

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第103號

上訴人 沈富有

追加原告 沈祥有

沈春蘭

詹秀美

共同

訴訟代理人 沈富有

被上訴人 駿一加油站有限公司

法定代理人 黃清官

訴訟代理人 湯偉律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年10月29日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第167號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年6月8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（含追加之訴）訴訟費用由上訴人及追加原告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於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。又民事訴訟法第255條第1項第2款規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加。在第二審依第446條第1項適用第255條第1項第2款規定變更或追加當事人，須於對造之審級利益及防禦權之保障無重大影響，始得為之，以兼顧當事人訴訟權益之保障及訴訟經濟之要求（最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。查上訴人於

01 原審以被上訴人承租其與追加原告沈春蘭所共有坐落桃園市
02 ○○區○○段2710-2、2711-2、2711-3、2711-4、2710-14
03 地號土地（下分別以系爭2710-2、2711-2、2711-3、2711-
04 4、2710-14地號土地稱之，合稱系爭土地），興建同段6442
05 -1、6442-2建號建物（建物門牌：桃園市○○區○○○路00
06 0號，下稱系爭建物）以經營加油站業務，系爭土地之租賃
07 期限已屆滿，被上訴人應將系爭建物贈與其為由，依其與被
08 上訴人於民國95年10月17日所簽訂之土地租賃契約變更協議
09 書（下稱系爭協議書）第6條約定、民法第767條第1項前段
10 規定，請求被上訴人將系爭建物之所有權移轉登記予其。嗣
11 於本院追加沈祥有、沈春蘭、詹秀美（下稱沈祥有等3人）
12 為原告，並基於相同主張，依同一約定及規定，請求被上訴
13 人將系爭建物之所有權移轉登記予上訴人及追加原告。被上
14 訴人雖不同意（本院卷第154頁），然上訴人追加沈祥有等3
15 人為原告後，完全援用原訴之訴訟資料及證據，其原因事
16 實、應受判決事項之聲明與原訴大致相同，原訴之訴訟及證
17 據資料，於追加之訴均得以沿用，其紛爭得在同一程序加以
18 解決，其請求之基礎事實應屬同一，且對追加原告、被上訴
19 人之審級利益及防禦權之保障尚無重大影響，依上開規定，
20 其所為之追加，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、上訴人及追加原告主張：上訴人、上訴人之配偶即追加原告
23 詹秀美、上訴人之父即訴外人沈鳳昌於93年12月4日與被上
24 訴人之法定代理人黃清官、訴外人許育華簽訂土地租賃契約
25 書（下稱系爭租約），約定將上訴人所有系爭2710-14地號
26 土地、沈鳳昌所有系爭2710-2、2711-2、2710-3（按：應為
27 「2711-3」）地號土地、詹秀美所有系爭2711-4地號土地出
28 租予被上訴人興建系爭建物以經營加油站業務。嗣沈鳳昌於
29 95年3月13日死亡，上訴人經追加原告授與代理權，於95年1
30 0月17日與被上訴人法定代理人黃清官另簽訂系爭協議書，
31 其第6條約定兩造如未就系爭土地續訂租約，則被上訴人應

01 將系爭建物無條件贈與伊等。系爭租約之租賃期限已於107
02 年3月31日屆滿，兩造並未就系爭土地續訂租約。且伊等於
03 系爭土地經徵收前為系爭土地之所有人，就系爭土地及坐落
04 其上之系爭建物有所有物返還請求權。爰依系爭協議書第6
05 條約定、民法第767條第1項前段規定，請求擇一判令被上訴
06 人將系爭建物之所有權移轉登記予伊等。（原審為上訴人敗
07 訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之追加）。
08 並於本院聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系
09 爭建物之所有權移轉登記予上訴人及追加原告。（三）願供
10 擔保，請准宣告假執行。

11 二、被上訴人則以：伊已於110年3月15日以中壢郵局第226號存
12 證信函檢附伊公司函文，依民法第408條規定向上訴人、沈
13 祥有、沈春蘭為撤銷贈與系爭建物之意思表示，並於本院11
14 1年4月29日準備程序期日，當庭對上訴人及追加原告撤銷伊
15 就系爭建物之贈與，上訴人及追加原告自不得依系爭協議書
16 第6條請求伊將系爭建物之所有權移轉登記予其等。且上訴
17 人及追加原告非系爭建物之所有人，上訴人及追加原告依民
18 法第767條第1項前段規定，請求伊將系爭建物之所有權移轉
19 登記予其等，亦屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上
20 訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

21 三、兩造不爭執之事項：（本院卷第156頁）

22 （一）上訴人、沈鳳昌、詹秀美於93年12月4日與被上訴人之法
23 定代理人黃清官、許育華簽訂系爭租約，約定將系爭土地
24 出租予被上訴人興建系爭建物以經營加油站業務（原審卷
25 第101至117頁）。

26 （二）沈鳳昌於95年3月13日死亡。上訴人、沈祥有、沈春蘭於9
27 5年10月17日與被上訴人之法定代理人黃清官另行簽立系
28 爭協議書（原審卷第27至33頁、第119至125頁）。

29 （三）被上訴人為系爭建物之所有人（原審卷第35至37頁）。

30 （四）系爭土地於109年11月11日經桃園市政府地政局區段徵
31 收，目前土地所有人為桃園市（本院卷第83至87頁）。

01 四、上訴人及追加原告主張系爭租約之租賃期限已於107年3月31
02 日屆滿，兩造並未就系爭土地續訂租約，且其等為系爭土地
03 之原所有人，就系爭建物亦有所有物返還請求權，自得依系
04 爭協議書第6條約定、民法第767條第1項前段規定，請求被
05 上訴人將系爭建物之所有權移轉登記予其等，為被上訴人所
06 否認，並以前詞置辯，經查：

07 （一）上訴人及追加原告依系爭協議書第6條約定，請求被上訴
08 人將系爭建物之所有權移轉登記予其等，有無理由？

09 1. 按有限公司在設立登記前，由執行業務股東，以有限公
10 司名義所為法律行為發生之權利義務，於公司辦理設立
11 登記後，即由公司繼受（最高法院72年度台上字第2246
12 號判決要旨參照）。查黃清官、許育華前於93年12月4
13 日代表設立中之被上訴人向上訴人、詹秀美、沈鳳昌承
14 租系爭2710-2、2710-14、2711-2、2710-3、2711-4地
15 號土地興建系爭建物以經營加油站業務，並簽訂系爭租
16 約，系爭租約「其他約定」載明：「乙方（即被上訴
17 人）現正籌設階段如公司名稱及負責人、股東等，目前
18 以黃清官、許育華為簽約代表，正式公司名稱依公司登
19 記事項卡為準」等語。嗣詹秀美於94年11月24日將其所
20 有系爭2711-4地號土地之所有權以夫妻贈與為原因移轉
21 登記予上訴人，被上訴人則於95年1月18日經核准設
22 立，以黃清官為負責人，並繼受黃清官、許育華代其訂
23 定之系爭租約權利義務，有系爭租約、土地登記公務用
24 謄本、公司基本資料在卷可憑（原審卷第101至117頁、
25 原審限閱卷第1頁、臺灣桃園地方法院102年度訴字第55
26 7號第133至139頁、第142至145頁）。又沈鳳昌於95年3
27 月13日死亡，上訴人、沈祥有、沈春蘭於95年10月16日
28 全權委任上訴人處理其等繼承沈鳳昌對被上訴人之租約
29 權利事宜，上訴人並於95年10月17日代表其本人、沈祥
30 有、沈春蘭與代表被上訴人之黃清官簽訂系爭協議書，
31 除更正租賃標的其中所載系爭2710-3地號為系爭2711-3

01 地號土地外，並於第6條約定「原契約第七條租期期滿
02 或終止第（三）項變更如下：雙方如未能續約有關地上
03 物部分，乙方（即被上訴人）同意無償贈與甲方（即上
04 訴人、沈祥有、沈春蘭）使用，若因贈與所生相關稅
05 費，由甲方負擔。如甲方不作加油站使用，則乙方須無
06 條件拆除地上物，恢復原狀」等語。而系爭租約之租賃
07 期限已於107年3月31日屆滿，兩造並未就系爭土地續訂
08 租約，亦為兩造所不爭，並有系爭協議書、授權書、戶
09 籍謄本在卷可稽（原審卷第119至125頁、本院卷第31至
10 33頁、105年度壢訴更一字第1號卷一第31至35頁、第10
11 9頁）。是上訴人及追加原告主張上訴人、沈祥有、沈
12 春蘭與被上訴人間系爭租約之租賃期限已於107年3月31
13 日屆滿，雙方並未就系爭土地續訂租約，依系爭協議書
14 第6條約定，被上訴人應無償將系爭建物贈與上訴人、
15 沈祥有、沈春蘭，應可採取。至追加原告詹秀美已於94
16 年11月24日將系爭2711-4地號土地所有權移轉登記予上
17 訴人，自該時起，其已非系爭租約之出租人，且其嗣後
18 亦未與被上訴人簽訂系爭協議書，非該協議書之當事
19 人，其自不得本於系爭協議書第6條約定有所請求，併
20 予敘明。

- 21 2. 次按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償
22 給與他方，他方允受之契約，民法第406條定有明文。
23 又贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與。其一
24 部已移轉者，得就其未移轉之部分撤銷之。前項規定，
25 於經公證之贈與，或為履行道德上義務而為贈與者，不
26 適用之。亦為民法第408條所明文。系爭租約第7條「租
27 期期滿或終止」第（三）項約定：「雙方如未能續約有
28 關地上物部分，乙方（即被上訴人）同意贈與甲方（即
29 沈鳳昌、上訴人。詹秀美於94年11月24日將系爭2711-4
30 地號土地移轉登記予上訴人，該部分租約應對上訴人繼
31 續存在）使用；如甲方不作加油站使用，乙方需拆除地

上物，恢復原狀」等語（原審卷第111頁）。上訴人、沈祥有、沈春蘭與被上訴人嗣簽訂系爭協議書，其第6條將系爭租約第7條租期期滿或終止第（三）項約定變更為：「雙方如未能續約有關地上物部分，乙方（即被上訴人）同意無償贈與甲方（即上訴人、沈祥有、沈春蘭）使用，若因贈與所生相關稅費，由甲方負擔。如甲方不作加油站使用，則乙方須無條件拆除地上物，恢復原狀」等語（原審卷第81頁）。被上訴人與上訴人、沈祥有、沈春蘭簽訂系爭協議書，於第6條約定系爭租約之租賃期限屆滿，雙方未就系爭土地續訂租約時，同意將其所有之系爭建物無償贈與上訴人、沈祥有、沈春蘭，核其性質，應屬一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之贈與契約。又上訴人、沈祥有、沈春蘭與被上訴人間系爭租約之租賃期限已於107年3月31日屆滿，雙方並未就系爭土地續訂租約，依系爭協議書第6條約定，被上訴人應將系爭建物無償贈與上訴人、沈祥有、沈春蘭，固詳前述。惟系爭建物現仍登記為被上訴人所有，其權利尚未移轉，有系爭建物之土地建物查詢資料在卷可稽（本院卷第91、92頁），依上開說明，於系爭建物之權利移轉前，被上訴人非不得撤銷贈與，則其於110年3月15日以中壢郵局第226號存證信函檢附公司函文，依民法第408條規定，向上訴人、沈祥有、沈春蘭為撤銷其贈與系爭建物之意思表示（原審卷第127至135頁），自屬有據。上訴人及追加原告固主張基於誠信原則，被上訴人不得撤銷贈與云云。惟承前所述，贈與物之權利未移轉前，除經公證之贈與，或為履行道德上義務而為贈與者外，贈與人得撤銷其贈與。系爭建物之贈與，未經公證，亦非被上訴人為履行道德上義務而為，於系爭建物之權利未移轉前，被上訴人自得撤銷贈與。況上訴人、沈祥有、沈春蘭前以被上訴人興建系爭建物時損害其所有建物為由，訴請被上訴人賠償其損害，並

01 經本院以108年度上字第577號判決確定；黃清官、許育
02 華亦以上訴人、沈祥有、沈春蘭於系爭租約之租賃期限
03 屆滿未退還押租金為由，訴請上訴人、沈祥有、沈春蘭
04 返還押租金，並經本院以109年度上易字第646號判決確
05 定，有上開民事判決在卷可稽（本院卷第115至130頁、
06 第163至170頁），且經本院調取上開案卷核閱無誤。衡
07 諸被上訴人撤銷系爭建物之贈與前，雙方間已屢次爭
08 訟，無和諧情誼存在，亦難認被上訴人依民法第408條
09 規定撤銷贈與，有何違反誠信原則之情，上訴人及追加
10 原告上開主張，應非可採。被上訴人既於系爭建物之權
11 利移轉前撤銷其贈與，上訴人、沈祥有、沈春蘭已無從
12 再依系爭協議書第6條約定為請求，其等依系爭協議書
13 第6條約定，請求被上訴人將系爭建物之所有權移轉登
14 記予其等，自非有據。

15 （二）上訴人及追加原告依民法第767條第1項前段規定，請求被
16 上訴人將系爭建物之所有權移轉登記予其等，有無理由？

17 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之。此項規定，於所有權以外之物權，準用之。民法第
19 767條第1項前段、第2項定有明文。倘非物之所有人，
20 亦無其他物權者，自無依上開規定行使所有物返還請求
21 權之餘地。

22 2. 上訴人及追加原告主張被上訴人因系爭租約之租賃期限
23 屆滿，且未續訂租約，已喪失系爭建物之所有權，且其
24 為系爭建物所坐落系爭土地之原所有人，就系爭建物及
25 系爭土地有所有物返還請求權，其等得依民法第767條
26 第1項規定，請求被上訴人將系爭建物之所有權移轉登
27 記予其等，固提出系爭土地之土地登記第一類謄本、所
28 有權狀為證（原審卷第39至45頁、第185至193頁）。然
29 系爭建物為被上訴人所有，為兩造所不爭，並有土地建
30 物查詢資料在卷可稽（本院卷第91至92頁），上訴人及
31 追加原告既非系爭建物之所有人，就系爭建物自無所有

01 物返還請求權可言。至上訴人及追加原告固曾為系爭土
02 地之所有人，惟其等現已非系爭土地之所有人，有土地
03 建物查詢資料在卷可稽（本院卷第83至88頁），且其等
04 依民法第767條第1項前段規定，亦僅得請求被上訴人返
05 還無權占有之系爭土地，無從請求被上訴人將坐落系爭
06 土地上之系爭建物所有權移轉登記予其等。是上訴人及
07 追加原告依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人
08 將系爭建物之所有權移轉登記予其等，亦非有據。

09 五、綜上所述，上訴人依系爭協議書第6條約定、民法第767條第
10 1項前段規定，請求被上訴人將系爭建物之所有權移轉登記
11 予上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
12 決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
13 為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加沈祥有等3
14 人為原告，依系爭協議書第6條約定、民法第767條第1項前
15 段規定，請求被上訴人將系爭建物之所有權移轉登記予上訴
16 人及追加原告，亦無理由，其假執行之聲請失所附麗，且請
17 求所有權移轉登記，係請求命為一定意思表示，性質上亦不
18 適於為假執行之宣告，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此
21 敘明。

22 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
23 第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 111 年 7 月 13 日
25 民事第十二庭

26 審判長法 官 陳秀貞

27 法 官 陳婷玉

28 法 官 毛彥程

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 （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
02 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
03 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
04 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，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 7 月 13 日
07 書記官 陳冠璇