

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第14號

上訴人 許財富
訴訟代理人 黃昱維律師
呂紹宏律師
黃仕翰律師
複代理人 柯晨皓律師
被上訴人 成隆機械有限公司

兼法定代理人 許嘉森
共 同
訴訟代理人 蕭萬龍律師
張百欣律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國107年1月7日臺灣新北地方法院106年度重訴字第345號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。
第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審原依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人成隆機械有限公司（下稱成隆公司）應將坐落新北市○○區○○段0000○號建物（建物門牌：新北市○○區○○路000號，下稱系爭建物）1樓部分，被上訴人許嘉森應將系爭建物2樓及如附圖所示3樓增建部分，騰空返還予上訴人及其他共有人全體。嗣於本院追加依民法第470條第2項規定為同一請求，核屬訴之追加。被上訴人雖不同意，惟上訴人請求之

原因事實，均為被上訴人應將系爭建物返還予上訴人及其他共有人全體一事，其基礎事實同一，依上開規定，其所為之追加，應予准許。

二、上訴人主張：系爭建物為伊、許嘉森共有，應有部分各2分之1。成隆公司未經伊同意，無權占有系爭建物1樓部分（面積：222.15平方公尺）供作廠房使用，許嘉森未經伊同意，無權占有系爭建物2樓（面積：222.15平方公尺）、如附圖所示3樓增建部分（面積：292平方公尺）供作私人使用，受有相當於租金即每月各新臺幣（下同）3萬1,101元、11萬3,113元之利益，並致伊受有損害。爰依民法第767條第1項前段、第821條、第179條，並追加民法第470條第2項規定，請求成隆公司、許嘉森分別將上開占有部分騰空返還予伊及其他共有人全體，並分別給付起訴前5年相當於租金之不當得利186萬6,060元、678萬6,780元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至系爭建物及坐落土地返還之日止，分別按月給付相當於租金之不當得利3萬1,101元、11萬3,113元等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之追加）。並於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)成隆公司應將系爭建物1樓部分騰空，並將該部分建物返還予上訴人及其他共有人全體。(三)成隆公司應給付上訴人186萬6,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至系爭建物1樓部分及坐落土地返還之日止，按月給付上訴人3萬1,101元。(四)許嘉森應將系爭建物2樓部分、如附圖所示3樓增建部分騰空，並將該部分建物返還予上訴人及其他共有人全體。(五)許嘉森應給付上訴人678萬6,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至系爭建物2樓、如附圖所示3樓增建部分及坐落土地返還之日止，按月給付上訴人11萬3,113元。(六)願供擔保，請准宣告假執行。

01 三、被上訴人則以：系爭建物為上訴人、許嘉森於民國93年7月2
02 3日以買賣為原因取得，應有部分各2分之1。成隆公司則為
03 上訴人、許嘉森之父許成祿創立，許成祿因年事已高，於94
04 年間囑咐會計師將成隆公司負責人變更為許嘉森，並辦理股
05 東出資轉讓，由許嘉森及配偶持有成隆公司股權53%，另由
06 上訴人及配偶持有成隆公司股權47%。成隆公司於上訴人、
07 許嘉森取得系爭建物後，即準備遷至系爭建物經營，股東於
08 95年9月30日書立同意書，同意成隆公司遷移至系爭建物，
09 由許嘉森擔任成隆公司負責人負責經營，並將住所遷入系爭
10 建物，就近管理公司，約定地價稅、房屋稅由成隆公司負
11 擔，自96年起，則約定由成隆公司每年提撥60萬元予上訴
12 人、許嘉森作為租金之用，成隆公司係基於不定期租賃法律
13 關係占有系爭建物，非無正當權源。縱無租賃法律關係存
14 在，然上訴人、許嘉森於95年9月30日簽立同意書，同意成
15 隆公司遷入系爭建物經營，成隆公司即得基於使用借貸之法
16 律關係占有系爭建物。許嘉森為看守成隆公司遷入系爭建
17 物，為成隆公司之輔助占有人，且上訴人簽立同意書，同意
18 許嘉森變更戶籍遷入系爭建物，許嘉森亦得基此占有系爭建
19 物，亦非無正當權源等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上
20 訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，
21 願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 四、兩造不爭執事項：

23 (一)系爭建物為上訴人、許嘉森共有，應有部分各2分之1（原審
24 卷第20-21頁）。

25 (二)系爭建物1樓部分由成隆公司占有使用，2樓由許嘉森占有其
26 中一部分作為住家使用（許嘉森就上訴人主張其占有系爭建
27 物2樓全部、附圖所示3樓增建部分，仍有爭執）。

28 五、上訴人主張成隆公司無權占有系爭建物1樓部分，許嘉森無
29 權占有系爭建物2樓、附圖所示3樓增建部分，其得請求被上
30 訴人騰空返還系爭建物，並給付相當於租金之不當得利，為
31 被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

01 (一)本件應由被上訴人就其等占有系爭建物之合法權源負舉證之
02 責：

03 按原告以無權占有為原因，請求返還土地者，原告就土地為
04 其所有及被告占有之事實已為舉證證明，被告以其非無權占
05 有為抗辯者，原告對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
06 被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。系爭建物
07 為上訴人、許嘉森共有，應有部分各2分之1，有建物登記謄
08 本在卷可稽（原審卷第20頁）。而系爭建物1樓部分由成隆
09 公司占有使用，2樓由許嘉森占有其中一部分作為住家使
10 用，復為被上訴人所不爭。依上開說明，應由被上訴人就其
11 等占有系爭建物之合法權源負舉證之責。

12 (二)成隆公司與上訴人、許嘉森就系爭建物並無租賃之法律關係
13 存在：

14 被上訴人抗辯成隆公司每年提撥60萬元予上訴人、許嘉森作
15 為租金之用，其係基於租賃之法律關係占有系爭建物，非無
16 正當權源等語，固據提出現金帳帳冊、結算明細、存摺節
17 本、營利事業所得稅結算申報核定通知書等件為證（原審卷
18 第58-75頁、第132-150頁）。惟上開現金帳帳冊、存摺節本
19 並無關於成隆公司給付租金予上訴人、許嘉森之記載（原審
20 卷第58-69頁、第72-75頁）。且成隆公司會計即證人田德馨
21 於原審審理時已證稱：租金支出係用以作為公司營運週轉之
22 用，累積至定額後，上訴人、許嘉森會作為紅利分配，非記
23 載於現金帳內等語（原審卷第187頁），足見上開結算明細
24 雖記載成隆公司每年以租金項目提撥60萬元，上開營利事業
25 所得稅結算申報核定通知書並列計租金支出（原審卷第70-7
26 1頁、第132-150頁），然成隆公司並未將該提撥之款項給付
27 予上訴人、許嘉森作為租金之用，而係供作成隆公司營運週
28 轉，達定額後，再作為紅利分配，被上訴人抗辯自96年起，
29 其業以每年租金60萬元，就系爭建物與上訴人、許嘉森成立
30 租賃之法律關係，其非無權占有，應無可採。

31 (三)上訴人、許嘉森同意成隆公司占有使用系爭建物，其等就系

01 爭建物有使用借貸之法律關係存在：

- 02 1.被上訴人抗辯上訴人、許嘉森於95年9月30日簽立同意書，
03 同意成隆公司、許嘉森遷入系爭建物，且許嘉森為成隆公司
04 之輔助占有人，其等占有系爭建物非無正當權源等語，業據
05 提出公司登記申請書、股東同意書、變更登記表等件為證
06 （原審卷第110-116頁）。又系爭建物係上訴人、許嘉森之
07 父許成祿於93年9月13日向訴外人精興鐵工廠有限公司所購
08 買，並登記於上訴人、許嘉森名下，有房地產買賣契約書、
09 支票、收據、統一發票在卷可憑（原審卷第42-52頁）。而
10 成隆公司原係許成祿創立之家族企業，許成祿死亡後，即以
11 上訴人、上訴人配偶林曉玲、許嘉森、許嘉森配偶黃昕昀為
12 成隆公司之股東，其四人同意成隆公司所在地遷至系爭建物
13 即新北市○○區○○路000號，亦有股東同意書附卷可憑
14 （原審卷第112頁）。上訴人雖主張其同意成隆公司遷址，
15 不代表其亦同意成隆公司將系爭建物作為廠房使用等語。惟
16 成隆公司將所在地遷至系爭建物後，即於系爭建物經營機械
17 相關業務，1樓部分作為工廠及辦公室使用，2樓前半部、3
18 樓增建部分供作倉庫之用，並負擔系爭建物及坐落土地之房
19 屋稅、地價稅，業據證人田德馨於原審審理時證述明確（原
20 審卷第189頁），並有現金帳帳冊在卷可憑（原審卷第58-60
21 頁）。且上訴人曾領取成隆公司發放之紅利，亦據田德馨於
22 原審審理時證述屬實（原審卷第190-191頁），並有經上訴
23 人簽名確認之結算明細表、存摺節本在卷可憑（原審卷第70
24 -75頁）。審酌系爭建物原為精興鐵工廠有限公司所有，許
25 成祿購買時，即作為鐵工廠使用，上訴人為成隆公司之股
26 東，亦為系爭建物之共有人之一，其簽立同意書後，成隆公
27 司即將所在地遷移至系爭建物，作為工廠、辦公室、倉庫使
28 用，並負擔系爭建物及坐落土地之房屋稅、地價稅，上訴人
29 嗣並領取成隆公司經營機械相關業務所發放之紅利等情，應
30 認上訴人書立股東同意書之真意，除以股東身分同意成隆公
31 司將所在地設於系爭建物外，亦以系爭建物共有人身分同意

成隆公司占有系爭建物作為經營機械相關業務之工廠、辦公室、倉庫使用，否則何以長達10年均未就成隆公司繳納房屋稅、地價稅，及占有使用系爭建物經營機械相關業務一節為反對之意思表示？被上訴人抗辯上訴人、許嘉森已同意成隆公司占有使用系爭建物，其等就系爭建物有使用借貸之法律關係存在，應可採取。

2.上訴人雖主張其業依民法第472條第1款、第3款規定，以110年3月29日上訴理由(二)狀之送達，為終止之意思表示，與成隆公司間就系爭建物之使用借貸法律關係已因終止而消滅等語。惟：

(1)按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權行使之不可分性。系爭建物為上訴人、許嘉森共有，應有部分各2分之1，其二人共同將系爭建物提供予成隆公司無償使用，而成立使用借貸之法律關係，依上開說明，其終止應由上訴人、許嘉森共同為之，上訴人一人向成隆公司為終止使用借貸法律關係之意思表示，難謂已生終止之效力。

(2)次按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契約，民法第472條第1款定有明文。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言。所謂自己需用借用物，指貸與人有自己需用借用物之原因事實而言。上訴人主張其因不可預知之情事自己需用系爭建物等情，係以其所經營之研富有限公司欲擴大營業為其論據，並提出商工登記公示資料查詢服務、事業計畫書、便函、Line對話軟體截圖為證（本院卷第319-327頁）。惟上訴人與研富有限公司為不同之人格主體，依上訴人所述，需用系爭建物者為研富有限公司，並非上訴人，上訴人主張其自己需用系爭建物，已非可採。且上訴人、許嘉森均為系爭建物之共有人，其二人就系爭建物並無分管協議，系爭建物亦未經協議分割或裁判分割，許嘉森又已表明

不同意上訴人終止與成隆公司間之使用借貸法律關係，並由研富有限公司使用系爭建物等語（本院卷第333頁），上訴人即不得占有使用系爭建物特定部分，自無收回系爭建物並提供予研富有限公司作為擴大營業使用之可能，亦難認上訴人已具備自己需用系爭建物之原因事實。是上訴人依民法第472條第1款規定，終止與成隆公司間之使用借貸法律關係，並非合法，其主張與成隆公司間就系爭建物之使用借貸法律關係已因終止而消滅，為無可採。

(3)又貸與人依民法第472條第3款規定終止使用借貸之法律關係，應以借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞為要件。上訴人主張其得依民法第472條第3款規定終止與成隆公司間之使用借貸法律關係，係以許嘉森將系爭建物2樓以上供作私人住家使用，未按照約定之使用方法為據。惟許嘉森僅占有系爭建物2樓一部分，系爭建物2樓前半部、3樓增建部分均作為成隆公司倉庫使用，業據證人田德馨於原審審理時證述綦詳（原審卷第189頁），上訴人主張系爭建物2樓以上均由許嘉森占用，已非可採。且許嘉森係依成隆公司之指示占有系爭建物2樓之一部分，僅為成隆公司之占有輔助人（詳後述），亦難謂成隆公司未按照約定之方法使用系爭建物，系爭建物更不致因此毀損或有毀損之虞。是上訴人依民法第472條第3款規定，終止與成隆公司間之使用借貸法律關係，亦非合法，其主張與成隆公司間就系爭建物之使用借貸法律關係已因終止而消滅，尚不足取。

(四)許嘉森係受成隆公司之指示占有系爭建物2樓之一部分，為成隆公司之輔助占有人：

按所謂輔助占有人，重在其對物之管領，係受他人之指示，至於是否受他人之指示，仍應自其內部關係觀之。所謂內部關係，即民法第942條所指受僱人、學徒、家屬或其他受他人之指示而為占有之類似關係。許嘉森為成隆公司之法定代理人，於成隆公司將所在地遷移至系爭建物之同時，即將住所一併變更為系爭建物之地址，此經列載於股東同意書，為

全體股東所知悉，有股東同意書、變更登記表附卷可佐（原審卷第112-116頁）。又系爭建物1樓至3樓均作為成隆公司工廠、辦公室、倉庫使用，許嘉森僅占有系爭建物2樓之一部分，業經證人田德馨於原審審理時證述明確，亦如前述（原審卷第189頁）。審酌許嘉森為成隆公司之法定代理人，於成隆公司將所在地遷移至系爭建物之同時，即將住所一併變更為系爭建物之地址，且其僅占有系爭建物2樓之一部分，系爭建物1樓至3樓仍作為工廠、辦公室、倉庫使用等情，應認許嘉森占有系爭建物2樓之一部分，並非依自己之使用目的而為，而係受成隆公司之指示而管領設於系爭建物之工廠、辦公室、倉庫，依上開說明，許嘉森僅為成隆公司之輔助占有人，上訴人主張許嘉森占有系爭建物2樓以上部分，為直接占有人，應非可採。

(五)上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求成隆公司將系爭建物1樓部分，許嘉森將系爭建物2樓、附圖所示3樓增建部分，騰空返還予上訴人及其他共有人全體，並無理由：

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項前段、第821條定有明文。又受僱人、學徒或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，為民法第942條所明定。是民法第767條所謂占有，係指同法第940條之直接占有及第941條之間接占有而言，並不包括第942條所定輔助占有之情形在內。許嘉森係受成隆公司之指示占有系爭建物2樓之一部分，為成隆公司之輔助占有人，並未占有系爭建物2樓其餘部分、附圖所示3樓增建部分，已如前述，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求許嘉森將系爭建物2樓、附圖所示3樓增建部分騰空返還予上訴人及其他共有人全體，即乏所據。又上訴人、許嘉森同意成隆公司占有使用

01 系爭建物，其等就系爭建物有使用借貸之法律關係存在，且
02 迄未經合法終止，亦詳前述，成隆公司占有系爭建物自有正
03 當權源，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條規定，
04 請求成隆公司將系爭建物1樓部分，騰空返還予上訴人及其
05 其他共有人全體，亦屬無據。

06 (六)上訴人依民法第470條第2項規定，請求成隆公司將系爭建物
07 1樓部分，許嘉森將系爭建物2樓、附圖所示3樓增建部分，
08 騰空返還予上訴人及其他共有人全體，並無理由：

09 按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
10 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
11 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
12 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
13 與人得隨時請求返還借用物。民法第470 條定有明文。所謂
14 「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而
15 向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使
16 用者而言。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即
17 妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢。上訴
18 人固主張其得依民法第470條第2項規定，請求成隆公司將系
19 爭建物1樓部分，許嘉森將系爭建物2樓、附圖所示3樓增建
20 部分，騰空返還予上訴人及其他共有人全體等語。惟許嘉森
21 僅為成隆公司之輔助占有人，並未與上訴人就系爭建物成立
22 使用借貸之法律關係，其依民法第470條第2項規定，請求許
23 嘉森將系爭建物2樓、附圖所示3樓增建部分騰空返還予上訴
24 人及其他共有人全體，已非有據。又成隆公司原係上訴人、
25 許嘉森之父許成祿創立之家族企業，許成祿死亡後，即以上
26 訴人、上訴人配偶林曉玲、許嘉森、許嘉森配偶黃昕昀為成
27 隆公司之股東，其四人簽立同意書後，成隆公司即將所在地
28 遷移至系爭建物，並作為經營機械相關業務之工廠、辦公
29 室、倉庫使用，均詳前述，足見成隆公司係為於系爭建物經
30 營機械相關業務而向上訴人、許嘉森借用系爭建物，則於成
31 隆公司全體股東決議遷移新址或結束營業前，成隆公司仍有

繼續使用系爭建物之必要，其借貸之目的即未達成。茲成隆公司全體股東迄未決議遷移新址或結束營業，其借貸之目的仍未使用完畢，上訴人、許嘉森自不得請求成隆公司返還系爭建物。上訴人主張其與成隆公司間之使用借貸法律關係，不能依借貸之目的而定其期限，其得隨時請求返還借用物，為無可採，其依民法第470條第2項規定，成隆公司將系爭建物1樓部分騰空返還予上訴人及其他共有人全體，自非正當。

(七)上訴人依民法第179條規定，請求成隆公司、許嘉森分別給付相當於租金之不當得利186萬6,060元、678萬6,780元本息，並自起訴狀繕本送達翌日起至系爭建物及坐落土地返還之日止，分別按月給付相當於租金之不當得利3萬1,101元、11萬3,113元，並無理由：

上訴人、許嘉森與成隆公司間就系爭建物有使用借貸之法律關係存在，成隆公司占有系爭建物非無正當權源，許嘉森則為成隆公司之輔助占有人，均如前述，足見被上訴人非無法律上原因受有相當於租金之利益，上訴人依民法第179條規定，請求成隆公司、許嘉森分別給付起訴前5年相當於租金之不當得利186萬6,060元、678萬6,780元本息，並自起訴狀繕本送達翌日起至系爭建物及坐落土地返還之日止，分別按月給付相當於租金之不當得利3萬1,101元、11萬3,113元，核屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第821條、第179條規定，請求成隆公司將系爭建物1樓部分，許嘉森將系爭建物2樓部分、附圖所示3樓增建部分，騰空返還予上訴人及其他共有人全體，成隆公司、許嘉森並應分別給付上訴人186萬6,060元、678萬6,780元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至系爭建物及坐落土地返還之日止，分別按月給付上訴人3萬1,101元、11萬3,113元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原

01 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上
02 訴人於本院追加依民法第470條第2項規定，請求成隆公司將
03 系爭建物1樓部分，許嘉森將系爭建物2樓部分、附圖所示3
04 樓增建部分，騰空返還予上訴人及其他共有人全體，亦無理
05 由，不應准許，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此
08 敘明。

09 八、據上論結，本件上訴及追加之訴，均為無理由，依民事訴訟
10 法第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 8 月 18 日

12 民事第十二庭

13 審判長法 官 陳秀貞

14 法 官 林哲賢

15 法 官 蔡世芳

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 8 月 23 日

25 書記官 魏淑娟