

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第745號

原告 莊鴻江 住○○市○○區○○路00巷00號
莊鴻文 住○○市○○區○○路000巷00弄0號

共同

訴訟代理人 李嘉泰律師
吳佳育律師

被告 順城股份有限公司

宏得股份有限公司

兼上二人

法定代理人 蔡國熊

居新北市○○區○○路0段00號0樓
之0

上列三人共同

訴訟代理人 陳志誠律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年3月6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、程序事項

一、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、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2、3款定有明文。且按所謂

訴之變更或追加，包括當事人之變更或追加，惟除法律別有規定或因訴訟標的對於數人必須合一確定者外，追加原非當事人之人為被告，應綜合考量被追加為被告之人之審級利益、程序保障及訴訟之經濟、防止裁判之矛盾、發見真實、促進訴訟、擴大解決紛爭效能、避免訴訟延滯與程序法上之紛爭一次解決等項而為准否追加之依據。查，本件原告莊鴻江、莊鴻文(下若單獨稱之，則各逕稱姓名，合稱原告)起訴時主張被告順城股份有限公司(下稱順城公司)、被告蔡國熊(下逕稱姓名)無權占用原告共有之坐落新北市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)，而訴請順城公司、蔡國熊返還無權占用之系爭土地部分，並返還相當於租金之不當得利；嗣於本件訴訟進行中，因順城公司、蔡國熊抗辯系爭土地上之地上物，部分係由宏得股份有限公司(下稱宏得公司)設置並占有使用後，嗣再讓與其占有使用，原告遂主張宏得公司亦有無權占用系爭土地，而追加宏得公司為被告(見本院卷一第358至366頁)，並追加民法第184條第1項規定為請求權基礎(見本院卷二第82至95頁)，最終將其訴之聲明變更為：(一)順城公司應將系爭土地上如附圖編號A所示部分之停車空間(面積60.87平方公尺)之停車標示塗銷，並將該部分土地騰空返還給原告。(二)順城公司應將系爭土地上如附圖編號B所示部分(面積21.31平方公尺)之花圃、圍牆、假山造景，及編號C所示部分(面積14.66平方公尺)之石牆、花圃、鐵籠、招牌拆除，並將上開部分土地騰空返還給原告。(三)蔡國熊、順城公司應連帶給付莊鴻江新臺幣(下同)25萬7,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自民國111年12月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付莊鴻江7,355元。(四)蔡國熊、順城公司應連帶給付莊鴻文25萬7,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年12月1日起至返還第一項土地之日止，按月給付莊鴻文7,355元。(五)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻江8萬8,260元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
02 5計算之利息。(六)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻文8萬8,
03 260元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
04 率百分之5計算之利息。(七)蔡國熊、順城公司應連帶給付莊
05 鴻江15萬5,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年12月1日起
07 至返還第二項土地之日止，按月給付莊鴻江4,436元。(八)蔡
08 國熊、順城公司應連帶給付莊鴻文15萬5,270元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
10 利息，暨自111年12月1日起至返還第二項土地之日止，按月
11 給付莊鴻文4,436元。(九)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻
12 江5萬3,232元，及自民事聲明追加狀繕本送達翌日起至清償
13 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(十)蔡國熊、宏得公
14 司應連帶給付莊鴻文5萬3,232元，及自民事聲明追加狀繕本
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
16 (十一)原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷二第82至84
17 頁、第100至101頁)。因原告主張系爭土地上如附圖編號A、
18 B、C所示部分，遭無權占有使用而設置地上物，而致原告受
19 有損害，且為請求拆除地上物，並返還占用部分之系爭土地
20 之基礎事實同一；且於順城公司、蔡國熊為前揭抗辯後，並
21 於本件複丈成果圖繪製完成後，於112年12月6日具狀追加宏
22 得公司為被告(見本院卷一第358頁之民事聲明追加狀上本院
23 收文章)，並不影響宏得公司之審級利益，基於紛爭解決一
24 次性，而准予原告追加宏得公司為被告。另原告所為訴之追
25 加(即追加民法第184條第1項規定為訴訟標的)及擴張聲明
26 (即請求順城公司、蔡國熊給付不當得利之金額)，亦符合民
27 事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定，應予准許。至原告
28 訴請蔡國熊、宏得公司拆除地上物，並騰空返還占用系爭土
29 地部分，業經原告撤回此部分之訴訟，且經被告同意(見本
30 院卷二第82至84頁、第101頁)，已生撤回此部分訴訟之效
31 力，故此部分已非本院審理之範圍，均合先敘明。

01 二、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。
02 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司法第24
03 條、第25條分別定有明文。次按公司之清算，以董事為清算
04 人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此
05 限，公司法第322條第1項亦有明定。查宏得公司經新北市政府
06 府以110年10月4日新北府經司字第1108070523號函為解散登
07 記，且經股東會選任蔡國熊為清算人，尚未清算終結，有宏
08 得公司股東臨時會議事錄可佐(見本院卷二第80頁)，亦經本
09 院依職權調閱宏得公司登記卷宗查證屬實，依前揭規定，應
10 認其法人人格於清算範圍內尚未消滅，仍有當事人能力，並
11 應以清算人蔡國熊為其法定代理人，合先敘明。

12 貳、實體事項

13 一、原告主張：系爭土地為伊等共有，應有部分各2分之1。順城
14 公司無權占用系爭土地上如附圖編號A所示部分(面積60.87
15 平方公尺)即停車格並畫有停車線，作為停車空間使用；附
16 圖編號B所示部分(面積21.31平方公尺)即花圃、圍牆、假山
17 造景；及附圖編號C所示部分(面積14.66平方公尺)即石牆、
18 花圃、鐵籠及招牌，伊等得依民法第767條第1項規定，請求
19 順城公司拆除上開地上物(下合稱系爭地上物)，並返還占用
20 部分之土地。且宏得公司自108年1月1日起至108年12月31日
21 止，乃無權占有系爭土地如附圖所示A、B、C部分，而受有
22 相當於租金之不當利益；又順城公司亦無權占用系爭土地如
23 附圖編號A、B、C所示部分，自109年1月1日起至111年11月3
24 0日止受有相當於租金之不當得利25萬7,429元，並自111年1
25 2月1日至返還系爭土地之日止，亦按月受有相當於租金之不
26 當得利；而致伊等受有損害，亦侵害伊等之系爭土地所有
27 權。而蔡國熊為順城公司、宏得公司之法定代理人，依公司
28 法第23條第2項規定，蔡國熊應分別與順城公司、宏得公司
29 負連帶賠償責任。為此，爰依民法第767條第1項，及第179
30 條規定或第184條第1項前段擇一為勝訴判決、以及公司法第
31 23條第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如程序事

01 項(一)所載之變更後訴之聲明。

02 二、被告則以：系爭土地雖為道路預定地，惟仍在地主與蔡國
03 熊、宏得公司合建約定範圍內，係供同段70地號建築基地
04 (下稱70地號土地)出入口與中正東路相連結之用，且為70地
05 號土地建築基地取得建築執照之必要條件。系爭土地上如附
06 圖編號A、B、C所示部分之系爭地上物，均係由宏得公司出
07 資興建施設並占有使用至108年12月31日止，再交由順城公
08 司接續占有使用迄今。宏得公司、順城公司係基於合建契
09 約、協議書第3、5、6條之約定、及占有連鎖之原理，而有
10 合法權源占有使用系爭土地之權源。況縱認宏得公司、順城
11 公司為無權占有，惟宏得公司出資設置系爭地上物而占有使
12 用系爭土地如附圖編號A、B、C所示部分，亦與公司法第23
13 條第2項之構成要件有間，公司負責人蔡國熊不負連帶責
14 任；又原告於起訴前已逾2年之侵權行為損害賠償請求權時
15 效部分、及5年不當得利之請求權時效部分，伊等均援引時
16 效抗辯，拒絕給付等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)原告之
17 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
18 准宣告免為假執行。

19 三、原告主張其為系爭土地之所有權人，應有部分各2分之1，且
20 系爭土地位於「淡水(竹圍地區)都市計畫」範圍內，土地使
21 用分區為「道路用地」等情，有土地建物查詢資料、新北市政府
22 112年11月28日新北府城測字第1122352454號函可稽(見
23 本院卷一第54頁、第346頁)，且為被告所不爭執，堪信為真
24 實。又系爭土地上如附圖編號A所示部分，有5個停車格，每
25 個停車格內噴有「沁玥」字樣；編號B所示部分，有石牆、
26 磚造花圃，花圃上有綠色植物、假山及「沁玥歡迎賞屋」之
27 招牌在花圃內；編號C所示部分，有石牆造景、旁邊有一磚
28 造花圃，花圃上有植物，石牆後方有設置鐵籠，鐵籠上方為
29 「沁玥 窗前沁美，群山攬玥 歡迎賞屋」之招牌等情，有本
30 院112年9月5日勘驗筆錄、現場照片可稽(見本院卷一第222
31 至237頁)，且系爭地上物為宏得公司設置後，並於108年12

01 月31日讓與順城公司占有使用，為兩造所不爭執，堪信為真
02 實。

03 四、至原告主張宏得公司、順城公司先後無權占用系爭土地如附
04 圖編號A、B、C所示部分，為被告否認，並以前揭情詞抗
05 辯。而查：

06 (一)按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以
07 占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有
08 之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求
09 權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得
10 向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權
11 占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質
12 上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三
13 人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
14 利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生
15 之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人
16 債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事。

17 (二)依原告與蔡國熊於80年8月17日簽立之合作建築房屋契約書
18 （下稱合建契約）第1條約定：「甲方（即原告）願提供其所有
19 座落於台北縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號之土地貳筆
20 面積約壹仟陸佰柒拾捌點玖捌平方公尺（實際面積以地政機
21 關實地複丈並除道路用地後之面積為準）全部作為乙方（即蔡
22 國熊）合作興建房屋之基地，乙方願出資並在基地上作整體
23 規劃設計施工興建」、第4條第3項約定：「土地：雙方依照
24 分配主建物面積比例分配」，且同條第1項約定：「興建完
25 成之房屋依立體分配原則甲方分配取得百分之55，乙方分配
26 取得百分之四十五」（見本院卷一第18至25頁）。可知原告與
27 蔡國熊訂立合建契約，由原告提供70地號土地及系爭土地，
28 與蔡國熊合建房屋，且約定合建後土地權利範圍依主建物面
29 積比即原告百分之55、蔡國熊百分之45之比例為分配，且系
30 爭土地為供道路預定用地。又依宏得公司、原告、訴外人陳
31 昭源及陳昭運所訂立之協議書（下稱系爭協議書）亦約定：

「立協議書人共同所有之淡水鎮水仙段70、70之1地號(下爭土地)土地興建之房屋，主建物等依雙方協議登記完竣，茲為公共設施之使用權屬約定協議如下：「…三、道路預定地部分在政府徵收前，由協議書人共同使用，爾後之徵收補償費由土地登記所有權人領受」、且第5條約定：「本協議書之一切約定對於所有權人權利義務之繼受人具同等約束力。」、又第6條約定：「本約(指系爭協議書)一式捌份由所有權人及管理委員會各執1份存查，所有權人如有出售物業時應將本協議書同時持交承購人，並告知承購人應於買賣合約訂定時簽認。」(見本院卷一第148至150頁)，亦可知原告與宏得公司約定由地主及宏得公司共同使用系爭土地，至政府徵收系爭土地止，且系爭協議書之拘束力及於所有權人之權利義務之繼受人，且宏得公司係以將來不受領道路預定用地之徵收補償金作為其得共同使用土地所有權人提供之系爭土地之對價。

(三)又證人即被告兼宏得公司、順城公司之法定代理人蔡國熊於本院審理時具結證述：伊曾為宏得公司之董事長，及順城公司之董事長，目前仍為順城公司董事長。系爭土地上如附圖編號B、C所示部分之地上物，是宏得公司所設置，為公共設施，係於合建房屋蓋好後所設置的，當時有和地主協調，有共同管理契約約定即系爭協議書。而系爭土地上如附圖編號A所示部分之停車格係於合建房屋蓋好後，才劃上去的，至於停車格內「沁月」字樣是順城公司畫的。系爭協議書第3條約定道路預定地在政府徵收前，由協議書人共同使用，於立系爭協議書時，大家只有講前面有一塊空地，政府還沒有徵收，大家共同使用，後來合建房屋蓋好後，因為有設置停車格之需要，雖未另立書面，但有經過地主同意而設置，且停車格面向建物之右側給1樓占有使用，近路邊(即如附圖編號A所示部分)停車位由宏得公司占有使用(下稱系爭管理使用協議)，並提供給1樓承租戶及樓上商務套房使用，即1樓房屋原由原告自行出租予他人經營養老乃瀧，後來因為養老

01 乃瀧經營不下去，伊才跟原告建議由伊當二房東，找適合的
02 房客出租，由宏得公司將1樓房屋出租給TOYOTA當二房東，
03 並由TOYOTA占有使用建築物右側的5個停車位；另宏得公司
04 自行將3樓以上房屋出租給中信大飯店，並將如附圖編號A所
05 示部分之停車位給中信大飯店使用，之後宏得公司將樓上之
06 房屋出租給成旅晶贊當飯店使用，亦是將如附圖A所示部分
07 之停車位給成旅晶贊使用，故從98年至110年間即由宏得公
08 司占有使用如附圖A、B、C所示部分，地主即原告占有使用
09 建築物右側的5個停車位。又伊與原告於81年9月2日簽立之
10 協議書(下稱81年協議書)，係由原告之母親即王正林代理原
11 告與伊所簽立，且約定於合建房屋完成後，將地下1樓、1
12 樓、2樓、6樓、10樓之房屋分給地主即原告。故如附圖編號
13 A所示部分之停車位，原由宏得公司管理使用，於房屋出租
14 予他人期間，則由各該承租人占有使用，而面向建築物右側
15 之5個車位是地主即原告供原告之承租人使用，於房屋合建
16 完成後，宏得公司將房屋出售，並讓與蔡國熊，蔡國熊再讓
17 與順城公司，於一段時間後，住戶成立管委會，宏得公司就
18 系爭管理使用協議、共同使用部分移交給管委會。而系爭協
19 議書第3條約定道路預定地部分，是指系爭土地全部，順城
20 公司占有使用系爭土地如附圖編號A、B、C所示部分，係基
21 於伊、宏得公司與地主間之合建契約、系爭協議書、系爭管
22 理使用協議之移轉，因為系爭土地依合建契約，地主應就系
23 爭土地之持分百分之45過戶登記予伊，但地主之母親表示當
24 時要過戶因要繳增值稅，而系爭土地是道路預定地，沒什麼
25 收益，所以當時就約定先不過戶，以後若徵收，宏得公司不
26 拿徵收補償金，由地主領取補償。宏得公司將房屋出售予
27 伊，亦有將如附圖編號A、B、C所示部分之占有使用權讓與
28 伊，伊再將房屋出售予順城公司，並將附圖編號A、B、C所
29 示部分占有使用權讓與順城公司，乃分管協議之移轉等語
30 (見本院卷二第28至35頁)，核與系爭協議書、81年協議書、
31 合建契約之內容、以及系爭土地之前使用狀況之GOOGLE街景

01 照片所示相符(見本院卷一第290至296頁)，則證人蔡國熊之
02 證述，應為可採。

03 (四)又順城公司迄今仍為部分之合建房屋之所有權人，有新北市
04 地籍異動索引、土地建物查詢資料可稽(見本院卷一第410至
05 479頁、第488至490頁)。

06 (五)綜上，堪認蔡國熊、宏得公司係基於系爭協議書、合建契
07 約、系爭管理使用協議，且經過地主同意由宏得公司、蔡國
08 熊使用，而有占有使用系爭土地如附圖編號A、B、C所示部
09 分之正當合法權源，嗣因宏得公司將合建之房屋輾轉出售予
10 順城公司(房屋出售情形詳見本院卷二第72至75頁)，順城公
11 司依前揭規定及說明基於系爭協議書第3、5、6條約定、及
12 系爭管理使用協議，及占有連鎖之原理，而有占有使用系爭
13 土地如附圖編號A、B、C所示部分之合法正當權源。則原告
14 主張宏得公司、順城公司無權占有系爭土地如附圖編號A、
15 B、C所示部分云云，難認足採。

16 五、基上，原告雖為系爭土地所有權人，惟順城公司合法占有使
17 用系爭土地如附圖所示A、B、C部分，並非無法律上之原因
18 而為占用，亦非有妨礙或侵害原告之系爭土地所有權之不法
19 行為，則原告依民法第767條第1項規定，請求順城公司將系
20 爭土地上如附圖編號A、B、C部分之系爭地上物拆除，並騰
21 空返還占用部分之土地，難認有據；又順城公司、宏得公司
22 既非無權占有使用系爭土地，已如前述，則原告依不當得利
23 之規定，請求順城公司、宏得公司給付相當於租金之不當得
24 利，以及依民法第184條第1項規定，請求被告給付損害賠
25 償，併請求蔡國熊依公司法第23條第2項規定分別與順城公
26 司、宏得公司負連帶賠償責任，亦均屬無據。

27 六、從而，原告依民法第767條第1項、第179條、第184條第1
28 項、公司法第23條第2項之規定，請求：(一)順城公司將系爭
29 土地上如附圖編號A所示部分之停車空間(面積60.87平方公
30 尺)之停車標示塗銷，並將該部分土地騰空返還給原告；(二)
31 順城公司將系爭土地上如附圖編號B所示部分(面積21.31平

01 方公尺)之花圃、圍牆、假山造景，及編號C所示部分(面積1
02 4.66平方公尺)之石牆、花圃、鐵籠、招牌拆除，並將該部
03 分土地騰空返還給原告；(三)蔡國熊、順城公司連帶給付莊鴻
04 江25萬7,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年12月1日起至返
06 還第一項土地之日止，按月給付莊鴻江7,355元；(四)蔡國
07 熊、順城公司連帶給付莊鴻文25萬7,429元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息，暨自111年12月1日起至返還第一項土地之日止，按月給
10 付莊鴻文7,355元；(五)蔡國熊、宏得公司連帶給付莊鴻江8萬
11 8,260元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率百分之5計算之利息；(六)蔡國熊、宏得公司連帶給付莊
13 鴻文8萬8,260元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按週年利率百分之5計算之利息；(七)蔡國熊、順城公司連帶
15 給付莊鴻江15萬5,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自111年12月1
17 日起至返還第二項土地之日止，按月給付莊鴻江4,436元；
18 (八)蔡國熊、順城公司連帶給付莊鴻文15萬5,270元，及自起
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
20 之利息，暨自111年12月1日起至返還第二項土地之日止，按
21 月給付莊鴻文4,436元；(九)蔡國熊、宏得公司連帶給付莊鴻
22 江5萬3,232元，及自民事聲明追加狀繕本送達翌日起至清償
23 日止，按週年利率百分之5計算之利息；(十)蔡國熊、宏得公
24 司連帶給付莊鴻文5萬3,232元，及自民事聲明追加狀繕本送
25 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均
26 為無理由，應予駁回。又原告之訴暨經駁回，其假執行之聲
27 請亦失所依據，應併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證
29 據，經審酌後核與判決結果無影響，爰不一一論列，附此敘
30 明。

31 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85

01 條第1項前段判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

03 民事第二庭

04 法 官 陳月雯

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
08 命補正逕行駁回上訴。

09 中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

10 書記官 李佩諭