

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第269號

上訴人 郭猷鐘

訴訟代理人 黃呈利律師

複代理人 陳慧真

被上訴人 煥坤企業股份有限公司

法定代理人 郭緯詳

訴訟代理人 蘇勝嘉律師

複代理人 張瀚升律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國108年3月29日臺灣彰化地方法院107年度訴字第269號第一審判決提起上訴，本院於110年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：

一、坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地上，門牌○○鎮○○路000號建物中如彰化縣鹿港地政事務所民國107年9月5日土地複丈成果圖（即原判決附圖）所示編號B及編號B1合計面積1909.1平方公尺（下稱系爭建物）及編號A（即八德路000號，面積65.9平方公尺，約19.93坪），原為上訴人及被上訴人公司法定代理人郭緯詳之父親○○○所有（均未辦保存登記），○○○過逝後，由上訴人及郭緯詳共同繼承而為共同共有；兩造間僅就A部分訂立租賃契約（下稱系爭租約），系爭建物（B、B1部分）並非系爭租約範圍，被上訴人公司自無權占有使用系爭建物；然被上訴人公司擺放物品之範圍卻超過系爭租約第1條所約定19.93坪（A部分），其

01 無權占有系爭建物，已構成妨害上訴人所有權；爰依民法第
02 767條第1項中段、民法第828條第2項準用同法第821條之規
03 定，本於所有權而請求被上訴人除去對所有權之妨害等語。

04 二、起訴聲明：

05 (一)被上訴人應將系爭建物內如附圖（即彰化縣鹿港地政事務所
06 107年9月5日土地複丈成果圖）所示編號B及編號B1面積190
07 9.1平方公尺之範圍騰空，不得以任何方式占用。

08 (二)訴訟費用由被上訴人負擔；

09 (三)願供擔保，請求准予宣告假執行。

10 貳、被上訴人抗辯：

11 一、上訴人與郭緯詳間為兄弟關係，二人均持有被上訴人公司之
12 股份，前由上訴人擔任被上訴人公司董事長時，始由上訴人
13 主導而使被上訴人公司與上訴人、郭緯詳簽訂系爭租約，承
14 租範圍雖僅載明門牌000號（A部分）部分；然，(一)就建物結
15 構而言，系爭建物與A部分屬同一建物，內部相通且無區隔
16 （以下合稱王牌倉庫），僅以各有單獨出入口而申請兩個門
17 牌。(二)就使用事實而言，系爭建物與A部分長久以來都由被
18 上訴人公司全部使用作為倉庫放置機器、原料貨物，被上訴
19 人公司並同時為門牌000號與000號之電費繳納義務人且持續
20 繳費。(三)上訴人為被上訴人公司董事長時，有接續與○○保
21 全股份有公司簽訂保全服務契約（下稱保全契約），由保全
22 範圍、被上訴人公司使用、進出方式與現場勘驗及彰化縣鹿
23 港地政事務所之土地勘測成果圖相符等情，可見系爭租約所
24 合意承租範圍實際上為「王牌倉庫」整棟建物。(四)再由上訴
25 人於擔任被上訴人公司董事長期間，就被上訴人公司持續使
26 用系爭建物之事實並無任何爭執等情，可知系爭租約之範圍
27 確為「王牌倉庫」整棟建物，不因契約漏載系爭建物而有所
28 影響。(五)上訴人所提系爭租約原定有期限（105年1月1日至
29 同年12月31日），然於期限屆至後，上訴人及郭緯詳均未向
30 被上訴人公司表示反對續租之意思表示，且被上訴人公司持
31 續使用迄今並依約給付106年、107年之租金予上訴人及郭緯

01 詳，因此上開租賃契約關係已轉為「不定期限租賃契約」，
02 復未經合法終止，故被上訴人公司對系爭建物得主張基於不
03 定期租賃而有合法之占有權源。(六)況且，系爭建物內部為一
04 開放空間，無法區分門牌000號、000號各自所在範圍，被上
05 訴人公司之機具、原物料等，歷來均散見在建物內部各處，
06 除仍在使用者外，餘均滿佈灰塵、蛛絲，顯然置放時日已屬
07 久遠，足見被上訴人公司自○○○為董事長起，歷年來確實
08 持續有權使用系爭建物等語，資為辯解。

09 二、答辯聲明：

10 (一)上訴人之訴及假執行聲請均駁回。

11 (二)訴訟費用由上訴人負擔。

12 (三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 參、原審判決上訴人之訴及假執行之聲請均駁回，理由要旨略
14 以：上訴人對被上訴人公司使用系爭建物一事均知之甚詳，
15 於擔任被上訴人公司董事長期間，除無反對之意思外，更接
16 續以被上訴人公司名義與訴外人○○保全續訂保全契約，範
17 圍包括系爭建物及000號建物，並由被上訴人公司持續繳納
18 全部電費等情，有保全契約書、電費繳納單據等件為憑，亦
19 經證人郭緯詳、○○○到庭結證屬實，上訴人對此等事實毫
20 無異見，依上訴人及郭緯詳（共有人）均明知並默許被上訴
21 人公司長期以來使用系爭建物之情狀，應可認定其等與被上
22 訴人公司間有「默示未定期限之使用借貸契約」存在，則在
23 使用借貸未定期限者，應於借貸之目的使用完畢時返還之，
24 被上訴人公司現仍存在及營運，自屬借貸目的尚未使用完
25 畢；故被上訴人公司使用系爭建物係有合法權源，上訴人請
26 求被上訴人公司騰空系爭建物不得占有使用，於法尚屬無據
27 等情。

28 一、上訴人不服，提起上訴，並補充陳述：系爭建物先因繼承而
29 為共同共有，嗣因遺產分割為「分別共有」，由上訴人與郭
30 緯詳各取得二分之一；兩造爭執要點為系爭租約所約定使用
31 範圍，原審不應在系爭租約法律關係外，逕依「使用借貸之

法律關係」為審斷；且上訴人並無與被上訴人公司為使用借貸之約定或默示同意等語。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應將系爭建物內如附圖（即彰化縣鹿港地政事務所107年9月5日土地複丈成果圖）所示編號B及編號B1面積1909.1平方公尺之範圍騰空，不得以任何方式占用。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則補充：被上訴人公司自原審即有抗辯在○○○取回建物時，在上訴人所稱訂立系爭租約前，○○○就已將系爭建物交予公司使用，有郭緯詳、○○○之證言可憑等語置辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)上訴訴訟費用由上訴人負擔。(三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、兩造權利義務之基本事實及爭執面向與應審理範圍：

一、按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。查，兩造爭執事項，經原審判斷後，上訴人仍重複爭執，本院綜合兩造全辯論意旨及卷證，認本件結論與原審判斷結論相同，復因兩造於本院用以佐證或作為陳述之依據，比對其原審之陳述，容有簡詳之別，然主要還是以引用原審卷附之證據等資料為依據再略為補充；上訴人雖指摘原審依兩造攻防陳述及證人證言所為判斷，進而否認兩造間有「未定期限之使用借貸契約存在」，然其爭執之理由仍未能動搖原審之結論與論述意旨，復據被上訴人公司逐一駁斥；故本院認可引用原審判決所載理由要旨，並依判決書應記載之規定、兩造於本院所為攻防、案情審理情境等，補敘本院心證理由。

二、兩造權利義務之基本事實：

(一)原審已確認部分：

1.上訴人主張系爭建物為其與郭緯詳兄弟2人因繼承而共同共有，嗣經分割為「分別共有」兄弟2人各二分之一（本院卷一第85頁），並就附圖編號A部分訂有系爭租約；系爭建物

01 現由被上訴人公司堆放機器、紗網、模板堆高機等情，有房
02 屋稅繳款書、房屋租賃契約、建物使用執照暨竣工圖（均影
03 本）及現場照片等件為證，復經原審會同彰化縣鹿港地政事
04 務所人員履勘現場確認無誤，有勘驗筆錄及複丈成果圖（即
05 原判決附圖）附卷可稽，兩造對此客觀事實均無異議，自可
06 作為本件判斷兩造權利義務之基礎事實。

07 2.被上訴人公司於○○○擔任董事長時代，於91年間即與○○
08 保全公司簽立保全服務契約，並將系爭建物納入保全範圍延
09 續迄今（本院卷二第139頁、原審卷第110-131頁），嗣上訴
10 人本人接續擔任被上訴人公司董事長期間，以迄郭緯詳擔任
11 董事長以來，均有續約，且有保全公司關於處理狀況之說明
12 函附卷可憑（原審卷第91-92頁），復未見兩造爭執。

13 (二)本院審理過程得確認部分：

14 1.上訴人自承系爭租約是因為稅捐機關發覺在第三人（「將耀
15 育樂公司」即「王牌保齡球館」）承租期間，出租人之租賃
16 所得有依法申報稅捐，但自89年12月31日之後即未再申報，
17 而來公司稽查，始有系爭租約之訂立（本院卷一第79-81
18 頁），復與證人○○○證稱「（問：其他的部分000號建
19 物，沒寫在該份契約書上？）因為是家族公司沒有計較那麼
20 多，所以只用國稅局認定的範圍草擬（契約）範圍。」（本
21 院卷二第76頁），可認系爭租約是因應稅捐單位查稅而訂，
22 此締約過程同為兩造所不爭執。

23 2.又證人○○○於原審證稱「就是從老董事長開始，建物裡面
24 的全部都是我們（公司）在使用。」（原審卷第161頁）、
25 證人○○○於本院證稱「（問：你剛剛說郭緯祥與郭獻鐘沒
26 有約定建物如何使用，是否如此？）因為是家族公司，所以
27 沒有作成任何約定。」（本院卷二第77頁），兩造關於證人
28 上開證言所揭露之客觀事實，亦均無爭執。

29 三、應審理範圍與兩造爭執要旨：

30 (一)按當事人就其提出之事實，應為真實及完全之陳述，對於其
31 請求及抗辯所依據之原因事實，應為具體之陳述，以保護當

01 事人之真正權利及維持國家之法律秩序，此觀民事訴訟法第
02 195條第1項規定及其修正理由、第266條第1-3項規定自明。

03 1.上訴人係以系爭建物分別共有人資格、地位依民法第 767條
04 規定主張被上訴人妨害其所有權，而請求排除。上訴人既行
05 使民法第767條所有權之權能，則依爭訟性質及舉證責任分
06 配原則，應由被上訴人公司就其為有權占有使用系爭建物負
07 舉證責任。

08 2.被上訴人公司於原審除主張依系爭租約為有權占有外，並稱
09 被上訴人公司自上訴人父親及上訴人本人任職公司董事長以
10 來，均有持續使用系爭建物之事實，此部分業據原審定性為
11 「未定期間默示使用借貸關係」。

12 3.上訴人提出系爭租約，並非主張依租賃關係作為請求權依
13 據，而是用來反證說明「兩造間並未就系爭建物部分有何具
14 體約定」；復自承係因應稅捐機關稽查為何所有人未再申報
15 租稅所得，才製作系爭租約；上訴人明白主張「關於系爭建
16 物，兩造間自始即無租賃關係」，可見本件並非「請求返還
17 租賃物」之爭訟。然被上訴人公司卻逕在上訴人之上開反證
18 上，企圖更為反證，抗辯兩造租賃關係包括系爭建物，可見
19 被上訴人容屬誤解主張占有使用權源之舉證原則與方法，惟
20 因其抗辯理由中，亦有多方主張其向來即有使用系爭建物之
21 事實，及上訴人為公司董事長時，除有同樣延續使用事實
22 外，更有將系爭建物納入保全契約之保全範圍等情，致有原
23 審上開認事用法判斷。

24 4.由於兩造於事實審法院之訴訟策略著重在各自堅詞自己主張
25 而各自表述，歷來所為攻防模式，主要是以彈劾對造陳述、
26 主張、舉證，並放大對方主張、陳述或論述之缺陷；尤其，
27 上訴人並未能直接回應被上訴人公司歷來使用事實，可見上
28 訴人一方雖以共有人自居，然其關於請求權基礎事實之主
29 張，除無視共有人郭緯詳有不同意見外，亦有忽略被上訴人
30 抗辯所稱歷來使用之源由等情，而與其自身擔任被上訴人公
31 司董事長期間所表現客觀事實不符，容與上開民事訴訟規範

01 意旨有間。因之，原審法院本於認事用法之權責，而從兩造
02 歷來互動事實即被上訴人公司所陳述占有使用系爭建物之事
03 實，依卷證而判斷兩造間有「未定期限之使用借貸關係」。
04 嗣上訴人於上訴時，固指摘原審此部分認事用法，然被上訴
05 人公司則一再主張其於原審已有多方抗辯歷來使用權源等事
06 實，並稱原審本於法院權責所為認事用法，並無不當。

07 5. 本院於審理過程亦多次闡明，促請兩造應充分攻、防之要
08 點：①租約之立約動機、目的及範圍應如何解釋？②以租約
09 為基點所為觀察，若有租約範圍外情事，即附圖編號B及編
10 號B1部分，是否應認為被上訴人一方有如原審判斷所示另有
11 未定期限之使用借貸，且使用借貸目的並未使用完畢之情
12 事，而屬有權占有使用？③依卷證及兩造歷來陳述，被上訴
13 人法定代理人與上訴人間關於附圖編號A、編號B及編號B1之
14 權利均為一同自起造人即被繼承人○○○繼承而來，仍為公
15 同共有關係，即從上訴人、被上訴人法定代理人，關於公司
16 股權及系爭建物等同為自○○○繼承而來，是否可據此作為
17 上開權利義務判斷之基本事實。❶是否可認為原來使用借貸
18 範圍即包括：「附圖編號A、編號B及編號B1」？❷是否因應
19 稅捐單位才事後補立租約？❸補立租約之範圍雖僅為編號A
20 部分，但編號B及編號B1之法律關係，則仍延續原來之法律
21 關係？❹關於原審判斷兩造間另有未定期限之使用借貸，且
22 使用借貸目的並未使用完畢之情事，仍屬有權占有使用，是
23 否可供參佐？❺從兩造歷來之互動關係，本件有無依權利濫
24 用、誠信原則等行使權利、履行義務原則作為判斷兩造權利
25 義務之必要？❻就公司有權占有之情形，固應由公司負舉證
26 責任，然本件歷經原審及多次準備程序，且有卷證可供參
27 酌，則關於權利義務之待證事實，上訴人一方有無其他足以
28 否認被上訴人使用權之舉證？（本院卷二第124-131頁、第1
29 32頁、第193-194頁）。

30 (二)故本院在原審判斷基礎上，並依兩造所為陳述而闡明兩造應
31 為完全陳述之方向後，綜合全辯論意旨及卷證，以系爭建物

占有使用過程等事實為基點，分析論斷上訴人之請求、上訴理由時，自應將被上訴人所主張占有過程等抗辯，從最初占有關係之脈絡層次中，除以原審所為法律關係之判斷為基礎外，就兩造各自所為「無權占有？有權占有？兩極端主張、攻防所建構而成同一層面之爭執兩端區間」，予以判斷，即先行審斷占有沿革等歷史情境，並沿續原審認事用法之基礎而從「兩造各自陳述之占有使用事實（人事時地物等）」，所為審理評價與敘述、論斷之認事用法，並非事實審法院「自認主張或自認事實」，而是在兩造三方（系爭建物共有人上訴人之兄弟2人、被上訴人公司）之權利結構與權利來源之共同主體即○○○生前作為，所交織權義網絡，審斷兩造主張、抗辯等攻防所必循之脈絡或路徑。

(三)上訴人本於建物共有人地位而發動本件請求所形成之兩造權利義務基本社會事實，已如兩造於原審各自主張，經佐以兩造於本院補充之陳述，上訴人提起本訴係對被上訴人公司主張排除侵害請求返還系爭建物（原判決附圖編號B、B1部分）主要理由為附圖編號B、B1兩部分，非兩造系爭租約範圍，兩造間亦無「未定期限默示使用借貸」即主張被上訴人為無權占有。反之，被上訴人公司則抗辯有權占有使用之理由為「被上訴人公司於原審主要以原判決附圖編號B、B1二部分同為系爭租約之範圍。」、「上訴人在為上訴人公司董事長期間，系爭建物共有人（即上訴人本人、郭緯詳2人）均默示同意而與被上訴人公司間，有默示未定期限之使用借貸契約存在」等情。因之，本件在上訴人請求權基礎上，依舉證責任分配等原則，應審理論斷之爭點可略攝簡析：

- 1.兩造間有無不定期限之「默示使用借貸」約定？
- 2.上訴人主張依系爭租約所約定租賃範圍等情，能否推翻被上訴人公司之抗辯？
- 3.本件如何依誠信原則、禁止權利濫用等權利行使界限來評斷兩造之主張、抗辯？

伍、本院心證理由：

01 一、系爭租約不能作為兩造關於「系爭建物」有無占有權源爭執
02 之判斷依據：

03 (一)上訴人起訴主張系爭建物並非系爭租約之標的物，並主張係
04 依民法第767條第1項中段規定，基於所有權人地位請求排除
05 侵害，可見上訴人引用系爭租約（原審卷第3頁、第15頁）
06 只是用來反證兩造間就系爭建物並無租賃關係。被上訴人誤
07 陷於訴訟攻防而不顧系爭租約明文約定範圍，所為「反反
08 證」，將使兩造攻防陷入文字形式爭執且無益之邏輯循環論
09 斷。

10 (二)關於系爭租約訂立動機、目的：

11 1.一如前述，上訴人自承系爭租約係因應稅捐單位追查系爭建
12 物原承租人「將耀育樂公司（王牌保齡球館）」並未廢止或
13 停業，為何建物所有人未再申報租賃所得，才依會計師建議
14 而訂立租約，亦即稅捐單位是來查「出租人為何未續報租金
15 收入所得。」、「原來○○○名下有二百多萬元租金收入，
16 變成沒有，引起稅捐單位注意…所以租約是為了應付稅捐
17 處。」（本院卷一第79-81頁、卷二第127-128頁），而非稽
18 查被上訴人公司有無申報租金或使用對價之支出，可見稅捐
19 單位之稽查行為，與被上訴人公司有無使用系爭建物或使用
20 範圍無關。

21 2.再由被上訴人公司與證人○○○之問答，亦見稅捐單位來查
22 訪前，被上訴人公司有先將公司原置放於系爭建物之物品遷
23 移，只放在A部分（本院卷二第77頁），讓稅捐人員以為建
24 物所有人只將A部分由他人置放物品，嗣草擬、製作系爭租
25 約時，證人亦明白證稱租約只用國稅局認定範圍草擬（本院
26 第76頁）。

27 3.姑不論當時是否因誤解稅捐單位人員到場稽查真意，並錯信
28 他人建議而擬簽系爭租約，然系爭租約確實只是用來應付稅
29 捐單位，應可認定。

30 4.另郭緯詳本於被上訴人公司現任法定代理人，並同為共有人
31 之一，前於原審亦證稱只知老董事長（○○○）生前有將系

01 爭建物提供給公司當倉庫使用，初始亦不知有立系爭租約情
02 事，到105年年底才看到租約等語（原審卷第158頁背面）；
03 可見兩造三方自始確未有主動以系爭租約規範兩造權利義務
04 之動機，只是專業代理人臨訟始飾詞攻防。

05 (三)再佐以證人○○○自○○○創辦被上訴人公司後，自64年起
06 迄106年間均任職於被上訴人公司，並負責「內帳」之會計
07 （本院卷第72頁、第79頁），應能熟悉本件爭點之客觀事
08 實，且無偏袒一方之虞，復無甘冒偽證罪嫌之跡象，則其證
09 言容可揭露具體事實以作為本件判斷事實之佐證。因之，本
10 件由證人○○○之證言，亦加可證系爭租約是因應稅捐單位
11 查原出租人為何未再申報租金所得稅而立約（本院一第31
12 頁、卷二第76頁）。

13 (四)嗣於系爭租約更明文僅選擇A建物為租賃契約標的，益見訂
14 約目的確實僅在應付稅捐單位，適足以佐證兩造締約時，確
15 無以系爭租約作為規範兩造關於系爭建物權利義務之意思。

16 (五)因之，本件應可先認定兩造「關於系爭建物部分之權利義
17 務」爭執，不能逕以系爭租約作為判斷基礎。除上訴人不能
18 作為反證對造無使用權源外，被上訴人公司亦不能以系爭租
19 約推論租賃範圍或有無不定期租賃。

20 二、被上訴人公司抗辯其歷年來使用系爭建物之源由、事實，可
21 作為占有使用權源依據之分析：

22 (一)被上訴人公司實際使用系爭建物之狀況，顯不受系爭租約拘
23 束，已據證人○○○在原審證明在卷；上訴人本人於擔任被
24 上訴人公司董事長時，亦未曾以系爭契約作為限制或阻止被
25 上訴人公司使用系爭建物之情形；反見，上訴人為被上訴人
26 公司董事長時，更有將系爭建物納入保全契約範圍之客觀事
27 實（本院卷二第139頁、原審卷第110-131頁）。再勾稽證人
28 ○○○證言（本院卷第72-80頁）、系爭建物起造之源由、
29 過程，建物與土地所有權之權利沿革與關聯性（原審卷第15
30 頁以下），可見系爭建物向來由被上訴人公司長期使用：

31 1.被上訴人公司係○○○獨資創立的家族公司並為董事長，系

01 爭建物及基地（土地）同為○○○獨自擁有，即自○○○終
02 止與訴外人之租約，而取回土地及系爭建物所有權後，至少
03 自91年以來，均由被上訴人公司在使用；被上訴人公司因而
04 主張「被上訴人公司」本於獨立之權利義務主體，與「○○
05 ○」個人間，自始即有使用借貸之關係（即將使用借貸關
06 係，追溯自○○○擔任公司董事長時即有使用借貸事實）。

07 (1)被上訴人公司使用系爭建物之始期，應溯至○○○自原承租
08 人「王牌保齡球館」取得系爭建物後，○○○即本於系爭建
09 物所有人，兼被上訴人公司獨資創辦人（董事長、法定代理
10 人）身分，而將系爭建物交由被上訴人公司作為倉庫使用。

11 (2)此等建物所有人與公司法定代理人（代表人）同一人，且公
12 司為同一人獨資創立情形，一般權利人難免會有混同使用，
13 而便宜行事之情形，苟未涉及他人權益，自無苛責其未遵循
14 自然人、法人人格獨立所為方便行事之必要，而應容認此社
15 會事實。

16 (3)故○○○方便行事所為「交付、移轉占有使用」之事實或行
17 為模式，自然會與一般主體間相對立情形不同；誠如證人○
18 ○○所言「因為是家族公司沒有計較那麼多」；因之，原審
19 就此等不涉及他人權益之財產權使用模式，本於社會事理及
20 認事用法之權責，將之定性為「默示未定期限之使用借貸關
21 係」，並不違反經驗與論理法則。

22 (4)復因，系爭建物所有權人與公司股東權之比例、結構相等，
23 即均同為○○○同一人而將公司股東權形式上登記給上訴人
24 兩兄弟及家人，以符合公司法要求之股東人數，苟未涉及其
25 他人之權益，則此等家族成員內部間日後之爭執，自不能拘
26 泥一般紛爭處理原則；嗣○○○死亡後系爭建物之權利則由
27 上訴人之兄弟繼承，其所獨資創辦之被上訴人公司股權，亦
28 約略與○○○生前之安排持續由上訴人之兄弟持有；並由上
29 訴人之兄弟2人輪流擔任被上訴人公司董事長；此一權益相
30 均衡之事實，顯不涉及家族外他人利益，則原審定性為「使
31 用借貸關係」，以作為○○○之繼承人即上訴人之兄弟間爭

01 執時之衡平規範，除不違背○○○生前之行為事實外，確實
02 不會違反社會情理、倫常與經濟利益，應認合於一般人民社
03 會情理。

04 2.再由上訴人接續其父親○○○擔任被上訴人公司董事長之客
05 觀行為與表現，上訴人確實有延續其父○○○之使用模式，
06 即同樣沿續原審所判斷之使用借貸關係：

07 (1)建物結構與使用範圍：證人○○○證稱從老董事長開始，建
08 物裡面的全部是我們（公司）在使用，建物有門禁，設定保
09 全卡及遙控器有三份，一份在原告那裡、一份在（公司）物
10 料室、一份在（公司）大卡車上，到目前還有繼續使用系爭
11 物（原審卷第161頁背面-162頁），兩造對證人之證言，並
12 無爭執，可見被上訴人歷來實際使用情形，與○○○生前並
13 無不同。再佐以系爭建物之結構與門牌八德路000號建物即A
14 部分間確無任何界線、分隔牆等設施，業據原審履勘現場查
15 明屬實；再比對原審命上訴人拍攝而附卷之現場黑白照片及
16 被上訴人公司自行檢送現場使用情形之照片（原審卷第68-6
17 9頁、第82-87頁、第98-104頁），確實見到系爭建物有堆放
18 被上訴人公司所有貨物、機器、模板等物，益加可認被上訴
19 人公司係基於公司業務需求而使用系爭建物大部分。

20 (2)保全契約之訂立與水電費之支付：保全契約始自○○○擔任
21 被上訴人公司董事長時即簽訂，然於上訴人本人接任被上訴
22 人公司董事長後，仍有於到期日接續續約，即上訴人本人亦
23 有代表公司續為簽約之積極事實，為兩造所不爭執，而保全
24 範圍確實包含系爭建物，有安全防護計劃書、保全服務契約
25 書可憑（原審卷第94-95、第110-131頁）；因之，由保全契
26 約所約定保全維護範圍包含系爭建物，及證人○○○於原審
27 證言保全及公司員工出入管制方式等情，並佐以上訴人自承
28 系爭建物之水電費均由被上訴人公司負擔（本院卷二第139
29 頁）；可見上訴人本人擔任公司董事長時，同認被上訴人公
30 司有延續○○○生前得繼續使用系爭建物全部之權利與客觀
31 事實。

01 (二)基此，本件從相關事證可見自郭煥坤生前，迄上訴人擔任被
02 上訴人公司法定代理人期間，上開使用模式、使用範圍並無
03 變更；則上訴人於其不能再擔任公司法定代理人後，所為更
04 異先前使用範圍與權源之陳詞，不足採憑；益見上訴人並不
05 能以系爭租約來反證、推翻被上訴人公司之占有權源。

06 三、上訴人其他臨訟陳詞亦不能否認兩造間有使用借貸之分析：

07 (一)上訴人固執不動產占有使用交付之概念，質疑被上訴人未曾
08 有合法受領或取得占有使用之資格（本院卷二第197頁）。
09 然不動產占有使用與占有使用主體之變動，乃一客觀之法律
10 事實。本件係因郭煥坤生前即本於系爭建物所有人之權能，
11 而由其獨資創立，並擔任董事長之被上訴人公司使用，且使
12 公司員工得為公司業務之經營、利益而直接支配使用系爭建
13 物，此乃建物所有權人本於所有權之權能與支配權之讓渡或
14 占有使用之指示，本非外人能置喙。

15 (二)上訴人另引公司法第223條規範意旨，欲否認○○○將自己
16 所有之系爭建物使用權交由被上訴人公司使用之權能與事實
17 （本院卷二167頁）。查：

- 18 1.從○○○個人與被上訴人公司之主體觀察，系爭建物或公司
19 股權結構、資產，實質上均屬於○○○獨自所有或獨資創立
20 公司（借名家人當股東），與一般權利義務主體相對立有
21 間；則系爭建物所有人「無償交付」系爭建物予公司使用，
22 就公司立場，「公司法人」並未因而負有支付對價義務。
- 23 2.系爭建物自起造作為「王牌保齡球館」以迄作為「王牌倉
24 庫」以來，僅為包覆式建築，當不再作保齡球館而單純作倉
25 庫使用時，內部未有整治或裝璜，即依系爭物之結構，公司
26 無需特別維護或維修，自與上訴人所稱借用人有保護借用物
27 之義務云云等他人之借貸關係不同，不能逕自比附援引。
- 28 3.再從上訴人事後以其兒子為系爭建物基地共有人立場，提起
29 共有物分割訴訟，依其自陳之分割方案（本院卷二第49-53
30 頁），上訴人父子一方並無保留系爭建物之意思；則上訴人
31 事後臨訟飾詞稱借用人負有維護義務云云，除與建物結構、

01 使用性質不合外，亦顯與其等自身於他案之表現相乖違，不
02 能採信。

03 4.此外，公司使用系爭建物除了使用之需要而有保全、電費等
04 公司業務需求之必要支出外，公司並無其他負擔，可見被上
05 訴人公司依○○○之規劃、安排而使用系爭建物，不會使公
06 司負有何具體風險，容與一般保護公司獨立法人格為權利義
07 務主體之立法原則或目的，並無違背。

08 (三)尤其，自○○○以迄上訴人本人為被上訴人公司董事長期
09 間，被上訴人公司使用系爭建物之客觀事實，明顯存在，非
10 但未如A部分有訂立租約，更無任何明文約定，可認被上訴
11 人公司歷來關於持續使用系爭建物之事實與利益，均未被干
12 擾，亦見上訴人臨訟陳詞，與其為被上訴人公司董事長時具
13 體所為，明顯不合，其臨訟所言，益加不能採憑。

14 (四)再佐以○○○死後，系爭建物之權利歸屬於上訴人之兄弟，
15 亦與上訴人之兄弟關於公司主導權（股份權數）比例相當，
16 益可證系爭建物分別共有人均有延續○○○生前單獨為建物
17 所有人、公司獨資創辦人兼公司董事長時，個人讓渡自己名
18 下財產（系爭建物之使用權）予被上訴人公司使用之權宜方
19 便，並無礙他人權益等具體事實，合於上訴人家族共同利
20 益。

21 (五)嗣上訴人雖被動離開公司董事長職務，然其關於公司股權並
22 無實質變化，其臨訟始稱個人與公司為不同、獨立權利義務
23 主體，形式上固合於法人具獨立人格之規範，然實質上純屬
24 其個人飾詞，蓋公司所得之利益，實質上仍歸於上訴人家族
25 股東成員，即仍然會依股東權而流向上訴人本人，此一事實
26 與利益，不因上訴人有無當公司董事長而受影響。

27 (六)上訴人另稱對被上訴人公司使用系爭建物之過程，原所有權
28 人○○○是「單純之沉默」，兩造間並無使用借貸之「合意
29 行為」（本院卷二第167頁），然佐以上訴人本人於擔任被
30 上訴人公司董事長時，確實有接續○○○而與訴外人締結保
31 全契約之積極事實，益見其有延續其父親○○○生前將個人

單獨所有之系爭建物充作家族獨資創立之被上訴人公司使用之事實與意願，並表彰於外；況且，上訴人本人此等親自與訴外人續簽保全契約之過程，必然會有積極、主動互為意思表示及受領意思表示之行為，則上訴人本於獨立人格所為自由意思表示，顯與一般「單純沉默」有間；遑論系爭建物共有人之一郭緯詳於繼任董事長後，仍延續○○○、上訴人本人擔任公司董事長時之使用模式；可見長久以來，系爭建物單獨所有人（○○○）以迄共有人（上訴人、郭緯詳）輪替擔任被上訴人公司董事長，都一致性地延續同一使用模式。

(七)因之，從系爭建物歷代所有權人，均有輪序參與並代表被上訴人公司對外為意思之客觀事，復無礙他人之權益，自不應拘泥自然人、法人獨立人格之區分概念，而否認使用借貸之事實。

四、上訴人與郭緯詳兄弟互指對方違反誠實信用原則（本院卷第187頁、第189頁），益徵兩造同認本件爭執，有依權利行使原則與界限義理以析明、處理本件紛爭之必要，並宜依兩造三方（上訴人本人與郭緯詳兄弟2人、被上訴人公司）共同權利來源○○○生前之規劃為基礎。

(一)按人民之「訴訟權」為憲法明文保障，並為人類文明理性處理糾紛之關鍵制度，惟權利於本質即含有「人義」，此從權利義務制度之起源即西方語詞「Right」之本義有「直」與「義」，學者或稱「有兩個意義，一為正當（正直合理），一為權利，正當而得有所主張」等意義。

1.東方諸國沿續固有傳統文化，致面對西方法律文明制度，於翻譯文義時，逕自比附援引東方「權衡利益」觀念，以致僅執取「Right」之片面語義，並將「義務」置於權利之對立面，而未能同時發揮人義之功能，忽略原來文明制度規範義理之完整性。

2.嗣立法與制度上，乃有民法第148條、民事訴訟法第195條等規範以調和權利義務之相對性，然因偏執而生之隙縫已現，再加上「請求權」之思惟模式與民事司法運作已定型化，以

01 致權利義務相對性之間隙日益擴大，若訴訟制度拘泥或流於
02 文詞形式，難免會各執所見，容非司法權審理機制作為文明
03 制度重要基礎之本旨。

04 (二)上訴人於○○○死亡後接任被上訴人公司董事長，以迄106
05 年2月9日由郭緯詳接任董事長，期間建物所有或共有人關
06 於系爭建物之使用，均未見異議，復有上開積極參與公司使
07 用之事實。

08 1.上訴人於被動離開董事長職務，且親族間因公司經營問題而
09 於106年1月16日互有爭執後，始於107年3月9日具狀提起本
10 件訴訟（本院卷一第211頁、原審卷第4頁），可認被上訴人
11 公司質疑其起訴動機，並非無據，則兩造事後臨訟剪接資
12 料、主觀臆測攀緣法律規範文義以為攻防依據，自不能用以
13 追溯否定系爭建物自○○○、上訴人擔任董事長以來之客觀
14 使用事實。

15 2.再佐以郭緯詳亦當庭陳稱上訴人當公司董事長可以使用八
16 年，亦應讓郭緯詳接董事長後繼續使用八年才公平等語（本
17 院卷二第131頁），可見本件紛爭，形式上為兩造爭訟，實
18 質上則僅是上訴人之兄弟兩人紛爭。

19 3.如前所述，上訴人兄弟為系爭建物共有人，對系爭建物之使
20 用，從○○○生前以來、迄上訴人擔任公司董事長期間，向
21 無紛爭，上訴人被動離開董事長職位後，始有本件訴訟，益
22 加彰顯本件只是上訴人迂回以被上訴人公司為對象，持續進
23 行兄弟兩人紛爭。

24 (三)況且，上訴人於原審敗訴後，更利用系爭建物基地所有人即
25 其兒子名義提起分割土地訴訟，系爭建物遲早會因基地分割
26 而失其依附，已如前述；然上訴人猶因家族紛爭而起訟爭，
27 益加可見本件於判斷兩造權利義務時，若拘泥權利、義務等
28 文詞形式，忽略○○○生前之財產分配、使用規劃，遽以法
29 律概念而否認上訴人兄弟實質繼承○○○以來，關於系爭建
30 物所有權與公司股東權所具有一致性與共同利益；在系爭建
31 物尚堪使用期間，並無遽予違反○○○生前財產權規劃使用

01 模式之必要，尚能如○○○生前經由將公司股東名下系爭建
02 物，提供作為公司營利使用，以增益公司發展，進而利益主
03 要股東（即上訴人兄弟）；因之，參以前述系爭建物在日後
04 土地分割確定後，已難期待能續為保存，則兄弟兩人若持續
05 假藉個人、公司權利義務主體之法律概念，惡化兄弟感情，
06 容有違○○○生前處理財產與遺留財產予子孫之真意。

07 (四)基此，事實審法院關於本件爭執認事用法時，自不應拘泥兩
08 造因親屬紛爭而巧飾之攻防概念，於抉擇上訴人之兄弟兩
09 人事後各自委任專業代理人所撰爭執詞句語意時，若忽略○○
10 ○生前規劃所延續下來之權利狀態或客觀使用模式，反而助
11 長上訴人之兄弟紛爭，自非文明制度以司法權運作機制作為
12 衡平實踐人民權利義務體系之本旨；故本件應析明上訴人之
13 兄弟兩人才是實質紛爭者，被上訴人公司只是紛爭藉口或場
14 域，平衡紛爭之原則應回到○○○生前規劃之基礎，始符合
15 訴訟當事人主體之真實權義。

16 陸、綜上所述，上訴人並不能否定被上訴人公司有權使用系爭建
17 物之抗辯，則其起訴主張本於系爭建物共有人之權利，依民
18 法第767條第1項規定，請求被上訴人公司將系爭建物騰空，
19 不得以任何方式占用，於法無據，不應准許。從而，原審為
20 上訴人敗訴判決，並駁回其假執行之聲請，核無不當。上訴
21 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
22 上訴。

23 柒、本件事證已臻明確，上訴人因兄弟家族紛爭，事後興訟所為
24 陳詞或請求調查等情，容與其擔任被上訴人公司董事長時之
25 具體行為有間，臨訟主張顯無法推翻上開事證與論斷，且本
26 件上訴人即自始即主張行使民法第767條所有權之權能，則
27 依爭訟性質及舉證過程所顯露之實情，兩造爭執僅為有無使
28 用權源之紛爭；迺上訴人於本院審理時始於書狀夾敘併依民
29 法第179條作為本件請求之法條（本院卷二第133頁、第139
30 頁），此部分夾敘，容屬誤解或贅敘，顯非兩造爭點依據；
31 此外，本院綜合兩造全辯論意旨並勾稽卷證後，認已無再為

01 其他調查之必要，則兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另
03 論述。

04 捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 4 月 21 日

06 民事第三庭 審判長法官 黃玉清

07 法官 葛永輝

08 法官 涂秀玲

09 正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
11 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
12 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

13 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
14 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
15 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
16 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

17 書記官 王麗英

18 中 華 民 國 110 年 4 月 21 日