示，而為
30 無效，其依民法第767條第1項規定請求上開被告騰空返還系
31 爭建物及系爭4筆土地，經本院以99年度訴字第496號判決、

01 臺灣高等法院高雄分院以101年度上字第14號判決及最高法
02 院以102年度台上字第467號裁定駁回原告之訴及上訴，已告
03 確定（下稱前案A）。

04 (六)原告對被告鳳陽公司起訴，主張系爭廠房租約為違法轉租，
05 其依土地法第103條第3款規定終止系爭土地租約，並請求上
06 開被告返還系爭4筆土地，經本院以103年度訴字第463號民
07 事判決駁回原告之訴，已告確定（下稱前案B）。

08 五、本件爭點為：

09 (一)系爭建物是否由被告黃玉英、黃喜松占有？

10 (二)系爭4筆土地是否由被告麟洛合作社、黃喜松占有？

11 (三)本件原告對被告麟洛合作社、陳進興、鳳陽公司之起訴，其
12 訴訟標的是否為前案確定判決之效力所及？

13 (四)關於系爭讓渡書及系爭廠房租約是否無效，原告與被告鳳陽
14 公司就系爭4筆土地有無租賃契約（即系爭土地租約）存
15 在，及系爭土地租約是否合法終止等節，是否應受前案判斷
16 之拘束（即前案判決對本件上開爭點是否生爭點效）？

17 (五)系爭讓渡書及系爭廠房租約是否違反公司法第108條準用第5
18 2條規定，而為無效？

19 (六)原告與被告鳳陽公司就系爭4筆土地有無租賃契約（即系爭
20 土地租約）存在？是否合法終止？

21 六、本院判斷如下：

22 (一)被告黃玉英、黃喜松並未占有系爭建物，被告麟洛合作社、
23 黃喜松亦未占有系爭4筆土地：

24 1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人。地上權人、農
25 育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其他
26 類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接
27 占有人。受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受
28 他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有
29 人。民法第940條、第941條、第942條分別定有明文。所
30 謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之
31 支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂

01 對於物已有事實上之管領力。又輔助占有，係基於特定之
02 從屬關係，受他人指示而為占有。輔助占有人對於標的物
03 雖係物理上之事實支配者，然社會觀念上不認其為獨立之
04 事實支配，此項事實支配專屬於該為指示之他人，故輔助
05 占有人僅係占有之占有機關，而非占有人。

06 2.經查：系爭4筆土地及系爭建物由被告鳳陽公司內埔分公
07 司經營大小型汽車檢驗場，並正常營業中等情，有照片、
08 汽機車修理業或加油站籌設「受委託辦理汽機車定期檢驗
09 業務」申請書、商工登記公示資料查詢結果附卷可稽（見
10 本院卷二第87至124、209、231頁），復經本院及前案A一
11 審法官會同屏東縣屏東地政事務所測量員到場勘測屬實，
12 製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見前案A一審
13 卷第55至56、76頁、本院卷二第127至129頁），堪認被告
14 鳳陽公司對系爭4筆土地及系爭建物有事實上管領之力，
15 而為系爭4筆土地及系爭建物之占有人。又被告鳳陽公司
16 係基於其與被告陳進興間之使用借貸關係而占有系爭建物
17 一事，為被告陳進興自承在卷，依民法第941條規定，被
18 告陳進興即為系爭建物之間接占有人。

19 3.(1)原告主張被告麟洛合作社同為系爭4筆土地之占有人一
20 節，係以被告麟洛合作社於前案A二審審理時自承受讓
21 系爭4筆土地之經營權，為其論據。惟所謂占有人，必
22 就其占有物有事實上管領之力者，始足當之。而系爭4
23 筆土地及系爭建物為被告鳳陽公司內埔分公司之大小型
24 汽車檢驗場，有如前述，堪認被告麟洛合作社並未直接
25 占有系爭4筆土地及系爭建物；又前案A二審之言詞辯論
26 終結日為101年12月5日，距今已近10年，縱被告麟洛合
27 作社曾受讓系爭4筆土地之經營權，就其現下與被告鳳
28 陽公司間仍有民法第941條所規定之關係一節，並未據
29 原告提出證據加以證明，尚無從逕認被告麟洛合作社為
30 系爭4筆土地之間接占有人。此外，原告就被告麟洛合
31 作社對系爭4筆土地有事實上管領之力一事，並未再行

舉證以實其說，則其此部分之主張，自無可採。

(2)原告主張被告黃喜松同為系爭4筆土地與系爭建物之占有人，及被告黃玉英同為系爭建物之占有人等節，經查：被告黃喜松為被告鳳陽公司之董事長，被告黃玉英曾為被告鳳陽公司之股東及董事，有公司登記案卷在卷可稽。而被告鳳陽公司為法人，其人格乃法律所擬制，其一切事務必須依靠其代表人或受僱人行使職權或執行職務始得為之，則被告鳳陽公司之行為，不外為自然人之現實行為，此等自然人即為被告鳳陽公司之機關。是以，縱被告鳳陽公司對系爭4筆土地與系爭建物之占有，現實上係經由被告黃喜松、黃玉英而為之，惟被告黃喜松、黃玉英係因行使職權或執行職務，而為管領之行為，其等僅為被告鳳陽公司之占有機關，並非占有人，因占有所生之權利及義務，仍應直接歸屬於被告鳳陽公司享有及承擔。原告就被告黃喜松對於系爭4筆土地與系爭建物，及被告黃玉英對於系爭建物，係與被告鳳陽公司立於同一地位而共同具備事實上管領之力一節，並未再行提出證據加以證明，則其此部分之主張，亦無可採。

4.綜上，被告黃玉英、黃喜松並非系爭建物之占有人，被告麟洛合作社、黃喜松亦非系爭4筆土地之占有人，應堪認定。從而，原告請求被告黃玉英、黃喜松遷讓返還系爭建物，及請求被告麟洛合作社、黃喜松返還其餘空地，洵屬無據。

(二)1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，當事人不得就該法律關係，更行起訴，此觀民事訴訟法第249條第1項第7款及第400條第1項規定自明。又確定判決所生之既判力，除使當事人就確定終局判決經裁判之訴訟標的法律關係，不得更行起訴或為相反之主張外，法院亦不得為與確定判決意旨相反之裁判，始能避免同一紛爭再燃，以保護權利，維持法之安定及私法秩序，

達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的。申言之，法院於將抽象之法律條文，經由認事用法之職權行使，以判決形式適用於具體個案所確定之權利義務關係，乃當事人間就該事件訴訟標的之具體規範，對於雙方當事人及法院均具有拘束力，當事人間之權利義務關係因而調整，不容當事人再為相反之爭執，法院更應將之作為「當事人間之法」而適用於該當事人間之後續訴訟。又所謂既判力，不僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之。是以，於判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵攝之法律關係，均應受其既判力之拘束，且不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意義，亦即既判力之「遮斷效」（最高法院100年度台抗字第62號、96年度台上字第1629號、95年度台上字第2925號、93年度台上字第1736號、82年度台上字第3059號、42年台上字第1306號民事裁判意旨參照）。

2.經查：

(1)原告前對被告麟洛合作社、陳進興、鳳陽公司起訴，主張系爭讓渡書及系爭廠房租約為通謀而為之虛偽意思表示，而為無效，其依民法第767條第1項規定請求上開被告騰空返還系爭建物及系爭4筆土地，經前案A為原告敗訴之判決確定；及原告對被告鳳陽公司起訴，主張系爭廠房租約為違法轉租，其依土地法第103條第3款規定終止系爭土地租約，並請求被告鳳陽公司返還系爭4筆土地，經前案B為原告敗訴之判決確定等情，業經調閱前

案A、B歷審卷宗查明無訛，則關於前案A、B確定判決同一原因事實所涵攝之法律關係，均應受其既判力之拘束。

(2)本件原告之起訴，係本於系爭4筆土地與系爭建物所有權人之地位，於請求被告陳進興、鳳陽公司騰空返還系爭建物部分，其當事人均為前案A之當事人，訴訟標的法律關係與前案A相同；於請求被告鳳陽公司返還其餘空地部分，其當事人均為前案A、B之當事人，訴訟標的法律關係亦與前案A、B相同。而原告與被告鳳陽公司就系爭4筆土地有租賃契約（即系爭土地租約）存在，並有土地法第103條之適用等事實，為前案A、B當事人所不爭執，並經前案A、B確定判決認定在案，至於系爭讓渡書及系爭廠房租約是否違反公司法第185條第1項規定而為無效，及原告得否依土地法第103條第1款規定終止系爭土地租約等節，乃原告於前案A、B事實審言詞辯論終結前即得提出而未提出之攻擊防禦方法，並非言詞辯論終結後始發生之事實。揆諸前揭規定及說明，原告自應受前案A、B確定判決既判力之拘束，不容原告更行起訴，於本件執以作為與前案A、B確定判決意旨相反之主張。

3.綜上，本件原告請求被告陳進興、鳳陽公司騰空返還系爭建物部分，及請求被告鳳陽公司返還其餘空地部分，其訴訟標的為前案A、B確定判決效力所及，其起訴即屬於法不合。

(三)本件原告於請求被告黃玉英、黃喜松騰空返還系爭建物，及請求被告麟洛合作社、黃喜松返還其餘空地部分，因上開被告並非占有人，而為無理由；於請求被告陳進興、鳳陽公司騰空返還系爭建物，及請求被告鳳陽公司返還其餘空地部分，因訴訟標的為前案確定判決之效力所及，而為不合法，有如前述，則本件其餘爭點，即無再予審究之必要。

七、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項規定，請求：(一)被

01 告陳進興、黃玉英、鳳陽公司、黃喜松應將系爭建物騰空返
02 還原告，(二)被告麟洛合作社、鳳陽公司、黃喜松應將其餘空
03 地返還原告。於請求被告黃玉英、黃喜松騰空返還系爭建
04 物，及請求被告麟洛合作社、黃喜松返還其餘空地部分，為
05 無理由；於請求被告陳進興、鳳陽公司騰空返還系爭建物，
06 及請求被告鳳陽公司返還其餘空地部分，為不合法。又原告
07 之訴為不合法及無理由部分，固應分別以裁定及判決駁回
08 之，惟上開二部分均經本院本於言詞辯論之結果而為審判，
09 當事人之程序利益已獲保障，爰就原告之訴為不合法及無理
10 由部分，一併以判決駁回之。原告之訴既經駁回，其假執行
11 之聲請已失所附麗，應併駁回之。

12 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
13 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
14 併此敘明。

15 九、據上論結，本件原告之訴為一部不合法，一部無理由，依民
16 事訴訟法第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日
18 民事第二庭 法 官 李珮妤

19 正本係照原本作成。

20 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
21 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
22 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日
25 書記官 洪敏芳