臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第261號

上　訴　人　苗栗世紀楊生化科技有限公司
法定代理人　蔡富貴
被　上訴人　陳素麗
　　李佩倫

上列當事人間請求返還占有物事件，上訴人對於中華民國112年9月25日臺灣新竹地方法院112年度訴字第423號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前開規定；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第24條、第25條、第26條之1、第8條第2項、第113條準用第79條分別定有明文。查上訴人於民國98年5月18日經主管機關廢止其公司登記，有其公司基本資料、臺北市政府98年5月18日府產業商字第09837182700號函及其公司設立登記表可稽（見原審卷㈠第111、115-118頁、本院卷第91頁），是上訴人依法應行清算程序，而上訴人之公司章程並未規範清算人之人選，且上訴人之法定代理人蔡富貴（下逕稱其名）於104年間向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）聲請呈報其為上訴人之清算人，經該法院以104年度司司字第153號裁定認蔡富貴之聲請欠缺法定要

件而駁回其聲請後，迄未向法院呈報清算人等情，有上訴人公司章程、士林地院112年7月6日士院鳴民司容104司司153字第1129012351號函及所附上開聲請駁回裁定可按（見原審卷㈠第119、409-412頁），故應以上訴人唯一股東蔡富貴（見原審卷㈠第118、222頁）為清算人，對外代表公司。揆諸上開說明，本件應列蔡富貴為上訴人之法定代理人進行本件訴訟，合先敘明。

二、次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項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主張爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩者請求在同一程序加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。本件上訴人原依民法第962條規定，起訴請求被上訴人陳素麗、李佩倫（下分稱其名，合稱被上訴人）應分別返還門牌號碼新竹縣○○市○○○街00○00號建物（下分稱00、00號建物，合稱系爭建物）。嗣於本院審理中，追加侵權行為法律關係為請求權基礎（見本院卷第18、206頁）。經核上訴人追加之訴與原訴之主要爭點及證據資料相同，請求之基礎事實同一，揆諸上開說明，應予准許。至上訴人追加依借名登記法律關係，代位請求陳素麗、李佩倫分別將00、00號建物暨坐落土地所有權回復登記至訴外人潘淑娟（下逕稱其名）部分，由本院另以裁定駁回，不予贅述，附此敘明。

三、被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：潘淑娟原為系爭建物之所有權人，伊與潘淑娟

於94年1月20日簽訂投資協議書（下稱系爭投資協議書），並於同年11月7日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定潘淑娟將系爭建物出租予伊，租賃期間自94年1月20日起至114年1月20日止，共計20年，每月租金新臺幣（下同）5萬元，潘淑娟將該20年租金投資伊公司培育樹苗，及取得出售樹苗淨利二千分之一股權，且該協議書及租約，業於94年11月7日經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）所屬民間公證人公證在案。詎潘淑娟嗣將00、00號建物分別借名登記予訴外人鍾享麟、李志龍（下分稱其名），鍾享麟再以非真實之買賣為原因，將00號建物所有權借名登記予陳素麗，李志龍亦以非真實之買賣為原因，將00號建物所有權借名登記予訴外人李爵班（下逕稱其名），李爵班再移轉予李佩倫，依民法第425條第1項規定，伊與潘淑娟間之租賃法律關係，對被上訴人仍繼續存在，系爭建物現由被上訴人占有使用中，侵害伊之占有權，爰依民法第962條規定及侵權行為法律關係，請求陳素麗、李佩倫分別將00、00號建物騰空遷讓返還予上訴人等語。

二、被上訴人則以：

㈠陳素麗部分：伊係經房屋仲介購買00號建物，當時與上訴人及鍾享麟均不認識，係善意買受00號建物，應受法律之保護。上訴人曾於97年間對伊提起侵占罪之刑事告訴，經臺灣新竹地方檢察署以97年度偵字第5196號為不起訴處分（下稱另案偵查案件），蔡富貴復對潘淑娟就系爭建物提起法定抵押權存在訴訟，經原法院以105年度訴字第935號駁回其訴，可見上訴人主張其對系爭建物有權利存在云云，均非真實。又潘淑娟於94年1月10日即與鍾享麟配偶即訴外人連香聰（下逕稱其名）就00號建物暨坐落土地簽訂不動產買賣契約書，復於同年4月6日辦理所有權移轉登記予鍾享麟，顯無可能於94年11月7日將00號建物出租與上訴人，況潘淑娟於另案偵查案件中證稱係將系爭建物借予蔡富貴使用，系爭租約應為虛假而無效。另00號建物從未交付上訴人占有使用，自

無民法第425條規定之適用，況上訴人本件請求已罹於時效等語，資為抗辯。

㈡李佩倫部分：伊係因信賴00號建物之登記公示資料，向李爵班買受該建物，應受法律之保護。上訴人曾於105年間就00號建物暨坐落土地對李爵班提起塗銷所有權移轉登記訴訟，經原法院以105年度重訴字第39號判決駁回其訴。又潘淑娟於另案偵查案件中證稱其係將系爭建物借予蔡富貴使用等語，且系爭租約悖於公共秩序及誠信原則，應係通謀虛偽而無效。上訴人事實上未曾占有00號建物，自無占有權被侵害，亦無從民法第425條規定主張權利，況上訴人本件請求已罹於時效等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，其上訴聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡陳素麗應將00號建物騰空遷讓返還予上訴人。

㈢李佩倫應將00號建物騰空遷讓返還予上訴人。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、查潘淑娟於92年7月18日以買賣為原因，登記為系爭建物所有權人，嗣於94年4月28日以買賣為原因，將00號建物之所有權移轉登記予鍾享麟，鍾享麟復於96年11月15日以買賣為原因，將00號建物所有權移轉登記予陳素麗；潘淑娟另於95年1月23日以買賣為原因，將00號建物所有權移轉登記予李志龍，李志龍再於103年6月20日以買賣為原因，將該建物所有權移轉登記予李爵班，李爵班復於106年12月22日以買賣為原因，將該建物所有權移轉登記予李佩倫等情，有系爭建物謄本、新竹縣竹北地政事務所112年6月7日北地所登字第1120002513號函所附異動索引可稽（見原審卷㈠第23、27-29、225-239頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、上訴人主張其為系爭建物之承租人，系爭租約對被上訴人仍繼續有效存在，惟被上訴人剝奪其對系爭建物之占有，爰依民法第962條規定及侵權行為法律關係，請求被上訴人遷讓

及返還系爭建物等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。準此，該條規定之適用，必以該租賃物讓與之時，已存在有效之租賃契約，並經承租人占有中為前提。查：

1.上訴人固與潘淑娟於94年1月20日簽立系爭投資協議書，約定由潘淑娟以租賃契約之20年租金投資甲方培育樹苗，取得出售樹苗淨利二千分之一股權（見原審卷㈠第21頁），惟其等至同年11月7日始簽立系爭租約，由潘淑娟將系爭建物出租予上訴人，復於同日就系爭租約於臺北地院所屬民間公證人重慶聯合事務所進行公證，有系爭租約及公證書等件可稽（見原審卷㈠第13-20頁）。系爭租約第二條雖約定租賃期間自94年1月20日起至114年1月20日止，然該約定旁已括號註記「起租日需公證當日以後之日期」等語，公證書亦載租賃期間自「公證日起」至114年1月20日止（見原審卷㈠第15、17頁），則系爭租約與公證書所載之起租日已有不同，即非無疑。又潘淑娟早於94年1月20日即與連香聰就00號建物簽立土地買賣契約書，並由蔡富貴擔任介紹人，復於94年4月28日將00號建物所有權移轉登記予鍾享麟（見原審卷第229、375-381頁），上訴人卻與已非00號建物所有權人之潘淑娟於94年11月7日作成系爭租約，並持登載所有權人為潘淑娟之舊建物所有權狀（見原審卷㈠第20頁），至臺北地院所屬民間公證人重慶聯合事務就系爭租約進行公證，參以潘淑娟於另案偵查案件證稱係將系爭建物借與蔡富貴使用等語（見原審卷㈠第283頁），則系爭租約之內容真實性已有可議，上訴人主張其自94年1月20日起即承租系爭建物云云，顯非真實。

2.再查蔡富貴於原審先陳稱：潘淑娟租給上訴人的時候，有交

給上訴人使用，但後來因為潘淑娟給她的同學住，所以我又交給她的同學住，是鍾享麟還有李志龍云云（見原審卷㈠第74頁）；嗣改稱：上訴人並未將系爭建物交給李志龍、鍾享麟使用，系爭建物租用之目的是給員工住云云（見原審卷㈠第342-343頁）；復改稱：潘淑娟借伊用，伊在92、93年有進去房子住，當時因為潘淑娟工程款沒有付給我，她也付不出來，所以才會跟伊（按應指上訴人）簽系爭租約，讓伊收租金來抵債云云（見原審卷㈠第345頁），蔡富貴為上訴人之法定代理人，然其就上訴人如何占有系爭建物之事實說詞反覆，難以憑採。則上訴人究有無占有使用系爭建物、何時開始占有？00、00號建物所有權自潘淑娟分別移轉登記予鍾享麟、李志龍，再分別陸續移轉登記至陳素麗、李佩倫時，上訴人是否均持續占有系爭建物等情，均屬不明，上訴人就此有利於己之事實亦未進一步舉證以實其說，難認其主張為真。則被上訴人抗辯：00、00號建物所有權分別自潘淑娟移轉登記予鍾享麟、李志龍，鍾享麟再移轉登記予陳素麗，李志龍再移轉登記予李爵班，李爵班復移轉登記予李佩倫時，上訴人均未占有系爭建物等語，應屬實在。

3.綜上所述，上訴人並未舉證證明其基於承租人之地位自始占有使用系爭建物，其主張依民法第425條規定，被上訴人應繼受系爭租約之效力云云，要屬無據。

㈡次按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條固有明定。惟所謂占有人，為對於物有事實上管領力之人，此觀諸同法第940條之規定即明。故以占有被侵奪為原因請求返還占有物者，惟對於物有事實上管領力之占有人始得為之，如對於占有物未有事實上之管領力，即使對於占有物有合法之權源，亦不能本於占有請求返還（最高法院42年台上字第922號、44年台上字第165號、64年台上字第2026號判例意旨參照）。又民法第962條條規定請求權，自侵奪或妨害占有或危險發生後，1年間不

行使而消滅，此觀民法第963條規定自明。查上訴人未能證明其有占有系爭建物之事實存在，已如前述，難認其為民法第962條所稱對於物有事實上管領力之占有人，則其依該規定為本件請求，顯無理由。況陳素麗於96年11月15日取得00號建物所有權，蔡富貴並於97年間對陳素麗提起侵占之刑事告訴，業據檢察官為不起訴處分確定，有新竹地檢署檢察官97年度偵字第5196號不起訴處分書可按（見原審卷㈠第277-291頁），堪認陳素麗至遲於97年間即取得00號建物之占有；而李佩倫於107年1月3日點交00號建物取得占有，亦有中信房屋房地產點交書可憑（見原審卷㈠第417頁），是上訴人遲至112年始依民法第962條規定提起本件訴訟，顯已逾1年之時效，被上訴人抗辯上訴人之請求罹於時效，不得再為本件請求等語，於法有據。

㈢末按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。因侵權行為所定之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起2年間不行使而消滅，民法第184條第1項、第197條第1項前段分別定有明文。查上訴人無法舉證證明其為系爭建物之承租人，已如前述，被上訴人基於系爭建物之所有權人而占有系爭建物，並無不法侵害上訴人之權益，上訴人基於侵權行為之法律關係請求被上訴人負損害賠償責任，顯屬無據。又蔡富貴於97年間即對陳素麗提起侵占之刑事告訴，李佩倫於107年1月3日即點交00號建物而取得占有，業如前述，且蔡富貴於原審稱其調不動產的登記謄本始知00號建物由李佩倫占有，已經好幾年了等語（見原審卷㈠第344頁），足徵上訴人於97年間即知悉陳素麗占有使用00號建物，並於起訴前數年即知悉李佩倫占有使用00號建物，被上訴人就此抗辯上訴人依侵權行為法律關係為本件請求已罹於2年之消滅時效而消滅等語，核屬有據，益徵上訴人此部分之請求為無理由，附此敘明。

六、從而，上訴人依民法第962條及民法第184條之規定，請求陳

素麗、李佩倫應分別將00號、00號建物騰空遷讓返還予上訴人，為無理由，不應准許。是則，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　18　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　范明達

法　官　張嘉芬

法　官　葉珊谷

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　陳玉敏