臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第55號

上　訴　人　嶸豐科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇兆達

訴訟代理人　蘇育紘

　　王中平律師

被 上訴 人　烏林建龍福德宮

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　邱沐成

訴訟代理人　田俊賢律師

　　宋英華律師

　　徐玉樹

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國112年11月13日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第195號第一審判決提起上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國96年4月13日取得桃園市○○區○○段000○000地號(下逕稱地號，合稱系爭土地)所有權，當時系爭土地即已遭被上訴人無權占用興建廟宇設施，伊雖未要求被上訴人返還系爭土地，惟亦未同意被上訴人得使用。詎被上訴人為免伊日後請求返還土地或給付租金，竟於103年9月10日要求伊之代表人蘇兆達同意其無償使用195地號土地，並簽立同意書(下稱系爭同意書）。然蘇兆達未經伊同意，逕自簽立系爭同意書，對伊不生效力。縱認系爭同意書對伊有效，同意使用範圍亦不及194地號土地等情。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，並陳明願供假執行擔保，

求為命被上訴人將坐落194地號土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號A1、B1、C1、D1、J、K1、L1、N2所示地上物（下合稱地上物一）拆除；及將坐落於195地號土地上如附圖編號A、B、C、D、E、F、G、H、I、K、L、M、N、N1、O所示地上物（下合稱地上物二）拆除，並將地上物一、二所占用之土地騰空遷讓返還上訴人，暨為假執行宣告（下稱原審聲明）之判決（原審判決上訴人敗訴，其提起上訴）。並上訴聲明：原判決廢棄；改判如原審聲明。

二、被上訴人則以：訴外人徐華山之孫徐文鉅於86年11月17日出具同意書（下稱徐氏同意書），表示願將○○鄉○○村○○○段00之0地號土地（下稱00之0地號)捐獻予伊使用，惟徐文鉅後因債務糾紛，00之0地號土地遭其債權人聲請強制執行，經法院拍賣而於94年4月21日由訴外人詹益棟取得該地後，再於96年4月13日出售該地並移轉所有權予上訴人。嗣00之0地號土地於100年間經分割為194、195地號土地。上訴人於買受系爭土地時，知悉廟宇設施之存在，應受徐氏同意書之拘束。又蘇兆達於103年9月10日簽立系爭同意書，代表上訴人承諾將系爭土地借予伊建立廟宇使用，而與伊成立未定期限之使用借貸契約，須至該處不作廟宇設施使用，或已不堪使用時，返還期限始屆至，地上物一、二現仍作為廟宇設施使用，上訴人自不得請求返還土地等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、詹益棟於94年4月21日經法院拍賣取得00之0地號土地所有權並於同年5月3日完成所有權移轉登記。嗣該土地分割出00之000地號土地（下稱00之000地號土地）。詹益棟於96年4月13日將00之0地號及00之000地號土地出售並移轉登記予上訴人。其後00之000、00之0地號土地經分割及重測後編定為194、195地號土地，被上訴人興建之地上物一、二分別坐落於194、195地號土地等事實，為兩造所不爭執（見本院卷188、190頁），堪信為真實。上訴人請求被上訴人拆除地上物

一、二，並返還系爭土地，為被上訴人以上開情詞所拒。茲就爭點論述如後：

㈠兩造間成立使用借貸契約，被上訴人有權占有系爭土地：

1.按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間。而締約之當事人為何人？應以締約當時之事實及其他一切證據資料作為判斷之標準，不能拘泥於字面文句致失真義。又代表人代表本人所為之法律行為或事實行為，在法律上視為本人之行為，與本人親自實施之情形完全相同。且代表人雖未以本人之名義為法律行為，而實際上有代表之意思，並為相對人所明知或可得而知者，亦得發生代表（隱名代表）的效果（最高法院106年度台上字第2331號判決意旨參照）。

2.蘇兆達為上訴人之唯一董事，且自上訴人設立時起即擔任代表人等情，為兩造所不爭執（見本院卷188頁、原審卷307頁），並有經濟部商工登記資料可查（見原審卷375頁），堪認蘇兆達為上訴人之代表人，有權代表上訴人為法律行為。考以上訴人不爭執形式真正之系爭同意書記載：「本人座落於○○鄉○○段地號0195土地，同意烏林村建龍福德宮管理委員會廟宇設施使用，同意人：蘇兆達，103年9月10日」等內容（見原審卷21頁、本院卷189頁），顯係以195地號土地所有人地位為意思表示，而195地號土地當時為上訴人所有，足見同意人雖僅由蘇兆達署名，然其有代表上訴人簽署之意思甚明，揆諸上開說明，堪認上訴人已由蘇兆達代表承諾將土地借予被上訴人興建廟宇設施使用。

3.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立約當時情形及其他一切資料，考量契約之目的及經濟價值、交易習慣、論理及經驗法則與誠信原則，並檢視解釋結果是否符合兩造間權利義務之

公平正義，且應兼顧不能逸出契約可預測之文義範圍（最高法院114年度台上字第1954號判決意旨參照）。

4.系爭同意書雖僅記載同意借用「195地號土地」，未一併記載194地號土地，惟細繹系爭同意書內容，可知被上訴人借用土地之目的，係供作廟宇設施使用。福德宮主殿及觀音座魚池、圍牆及矮牆等廟宇設施於上訴人取得系爭土地前，即已興建於該處一情，為兩造所不爭執（見本院卷189頁不爭執事項㈤），且依桃園市大溪地政事務所土地複丈成果圖（見本院卷19頁）所示，可見福德宮主殿及觀音座魚池等均橫跨194、195地號土地興建，並非偏在195地號土地上。再者，被上訴人廟宇設施四周均設有圍牆及界標，其占用範圍得以特定，為兩造所不爭執（見本院卷253頁），堪認兩造於簽立系爭同意書時，均已知悉被上訴人之廟宇設施實際使用土地之範圍包括194、195地號土地，上訴人當無可能僅同意出借195地號土地，而不同意出借194地號土地之理。準此，被上訴人於締約時既已占有圍牆內全部廟宇設施及其坐落土地，而194、195地號土地共同構成同一廟宇設施之基地，依契約目的、履約情形及交易常情，應認兩造真意係就全部廟宇設施坐落之土地成立使用借貸契約，而非僅以系爭同意書文字所載之195地號土地為限。是以，被上訴人辯稱系爭同意書之借用物包括194、195地號土地等語，應屬可採。

5.上訴人於103年9月10日簽立系爭同意書後，被上訴人即於同年12月23日匯款新臺幣（下同）2萬3,156元予上訴人，以補償上訴人先前就195地號土地所繳納之3年地價稅；其後，上訴人於104年至108年間繳納該地地價稅後，均將稅單傳真予被上訴人，由被上訴人依該年度稅額匯款或交付現金予上訴人等情，為兩造所不爭執（見本院卷252至253頁），並有被上訴人帳冊明細、地價稅繳款書及匯款申請書可稽（見原審卷161至169頁）。倘上訴人並無同意被上訴人借用系爭土地之真意，衡情應係請求被上訴人返還系爭土地，而非於每年

繳納地價稅後，通知被上訴人償付當年度地價稅款。是以，綜觀系爭同意書簽立後兩造之履約情形，益徵兩造確有就系爭土地成立使用借貸契約之真意。

6.再觀上訴人於111年7月19日寄發予被上訴人之存證信函載明：「……法定代理人蘇兆達於103年9月10日同意該土地由烏林建龍（原函誤載為『建隆』）福德宮管理委員會供廟宇設施使用……相同內容亦明載於烏林建龍（原函誤載為『建隆』）福德宮管理委員會組織章程……故本公司與烏林建龍福德宮管理委員會依民法第464條成立使用借貸關係……」等語（見原審卷173至174頁），可知上訴人於111年間仍認知兩造間成立使用借貸之法律關係。則上訴人主張兩造間未成立使用借貸契約云云，無非臨訟翻異之詞，並不可採。

7.上訴人固主張：蘇兆達雖同意被上訴人借用系爭土地，然其既未以上訴人名義於系爭同意書上用印，自不得認上訴人亦同意出借系爭土地云云。惟上訴人於111年7月19日寄發之存證信函已明載兩造間就系爭土地成立使用借貸關係，業如前述；而該存證信函除蓋有蘇兆達印章外，亦蓋有上訴人之印文（見原審卷173頁），足認上訴人對該存證信函所載內容亦予認同，益徵蘇兆達係代表上訴人簽署系爭同意書，應屬明確。再觀上訴人管理委員會組織章程第2條記載：「本福德宮座落龍潭區烏林里工五路90巷55之1號，部分建廟土地（約200餘坪）由『嶸豐科技』蘇兆達大德無償提供使用」等內容（見原審卷142頁），足認被上訴人亦認系爭土地所有權人為上訴人，且蘇兆達係代表上訴人處理系爭土地出借事宜。是蘇兆達簽署系爭同意書時，縱未以上訴人名義簽署，然依其簽約經過、事後履約情形、上開存證信函內容及被上訴人管理委員會組織章程所載，足認其係本於代表上訴人之意思而為意思表示，且為被上訴人所知悉。準此，蘇兆達承諾出借系爭土地之意思表示，應視為上訴人所為，兩造間自已成立系爭土地使用借貸契約。上訴人前開主張，自不足採。

8.上訴人另謂被上訴人係以編釘門牌為由，要求伊簽訂系爭同意書，並非要建築廟宇設施云云。惟系爭同意上已載明「廟宇設施使用」等文字，顯示兩造係以系爭土地供作被上訴人之廟宇設施使用為借貸之目的。且被上訴人於102年8月8日即已申請編釘門牌，經桃園○○○○○○○○○編為門牌桃園市○○區○○里○○路00巷00○0號等情，有桃園龍潭區戶政事務所函及檢附之編釘門牌申請書為證（見原審卷345、347頁），是尚難認被上訴人於103年9月10日仍以編釘門牌為由，要求上訴人簽立系爭同意書。上訴人雖又主張遭被上訴人欺騙，誤信須編釘門牌，故同意借地與被上訴人云云，然縱認其主張屬實，上訴人既未撤銷該同意出借土地之意思表示，其意思表示仍屬有效，自應受系爭同意書之拘束。

㈡系爭同意書未定期限，被上訴人應於地上物一、二不再作為廟宇設施使用時，始負返還責任。

1.契約未定期限者，借用人應於依借貸之目的使用完畢時返還之，此觀民法第470條規定自明。依系爭同意書所載：「同意烏林村建龍福德宮管理委員會廟宇設施使用」之意旨，堪認被上訴人借用系爭土地之目的，係作為廟宇設施使用之基地。是兩造簽定系爭同意書，既未約定借用期限，自以被上訴人使用系爭土地之目的完畢，即地上物一、二不再作為廟宇設施使用時，返還期限始屆至。

2.地上物一、二現仍作為廟宇設施使用等情，有現場照片可證（見原審卷259至291頁），則系爭土地既尚未依借貸之目的使用完畢，兩造間使用借貸契約之返還期限自未屆至，被上訴人有權繼續占有，上訴人請求被上訴人拆除地上物一、二及返還占用之土地，均屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，求為如其原審聲明之判決，非屬正當，不應准許。原審所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，應駁回其上訴。

五、末查，上訴人雖聲明訊問證人吳美如，以證明被上訴人曾以辦理編釘門牌為由，使其誤信而簽署系爭同意書等情（見本院卷254、297頁）。惟縱認上訴人此部分主張屬實，因其迄未依法撤銷同意出借系爭土地之意思表示，該意思表示仍屬有效，並對其發生拘束力，自無從據此為有利於上訴人之認定。是此部分待證事實，縱經證明，亦不足影響本件判決結果，自無調查之必要。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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　22　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　胡芷瑜

法　官　林尚諭

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　22　　日

書記官　莫佳樺