

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第376號

上訴人 莊鴻江
莊鴻文

共同

訴訟代理人 吳佳育律師
李嘉泰律師
李蕙珊律師

被上訴人 順城股份有限公司

宏得股份有限公司

共同

兼法定代理

人 蔡國熊

共同

訴訟代理人 陳志誠律師

參加人 沁玥社區3至12樓管理委員會

法定代理人 陳怡君

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年4月10日臺灣士林地方法院112年度訴字第745號判決提起上訴，經本院於115年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件參加人沁玥社區管理委員會之法定代理人已變更為陳怡君，為被告提出新北市淡水區公所114年4月15日新北淡工字

01 第1142630512號函（本院卷第323至330頁）可稽，其陳明承
02 受訴訟核無不合，應予以准許，先予敘明。

03 二、上訴人主張：伊等共有，應有部分各1/2，坐落新北市○○
04 區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）。曾為被上訴人宏
05 得股份有限公司（下稱宏得公司）自108年1月1日起至108年
06 12月31日止，在系爭土地如原判決附圖所示A部分（下稱A部
07 分）劃設停車標示，做為停車位使用；在B部分（下稱B部
08 分，與A部分合稱A、B部分）上興建石牆、磚造花圃、植栽
09 而無權占有。被上訴人順城股份有限公司（下稱順城公司）
10 其後繼續無權占有系爭土地A、B部分迄今，自應將占有系爭
11 土地A部分之停車標示塗銷、B部分之地上物拆除並返還伊
12 等。又宏得公司、順城公司無權占用系爭土地A、B部分，依
13 社會通常觀念應獲有相當於租金之利益，致伊等受有損害，
14 自應負損害賠償之責或返還該部分不當得利責任。再者，被
15 上訴人蔡國熊（下分稱其名，與宏得公司、順城公司合稱被
16 上訴人）為順城公司、宏得公司之法定代理人，執行上開公
17 司業務，違反法令致伊等受損害，亦應與順城公司、宏得公
18 司負連帶賠償責任等情。爰依民法第767條第1項、第179
19 條、第184條第1項前段、公司法第23條第2項規定，求為命
20 順城公司將系爭土地A部分之停車標示塗銷、B部分之地上物
21 拆除後，將A、B部分返還上訴人；蔡國熊、順城公司連帶給
22 付上訴人莊鴻文、莊鴻江（下分稱其名）各新臺幣（下同）
23 25萬7,429元本息，及自111年12月1日起至返還系爭土地A、
24 B部分之日止，按月給付7,355元；連帶給付莊鴻文、莊鴻江
25 各8萬8,260元本息；蔡國熊、順城公司連帶給付莊鴻江15萬
26 5,270元本息，暨自111年12月1日起至返還系爭土地A、B部
27 分之日止，按月給付上訴人4,436元；蔡國熊、順城公司連
28 帶給付莊鴻文15萬5,270元本息，暨自111年12月1日起至返
29 還系爭土地A、B部分之日止，按月給付上訴人4,436元；蔡
30 國熊、宏得公司連帶給付莊鴻江、莊鴻文各5萬3,232元本息
31 之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。原審為上訴人不利之

01 判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)順城
02 公司應將系爭土地A部分之停車標示塗銷，騰空應返還上訴
03 人。(三)順城公司應系爭土地B部分之地上物拆除，騰空後返
04 還上訴人。(四)蔡國熊、順城公司應連帶給付莊鴻江25萬
05 7,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息，暨自111年12月1日起至返還系爭土地部
07 分之日止，按月給付莊鴻江7,355元。(五)蔡國熊、順城公司
08 應連帶給付莊鴻文25萬7,429元，及自起訴狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年12月1
10 日起至返還上開土地之日止，按月給付莊鴻文7,355元。(六)
11 蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻江8萬8,260元，及自起訴
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
13 (七)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻文8萬8,260元，及自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息。(八)蔡國熊、順城公司應連帶給付上訴人莊鴻江15萬
16 5,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
17 利率5%計算之利息，暨自111年12月1日起至返還系爭土地部
18 分之日止，按月給付莊鴻江4,436元。(九)蔡國熊、順城公司
19 應連帶給付莊鴻文15萬5,270元，及自起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年12月1
21 日起至返還系爭土地部分之日止，按月給付莊鴻文4,436
22 元。(十)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻江5萬3,232元，及
23 自民事聲明追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息。(十一)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻文5萬
25 3,232元，及自民事聲明追加狀繕本送達翌日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息。(十二)願供擔保請准宣告假執
27 行。

28 三、被上訴人則以：系爭土地固僅登記為上訴人共有，且為道路
29 預定地，惟實際係供同段70地號上門牌號碼新北市○○區
30 ○○○路0段00號建築物（下稱系爭大樓）基地（下稱70地號
31 土地）出入口與計畫道路中正東路（下稱公路）相連結之空

01 地部分，且為70地號土地作為建築基地取得建造執照之必要
02 條件。蔡國熊早在80年8月17日與上訴人訂立「合作建築房
03 屋契約書」（下稱合建契約書）約明系爭土地與70地號土地
04 均作為與上訴人合作興建系爭大樓之基地範圍，且該等約定
05 之權利義務得轉讓蔡國熊為主之公司。嗣蔡國熊擔任負責
06 人之宏得公司與上訴人、訴外人王旭、王守仁、陳昭源、陳昭
07 運等人簽訂「協議書」（下稱「協議書」），復就系爭土地
08 約定在政府徵收前，由上開簽訂協議書之人共同使用，倘為
09 政府徵收，徵收補償費由土地登記所有權人領受。宏得公司
10 本於「協議書」上對系爭土地之使用權，在系爭土地上鋪設
11 柏油，劃設系爭土地A部分編號06至10號停車位（編號01至
12 05號停車位為上訴人使用），興建B部分之石牆、磚造花
13 圃、植栽，並占用至108年12月31日，嗣由順城公司買受宏
14 得公司在系爭大樓3至5、7至9及11、12樓層之所有權後，繼
15 續占用迄今。因此，宏得公司、順城公司係基於合建契約
16 書、「協議書」之約定及占有連鎖之原理，而有合法占有使
17 用系爭土地之權源。縱認宏得公司、順城公司無權占有系爭
18 土地A、B部分，惟上開占用之土地部分，係宏得公司出資設
19 置地上物而占有使用，應與公司法第23條第2項之構成要件
20 有間，蔡國熊應不負公司負責人連帶責任。再者，上訴人於
21 起訴前已逾2年之侵權行為損害賠償請求權時效及5年不當得
22 利之請求權時效，伊等均得為時效抗辯，拒絕給付等語，資
23 為抗辯。答辯聲明：(一)上訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
24 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 四、參加人則以：自成立社區至今，系爭土地之停車位均由社區
26 管理委員會維護清潔，且供住戶使用，社區對前方系爭土
27 地，有實質管理權，若將系爭土地交付地主，會導致住戶公
28 共安全與住戶權益受損等語，資為抗辯。

29 五、查，上訴人為系爭土地所有權人，應有部分各2分之1，且系
30 爭土地位於「淡水(竹圍地區)都市計畫」範圍內，土地使用
31 分區為「道路用地」。系爭土地A部分有5個停車格，每個

01 停車格內噴有「沁玥」字樣；B部分有石牆、磚造花圃，花
02 圃上有植物、假山及「沁玥歡迎賞屋」之招牌在花圃內，為
03 原審於112年9月5日會同兩造及地政人員至現場履勘，製有
04 勘驗筆錄、照片足稽（見原審卷一第228至237頁）。該土地
05 A部分停車位標示及B之地上物，係由宏得公司於93年後設
06 置，自108年12月31日起由宏得公司讓與順城公司占有使
07 用，有新北市政府112年11月28日新北府城測字第
08 1122352454號函、上訴人在本院之陳述及航空照片可資參佐
09 （見原審卷第346頁；本院卷第165、219頁）。兩造並不爭
10 執（見本院卷第459頁），堪認為真實。

11 六、上訴人以宏得公司、順城公司先後無權占有其等共有之系爭
12 土地A、B部分，順城公司應返還上訴人占用之土地部分，且
13 宏得公司、順城公司應負有返還占用期間不當得利之責等
14 節，為被上訴人否認，且以前詞置辯，經查：

15 （一）宏得公司、順城公司在系爭土地之使用權

16 1. 蔡國熊於80年8月17日與上訴人訂立合建契約書，雙方於
17 第一條約定：「甲方(即上訴人)願提供其所有座(應為
18 「坐」字之誤繕)落於台北縣○○鎮○○段
19 ○○○○○○○地號之土地貳筆(即70地號土地及系爭土
20 地)面積約壹仟陸佰柒拾捌點玖捌平方公尺(實際面積以
21 地政機關實地複丈並除道路用地後之面積為準)全部作為
22 乙方(即蔡國熊)合作興建房屋(即系爭大樓)之基地，乙
23 方願出資並在基地上作整體規劃設計施工興建」，因此，
24 蔡國熊與上訴人間關於系爭大樓之興建，除70地號土地供
25 為系爭大樓本身所占地面，並將系爭土地約定為基地。又
26 查，系爭大樓之興建地點僅限於70地號土地，有建造執
27 照、系爭大樓竣工圖足按（見原審卷一第26頁）；且系爭
28 土地前臨公路，公路名稱為「中正東路二段」，系爭土地
29 於73年6月15日復被編定為「道路用地」，有淡水鎮(竹
30 圍地區)細部計畫案在卷（見原審卷一第30、142頁）。
31 足認蔡國熊與上訴人係經合建契約書約定，將系爭土地做

01 為系爭大樓興建留設之空地，可供系爭大樓住戶通往公路
02 之通道。

- 03 2. 合建契約書第四條第(一)項約定：「興建完成之房屋（即系
04 爭大樓）依立體分配原則甲方（即上訴人）分配取得百分
05 之五十五（55%），乙方（即蔡國熊）分配取得百分之四
06 十五（45%）」（見原審卷一第19頁）。蔡國熊與上訴人
07 於81年9月2日就該約定修正為「(一)興建完成之房屋分配，
08 甲方分得地下壹樓、壹樓、貳樓、陸樓、拾樓及地下車
09 位：平面貳位、立體車位貳位，餘各樓由乙方取得。(二)建
10 物規劃為地下貳層，地上拾貳層」，有手寫「協議書」可
11 按（下稱手寫協議書，見原審卷一第146頁）。因此上開
12 合建之約定，蔡國熊與上訴人就興建後之系爭大樓樓層所
13 有權之分配，另以合意改為按樓層水平劃分。惟同條第(三)
14 項僅約定：「土地：雙方依照分配主建物面積比例分配」
15 （見原審卷一第19頁），因約定內容過於簡略，系爭土地之
16 所有權歸屬及使用劃分方法並不明確。嗣宏得公司、王
17 旭、王守仁、陳昭源、陳昭運另與上訴人訂立「協議
18 書」，於第三點約定「道路預定地部分（即系爭土地）在
19 政府徵收前，由協議書人共同使用，爾後之徵收補償費由
20 土地登記所有權人領受」（見原審卷一第148頁），因系
21 爭土地自76年10月5日即已登記在上訴人名下，於蔡國熊
22 與上訴人間訂立合建契約書前，上訴人即為系爭土地之所
23 有權人，並未曾為所有權移轉登記，有土地建物查詢資料
24 可稽（見原審卷一第54頁）。可見上訴人經與宏得公司間
25 之約定，系爭土地固為系爭大樓之基地，但上訴人仍登記
26 為系爭土地之所有權人，日後於政府徵收作為道路使用，
27 並得領受補償費。但上訴人須與宏得公司、王旭、王守
28 仁、陳昭源、陳昭運共同使用系爭土地。復因宏得公司為
29 系爭大樓之起造人，取得系爭大樓3至5、7至9、11至12階
30 層房屋之所有權；王旭、王守仁為系爭大樓10階層房屋之
31 所有權人；陳昭源、陳昭運取得系爭大樓6階層房屋所有

01 權，有建造執照、手寫協議書、異動索引在卷（見原審卷
02 一第26、146、458、462頁）。上訴人則為系爭大樓地下1
03 樓、1樓及2樓之所有權人，此參以上訴人曾於89年5月4號
04 將該等階層房屋委託訴外人新淡水房屋出售，有展示卡照
05 片可參（見本院卷第179頁）。足認系爭土地之使用係依合
06 建契約書第四條第(三)項及「協議書」之約定，由系爭大樓
07 各階層房屋所有權人按一定比例分配使用。上訴人固以手
08 寫協議書其等預定可分得系爭大樓之地下1樓、1樓、2
09 樓、6樓及10樓、平面及立體各2 停車位，與實際僅分得
10 系爭大樓地下1 樓、1 樓及2 樓，地下室2 個機械停車位
11 不符，否認手寫協議書之真正云云。然證人即順城公司顧
12 問呂芳建證稱：系爭大樓興建完成後，本要以垂直分配，
13 嗣手寫協議書依上訴人期望改成水平分配等語，與上訴人
14 實際取得系爭大樓之地下1 樓、1、2 樓相符，已足證手
15 寫協議書之形式上真正。上訴人僅以系爭大樓房屋實際分
16 配數量與手寫協議書內容不符，否認手寫協議書之真正，
17 尚不可取。

18 3. 再查，王旭、王守仁將所有系爭大樓10階層房屋出售宏得
19 公司，宏得公司再於104年11月3日出售予蔡國熊，蔡國熊
20 復於109年2月4日轉售與順城公司；陳昭源、陳昭運於106
21 年9月25日將系爭大樓6階層房屋所有權出售予蔡國熊，蔡
22 國熊又於109年2月4日再轉售給順城公司；宏得公司於104
23 年11月3日將所有系爭大樓3至5、7至9、11至12階層房屋
24 之所有權出售予蔡國熊，蔡國熊再於109年2月4日轉售順
25 城公司，有異動索引附卷足參（見原審卷一第458、462
26 頁）。宏得公司、順城公司均係以其等為系爭大樓房屋所
27 有權人之地位，依合建契約書第四條及「協議書」之約
28 定，自得與上訴人為系爭土地之共同使用。

29 4. 證人呂芳建證稱：宏得公司於93年間將系爭大樓3 至12階
30 層房屋變更為旅館經營，並向上訴人承租系爭大樓之地下
31 室1樓、1樓及2 樓做為辦公室營業空間，即將系爭土地A

01 部分劃設停車標示，做為停車位使用；在B部分上興建石
02 牆、磚造花圃、植栽，均經上訴人同意始為使用等語（見
03 本院卷第403頁），且當庭繪製簡圖供參（見本院卷第405
04 頁）。證人蔡國熊亦證述：宏得公司畫定系爭土地A部分
05 停車格、在B部分設置花圃、圍牆及假山造景，均有與地
06 主即上訴人協調或取得同意，其當時為宏得公司之董事長
07 等語（見原審卷二第29、30頁）。核與上訴人自承：宏得
08 公司於92年10月起曾向上訴人承租系爭大樓地下1樓、1樓
09 及2樓三個商業樓層，因宏得公司再轉租對象有旅館及飯
10 店業者，有使用大型客車需求，有變更車位方向、數量及
11 地下室車道進出方式等語情節一致（見本院卷第165
12 頁），復有93年6月14日航空照片可資對照（見本院卷第
13 219頁）。可見宏得公司與上訴人共同使用期間，曾徵得
14 上訴人同意，為系爭土地A、B部分之使用。因宏得公司將
15 系爭大樓房屋之所有權出售予蔡國熊，蔡國熊再轉售順城
16 公司；宏得公司亦將其系爭A、B部分於108年12月31日
17 交付順城公司占有使用，均如上述。按當事人之一方將其
18 因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，並與該
19 承受人成立契約者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不
20 同，非經他方之承認，對他方固不生效力，惟該他方之承
21 認不以明示為限，即默示同意亦屬之。所謂默示同意，係
22 指依當事人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思
23 者而言（最高法院102年度台上字第248號判決意旨參
24 照）。又占有之移轉。因占有物之交付而生效力；占有之
25 繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占有與其前
26 占有人之占有合併，而為主張，為民法第946條、第947條
27 第1項所明定。本件順城公司因係宏得公司系爭大樓房屋
28 所有權之特定繼受人，依合建契約書第四條及「協議書」
29 之約定，本可與上訴人為系爭土地之共同使用。上訴人復
30 自宏得公司於108年間讓售順城公司起，明知順城公司繼
31 續使用系爭土地A、B部分，而長期未為異議，可推知對於

01 宏得公司使用系爭土地A、B部分之權利義務轉讓順城公
02 司，應為同意。且順城公司就其在系爭土地A、B部分之使
03 用權約定，在未經上訴人未為合法終止前，得對抗上訴人
04 之占有返還請求。宏得公司、順城公司所辯其等占用系爭
05 土地A、B部分為有權占有，並非無據。至上訴人以呂芳建
06 證稱上訴人等地主戶在系爭大樓分配比例為55%，與上訴
07 人實際獲配比例僅占系爭大樓51%，地下2樓之54個機械
08 停車位，僅獲配7個機械停車位，否認呂芳建之證詞為真
09 正云云。惟上訴人自陳蔡國熊曾於103年間，因鄰地都市
10 計畫更新，為整合鄰地一同參加，故有調整地主戶之分配
11 比例，有系爭大樓建物分配比例表可參（見本院卷第433
12 頁）。足認上述分配比例之變動，係蔡國熊所為土地整合
13 行為所致，呂芳建未必知悉，與本件系爭土地A、B部分之
14 具體使用亦無關，上訴人憑此否認呂芳建證詞真正，尚不
15 足取。上訴人復又以其等係自84年8月31日起即將系爭大
16 樓1樓房屋出租予訴外人春北有限公司（下稱春北公司）
17 作為養老乃瀧日本料理店使用，87年間並無變更承租人之
18 情形。87至88年間將系爭大樓地下1樓及2樓出租予訴外人
19 紅樹林傢俱有限公司（下稱紅樹林公司），當時因春北公
20 司與紅樹林公司關於停車位使用紛爭，故上訴人始將系爭
21 土地上之停車位劃設格局進行改變，並由紅樹林公司使用
22 系爭土地A、B部分作為停車空間，1樓承租戶使用面對大
23 樓右側。並要求上開停車空間由系爭大樓2樓及地下1樓承
24 租戶協商使用之，與呂芳建對照87年11月12日航空照片時
25 證述當時為因應上訴人將1樓出租他人營業使用，將宏得
26 公司原本使用之停車位與上訴人使用之停車位平行之證詞
27 不符，且呂芳建無法解釋同年8月7日航空照片路邊車位是
28 斜的，且長度很長，是要給遊覽車使用，但為何同年11月
29 12日之照片改劃為平行方向，而無遊覽車使用需求之原
30 因，否認呂芳建證詞真正云云。然呂芳建之證詞要僅證明
31 上訴人亦有提供系爭土地做為停車使用之事實，與上訴人

01 主張系爭土地僅供系爭大樓通行至公路之通道用途不合，
02 至系爭土地何時為何位置之停車使用，在宏得公司於92年
03 10月前尚未設置系爭土地A部分停車位標示、B部分之地上
04 物，而為系爭土地上開部分事實管領力之行使，與本件尚
05 無涉，上訴人僅以呂芳建所證情節未如上訴人熟捻，即謂
06 呂芳建之證詞非真正，自不足取。

07 5. 綜上，宏得公司、順城公司對於系爭土地A、B部分之占有
08 使用，均有權源。

09 (二) 上訴人以合建契約書第一條載有「…(實際面積以地政機
10 關實地複丈並扣除道路用地之面積)全部作為乙方合作興
11 建房屋之基地…」，否認系爭土地與70地號土地均為系
12 爭大樓之基地，宏得公司、順城公司自無因取得系爭大樓
13 房屋所有權即享有系爭土地共同使用權之可能云云。惟上
14 訴人此部分主張顯與同條約定「甲方(即上訴人)願提供
15 其所有座落於台北縣○○鎮○○○○○○○○○○地號之
16 土地貳筆面積約壹仟陸佰柒拾捌點玖捌平方公尺…，全部
17 作為乙方合作興建房屋之基地，…」，明言係將系爭土地
18 及70地號土地均做為基地之文義不符。所謂「實際面積以
19 地政機關實地複丈並扣除道路用地之面積」一語，顯係就
20 「…土地貳筆面積約壹仟陸佰柒拾捌點玖捌平方公尺…」
21 因無法於約定時精確計算，故以地政機關之實測面積為
22 準，是項主張顯與約定文義未合，自未可採。上訴人固又
23 以後續合建範圍實際未及於系爭土地，解為合建契約書約
24 定之真意，應僅限於70地號土地云云，並提出系爭大樓建
25 造執照為據(見原審卷一第26頁)。然建造執照係指建築
26 物之新建、增建、改建及修建，應向建築主管機關請領之
27 執照(建築法第28條第1款)，建造執照之記載與合建契
28 約書之約定無涉。且依合建契約書約定之文義可知，基地
29 之範圍僅能以地政機關就系爭土地、70地號土地之實測為
30 準，不受建造執照之記載、系爭大樓本身所占地面面積限
31 制，上訴人僅以建造執照所載範圍，主張合建契約書所約

01 定基地範圍不包含系爭土地，要不可取。再者，上訴人以
02 合建契約書第四條第(三)項固約定：「土地：雙方依照分配
03 主建物面積比例分配」，但宏得公司、順城公司並未在系
04 爭土地取得任何權利，可見系爭土地並非合建之基地云
05 云，執為主張。惟第四條第(三)項之約定，並未明定土地何
06 權利須按主建築物面積比例分配，倘以意定方式按一定比
07 例約定系爭土地之使用方式，亦不違反同條項之約定。上
08 訴人僅以系爭土地未見有宏得公司或順公司產權或其他物
09 權歸屬之分配，即謂系爭土地非合建契約書之基地云云，
10 自非可採。

11 (三) 上訴人固不否認「協議書」之真正，但依「協議書」第三
12 條約定「道路預定地部分在政府徵收前，由協議書人共同
13 使用，爾後之徵收補償費由土地發記所有權人領受」。可
14 見系爭土地於系爭大樓興建完成後，係由上訴人繼續保持
15 所有，宏得公司未經上訴人同意將系爭土地A部分劃設停
16 車標示，做為停車位使用；在B部分上興建石牆、磚造花
17 圃、植栽。嗣又讓順城公司繼續占有，該2 公司均為無權
18 占有云云。惟宏得公司係於92年10月間將系爭大樓3 至12
19 階層房屋變更為旅館經營，並向上訴人承租系爭大樓之地
20 下室1樓、1樓及2 樓做為辦公室營業空間，始對系爭土地
21 為A、B部分為劃定停車格、造景等之占有使用，順城公司
22 復受讓宏得公司系爭大樓房屋所有權，對系爭土地已有共
23 同使用權，復承擔宏得公司在系爭土地A、B部分使用權利
24 義務，當然得續為系爭土地該等部分之使用，均已如前
25 述。是項主張，與事實不符，尚不足採。上訴人又以其與
26 蔡國熊合建契約書之約定，固同意蔡國熊「出資在基地上
27 做整體規劃設計施工興建」，然蔡國熊最終僅以70地號土
28 地為建築基地，並經准許以70地號土地與系爭土地地界線
29 為建築線，且系爭土地依都市計畫係劃定為道路預定地，
30 故應係以系爭土地為系爭大樓出入口之通道，始能通過申
31 請並完成建案，可見系爭土地對系爭大樓合建案言，至多

01 僅能提供系爭大樓出入之用，不能作其他用途使用，宏得
02 公司、順城公司對系爭土地A、B部分之使用方法，與約定
03 不合云云，執為上訴理由。且引用系爭大樓圖說、土地使用
04 分區查詢網頁為據（見原審卷一第160、142頁）。然證
05 人即上訴人之父經營瓦斯公司時之員工陳清火證述：訴外
06 人吳中興曾於91年間左右，向上訴人承租系爭大樓2樓房
07 屋作卡拉OK店使用，當時在系爭土地畫設停車位，以北部
08 分是車道，供汽車旅館使用，以南部分是車位，供吳中興
09 與另外2個承租營業者使用，以南約有9-10個車位等語。
10 且當庭畫出停車格所在位置附卷（見本院卷第396至397、
11 407頁）。證人呂芳建亦曾對照87年8月7日航空照片，
12 謂：「面對大樓右側車位是上訴人使用，鄰中正東路部分
13 的停車位由宏得公司及王、陳家共同使用」；對照87年11
14 月12日航空照片稱：「當時因應上訴人將1樓出租給他人
15 營業使用，將宏得公司原本使用的停車位與地主使用的停
16 車位平行，宏得公司停車位仍是宏得公司使用」；對照90
17 年11月29日航空照片證述：「將原本圓形植栽拆除，留下
18 空地可供臨時停車，但宏得公司與上訴人使用範圍仍維持
19 與87年11月12日空照圖相同」等語。足認系爭土地於宏得
20 公司92年10月向上訴人承租系爭大樓地下1樓、1樓及2
21 樓作為辦公室使用前，上訴人已長期與宏得公司或其他共
22 同使用權人就系爭土地之使用約明具體停車區域，上訴人
23 並提供其出租商家使用，於供停車使用期間，亦曾數度合
24 意為位置之變動。上訴人僅以系爭土地為道路預定地、70
25 地號土地與系爭土地地界線係建築線所在，即聲稱系爭土
26 地僅供通道使用云云，顯不足取。

27 （四）按所有物返還請求權，須占有人無占有所有物之合法權
28 源，始足當之。倘占有人有占有之合法權源，即不得對之
29 行使所有物返還請求權（最高法院109年度台上字第2880
30 號判決意旨參照）。又按侵權行為以故意或過失侵害他人
31 之權利為成立要件，倘無侵害權利之行為，自不生侵權行

01 為之責任（最高法院106年度台上字第1826號判決意旨參
02 照）。再按不當得利，須以無法律上原因而受利益，致他
03 人受損害為成立要件，此觀民法第179條規定即明。因給
04 付而受利益者，倘該給付係依有效成立之債權契約而為
05 之，其受利益即具有法律上之原因，尚不生不當得利問
06 題。本件宏得公司、順城公司於占有使用系爭土地A、B部
07 分期間，係依合建契約書第四條及「協議書」之約定，並
08 經上訴人之同意，取得合法權源。上訴人主張順城公司應
09 將系爭土地A部分之停車標示塗銷、B部分之地上物拆除
10 後，將A、B部分返還上訴人，並應將侵害上訴人系爭土地
11 所有權之損害賠償及無法律上原因取得相當於租金之損害
12 給付上訴人，均無理由。

13 七、上訴人主張蔡國熊為該2 公司負責人，於該2 公司無權占用
14 系爭土地期間，係執行公司業務，違反法令致上訴人受損
15 害，應依公司法第23條第2項規定，與宏得公司、順城公司
16 連帶負損害賠償責任乙節。然因宏得公司、順城公司並無不
17 法侵害事實如上述。從而，上訴人此部分主張，亦非屬有
18 據。

19 八、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179條、第184條
20 第1項前段、公司法第23條第2項規定，聲明請求(一)順城公司
21 應將系爭土地A部分之停車標示塗銷，騰空應返還上訴人。
22 (二)順城公司應系爭土地B部分之地上物拆除，騰空後返還上
23 訴人。(三)蔡國熊、順城公司應連帶給付莊鴻江25萬7,429
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息，暨自111年12月1日起至返還系爭土地部分之日
26 止，按月給付莊鴻江7,355元。(四)蔡國熊、順城公司應連帶
27 給付莊鴻文25萬7,429元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
28 償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年12月1日起至
29 返還上開土地之日止，按月給付莊鴻文7,355元。(五)蔡國
30 熊、宏得公司應連帶給付莊鴻江8萬8,260元，及自起訴狀繕
31 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)蔡

01 國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻文8萬8,260元，及自起訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(七)
03 蔡國熊、順城公司應連帶給付上訴人莊鴻江15萬5,270元，
04 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
05 之利息，暨自111年12月1日起至返還系爭土地部分之日止，
06 按月給付莊鴻江4,436元。(八)蔡國熊、順城公司應連帶給付
07 莊鴻文15萬5,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息，暨自111年12月1日起至返還
09 系爭土地部分之日止，按月給付莊鴻文4,436元。(九)蔡國
10 熊、宏得公司應連帶給付莊鴻江5萬3,232元，及自民事聲明
11 追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。(十)蔡國熊、宏得公司應連帶給付莊鴻文5萬3,232元，及
13 自民事聲明追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息。為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴
15 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
16 判，為無理由，其假執行之聲請，無所附麗，均應予駁回。

17 九、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
21 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

23 民事第六庭

24 審判長法 官 周美雲

25 法 官 汪曉君

26 法 官 古振暉

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 (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
31 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

01 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
02 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
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

05 書記官 廖逸柔