

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第925號

上訴人 昭萬工業股份有限公司

法定代理人 陳美賢

曾維民

曾萬得

訴訟代理人 黃惠暖

被上訴人 黎德堡國際股份有限公司

法定代理人 江韋達

訴訟代理人 蔡鈞如律師

莊汶樺律師

上列當事人間請求遷讓土地等事件，上訴人對於中華民國113年1月26日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2404號第一審判決提起一部上訴，被上訴人並減縮起訴聲明及追加訴訟標的，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（含追加之訴，但減縮部分除外）訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第三項減縮為上訴人應將公司登記地址自門牌號碼桃園市○○區○○○路○○號遷出。

事實及理由

壹、程序部分

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查被上訴人於原審聲明請求上訴人應將公司登記地址自其所有桃園市○○區○○○路00號工廠（下稱系爭建物）之門牌遷出，及將設於上開門牌之工廠登記地址予以註

銷之部分，經原審判決被上訴人此部分勝訴後，上訴人就此部分提起上訴，被上訴人於民國113年12月10日本院言詞辯論期日當庭陳明：撤回註銷工廠登記地址部分之請求，因上訴人工廠登記已公告廢止，而無權利保護之必要（見本院卷第164頁），上訴人則於同日當庭表示同意（見本院卷第164頁），是被上訴人請求上訴人應將設於系爭建物之門牌之工廠登記地址予以註銷部分，已生撤回起訴效力，非本院審理範圍，先予敘明。

二、次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。本件被上訴人於原審依民法第455條前段、第767條第1項中段規定，請求上訴人將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出，其於本院追加依兩造簽訂之廠房租賃契約書（下稱系爭租約）第10條第1項約定為同上之請求（見本院卷第165頁），核均屬基於兩造間基於租賃廠房之法律關係所生之爭執，與前揭民事訴訟法規定相符，自應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊為坐落桃園市○○區○○區段○○段000○○000地號土地及其上系爭建物（下合稱系爭房地）之所有權人，於110年9月16日將系爭房地出租與上訴人，約定租期自111年1月1日至112年12月31日，每月租金新臺幣（下同）275萬元，並簽訂系爭租約。嗣兩造於111年5月1日合意終止系爭租約，詎上訴人拒絕將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出，自屬無權占有，爰依民法第455條前段、第767條第1項中段規定或系爭租約第10條第1項約定，請求判令上訴人應將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出（被上訴人逾上開部分之請求，原審分別判決兩造敗訴，未據兩造聲明不服，並經被上訴人減縮起訴聲明如前述，均非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：伊之資產尚在系爭建物內，且價值甚高，被上訴人拒絕伊進廠搬遷資產，卻要伊將公司登記地址自系爭建

01 物之門牌遷出，實不合理等語，資為抗辯。

02 三、除確定及減縮部分外，原審判決上訴人敗訴，上訴人就該敗
03 訴部分提起一部上訴，於本院為上訴聲明：(一)原判決關於命
04 上訴人應將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出部分廢棄。
05 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則
06 答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項（見本院卷第107、166頁）：

08 (一)兩造於110年9月16日簽立系爭租約，約定被上訴人將其系爭
09 建物、附屬建物、地上物出租予上訴人，租賃期間自111年1
10 月1日起至112年12月31日止，約定每月租金為275萬元。

11 (二)上訴人於111年7月25日由股東臨時會決議公司解散，清算程
12 序依公司法第322條第1項規定由董事陳美賢、曾維民、曾萬
13 得為法定清算人，並於111年9月2日登記在案。

14 (三)上訴人之公司基本資料上公司所在地為系爭建物之門牌。

15 (四)上訴人之工廠登記於113年3月7日已公告廢止。

16 五、被上訴人主張：兩造於111年5月1日合意終止系爭租約，上
17 訴人拒絕將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出，自屬無權
18 占有，爰依民法第455條前段、第767條第1項中段規定或系
19 爭租約第10條第1項約定，請求上訴人應將公司登記地址自
20 系爭建物之門牌遷出等情，為被上訴人所否認，並以前詞置
21 辯。茲查：

22 (一)被上訴人主張兩造間就系爭租約於111年5月1日合意終止乙
23 情，業據其提出租約終止協議書（下稱協議書，見原審卷一
24 第121至123頁），觀之協議書內容所載，兩造因上訴人財務
25 問題難以繼續經營事業，故合意提前終止契約，並於協議書
26 第1條、第3條前段約定「兩造同意原租約（即系爭租約）於
27 111年5月1日0時終止，因係合意終止原租約，故不適用原租
28 約第9條第2項之約定」、「乙方應於111年6月15日0時前，
29 依原租約第10條、第11條約定返還租賃物、處理遺留
30 物……」等語，嗣被上訴人於111年7月22日寄發存證信函與
31 上訴人、曾萬得表示兩造簽立協議書合意於111年5月1日0時

起提前終止原租約，並催告其等應於函到後2日內將以設定
動產擔保之機器設備以外之所有留置於租賃標的物中物品遷
出，並於函到後2日內將公司與廠房之營業登記遷出及完成
相關行政管制之解除，及連帶給付其占用利益及懲罰性違約
金等（見原審卷一第125至139頁），自堪認系爭租約業經兩
造合意於111年5月1日終止。

(二)上訴人固主張：兩造間系爭租約未於111年5月1日合意終止
云云。惟查，上訴人前以被上訴人法定代理人江韋達就協議
書涉犯偽造文書罪嫌提起刑事告訴，經證人即上訴人承辦人
黃麗梅於偵查中證稱：協議書當時是被上訴人公司會計陳愛
玲親自交給伊，伊按照公司內部用印流程，填寫用印申請書
並陳報公司特助曾維國簽核許可後才用印，蓋完上訴人大小
章後，伊再將這份協議書交給對方會計陳愛玲。這份協議書
對方會計陳愛玲有跟伊說她先跟公司特助曾維國聯繫過，沒
有問題才會交給伊用印，伊拿到協議書後也跟曾維國親自確
認，他有在公司用印申請書上親自簽名，伊完成公司用印流
程後，就將這份協議書給對方會計陳愛玲，並於111年5月26
日下午伊有將印好的協議書拍照用LINE傳給曾維國、總經理
曾維民、董事曾萬得。另協議書上曾萬得私章是伊蓋的，曾
萬得有說他兒子曾維國同意，就可以使用他的私章蓋在契約
文件上，伊當時有得到曾維國同意，才會在他面前使用曾萬
得私章及填載曾萬得身分證字號於協議書上，且事後傳給他
們看，他們都沒有問題等語；證人陳愛玲於警詢時證稱：曾
萬得與曾維國曾經向江韋達表示上訴人已經經營不下去，付
不出租金，然後雙方洽談終止租約事宜，並達成111年5月1
日結束原租約之協議，該租約伊請法律顧問擬定後，先依公
司內部程序用印大小章，之後聯繫曾維國告知其會將協議書
送上訴人，後續就交由上訴人之對口黃麗梅審查及處理用印
事宜，待上訴人用印完後，是由黃麗梅親自送到被上訴人給
伊，取回時就已經蓋好上訴人之大小章等語，有臺灣高等檢
察署112年度上聲議字第7850號處分書在卷可查（見原審卷

二第53至57頁），參以原審於112年12月22日審理時經當庭提示上開刑事案件黃麗梅LINE對話紀錄中，曾國維對其表示「你有要跟江SIR說房東點交要延到6/30嗎？」、黃麗梅於111年5月26日傳送協議書與曾維國、曾萬得、曾維民等內容，上訴人並未否認，僅表示「就算終止也要讓上訴人將公司資產全部搬出」等語（見原審卷二第201至202頁），益徵上訴人明知且同意協議書內容，即兩造就系爭租約合意於111年5月1日終止。此外，上訴人並無提出任何證據證明其所辯屬實，是其此部分辯解，委無可採。

(三)依兩造簽訂之系爭租約第10條第1項前段約定：「因租賃屆滿、租約經合法終止或解除時，乙方（即上訴人）應立即將租賃標的物清空返還甲方（即被上訴人）並遷出營業登記或其他登記，如有主管機關管制之登記，乙方應負責辦理解除、塗銷管制登記。」（見原審卷一第63頁），兩造既合意於111年5月11日終止系爭租約，已如前述，且上訴人迄今之公司登記地址仍設於系爭建物之門牌，為兩造所不爭執，上訴人並無舉證其有何仍將公司登記地址設於系爭建物之門牌之正當權源，是被上訴人依系爭租約第10條第1項前段約定，請求上訴人將應將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出，核屬有據。又被上訴人於本院追加系爭租約第10條第1項為訴訟標的，且為單一之聲明，應屬重疊合併，經本院認被上訴人追加之訴訟標的有理由，自應為被上訴人勝訴之判決，毋庸再審酌被上訴人主張民法第455條前段、第767條第1項中段是否有據，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第10條第1項約定，請求上訴人應將公司登記地址自系爭建物之門牌遷出，為有理由，應予准許。從而，原審就此部分所為被上訴人勝訴之判決，理由雖係依據民法第455條前段、第767條第1項中段之法律關係，而與本院認定前揭追加之訴訟標的有理由不同，然結論並無二致，仍應予以維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

07 民事第十五庭

08 審判長法 官 陳慧萍

09 法 官 吳若萍

10 法 官 潘曉玫

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 書記官 張淑芬