

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上更一字第33號

上訴人 蘋果實業有限公司

法定代理人 楊子貴

訴訟代理人 曾靖雯律師

複代理人 李育禹律師

被上訴人 健通紡織股份有限公司

法定代理人 葉明昇

訴訟代理人 曾怡靜律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年7月31日臺灣臺南地方法院108年度重訴字第116號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，被上訴人並為訴之減縮及擴張，本院於112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人應拆除如附圖一所示第三層乙部分建物、第一層(4)所示三層電梯架部分，及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

上訴人應自坐落臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號土地上之如附圖一所示第三層至第五層編號甲部分面積各199平方公尺建物、第三層編號乙部分面積510平方公尺建物，及自同段2275地號土地上之如附圖二所示編號A部分面積9.31平方公尺地上物、B部分面積3.55平方公尺地上物遷出，並將上開建物（含地上物）返還與被上訴人，暨將如附圖二所示編號C部分面積4.05平方公尺地上物予以拆除。

被上訴人其餘擴張之訴駁回。

廢棄部分第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分第二審及發回前第三審訴訟費用及擴張之訴訴訟費用，均由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於被上訴人以新臺幣37萬元供擔保後，得

01 假執行。但上訴人如以新臺幣110萬8,661元預供擔保，得免為假
02 執行。

03 被上訴人其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
07 但有民事訴訟法第255條第1項第3款擴張或減縮應受判決事
08 項聲明之情形者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1
09 項、第255條第1項第3款規定自明。本件上訴人提起上訴
10 後，被上訴人於第二審程序中減縮上訴人應拆除如附圖一所
11 示第三層甲部分面積199平方公尺建物之請求；另擴張(一)上
12 訴人應自坐落臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○00
13 00地號土地（下分稱各地號土地，合稱系爭土地）上之建物
14 即如附圖一所示第三層至第五層甲部分面積各199平方公尺
15 （下稱第三層至第五層甲部分）、第三層乙部分面積510平
16 方公尺（下稱第三層乙部分）建物，及如附圖二所示坐落22
17 75地號土地上之A部分面積9.31平方公尺（下稱A部分）、B
18 部分面積3.55平方公尺（下稱B部分）、C部分面積4.05平方
19 公尺（下稱C部分）地上物遷出，並將上開建物（含地上
20 物）返還與被上訴人。(二)上訴人應將如附圖一所示第四層及
21 第五層甲部分、第三層乙部分增建建物，(1)部分面積6平方
22 公尺（下稱(1)部分）、(2)部分面積10平方公尺（下稱(2)部
23 分）工作物，A部分（逾原判決主文第2項「第一層(4)所示之
24 三層電梯架」部分之電梯〔鐵皮〕）、B部分、C部分地上物
25 拆除之請求。被上訴人前開所為訴之減縮及擴張，核與前揭
26 規定並無不合，應予准許。

27 二、次按第二審不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上
28 之陳述者，非為訴之變更或追加，此觀民事訴訟法第463條
29 準用同法第256條規定即明。查被上訴人主張伊終止與上訴
30 人間使用借貸契約之意思表示，係依民法第472條第1款、第
31 2款規定之事由，應屬攻擊防禦方法，並非訴訟標的之變更

或追加等情；雖經上訴人抗辯：民法第472條第1款、第2款規定之事由與同法第470條第2項規定之事由不同，應屬訴訟標的之變更或追加等語。惟查，揆諸民法第470條、第472條之規定，係屬使用借貸關係消滅之原因，即具備民法第470條規定之要件者，使用借貸關係當然消滅；具備民法第472條各款規定之事由時，則須貸與人為終止契約之意思表示，使用借貸關係始為消滅。又使用借貸關係不論係屬當然消滅或契約終止消滅之情形，貸與人基於使用借貸關係消滅後所生之借用物返還請求權而請求返還借用物，均係本於同一使用借貸契約關係消滅後所生之法律關係，故應為同一訴訟標的法律關係。是以，民法第470條或第472條規定之要件，為使用借貸關係消滅之原因，並非借用物返還請求權本身，則被上訴人於本院主張伊終止與上訴人間使用借貸契約之意思表示，係依民法第472條第1款、第2款規定之事由，上開法律上之主張，應屬攻擊防禦方法之提出，而非訴訟標的本身之法律關係，故非屬訴訟標的之變更或追加，要可認定。

三、又按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，或如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文。查被上訴人於原審業已主張如後所述兩造不爭執事項(九)所載之事實，嗣於第二審程序提出伊係依民法第472條第2款規定為終止使用借貸契約之法律上主張，僅係就原審已提出之攻擊防禦方法為補充，符合前揭第3款規定之情形，應予准許。又其於本院增加主張民法第472條第1款規定之事由（因Covid 19疫情影響，營運及財務發生重大困難），應屬不可預知之情事，且與兩造爭議之使用借貸契約是否終止消滅息息相關，倘不許其提出將顯失公平，亦與紛爭解決一次性之目的相違，應認該事由符合前揭第6款規定之情形，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊所有系爭土地及其上同段00-0、00-0、00

01 -0、0000建號即門牌號碼臺南市○○區○○街00號建物（下
02 稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），於民國000年0月
03 間借與上訴人暫作廠房使用，未約定返還期限（下稱系爭契
04 約），伊自得隨時請求返還。又伊嗣因Covid 19疫情影響，
05 營運及財務發生重大困難，需用系爭房地，且上訴人未經同
06 意，私自增建附圖一所示之第四層至第五層甲部分、第三層
07 乙部分建物，(1)部分、(2)部分工作物，及附圖二所示A、B、
08 C部分地上物（下合稱系爭增建物），因添附於系爭建物而
09 由伊取得所有權。伊已依民法第472條第1款、第2款規定，
10 向上訴人終止系爭契約，上訴人自己喪失繼續占有系爭房地
11 （含系爭增建物）之權源，應予遷讓返還。如認伊未取得系
12 爭增建物所有權，上訴人應予拆除系爭增建物等情。爰依借
13 用物返還請求權或所有物返還請求權，擇一請求上訴人遷讓
14 返還系爭房地（含系爭增建物）；另依所有物排除妨害請求
15 權，請求上訴人拆除系爭增建物（原審就被上訴人於原審之
16 請求，判命如附件所示，上訴人聲明不服，提起上訴，被上
17 訴人於本院為前開訴之減縮及擴張，未繫屬本院部分，不予
18 贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。暨擴張訴之聲明：(一)上訴
19 人應自附圖一所示第三層甲部分及系爭增建物遷出，並將上
20 開建物（含系爭增建物）返還與被上訴人。(二)上訴人應將如
21 附圖一所示第四層及第五層甲部分建物、第三層乙部分建
22 物，(1)部分、(2)部分工作物，及如附圖二所示A（逾原判決
23 主文第2項「第一層(4)所示之三層電梯架」部分之電梯〔鐵
24 皮〕）、B、C部分地上物拆除。(三)願供擔保請准宣告假執
25 行。

26 二、上訴人則以：兩造於106年3月初就系爭房地以每坪單價新臺
27 幣（下同）18萬元、所有權移轉登記待被上訴人將系爭土地
28 分割完成後辦理、價金於所有權移轉時以抵押貸款支付等買
29 賣必要之點達成合意，被上訴人即交付系爭房地予伊，伊係
30 基於買賣契約而占用系爭房地。縱認伊係基於系爭契約占用
31 系爭房地，惟伊借用之目的既係供作營運使用，使用借貸期

01 限應至伊不再以系爭房地作為營運使用時為止，伊自屬有權
02 占用系爭房地。又伊增建之系爭增建物為獨立建物，並未添
03 附於原建物等語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決（除減縮
04 部分外）廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均
05 駁回。暨答辯聲明：(一)擴張之訴駁回。(二)如受不利判決，願
06 供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)系爭房地為被上訴人所有。

09 (二)如附圖一所示第一層至第五層甲部分建物、第一層至第三層
10 乙部分建物、丙部分面積1047平方公尺（下稱丙部分）倉
11 庫、(1)部分、(2)部分工作物，及如附圖二所示A、B、C部分
12 地上物及其坐落土地，暨附圖一所示丁部分面積525平方公
13 尺（下稱丁部分）土地，現為上訴人占有使用中。又上開第
14 四層至第五層甲部分建物、第三層乙部分建物、(1)、(2)部分
15 工作物，及附圖二所示A、B、C部分地上物為上訴人所增
16 建。

17 (三)被上訴人於108年1月10日寄發如附表二編號1之存證信函予
18 上訴人，上訴人於108年1月22日收受該存證信函。

19 (四)原審卷一第163至183頁、本院前審卷第97至99頁之LINE紀
20 錄，為上訴人與被上訴人法定代理人葉明昇間之對話內容。

21 (五)原審卷一第185至201頁、本院前審卷第101至106頁之LINE紀
22 錄、iMessage信息，為上訴人與被上訴人總經理李東益間之
23 對話內容。

24 (六)被上訴人依民法第472條第1款、第2款規定，以民事答辯狀
25 一（本院卷一第71至80頁）主張上訴人私自加蓋違章建築，
26 並於廠房外部私設電梯、增設電梯鐵皮屋及雨遮，且因本案
27 起訴後，因Covid19疫情影響，營運及財務發生重大困難，
28 因此不可預知之情事，需收回系爭房地借用物自用，進行財
29 務調度處理，向上訴人再為終止系爭契約之意思表示，該繕
30 本於111年2月9日送達於上訴人。

31 (七)原審卷一第131頁照片出入口大門所示「健通蘋果實業」字

樣為上訴人所設。

(八)系爭增建物如本院卷一第395至396頁之勘驗筆錄所示。

(九)被上訴人於原審起訴狀記載：「被告蘋果實業有限公司（原證1）及被告楊子貴於民國（下同）000年0月間開始向原告（原證2）借用台南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號土地、及其上建物即台南市○○區○○○段00○0000○00000○0000○0000○0000○0000○0000號建號第一、二層建物之大約二分之一（原證3，占用位置、面積以實測為準），雙方並未定有返還期限，茲因原告需用上開建物，暨被告未經同意於建物外架構電梯工作物等等因素，原告曾於108年1月10日以台南地方法院郵局存證信函第49號（原證4）通知被告蘋果實業有限公司及被告楊子貴遷讓，經被告蘋果實業有限公司於108年1月22日收受送達；被告楊子貴拒絕領取郵件（原證5），致無法送達，爰以本起訴狀繕本之送達視為通知被告蘋果實業有限公司及被告楊子貴終止本件使用借貸契約之意思表示。使用借貸契約終止後，被告蘋果實業有限公司及被告楊子貴依法應將台南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號土地、及其上建物即台南市○○區○○○段00○0000○0000○0000○0000○0000○0000○0000號建號第一、二層建物返還原告。」，該起訴狀繕本於108年4月24日送達於上訴人。

(十)楊子貴與葉明昇於000年0月間有如附表二編號2即原證6所示之對話內容。

四、兩造爭點：

(一)上訴人有無占有系爭房地之正當權源？

1.上訴人抗辯：兩造約於000年0月間合意買賣系爭房地，每坪18萬元，預估買賣價金為1億8千萬元，被上訴人於106年4、5月間將系爭房地點交予上訴人。上訴人占用系爭房地，係本於兩造間之買賣契約關係等語，是否有據？

2.被上訴人主張以原證4存證信函所載事由，依民法第472條第2款及第470條第2項規定，請求取回借用物並終止系爭契

約，是否合法？

3.被上訴人主張因本案起訴後，因Covid 19疫情影響，營運及財務發生重大困難，因此不可預知之情事，需收回系爭房地借用物自用，進行財務調度處理，依民法第472條第1款規定，終止系爭契約等情，是否發生合法終止系爭契約之效力？

4.上訴人抗辯：縱認兩造未成立買賣契約，而係屬被上訴人主張之使用借貸關係，惟借貸目的係供上訴人營運之用，上訴人仍在營運使用，被上訴人終止系爭契約，並非合法，上訴人非無權占有系爭房地等語，是否可採？

(二)被上訴人依借用物返還請求權（依民法第472條第1款、第2款規定終止系爭契約後之借用物返還請求權、民法第470條第2項）或所有物返還請求權（民法第767條第1項前段規定），擇一請求上訴人遷讓返還系爭房地（含系爭增建物）；另依所有物排除妨害請求權（民法第767條第1項中段規定），請求上訴人拆除系爭增建物，有無理由？系爭增建物是否添附於原建物，不具構造上及使用上之獨立性？

五、本院之判斷：

(一)關於兩造爭點(一)部分：

1.被上訴人主張兩造法定代理人係自幼即認識的朋友，因上訴人原使用倉庫遭收回，伊遂於000年0月間將系爭房地無償借予上訴人使用等情；雖經上訴人以前揭情詞置辯。惟查：

(1)按買賣契約為諾成契約，倘雙方當事人就標的物及價金之要素互相同意者，買賣契約即為成立，此觀民法第153條第1項、第345條第2項規定自明。是以，買賣契約當事人應對於契約內容必要之點，即標的物及價金達成意思表示合致時，始能謂成立買賣契約。

(2)上訴人抗辯：兩造於106年3月初，已就買賣標的為系爭土地之北側二分之一（即以圍牆為界線，土地總面積為1,049坪、建物面積大約為970坪），買賣價金以土地每坪單價18萬元計算，買賣契約標的及價金（約1億8千萬元）均屬可得

01 確定，已達成買賣契約之合意等語，雖據提出上訴人法定代
02 理人楊子貴與被上訴人法定代理人葉明昇、總經理李東益之
03 LINE對話截圖及舉證人陳進添之證詞為憑。然查：

04 ①稽之上訴人法定代理人楊子貴與被上訴人法定代理人葉明
05 昇及總經理李東益間如附表一所示之對話，均係於107年7
06 月至000年00月間之對話，當時除有被上訴人到底要不要
07 賣、分割好了嗎之討論外，上訴人尚且於107年11月7日表
08 示：「分割快一年了我連圖也沒看到」、「你們給我時間
09 何時可過戶交款【交廠房】」等語（見原審卷一第173
10 頁），足見上訴人抗辯兩造於000年0月間成立買賣合意，
11 被上訴人於106年4、5月間將系爭房地點交予伊云云，要
12 難採信。再者，觀諸被上訴人於106年5月20日至106年6月
13 19日仍在系爭房地處舉辦特賣會，有特賣訊息附卷可參
14 （見原審卷一第427至429頁）；上訴人雖質疑該網路訊息
15 真實性及正確性，但斟酌兩造於前揭期間並無訴訟，被上
16 訴人或第三人應無杜撰「【台南永康區】台南健通紡織夏
17 季涼感衣&韓國零食展特賣會活動來囉!快來搶便宜吧（文
18 末有抽獎喔）」貼文之理，且參以上訴人於107年11月7日
19 尚為何時可交廠房之表示，足徵該內容應屬可信。是故，
20 被上訴人既於前揭期間舉行為期一個月之特賣活動，則其
21 主張伊不可能於106年4、5月間將系爭房地點交予上訴人
22 使用，要屬可採。

23 ②次依證人陳進添即時任華南銀行中壢分行經理於本院前審
24 證稱：伊因被上訴人要借款，而到系爭房地現場鑑估。楊
25 子貴有向伊說N次，說一坪18萬元要買整個廠房的一半，
26 說積極找代書分割，伊說等到買賣合約寫好再說，是楊子
27 貴說跟葉明昇講好，伊不知道楊子貴說被上訴人賣一半一
28 坪18萬元是否確定買成功，只是他說很多次講到伊很煩。
29 伊沒有問過葉明昇有無賣土地一半給上訴人，這事情伊從
30 未跟葉明昇確認，伊不知道最後有無買成等語（見本院前
31 審卷第168、170至171、173至174頁），足見證人陳進添係

01 聽聞上訴人法定代理人楊子貴所言要以一坪18萬元買整個
02 廠房的一半，且其亦不知上訴人有無買成，自無法為有利
03 於上訴人之認定。

04 ③又證人陳進添雖另證稱：伊不知鑑價前建物是什麼樣子，
05 但建物は堪用，且有在動，伊說沒有白紙黑字為什麼這樣
06 就在動外表，過了一個多月後，伊去看圍牆已經寫上「健通
07 蘋果實業」等語（見本院前審卷第171頁）。然查，根據華
08 南銀行於106年10月26日就系爭房地價值進行現場鑑估所
09 製作之鑑定表及照片等資料（見本院前審卷第149至155
10 頁），顯示當時系爭建物尚未增建第四至五層甲部分建
11 物，且甲部分建物外牆係掛著健通紡織字樣之招牌，而乙
12 部分建物外牆尚未整修，亦尚未增建第三層乙部分建物及
13 A、B、C部分之地上物。此外，上訴人亦自承伊係自106年
14 11月開始進行外觀之改建工程（見本院卷一第217頁），
15 足徵證人陳進添所證動外表，並非指上訴人事後增建之系
16 爭增建物。再者，兩造若於000年0月間已達成買賣契約之
17 合意，被上訴人並已於106年4、5月間將買賣標的物交付
18 上訴人，則上訴人本於買賣關係取得買賣標的物後，亦無
19 於000年00月間在甲部分建物外牆仍掛著「健通蘋果實
20 業」字樣招牌（見原審卷一第131頁照片）之理。因之，
21 上訴人所辯兩造於000年0月間成立買賣合意，被上訴人於
22 106年4、5月間將系爭房地點交予伊云云，要難憑信。

23 ④況且，衡諸不動產買賣交易常情，有買賣意願之當事人，
24 通常會初步洽談欲買賣交易之標的物及價金，如買賣標的
25 物為建築基地（有法定空地管制）分割後之部分土地，應
26 會先確認是否有分割並移轉所有權之可能性（民法第758
27 條第1項規定參照），俟該主要給付義務即移轉買賣標的
28 物所有權具備實現可能性時，雙方始會進一步著手締約而
29 成立買賣契約。依據系爭土地及其上建物登記謄本之記載
30 （見原審卷一第27至69頁），可知0000地號土地為00-0建
31 號建物之法定空地；0000、0000地號土地為00-0、00-0建

號建物之法定空地，00建號建物坐落0000地號土地上，00-0、00-0建號建物坐落0000、0000、0000地號土地上，00-0建號建物坐落0000地號土地上，00-0、00-0、0000建號建物坐落0000、0000地號土地上；參以附圖一所示圍籬以北範圍之土地，約僅餘編號丁部分525平方公尺為空地，其餘則有建物（含增建物）坐落其上，衡酌一般不動產交易常情，買賣雙方若欲締結分割後之系爭土地圍籬以北部分土地連同系爭建物（買賣標的物）及價金高達約1億8千萬元之買賣契約，自當甚為重視系爭土地依法令得否分割（如符合「建築基地法定空地分割辦法」相關規定），是否具有買賣標的物（即分割特定具體範圍之土地連同其上建物）所有權移轉登記與買受人之可能性，此觀諸上訴人法定代理人與被上訴人法定代理人葉明昇、總經理李東益間如附表一所示之對話內容即明。

⑤次參如附表一所示之對話，可認上訴人所稱兩造間有同意以土地每坪單價18萬元計算買賣標的物價金（約1億8,000萬元）乙情，雖屬可信。惟細繹上開對話內容，包括被上訴人究竟是否要賣、分割好了嗎、分割好買賣程序代書會辦清楚之討論，可見兩造間係以可完成分割之土地為作為買賣議價之基礎及前提條件，故仍處於締約前之磋商準備階段。又依附圖一所示兩造洽談買賣之系爭土地圍籬以北及其上建物坐落情形，暨被上訴人提出如附表三所示之資料，足徵被上訴人主張上訴人欲購買系爭土地圍籬以北部分，因無法符合「建築基地法定空地分割辦法」規定而未能分割，應可採信。

⑥準此，兩造就系爭房地之買賣事宜，仍處於締約前之磋商準備階段，尚未就買賣契約必要之點之買賣標的物部分，即得依法令完成分割之特定具體土地位置範圍達成意思表示之合致，且此部分亦非屬可得確定之範疇，應認兩造就系爭房地之買賣契約尚未成立。上訴人僅以被上訴人承諾以一坪18萬元出售上訴人、出售範圍以土地分割後之範圍

01 作為基準，至於是否完成土地分割過戶程序，係被上訴人
02 於買賣契約成立後之給付遲延違約問題、能否履行登記問
03 題為由，而辯稱兩造間就系爭房地已成立買賣契約，難謂
04 可採。被上訴人主張系爭房地買賣契約尚未成立，伊不可
05 能以買賣關係點交系爭房地予上訴人占有使用，應可採
06 信。

07 (3)綜上，上訴人洽談系爭房地之買賣事宜，係為工廠營運使用
08 之目的，然因其係以圍離以北部分土地及系爭建物為買賣標
09 的物，而有建築基地法定空地分割問題，於兩造締約前之磋
10 商準備階段係屬於不確定之狀態，尚難認兩造就買賣契約必
11 要之點已達成意思表示之合致。而兩造就系爭房地之買賣契
12 約既尚未成立，則上訴人抗辯其係本於買賣關係而占有系爭
13 房地云云，要難憑信。惟被上訴人自認伊於000年0月間將系
14 爭房地無償借貸予上訴人，作為倉庫及辦公室使用（見本院
15 前審卷第133頁），則上訴人原係基於系爭契約而有權占有
16 使用系爭房地，應可認定。

17 2.被上訴人主張伊以附表二編號1（原證4）所示存證信函所載
18 事由，依民法第472條第2款及第470條第2項規定，請求取回
19 借用物並終止系爭契約，系爭契約已合法終止等情；雖經上
20 訴人抗辯：縱認兩造未成立買賣契約，而屬被上訴人主張之
21 使用借貸關係，惟借貸目的係供伊營運之用，伊仍在營運使
22 用，且被上訴人亦知悉伊增建系爭增建物，故被上訴人終止
23 系爭契約，並非合法等語。經查：

24 (1)按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限
25 者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時
26 期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請
27 求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸
28 與人得隨時請求返還借用物。有左列各款情形之一者，貸與
29 人得終止契約：一貸與人因不可預知之情事，自己需用借用
30 物者。二借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用
31 物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。三因借用人怠於

01 注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。四借用人死亡者。民
02 法第470條、第472條分別定有明文。而民法第470條規定係
03 使用借貸終了之當然原因，與具有同法第472條所列各款事
04 由，須待貸與人為終止之意思表示，始生合法終止使用借貸
05 之情形迥異，應屬二事。

06 (2)查被上訴人於000年0月間將系爭房地無償借貸予上訴人使
07 用，係供上訴人作為倉庫及辦公室之用，已如前述，則依一
08 般經驗法則觀察，上訴人為公司法人，係以永續經營為目
09 的，具永久存在之可能性，性質上不能依該使用借貸之目的
10 定有可得確定之期限，足認系爭契約係屬未定期限。次依原
11 審於108年6月3日至系爭房地現場履勘時，上訴人係將系爭
12 房地作為辦公室、倉儲及其他功能使用（見原審卷一第207
13 至209頁），雖可認自000年0月間至被上訴人合法終止系爭
14 契約之日即108年4月24日（詳如後述）期間，上訴人借用系
15 爭房地之借貸目的尚未使用完畢。惟依兩造不爭執事項(三)、
16 (九)、(十)及附圖二所示，可知被上訴人於000年0月間已明確向
17 上訴人表示不同意上訴人於系爭建物私自加蓋違章建築，並
18 於廠房外部私設電梯，且依使用借貸之性質，借用人欲變更
19 借用物之現狀，本應取得貸與人之同意始得為之，然觀諸上
20 訴人就被上訴人之勸阻仍置之不理，繼續增建如附圖二所示
21 之地上物（見本院卷一第81、147頁照片），則被上訴人以
22 上訴人未經同意於建物外架構電梯工作物等因素，而主張以
23 起訴狀繕本之送達作為終止系爭契約之意思表示（見本院卷
24 一第169頁），核與民法第472條第2款規定相符，又該起訴
25 狀繕本已於108年4月24日送達於上訴人，則系爭契約自已於
26 108年4月24日發生合法終止之效力。縱被上訴人於起訴狀未
27 援引該款規定，然揆其主張之終止事由與該款規定要件相
28 合，應認已發生合法終止之效力。至於被上訴人雖另主張伊
29 於附表二編號1所示存證信函已表示以該款事由終止系爭契
30 約云云，然審酌該存證信函之文義及段落記載方式，僅可認
31 其係描述其員工於108年1月7日至廠區巡視時，發現有違章

01 建築而予以阻止之情，至其請求上訴人返還借用物之事由，
02 則係基於借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限之
03 原因事實而為請求，自難認被上訴人於該存證信函有以該款
04 規定所述事由而為終止系爭契約之意思表示。

05 3.綜合上述，上訴人原係基於系爭契約而占有系爭房地，並非
06 基於買賣關係而占有，惟系爭契約已經被上訴人於108年4月
07 24日，依民法第472條第2款規定事由合法終止，則上訴人於
08 系爭契約終止後，自己喪失繼續占有系爭房地之正當權源，
09 而屬無權占有，要可認定。

10 (二)關於兩造爭點(二)部分：

11 1.被上訴人主張上訴人增建之系爭增建物，已附合於系爭建
12 物，由伊取得所有權乙節，為上訴人所否認，經查：

13 (1)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
14 得動產所有權，民法第811條定有明文。所謂建築物，為定
15 著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾
16 使用之構造物或雜項工作物；而雜項工作物，則包括建築物
17 興建完成後增設之昇降設備等工作物（建築法第4條、第7條
18 規定參照）。又所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效
19 用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建
20 之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性，或僅具構造上之獨
21 立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用等是。此
22 類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得
23 增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院
24 100年度台上字第4號判決意旨參照）。

25 (2)依兩造不爭執事項(二)、(八)所載，可知上訴人增建之系爭增建
26 物，如附圖一編號(4)即附圖二編號A部分為三層電梯，與附
27 圖一編號乙部分建物相連，一樓電梯部分為雙面電梯門，可
28 對外對內出入；二樓以上僅有對內電梯門。附圖一編號乙部
29 分第三層樓增建部分閒置未用，有一增建鐵梯可往下往第二
30 層樓，並由第二層樓原樓梯往下往第一層樓，而由第一層樓
31 設置門口處對外出入通行。另編號乙第三層樓與編號甲第三

層樓有一RC樓板可相互連通，可經由甲部分南側鐵梯往下連通至地面層。附圖一編號(1)部分第一層及第二層為室內電梯架，第三層至第五層為室外電梯架，設於附圖一編號(3)部分空間內，可藉由甲、乙、丙、(3)部分大門對外出入，該電梯架接合於甲部分東側外緣牆面上。附圖一編號(2)部分為位於編號(3)部分空間內，其出入方式與上開編號(1)部分相同。另編號丙部分與編號(3)部分為一相通空間。附圖一編號甲部分第三層樓，可藉由甲部分室內設置樓梯或甲部分南側牆面外緣增設之鐵梯對外出入。編號甲部分第四至第五層，可藉由前述甲部分南側設置第三至第五層鐵梯及第一至第三層鐵梯連通地面對外通行。附圖一編號甲第四、五層建物，目前僅搭設鋼骨，樓地板為ALC磚，四面尚未設置牆垣，甲部分增建部分如本院卷一第359頁照片17所示。附圖二B部分雨遮架設置於A部分南側第一層高度位置外緣，C部分水泥地坪設置於A部分電梯第一層南側出入口。

(3)揆諸系爭增建物之增建情形，附圖一所示(2)部分為倉庫內小房間，(1)部分倉庫空間內之五層電梯架，雖具構造上之獨立性，但並無獨立之出入口，欠缺使用上之獨立性，係屬依附於原建築而增建之附屬建物。附圖二所示A部分為3層電梯，B部分為A部分雨遮架，直接與附圖一所示之乙部分建物相連，雖具構造上之獨立性，但依其設置之利用狀況及機能、顯係輔助增強乙部分建物之使用功能，是依二者之依存程度，該A、B部分並無使用上之獨立性，而為原建築之附屬建物。又附圖一所示第三層乙部分增建物雖具構造上之獨立性並設有鐵梯，然該鐵梯僅能通往第二層樓，並無法直接通往地面層；又該乙部分雖另可藉由樓板與第三層甲部分建物相通，然該第三層甲部分非上訴人所增建，亦難認該乙部分可利用甲部分南側鐵梯直接通往地面層，是該乙部分不具使用上之獨立性，應為原建築之附屬建物。另附圖一所示第四至五層甲部分增建物，雖可經由南側鐵梯直接通往地面層，然其內部與原建築彼此互通，顯係與原建築作一體利用，以提

01 升原建築之經濟效用，且該增建物須經由原建築之大門而對
02 外出入通行（見原審卷一第131頁照片），足認該增建物不
03 具使用上之獨立性，非屬獨立之建物，而係依附於原建築之
04 附屬建物。至於附圖二所示之C部分為水泥地坪，係設置於
05 電梯第一層南側出入口，位於系爭建物之外，依其性質及用
06 途，難認係附屬建物。是故，除C部分水泥地坪外之系爭增
07 建物，係依附於原獨立之系爭建物所增建之附屬建物（下稱
08 系爭附屬建物），不得獨立為所有權之客體，依民法第811
09 條之規定，應由原建築所有人即被上訴人取得系爭附屬建物
10 之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。另C部分之水泥地
11 坪，並非民法第811條之規範客體，而無附合規定之適用，
12 被上訴人自無從取得其所有權。

13 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
15 段、中段定有明文。承上所述，上訴人增建之系爭附屬建
16 物，依民法第811條規定，由被上訴人取得該增建部分之所有
17 權；至於上訴人增建C部分水泥地坪，上訴人仍為該增建
18 物之所有人。又上訴人於被上訴人合法終止系爭契約後，已
19 喪失繼續占有系爭房地之正當權源，則被上訴人依前揭規
20 定，請求上訴人應自附圖一或二所示之甲、乙、丙、(1)、
21 (2)、A、B部分建物（含附屬建物或稱地上物）遷出，並將上
22 開建物（含附屬建物或稱地上物）暨丁部分、(4)部分土地返
23 還與被上訴人，及將C部分地上物拆除，為有理由，應予准
24 許。至其依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人應自C
25 部分地上物遷出並交還，非有理由；又上訴人非系爭附屬建
26 物之所有人，並無拆除之權限，則被上訴人依同項中段規
27 定，請求上訴人將系爭附屬建物予以拆除，應無理由。

28 3.上訴人雖另抗辯：系爭房地原本如同廢墟一般，經伊花費數
29 千萬元整修後，才有現今之模樣，被上訴人本件請求權之行
30 使，應屬權利濫用，且違反誠信原則等語。惟查，按權利之
31 行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使

權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條雖定有明文。惟依上所述，兩造就系爭房地之買賣事宜，仍處於締約前之磋商準備階段，尚待確認系爭土地可否依法令完成分割，始得特定具體範圍之買賣標的物，而上訴人於買賣契約尚未成立前，率先就系爭房地為整修，此乃上訴人自我評估後所為之決定，並非基於被上訴人之要求，且上訴人就系爭房地之整修費用，亦非不得另依民法第816條規定為適法之請求。是以被上訴人之本件請求，尚難認係以損害上訴人權益為主要目的之權利濫用行為，亦難認係以犧牲他方利益以圖利自己之違反誠信原則行為。上訴人所辯前詞，尚難採憑。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上訴人應自附圖一或二所示之甲、乙、丙、(1)、(2)、A、B部分之建物（含增建物或稱地上物）遷出，並將上開建物（含增建物或稱地上物）暨丁部分、(4)部分土地返還與被上訴人，及將C部分地上物拆除，為有理由；又其請求遷讓返還應准許部分，另依借用物返還請求權為同一之請求，即無贅予論究之必要。至逾此所為之請求，為無理由。從而，原審就被上訴人於原審所為之請求（除減縮部分外），就超過應准許部分即命上訴人應將第三層乙部分建物及第一層(4)所示之三層電梯架予以拆除部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至被上訴人於原審所為之請求應准許部分，原審判命上訴人給付（除減縮部分外），並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院擴張請求上訴人應自第三層至第五層甲部分、第三層乙部分及A、B部分建物（含增建物或稱地上物）遷出，並將上開建物返還與被上訴人，及將C部分地上物予以拆除，為有理由，應予准許；又該被上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經

核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至被上訴人其餘擴張之訴部分，為無理由，該部分假執行之聲請，已失所依附，均應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 16 日
民事第五庭 審判長法官 藍雅清

法 官 顏淑惠

法 官 張季芬

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 16 日

書記官 方毓涵

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附件：原判決主文第一、二項（原告即被上訴人，被告即上訴人，附圖即本判決附圖一）：

一、被告應將坐落臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000地號土地上之建物即臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○0000號，如附圖所示，第一層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積510平方公尺、丙部分所示面積1047平方公尺、(1)部分所示面積6平方公尺、(2)部分所示面積10平方公尺、第二層編號甲部分所示面積199平方公尺、乙部分所示面積510平方公尺遷出。並將上開建物全部暨臺南市○○區○○○段0000地號土地，如附圖所示丁部分面積525平方公尺及(4)部分所示面積7平方公尺之土地返還與原告。

二、被告應將如附圖所示第三層甲部分所示面積199平方公尺、第三層乙部分所示面積510平方公尺之建物，及第一層(4)所示之三層電梯架予以拆除。

附表一：

時間	證據內容	證據出處
107. 7. 31	李東益：今天7月31日月底過了，您帳對好了嗎？	原審卷一第185至187頁

	楊子貴：今天剛跑完三點半。 李東益：曾幾何時說跑三點半，不可思議！但該做該對的還是要快呀，已延當多時了，不要一延再延好壞也是要個明白，不然我不好交代，明天好嗎？上次提及水電費及1億8千萬的利息我資料在手上順便跟您收。 楊子貴：何時可以辦過戶，姐夫我有些話也想講，人會傻一次不會傻二次，我已懂你，給我拿的利息及匯率差也一起算清楚。【你分割好】我二個月內1.8億全和你清楚。我生意已回來一半營業額沒什麼好怕的。 李東益：【分割好買賣的程序】代書會辦清楚，不用我們費心。 楊子貴：我很急。我要工廠登記証。不然我買這幹嘛。	
107.8.5	楊子貴：你何時有空來談。我急要過戶辦工廠登記証。我也丟入四千多萬不是你說的1000多我錢沒那麼大員能花這麼少。請你撥時間提早說。我很急比你急。 李東益：8月1日我們約了，去您又北上，明天下午二時我看牙醫，回來再去好嗎？	原審卷一第189頁
107.8.8	李東益：子貴，【至始至終我們有誰說不賣或捨不得賣，雖說現工業地漲的厲害，但我們的承諾祇要照正常程序是Ok的】。你現要辦工廠登記祇要過戶手續完成了，你要怎麼辦隨你。回想過去你確實幫了我們忙特此再說聲謝謝。但不能說你須要什麼在程序沒有走完之前沒給你就是人家對不起你。而你想想答應我的有那樣做好做對：我們先前談過你要付水電費…。	原審卷一第190頁
107.10.24	葉明昇：健通部分你應該找承辦銀行大家見面來談才是！ 楊子貴：我找陳經理老早講好是你們分割辦不下來，你貸款時我們就講好，我也灑了一堆錢去整修進來時像廢墟。這全有帳及發票可查不是李總談的一千多，銀行沒談好我去整修我有病嗎？	原審卷一第163至167頁

	葉明昇：我也須找陳經理了解一下！我留下來的部分他要承諾我縮減成多少借貸！不要換成我被抽剩一點點！就慘了！我叫我叫東益丫去找他談談！至於你的部份當然你們去談！ 楊子貴：不會。【分割好了嗎？】當然一照比例分配貸款額。擔保放款。你減少只是像東益講減少利息支出，不可能原貸款二億多蓄（續）留。再由我這拿一億。當時他已經用市價70/100放款，你多拿是我給你的自備款而已，繳完稅就是你多的，我這股東四千萬老已找好。我的貸款是買價八成（7成擔保一成信用）。不要煩你加油。你應該沒我的煩。加油。【如你們捨不得賣。我花費整修費還我也行。我另外去找地方買。】這也是處理辦法之一。我也把它活化成很好租，不像以前廢墟一座連電也亂跳電，你可以下來看一下，這也是處理辦法之一。星期五晚上有空嗎？我上去找你，談一談怎麼處理。東益不給我使用執照影本讓我申請工廠登記證。我也是一直在空耗生命。 葉明昇：星期五晚上有一餐會。 楊子貴：我也可退回育樂街不賣永成路不要股東入股。五年退休或轉戰大陸。 葉明昇：我會轉知東益丫！要他速找陳經理詳談一下！先有個概念和預算！ 楊子貴：不要給自己壓力哪麼大。1/2億我也很好過人生了。…。	
107.11.3	楊子貴：能拜托你請東益回我電話嗎？ 葉明昇：找不到他？我貼給他。 楊子貴：謝謝你。	原審卷一第169頁
107.11.4	楊子貴：哥我們好好談【東益捨不得賣沒關係我不一定要強買】。看我們怎麼解決也行。你們留下也好我改這樣一個月至少可收60萬以上租金。 葉明昇：我了解討論一下。	原審卷一第170頁

	楊子貴：謝謝你。我急要工廠登記證才能有自有品牌。	
107.11.7	楊子貴：不知道處理的如何？我很急要辦工廠登記證。拜託你大陸急用。拜託你回一下。 【捨不得賣也明講沒關係我再去買別地方】。	原審卷一第196至197頁
107.11.7	楊子貴：拜托你請李總回我電話謝謝。說星期一回我。我找不到他。 楊子貴：我很急要辦工廠登記證。 葉明昇：我姊夫處事是一板一眼！這也背景和個性！他是我長輩也是最大股東！因此我大原則必須尊重他！相信你是了解的！所以我上次就提起一切照規定程序就是這原因！ 楊子貴：他說的有理嗎？中後段放他的垃圾我付錢嗎？分割快一年了我連圖也沒看到。你們給我時間何時可過戶交款交廠房，餘料清空廠房淨空。 葉明昇：分割據報快下來！現在重點快約你承貸的銀行及代書你我雙方見面討論承貸及過戶細節才是王道！	原審卷一第171至174頁
107.11.8	楊子貴：【旁邊有一廠300多坪也在賣很適合我】。我也不用去背鉅額貸款…。	原審卷一第197頁
107.11.9	楊子貴：拜託能給我分割完成時間，請給我分割完成確定時間及過戶付款銀行還款塗銷金額。 葉明昇：分割據報快下來！現在重點快約你承貸的銀行及代書你我雙方見面討論承貸及過戶細節才是王道！可否約華南銀行一起先談一下？可否約一下華南銀行一起先談一下？畢竟主導權在他們手上！我也沒辦法回答！ 楊子貴：我不一定在華銀，別問也要作。你叫代書和我連絡。事情單純化我的銀行我談你的你彈。談。單純化我付你土地款，分割過戶完貸。 葉明昇：我是一定華銀！那你的	本院前審卷第97至98頁
107.11.12	楊子貴：拜托東益快一點。	本院前審卷第99頁

	葉明昇：我會要求東益丫就算分割尚未下來！ 同代書一起約你先一起談一下！ 楊子貴：謝。	
107.11.16	楊子貴：何時能和代書碰面。 李東益：我來安排。 楊子貴：【分割圖帶來】。	原審卷一第19 2頁
107.11.23	楊子貴：何時碰面謝謝。	原審卷一第19 2頁
107.11.25	楊子貴：轉貼與李東益11.16、11.17、11.23 之line對話截圖。拜托你。我下個月很忙手好 了要開使飛。明年度美容展我要去安排場次。 葉明昇：你不是有他手機？ 楊子貴：有發訊。 葉明昇：我也是催他快點。 楊子貴：對不起。我也無語。 葉明昇：【可能分割還沒正式下來吧】。 楊子貴：（哭臉貼圖） 葉明昇：我也要他至少先初步見面談一下買賣 重點交易付款程序！比例%！時間！因我可在 華南承貸！因此付款信託專戶就指定在華南！ 至於詳細金額就必須分割完才能細算了！ 楊子貴：是。我也全用華銀。送件進去就已知 坪數。分割圖我也沒看過對錯。 葉明昇：你確定華銀承貸了？（原陳經理台南 那分行？） 楊子貴：我三間銀行在等我。	原審卷一第18 1至183頁

02 附表二：

編號	時間	證據名稱	證據內容	證據出處
1	108.1.10	原證4：台南地方法院郵局108.1.10第49號存證信函暨收件回執	寄件人：健通紡織股份有限公司代表人葉明昇 收件人：蘋果實業有限公司代表人楊子貴 敬啟者： 一、本公司所有門牌號碼台南市○○區○○里○○街00號廠房及坐落土地大約二分之一部分，前於民國（下同）106年9月間無償提供貴公司使用借貸迄今。	原審卷一第81 至83頁

			二、惟貴公司於無償使用借貸期間，未經本公司同意，竟私自在本公司合法廠房及建物上方，加蓋違章建築，並於廠房外部私設電梯，目前已完成外圍框架，經本公司員工於108年1月7日廠區巡視時發現予以阻止在案。 三、按「借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。」民法第470條第2項定有明文。本公司決定自即日起終止與貴公司上開廠房及土地之無償使用借貸關係。 四、希貴公司於文到十日內自動拆除違章建築及自上揭廠房遷讓，取回工作物及私人物品，逾期本公司將進行相關法律程序處理，特為通知。	
2	108.1月間	原證6：葉明昇與楊子貴LINE對話截圖、照片	葉明昇：今天1/17你未經允許仍然再作安裝及修建動作！任何後續產生的後果將由貴司負全責！我已經再次告之。（現場工程照片）對不起是2018！1/7號。	原審卷一第87至89頁

02 附表三：

時間	證據名稱	證據內容	證據出處
107.4.23	更被上證6：臺南市永康地政事務所（土地複丈、建物測量）定期通知書	申請人：健通紡織股份有限公司 收件字號：107年土地圖解字013800號等1件 土地坐落：○○區○○○段0000地號等2筆 申請事由：鑑界 複丈（測量）日期：中華民國107年05月04日09時00分 通知日期：中華民國107年04月23日	本院卷一第201頁
107.5.4	107.5.4複丈成果圖	收件日期：107.4.23 複丈日期：107.5.4	本院卷一第202頁
108.1.25	臺南市永康地政事務所（土地複丈、建物測量）定期通知書	申請人：健通紡織股份有限公司 收件字號：108年土地圖解字002600號等1件 土地坐落：○○區○○○段0000地號等4筆 申請事由：土地分割 複丈（測量）日期：中華民國108年02月12日14時00分 通知日期：中華民國108年01月25日	本院卷一第203頁

108.2.13	臺南市永康地政事務所108年2月13日複丈補正字第 000013號補正通知書	受文者：健通紡織股份有限公司（代理人：邱滿枝）（申請人共：1人） 主旨：臺端於中華民國108年01月25日申請土地分割（108年土地圖解字002600號）1案，經查尚有下列事項應補正，請於接到本通知之日起15日內，前來本所補正，逾期未補正或未依補正事項完全補正者，依地籍測量實施規則第213條規定予以駁回。 請補正事項： 一、檢附法定空地分割證明（內政部訂頒建築基地法定空地分割辦法第2條、第5 條）	本院卷一第204頁
108.3.12	臺南市永康地政事務所108年3月12日複丈駁回字第 000007號駁回通知書	受文者：健通紡織股份有限公司（代理人：邱滿枝）（申請人共：1人） 主旨：臺端於中華民國108年01月25日申請土地分割（108年土地圖解字002600號）1案，因下列原因，依地籍測量實施規則第213條規定駁回，檢還原案，請查照。 駁回原因： 一、經通知應補正事項逾期未補正或未照通知補正事項完全補正者。	本院卷一第205頁