

臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第78號

上訴人 世聯倉運股份有限公司

法定代理人 黃仁安

訴訟代理人 邱清銜律師

張必昇律師

被上訴人 黃富琴

黃春月

黃琨凌

共 同

訴訟代理人 周依潔律師

蘇家宏律師

複代理人 王耀緯律師

被上訴人 黃仁隆

黃愛玉

王良暉（即黃媛之承受訴訟人）

王峒穰（即黃媛之承受訴訟人）

兼上一人訴

訟代理人 王毅暉（即黃媛之承受訴訟人）

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國104年5月15日臺灣桃園地方法院102年度重訴字第292號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，且被上訴人黃富琴、黃春月、黃琨凌為訴之追加，本院於民國110年5月11日言詞辯論終

01 結，判決如下：

02 主 文

03 一、原判決關於(一)主文第二項命上訴人應給付新臺幣伍佰肆拾貳
04 萬貳仟貳佰玖拾壹元本息，及其假執行之宣告；(二)主文第三
05 項命上訴人應自民國一百零三年六月五日起至返還桃園市○
06 ○區○○段○○地號土地予被上訴人及其他全體共有人之日
07 止，按月應給付新臺幣壹拾貳萬捌仟貳佰柒拾玖元予被上訴
08 人及其他全體共有人共同共有，及其假執行之宣告等部分，
09 暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

10 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
11 回。

12 三、被上訴人黃富琴、黃春月、黃琨凌之追加之訴及其假執行之
13 聲請均駁回。

14 四、第一、二審訴訟費用關於上開第一項之訴部分，及發回前第
15 三審訴訟費用，均由被上訴人黃富琴、黃春月、黃琨凌負
16 擔。追加之訴訴訟費用由被上訴人黃富琴、黃春月、黃琨凌
17 負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面：

20 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
21 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
22 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168
23 條及第175條第1項分別定有明文。查原被上訴人黃媛（下以
24 姓名稱之）於民國（下同）109年11月17日死亡，其法定繼
25 承人為王良輝、王毅暉、王峒穰（下合稱王良輝等3人），
26 有除戶謄本、戶籍謄本可稽（更一卷二第389至391頁），王
27 良輝等3人於本院具狀聲明承受訴訟（更一卷二第385至387
28 頁），核無不合，應予准許。

29 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
30 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
31 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。又

01 第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第
02 255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446
03 條第1項所明定。被上訴人於原審起訴請求上訴人拆除坐落
04 桃園市○○區○○○段000○○0000○○0000○○0000段
05 0000地號土地（下稱系爭210之1、210之5、212之1、1022地
06 號土地）上之地上物，返還占有之土地予被上訴人及其他共
07 有人，並請求上訴人給付因無權占用系爭210之1、210之5、
08 212之1、1022地號土地及坐落桃園市○○區○○段00地號土
09 地（重測前為高山頂段480-5號，下稱系爭33地號土地）之
10 相當於租金之不當得利予被上訴人及其他共有人共同共有
11 （關於系爭210之1、210之5、212之1及1022地號土地拆屋還
12 地及請求不當得利部分，業經最高法院判決確定，非本院審
13 理之範圍，爰不贅述；關於系爭33地號土地之不當得利請求
14 部分，經最高法院判決廢棄發回本院，詳如後述）。被上訴
15 人黃富琴、黃春月、黃琨凌（下合稱黃富琴等3人）於本院
16 審理時，追加請求上訴人拆除系爭33地號土地上之地上物，
17 並返還系爭33地號土地予被上訴人及其他共有人（更一卷一
18 第97頁），核其追加請求與原請求之基礎事實均係基於上訴
19 人占有使用系爭33地號土地有無正當權源之紛爭，二者基礎
20 事實同一，依首揭規定，應予准許。

21 三、被上訴人黃仁隆、黃愛玉（下分別以姓名稱之）經合法通
22 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
23 所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、被上訴人（黃富琴等3人起訴後，原審以裁定命黃媛、黃仁
26 隆、黃愛玉追加為原告）部分：

27 (一)、黃富琴等3人主張：系爭33地號土地面積8,796.3平方公尺，
28 為伊等母親黃徐秀貞（88年9月29日死亡）之遺產，由黃徐
29 秀貞之全體繼承人即伊等、黃仁隆、黃愛玉、黃媛及訴外人
30 黃仁安、黃女容、黃春香（下合稱黃仁隆等9人）共同共
31 有，卻遭上訴人無權占用作為停車場，致伊等受有相當於租

01 金之損害。縱認黃徐秀貞與上訴人就系爭33地號土地成立使用
02 借貸契約（下稱系爭使用借貸契約），然黃愛玉與伊等已
03 於101年10月25日、102年8月14日委由律師發函向上訴人請
04 求返還土地，即係向上訴人為終止系爭使用借貸契約之意思
05 表示，且伊等以本件起訴狀及107年2月9日陳報狀之送達再
06 為終止契約之意思表示，黃媛與黃仁隆以109年6月17日陳報
07 狀之送達為終止系爭使用借貸契約之意思表示，已符合民法
08 第820條第1項規定，是系爭使用借貸契約已於109年6月18日
09 終止。至於黃仁安、黃女容、黃春香就本件訴訟乃與上訴人有
10 同一利害關係，伊等事實上無法取得其等同意終止系爭使用
11 借貸契約，故僅由被上訴人為終止契約之意思表示，即足
12 生終止之效力。爰依民法第179條、第1151條、第831條準用
13 第828條第3項規定，請求上訴人給付起訴前5年期間之不當
14 得利新臺幣(下同)5,422,291元，及自103年6月5日起至清償
15 日止，按週年利率5%計算之利息，暨自103年6月5日起至返
16 還系爭33地號土地之日止，按月給付不當得利128,279元予
17 黃仁隆等9人共同共有（於本院補正「共同共有」之法律上
18 陳述，不涉及訴之變更，更一卷一第344至345頁、卷二第45
19 6頁、卷三第290頁）等語，原審判決被上訴人勝訴，上訴人
20 不服，提起上訴，黃富琴等3人答辯聲明：上訴駁回。另於
21 本院審理中追加主張依民法第1151條、第767條第1項前段及
22 中段、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆除坐
23 落系爭33地號土地上如附圖所示之地上物，並騰空返還該土
24 地予黃仁隆等9人共同共有等語，追加之訴聲明：(一)、上訴
25 人應將坐落系爭33地號土地如附圖編號(1)辦公室（面積186.
26 9平方公尺）、車棚（面積97.75平方公尺）、圍牆（面積9.
27 81平方公尺）；編號(2)守衛室（面積37.68平方公尺）、雨
28 遮（面積127.73平方公尺）；編號(3)修護廠（面積1027.32
29 平方公尺）、雨遮A（面積66.48平方公尺）、雨遮B（面積15
30 4.92平方公尺）、一樓廁所（面積6.60平方公尺）；編號(4)
31 倉庫（面積1380.11平方公尺）、雨遮（面積211.9平方公

尺)；編號(5)堆高機室(面積49.72平方公尺)；編號(6)另件室(面積389.98平方公尺)；編號(7)二樓夾層(面積132.08平方公尺)、雨遮A(面積24.66平方公尺)、雨遮B(面積24.36平方公尺)；編號(8)柵欄A(面積0.47平方公尺)、柵欄B(面積0.57平方公尺)、柵欄C(面積3.98平方公尺)(下合稱系爭地上物)拆除，並將該土地全部騰空返還予黃仁隆等9人共同共有。(二)、願供擔保請准宣告假執行(更一卷二第457頁、卷三第290頁)。

(二)、王良輝等3人主張：黃徐秀貞未曾同意上訴人無償使用系爭33地號土地，且黃春香、黃女容之證言及遺囑等均不足證明上訴人為有權使用。如系爭使用借貸契約成立，伊等以109年6月9日陳報狀之送達(同年月23日送達上訴人)，為終止契約之意思表示等語。並答辯聲明：上訴駁回(更一卷一第553頁、更一卷三第195頁、第290頁)。

(三)、黃仁隆未到場，僅以書狀陳述：如系爭使用借貸契約成立，伊以109年6月4日陳報狀之送達(同年月23日送達上訴人)，為終止契約之意思表示等語。並答辯聲明：上訴駁回(更一卷一第555頁)。

(四)、黃愛玉未提出書狀作何聲明或陳述。

二、上訴人則以：伊於73年間以系爭33地號土地申請設置汽車運輸業停車場，且於80年間申請停車位數變更，均經主管機關核准，足見黃徐秀貞有提供該土地之所有權狀或借用契約，主管機關始核准伊之申請。又附圖編號(1)辦公室門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00巷0號(下稱系爭建物)，係以黃徐秀貞為起造人於79年間申請取得建築執照，由伊出資興建完成，於81年間取得使用執照，供伊用作經營貨櫃倉儲、停車業務之用，可見黃徐秀貞有提供土地權利證明文件予伊，同意伊使用系爭33地號土地。再者，黃徐秀貞及其配偶黃煥成，於73年、79至81年間分別擔任伊之監察人及董事，對於伊於系爭33地號土地上興建地上物並經營事業一情知悉，未曾提出異議。再依黃煥成出具之備忘錄及黃徐秀貞生前所立

遺囑（下稱系爭遺囑）內容，及證人黃女容、葉瑞慧、溫俊富之證述，可知黃徐秀貞同意伊無償使用系爭33地號土地經營事業。故伊係基於與黃徐秀貞間之系爭使用借貸契約占有土地。至於系爭使用借貸契約之終止不適用民法第820條規定，應依民法第263條準用民法第258條第2項及民法第828條第3規定，由黃徐秀貞之全體繼承人共同為終止之意思表示，本件未經黃愛女、黃春香、黃女容同意終止，不生為終止意思表示之效力。黃女容及黃春香未與伊共同占有，非與被上訴人利害相反之人，黃富琴等3人僅以黃女容及黃春香為伊或伊之關係企業之董監事或股東為由，主張事實上無法取得其2人同意終止契約，自非有據。系爭使用借貸契約未經合法終止，伊非無權占有等語，資為抗辯。上訴聲明求為判決：(一)、原判決除確定部分外，關於命上訴人給付5,422,291元，及自103年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自103年6月5日起至返還系爭33地號土地予黃仁隆等9人之日止，按月給付128,279元予黃仁隆等9人公司共有部分廢棄。(二)、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。並就被上訴人追加之訴答辯聲明求為判決：(一)、追加之訴駁回。(二)、如受不利益判決，願預供擔保請准免為假執行（更一卷二第456至457頁、卷三第290頁）。

三、兩造不爭執之事實（更一卷二第263至265頁）：

- (一)、黃仁隆等9人為黃煥成（89年3月14日死亡）及黃徐秀貞（88年9月29日死亡）之繼承人，共同繼承黃徐秀貞所有之系爭33地號土地，且系爭33地號土地尚未經遺產分割，由黃仁隆等9人公司共有（潛在應有部分各為9分之1）（原審卷一第28至32、73至77、264至273頁）。
- (二)、上訴人自73年間起迄今，占有系爭33地號土地（面積8796.3平方公尺）經營倉儲、貨櫃運輸事業，及作為貨櫃車停車場使用；上訴人之公司登記址非系爭地上物所在址（更一卷二第539至541頁）。

01 (三)、上訴人於73年間以系爭33地號土地申請設置汽車運輸業停車
02 場，經主管機關於73年3月20日核准設立，可停放大型拖車
03 76輛，無曳引車停車位。上訴人嗣於80年5月8日申請重新核
04 定曳引車及半拖車位數，經主管機關派員勘查，於同年月14
05 日核准停放曳引車34輛、半拖車32輛（更一卷一第539至550
06 頁）。

07 (四)、上訴人出資於79年間以黃徐秀貞為起造人名義，取得在系爭
08 33地號土地上新建鋼筋混凝土造、地上3層建物之建築執
09 照，並於80年5月20日開始興建，嗣於81年6月15日取得附圖
10 所示編號(1)辦公室即系爭建物之使用執照(更一卷一第261、
11 475至477頁)；上訴人再於80至85年間陸續於系爭33地號土
12 地上，興建面積、位置如附圖編號(1)車棚、(1)圍牆、(2)守衛
13 室、(2)雨遮、(3)修護廠、(3)雨遮B、(3)一樓廁所、(5)堆高機
14 室、(6)另件室、(8)柵欄A、(8)柵欄B、(8)柵欄C之地上物，其
15 餘空地仍作為停車場之用（更一卷一第611頁）；上訴人又
16 於103年間興建面積、位置如附圖編號(4)倉庫、(4)雨遮、(7)
17 二樓夾層、(7)雨遮A、(7)雨遮B之地上物。上訴人為系爭地上
18 物之所有權人（更一卷一第611頁）。

19 (五)、上訴人於63年5月28日設立登記，由黃煥成擔任董事長，於
20 67年11月20日變更為黃仁安、69年3月31日變更為黃煥成、
21 71年7月10日變更為黃仁安、74年6月27日變更為黃煥成、74
22 年8月26日變更為黃仁安迄今。黃徐秀貞於73年至80年間為
23 上訴人之監察人（更一卷二第213至215頁、第458頁、第539
24 至541頁、卷三第110頁）。

25 (六)、黃煥成於67年7月簽立之備忘錄為真正(更一卷一第145至149
26 頁、卷二第175頁)。

27 (七)、系爭遺囑上之黃徐秀貞及見證人於87年6月14日之簽名為真
28 正（原審卷一第91至92頁反面）。

29 四、系爭33地號土地乃黃徐秀貞之遺產，為黃仁隆等9人共同共
30 有，被上訴人以上訴人無權占用為由，依民法第179條、第
31 1151條、第831條準用第828條第3項規定，請求上訴人給付

相當於租金之不當得利，黃富琴等3人並依民法第1151條、第767條第1項前段及中段、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人拆除系爭地上物，騰空返還系爭33地號土地予黃仁隆等9人公司共有，為上訴人所否認並以前詞置辯，茲查：

(一)、上訴人占有使用系爭33地號土地，有無正當權源？上訴人與黃徐秀貞間是否存在系爭使用借貸契約？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限；法院得依已明瞭之事實，推定應證事實之真偽，民事訴訟法第277條、第282條定有明文。又按認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，不能以臆測為根據，而就待證事實為推定之判斷。又證明應證事實之證據資料，並不以直接證據為限；凡先綜合其他情狀證明某事實，再用推理之方法由某事實證明應證事實之間接證據，亦應包括在內（最高法院97年度台簡上字第15號、108年度台上字第1259號民事判決意旨參照）。

2.依上開三之(二)、(三)所示內容，上訴人於73年間以系爭33地號土地申請設置「汽車運輸業停車場」，經主管機關於73年3月20日核准設立，並於80年5月8日申請重新核定停車位數，經主管機關派員勘查並重新核定新增曳引車及半拖車之停車位數，是上訴人自73年間起迄今，於系爭33地號土地上經營倉儲、貨櫃運輸事業及營業用車停車場使用，歷來已久，從未間斷。再依上開三之(五)所示內容，及本院調取之上訴人公司登記卷（更一卷三第327至350頁），上訴人於63年5月28日設立登記，所營事業包括汽車貨運業、一般倉庫、運輸貨櫃等業務，且黃仁隆等9人之父親黃煥成自設立登記起至74年8月26日止，數度擔任上訴人之董事長，且迄至81年8月31日止均為上訴人之董事，黃徐秀貞則於63年間及於73年起至

80年間止，擔任上訴人之監察人，足見黃煥成及黃徐秀貞多年於各該職務範圍內擔任上訴人之負責人，對於上訴人歷年均以系爭33地號土地經營事業及營業用車停車場等情，不能諉為不知。

3. 依上開三之(四)所示之事實、系爭33地號土地之現場照片及78年、85年、107年間空照圖（更一卷一第371至381頁、第495至499頁），上訴人於79年間以黃徐秀貞為起造人名義，取得系爭建物之建築執照，於80年至81年間興建系爭建物完成並取得使用執照，上訴人以系爭建物作為辦公室使用，上訴人更陸續於80年至85年間，於系爭33地號土地上先後興建如附圖編號(1)車棚、(1)圍牆、(2)守衛室、(2)雨遮、(3)修護廠、(3)雨遮B、(3)一樓廁所、(5)堆高機室、(6)另件室、(8)柵欄A、(8)柵欄B、(8)柵欄C之地上物。參諸系爭建物興建當時之建築法第30條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」（60年12月22日公布），目的為確保經核准興建之房屋確有合法使用土地之權源，避免房屋竣工後因使用權之欠缺而需拆除，故要求起造人須備具土地權利證明文件，證明其係合法使用土地，主管機關既核發系爭建物之建築執照及使用執照，足徵黃徐秀貞提供系爭33地號土地之權利證明文件予上訴人申請建築系爭建物，自可推定黃徐秀貞同意上訴人在系爭33地號土地建屋使用。再審酌系爭建物與前開地上物之面積，共計3,933.02平方公尺（計算式：186.9+97.75+9.81+37.68+127.73+1027.32+66.48+154.92+6.60+1380.11+211.9+49.72+389.98+132.08+24.66+24.36+0.47+0.57+3.98），占地面積廣大且地上物數量眾多，均供上訴人營業使用，黃徐秀貞於系爭地上物陸續興建期間，曾多年擔任上訴人之監察人，且為系爭33地號土地之所有權人，對於上訴人興建系爭地上物及使用土地之情形，當屬知悉，然未見黃徐秀貞生前（於88年9月29日死亡）提出異議。

4. 黃煥成於67年7月簽立系爭備忘錄，記載：「余夫妻，鑑及

兩子仁安、仁隆各持之專長與興趣俾能順應新時代，盡情盡志把握機會發展事業起見，自67年7月1日起，將所創之運輸事業劃分(一)貨櫃運輸(二)鐵路轉運兩部，前(一)交給仁安(二)交給仁隆負責經營....」、「分屬仁安負責營業之資產及負債範圍：一、世聯倉運、鳳凰運輸、合通倉運公司屬關聯企業，該名下拖車頭八部，半拖車參拾部，推高機...壹部、辦事處、停車場各壹所....」、「仁安、仁隆各應遵守事項一、其他營業設備物品照原狀所屬使用」、「本備忘錄與余之遺言抵觸部分本備忘錄為準」、「其餘未盡事項依余之意思決定，不得異議」（更一卷一第145至149頁），可見黃煥成與黃徐秀貞生前竭力支持協助其子黃仁安經營上訴人事業，上訴人主張黃徐秀貞為幫助黃仁安經營事業，無償提供系爭33地號土地予上訴人使用一情，尚非無據。

- 5.黃徐秀貞於87年6月14日簽立系爭遺囑，於第2條第5項記載：「.....高山頂段480-5（即系爭33地號土地）及寶山段內之全部本人所有之土地，均由黃仁安及黃仁隆各取得2分之1。但其中高山頂段480-5及寶山段內之全部土地，黃仁安及黃仁隆應再移轉為世聯倉運所有。」、第4條前段記載：「以上分配方法及希望，都是本人衷心之意願，切盼我的配偶及子女，莫要爭長議短，以維吾家之和諧及繁昌。」（原審卷一第91頁反面至第92頁）。參以證人即系爭遺囑代筆之律師溫俊富到庭結證：系爭遺屬是伊做的代筆遺囑，在87年6月14日做的，黃徐秀貞當時意識正常，跟一般人一樣，在場之人除了立遺囑人及4個見證人之外，還有黃仁安及黃女容在場，還有幾個伊不認識之人在場（本院104年度重上字第744號卷〈下稱重上卷〉一第195頁反面）；伊印象是黃徐秀貞有先註明在分配方法的草稿上面或是權狀上面或謄本上面，由伊謄寫至代筆遺囑上面，遺囑這部分讀起來應該是黃徐秀貞有要讓上訴人終局保有系爭33地號土地的意思，至於有無要算入黃仁安或黃仁隆的特留份，這個伊沒有印象；這確定是黃徐秀貞的真意，為何要先給黃仁安及黃仁隆再給上

訴人的原因，因為是很細節的東西，伊實在不記得，伊並沒有參與遺囑要怎麼分配（重上卷一第196頁）；黃徐秀貞的繼承人知道遺囑的正本是由伊保管；做完代筆遺囑之後，伊有逐條朗讀解說給黃徐秀貞聽，讓她逐條確認她的真意（重上卷一第196頁反面）；應該是黃徐秀貞或其請在場之人，將註明土地如何分配之資料給伊看，且伊作代筆遺囑最重要的就是確認黃徐秀貞的真意，如果有人要求伊違反黃徐秀貞的意思作成遺囑，那是絕對不可能的事情，因為黃徐秀貞也不可能認可，且黃徐秀貞的配偶也在場，也不會容許這樣的事情發生等語（重上卷一第197頁），及證人黃女容到庭結證：系爭遺囑簽立過程伊有在場，當時滿多人在場，系爭遺囑記載系爭33地號土地要給黃仁安、黃仁隆各取得2分之1，應再移轉給上訴人所有，是黃徐秀貞的真意，因當時上訴人已經在系爭33地號土地上有倉庫經營事業，系爭33地號土地從伊父親還在上訴人當董事長的時候，就是上訴人在用。黃徐秀貞的真意就是要將系爭33地號土地傳給上訴人，要讓上訴人最終可以取得該土地所有權，讓上訴人延續經營，至於為何不直接過戶給上訴人，伊不知道。黃徐秀貞僅有兩個兒子，因為土地已經是上訴人在使用了，伊等家中作運輸的，需要非常多的土地，她希望黃仁安、黃仁隆兩兄弟可以合作，所以才要土地先給兩個兒子，這是伊想的等語（重上卷二第16頁反面），互核前開二位證人之證述相當，堪以採信，是無論系爭遺囑之效力如何，系爭遺囑所載內容為黃徐秀貞之本意，黃徐秀貞表達將系爭33地號土地所有權先平均分配予黃仁安及黃仁隆，並要求黃仁安及黃仁隆日後應將系爭33地號土地之所有權移轉予上訴人之意願，且遍觀黃徐秀貞簽立系爭遺囑之過程錄音譯文（更一卷一第133至143頁），隻字未主張上訴人無權占有系爭33地號土地或上訴人應支付使用系爭33地號土地之對價，足以推知黃徐秀貞生前不僅同意上訴人無償使用系爭33地號土地經營事業，且期望日後能將系爭33地號土地所有權終局歸屬上訴人，以利上訴

01 人繼續使用系爭33地號土地。

02 6.綜合上開各情，堪認上訴人主張黃徐秀貞生前同意上訴人無
03 償使用系爭33地號土地經營事業，成立系爭使用借貸契約，
04 黃徐秀貞死亡後，黃仁隆等9人繼承該契約關係，則於該契
05 約被合法終止前，上訴人均非無權占有系爭33地號土地等
06 語，自屬有據。

07 7.黃富琴等3人否認系爭建物建築執照卷內之79年9月17日無自
08 有房舍切結書及使用執照卷內之81年6月10日切結書為真
09 正，並聲請就上開2份切結書上黃徐秀貞之簽名為筆跡鑑定
10 云云，然查，上開2份切結書內容僅係記載黃徐秀貞切結於
11 系爭33地號土地無自有房舍，以及系爭建物確實於81年3月
12 22日前興建完成之事實，且衡情建築執照及使用執照之申
13 請，往往非由起造人本人申辦，而是委託建築師或承造人或
14 他人辦理，相關文件由受託人代簽立及用印，所在多有，因
15 此，上開切結書上黃徐秀貞之簽名縱非本人所為，亦不足以
16 推翻本院綜合上述經調查已知之事實推斷黃徐秀貞與上訴人
17 間存在系爭使用借貸契約之結果，是黃富琴等3人此部分聲
18 請無調查之必要。

19 (二)、系爭使用借貸契約是否經被上訴人依民法第828條第2項規定
20 準用民法第820條第1項規定，合法終止？

21 1.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
22 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三
23 分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平
24 者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。民法第820
25 條第1項定有明文。參照上開條文之立法理由，為促使共有
26 物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為
27 之，爰仿瑞士、義大利、德國、奧國等多數立法例予以修正
28 民法第820條第1項。基此，共有人未能成立管理契約時，得
29 依民法第820條第1項規定，以多數決方式為共有物管理之決
30 定，並發生拘束全體共有人之效力，此係基於團體法及多數
31 法原則之法理，倘若僅是由共有人各自單獨為管理之意思，

01 當與民法第820條第1項規定之「決定」要件不符。次按民法
02 第820條規定，於共同共有準用之，民法第828條第2項定有
03 明文。

04 2.黃富琴等3人、王良輝等3人及黃仁隆主張：黃愛玉與黃富琴
05 等3人於101年10月25日、102年8月14日委由律師發函對上訴
06 人為終止系爭使用借貸契約之意思表示，黃富琴等3人以本
07 件起訴狀及107年2月9日陳報狀送達上訴人再次為終止系爭
08 使用借貸契約之意思表示，黃媛與黃仁隆以109年6月17日陳
09 報狀送達上訴人為終止系爭使用借貸契約之意思表示，已符
10 合民法第820條第1項規定，故系爭使用借貸契約已於109年6
11 月18日終止云云。惟查，黃愛玉與黃富琴等3人以101年10月
12 25日101恩典字第000000000號律師函所陳述內容略以：否認
13 與上訴人間成立租賃契約，因上訴人無權有多筆土地，如上
14 訴人有意承租土地，請於101年11月2日至法律事務所協商租
15 賃事宜及討論具體合理之賠償方案，伊不同意以每年6萬元
16 出租共有土地，如上訴人置之不理，將循法律訴訟途徑等
17 語，再以102年8月14日102恩典字第000000000號律師函重申
18 否認彼等間存有租賃關係，將循法律途徑伸張權力等語，完
19 全無涉終止系爭使用借貸契約之意思表示，此有上開2份律
20 師函影本可稽（更一卷二第735至740頁、第741至745頁），
21 難認黃愛玉及黃富琴等3人有於101、102年間，為終止系爭
22 使用借貸契約之意思表示。至於黃富琴等3人、黃媛、黃仁
23 隆固依序以107年2月9日陳報狀、109年6月17日陳報狀、109
24 年6月17日陳報狀送達上訴人，為終止系爭使用借貸契約之
25 意思表示，有該等陳報狀可稽（重上卷第353至356頁、更一
26 卷一第553、555頁），然此僅係上開5位共有人各自、先後
27 向上訴人所為之意思表示，黃富琴等3人所為表示，與黃
28 媛、黃仁隆所為表示，相隔2年以上，難認其5人係協同為意
29 思表示，而作成民法第820條第1項所指管理決定，是黃富琴
30 等3人、王良輝等3人及黃仁隆各自所為終止契約之意思表
31 示，均不生合法終止系爭使用借貸契約之效力，其等此部分

主張，顯屬無據，委不可採。

(三)、系爭使用借貸契約是否經全體公司共有人合法終止？是否僅須黃富琴等3人、黃媛、黃仁隆為終止之意思表示即足？

1.按終止權之行使，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，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之，民法第263條準用第258條第1項、第2項規定甚明。次按公司共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公司共有人全體之同意，民法第828條第3項定有明文。至於公司共有人對於第三人就共有物為本於所有權之請求，乃保全公司共有物之行為，苟部分公司共有人所在不明，或反對其他公司共有人起訴，此與事實上無法得全體公司共有人同意無殊。為公司共有人全體之利益計，如僅由同意起訴之公司共有人為原告逕行起訴，要難謂為當事人不適格（司法院院字第1425號解釋、最高法院32年上字第115號民事判決先例、37年上字第6939號民事判決先例意旨參照，更一卷三第321至326頁），係98年7月23日修正施行民法第820、828條規定，及92年9月1日增訂施行民事訴訟法第56條之1規定以前，旨在解決「程序法上」固有必要共同訴訟當事人適格之問題，使該訴訟之原告不因其他依法應共同起訴之人任意拒絕同為原告而無法行使訴訟救濟權利，同時亦使該其他人於有正當理由時得不同為原告，非得取代民法第263條準用第258條第1項、第2項規定、民法第828條第3項關於「實體法上」終止權行使之規範。準此，公司共有人欲終止與他人間就公司共有物之使用借貸契約關係，屬於對公司共有物之管理行為，公司共有人除民法第828條第2項準用同法第820條第1項規定以管理決定為之外，仍應由全體共有人共同為之。換言之，部分公司共有人欲行使終止權，而其他公司共有人主觀上不願意行使終止權時，不應套用程序法上解決固有必要共同訴訟困境之變通作法，以事實上無法取得後者同意為由，逕認得由前者為全體公司共有人之利益，行使契約終止權。

2.依上開四、(二)之2所示，本件係黃富琴等3人、黃媛、黃仁隆於不同時點，各自、分別向上訴人為終止系爭使用借貸契約之意思表示，且未與黃愛玉、黃女容、黃春香及黃仁安共同為之，揆諸前開1.說明，非屬合法行使終止權，系爭使用借貸契約不生終止之效力。至於黃富琴等3人主張黃仁安、黃女容、黃春香乃與上訴人有利害關係之公司共有人，伊等事實上無法取得其等終止契約之同意，故援引最高法院判決意旨，僅由被上訴人為終止系爭使用借貸契約之意思表示即可云云，顯係將程序法上解決固有必要共同訴訟當事人適格之問題之實務見解，誤用於公司共有人行使終止權之實體法權利情形。況且黃愛玉未擔任上訴人之公司職務，亦非住所不明之人，此經證人黃春香到庭證述明確，並有黃愛玉110年3月2日民事陳報送達代收人狀1紙可佐（更一卷三第11至12頁、第137頁），足認黃富琴等3人並無事實上無法取得黃愛玉同意行使終止權之情形，是黃富琴等3人、黃仁隆、王良輝等3人此部分主張，洵非可採。

(四)、綜上，黃仁隆等9人與上訴人間存在系爭使用借貸關係，且系爭使用借貸契約關係尚未經合法終止，上訴人有權占有使用系爭33地號土地，被上訴人主張上訴人無權占有系爭33地號土地，請求上訴人給付占有該土地之不當得利，黃富琴等3人並請求拆除系爭地上物，返還該土地予黃仁隆等9人，均屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第1151條、第831條準用第828條第3項規定，請求上訴人給付5,422,291元，及自103年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自103年6月5日起至返還系爭33地號土地予黃仁隆等9人之日止，按月給付128,279元予黃仁隆等9人共同共有，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。另黃富琴等3人追加依民法第1151條、第767條第1項前段及中

01 段、第828條第2項準用第821條規定，請求上訴人應將坐落
02 系爭33地號土地之系爭地上物拆除，並將系爭33地號土地騰
03 空返還予黃仁隆等9人共同共有，亦無理由，應予駁回，其
04 等假執行之聲請失所附麗，爰併與駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為有理由，黃富琴等3人追加之訴為無
09 理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第385條第1項前
10 段、第78條、第85條第1項本文、第56條之1第5項，判決如
11 主文。

12 中 華 民 國 110 年 6 月 8 日

13 民事第二十一庭

14 審判長法 官 翁昭蓉

15 法 官 鍾素鳳

16 法 官 羅惠雯

17 正本係照原本作成。

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

25 中 華 民 國 110 年 6 月 8 日

26 書記官 洪秋帆