

市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

起訴狀附圖所示C、D、E、F廠房予以拆除，將土地分別返還原告、直達公司，並由原告代理直達公司收受。(二)被告應給付原告301,114元。(三)被告應自102年7月1日起按年給付原告17萬7546元至返還前揭土地。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。因上開340地號(重測改編後為六寶段1079地號)、340-1地號(重測改編後為六寶段1069地號)為直興公司所有，而340-4地號(重測改編後為六寶段1112地號)、341-28(重測改編後為六寶段1122地號)為直達所有，原告因而追加直達公司為原告，並於先位變更聲明為：(一)請求確認分別坐落在臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號上如本臺中市雅潭地政事務所107年11月5日土地複丈成果圖【下稱附圖】所示C廠房及1079、1069、1112地號上如附圖所示D廠房之所有權為原告直興公司所有；1079、1069、1112地號上如附圖所示E廠房及1112地號上如附圖所示F廠房之所有權為原告直達公司所有。(二)被告應分別給付原告直興公司307萬185元、原告直達公司280萬9816元，且均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行；於備位聲明變更為：(一)被告應將坐落臺中市○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號上如示C、D、E、F等廠房予以拆除，將土地分別返還原告直興公司、直達公司。(二)被告應分別給付原告直興公司12萬8725元；原告直達公司11萬7809元。(三)被告應分別給付原告直興公司45萬109元、原告直達公司41萬978元。(四)願供擔保請准宣告假執行。核其前後變更之基礎事實同一，且減縮應受判決事項之聲明，且不甚妨礙訴訟之終結，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：

- 一、原告直興、直達公司為家族企業，2公司所有之建物及其土地均相連。坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地(重測前為埔子墘段340-4地號)、1122地號土地(重測前為埔子墘段341-28地號)為直達公司所有；坐落臺中市○○區○○段

○○○○○號土地（重測前為埔子墘段340-1地號）、1079地號土地（重測前為埔子墘段341地號）為直興公司所有。原告直興公司於61年間取得上開六寶段1069地號、1079地號土地，原告直興公司即開始興○○○區○○段247建號，於62年間陸續完成如附圖所示A及部分B之建物，並分別於62年、70年完成建物登記。之後由原告直達公司購入六寶段1112地號、1122地號土地，原告二公司陸續擴大建物如附圖所示B，以及興建如附圖所示C、D、E、F等部分建物，因擴建及新建之建物均坐落內部廠區，毋庸直接對外營業，不必再為地址之申請，因而未向地政機關為不動產登記，惟此舉仍無礙於原告公司原始取得如附圖所示A、B、C、D、E、F等建物。

二、被告係於94年2月16日起向原告承租臺中縣○○鄉○○村○○路○○段○○○號、236號上全部房地（僅其中236號右一樓上房間供原告直興公司使用，如原告直興公司不使用時則回歸被告使用），雙方並簽立房屋租賃契約書，租賃期限自94年2月16日至101年2月15日，每月租金11萬元。由於被告認原有房屋有改裝設施必要，原告同意被告自行裝設，而將租賃期間訂為7年，至101年2月15日止，租金每月酌減為10萬元，以彌補其改裝、修繕之支出；詎被告自96年元月起即拒付租金，屢經原告催繳不獲置理，原告乃於96年8月20日以郵局存證信函，為終止租賃契約之意思表示，並催請遷讓、返還租賃物。雙方於原告終止契約後之97年1月1日簽訂原證4房屋租賃契約書，雙方約定以所有土地及其上現狀房屋包括系爭房地為租賃範圍，惟因雙方已有前約存在，簽約也很倉促，乃將文字簡化為○○○鄉○○村○○路○○段○○○號」，租賃期間一年（即97年1月1日起至97年12月31日止），事實上，使用範圍仍是現狀房地，關於租金部分，因被告稱其修繕系爭房地時支出甚多，營業收入尚不足以回本，請求原告再調降租金，因此雙方協議本次租金為7萬元。而97年契約書期限屆至後，被告乘原告將事業移往大陸，無暇顧及在臺租賃事宜之際，拒不遷讓返還系爭房地，斷斷續續交付7萬

元與原告。嗣為原告股東楊貴雄獲悉上情，為免轉化為不定期租賃契約，建議原告重新與被告訂立租賃契約，以杜紛爭。原告於101年1月1日又與被告簽訂原證5房屋租賃契約書，除每月租金為75,000元、租賃期間為一年外，其餘租賃物標的、內容完全與94年契約書相同之租賃契約，使用範圍仍是同批土地及現狀全部地上物，租賃期限於101年12月31日屆滿。期限屆至時，被告向原告表示僅願續租系爭房地中236號四戶店面及基地（即附圖所示A部分及其坐落之土地），為原告所拒。嗣又表示由其續租236號四戶店面及基地，其餘房地（即如附圖所示B、C、D、E、F部分均坐落1112、1122、1069、1079土地上）由被告另行尋求他人承租。經原告同意由被告處理B、C、D、E、F部分及其坐落土地之出租事宜，被告在探得原告要求全部租金（包括A部分）為15萬元以上後，竟萌為自己不法利益之意圖，乃就B、C、D、E、F部分及其坐落土地與訴外人華銘國際股份有限公司（下稱華銘公司）通謀，議定由華銘公司以每月租金25萬元承租，但不告知原告，違背為出租人即原告利益之任務，再以與華銘公司已談好13萬元訛騙原告通知訂約，使華銘公司分別與被告、原告簽訂租賃契約。原告因信任被告不疑有他，除就A部分及其坐落土地，以每月租金2萬元出租予被告外，B、C、D、E、F部分及其坐落土地以每月租金13萬元出租予華銘公司，原告於102年6月19日同時、分別與被告、華銘公司簽訂如原證6及原證7之租賃契約，租賃期限均自102年7月1日起至109年12月31日，並經公證在案。被告得逞後旋另於同年月28日使華銘公司再就B、C、D、E、F部分及其坐落土地，以每月租金9萬元（102年7月1日至103年6月30日止），12萬元（103年7月1日至109年12月31日止）承租，每月自華銘公司獲取不法租金之利益，而損害原告二公司每月之租金利益。而華銘公司之所以願與被告通謀，係因其當時訂單滿滿，急於擴充產能，而其為污染產業，不容易租到廠房，且怕現有廠房被告裝設之價逾百萬電器、空調等設備遭被告因回

01 復原狀拆走，故同意配合。被告就其與華銘公司間之租賃契
02 約，於105年1月間發生爭議，由華銘公司向鈞院訴請被告返
03 還不當得利等而涉訟，經鈞院以105年度重訴字第62號受理
04 在案，被告於該訴訟事件主張B、C、D、E、F部分及其坐落
05 土地中之C、D、E、F部分，係被告於94年4月間經原告同意
06 所興建，抗辯系爭廠房之所有權為其所有，因事涉原告權益
07 ，由鈞院通知原告參加訴訟，原告始獲悉被告與華銘公司通
08 謀，侵害原告之權益等上開情事。

09 三、被告雖主張系爭C、D、E、F建物為其所有云云，然查：

10 (一)、本件如附圖所示A、B、C、D、E、F等建物均為原告公司所興
11 建，94年出租與被告前，因曾發生火災，部分建物之屋頂遭
12 到毀損，甚至F建物之屋頂破裂一個大洞。當時被告因向原
13 告表示願支付修復屋頂費用，而原告亦將給予每月10萬元之
14 優惠租金，因而議定簽約7年。被告為能使自己長久使用，
15 乃以補強方式增加鋼柱、修繕屋頂，參照建築法第9條之定
16 義，應屬修建(繕)而已，均是以原建物基樁、樑等作基礎為
17 之，並無將整個結構物拆除重建，揆諸最高法院87年度台上
18 字第546號、85年度台上字第807號之裁判要旨，被告所為之
19 修建材料均因附合而為原告二公司原有不動產之重要成分，
20 而由原告二公司分別取得該動產所有權，是以，如附圖所示
21 B、C、D、E、F等建物之所有權人確為原告公司。

22 (二)、原告於101年1月1日再與被告重新簽訂原證5契約書，其第1
23 條約定租賃標的，除因大雅鄉歸併臺中市而改為臺中市大雅
24 區外，與94年契約書、97年契約書之租賃標的土地及其地上
25 物均係以房屋現狀出租，被告在97年契約書、101年契約書
26 簽訂之時，並無爭執系爭廠房為被告所興建，其為所有權人
27 之事，而主張自契約書所約定租賃標的中予以剔除，仍以之
28 為新立契約書之租賃標的物，而簽訂契約書，由此可徵，系
29 爭廠房雖經被告改裝設施，被告亦知悉改裝之設施，已附合
30 在不動產成為重要部分，所有權仍歸原告公司所有。被告於
31 原證5契約書期限屆滿，向原告表示僅願續租A部分及其坐落

01 土地，為原告所拒。被告乃與原告協議，由被告續租A部分
02 及其坐落土地，被告尋得他人承租B、C、D、E、F部分及其
03 坐落土地。被告尋得華銘公司，而原告於102年6月19日就A
04 部分及其坐落土地、B、C、D、E、F部分及其坐落土地分別
05 與被告、華銘公司簽訂租賃契約。本件被告除續租A部分及
06 其坐落土地以外，B、C、D、E、F部分及其坐落土地依原證5
07 契約書第4條第5項之約定及參照最高法院69年度台上字第
08 4001號判例意旨，自應返還原告，且事實上業已返還，原告
09 始得出租、交付予華銘公司，且華銘公司確已占有使用中，
10 是B、C、D、E、F部分及其坐落土地為原告公司所有，無庸
11 置疑。

12 (二)、B、C、D、E、F廠房，不論是被告修建前或修建後，均已存
13 在，此由88年空照圖與101年空照圖即可得之。而參照鈞院
14 105年度重訴第62號判決，認為「系爭C廠房雖與A、B廠房相
15 連接，但屋頂高度不同」，再對照鈞院105年度重訴第62號
16 卷二第142至144頁之圖片，即為B、C廠房之屋頂內部，除有
17 H型鋼外，亦有圓柱形鋼條，而圓柱形鋼條即係被告未修建
18 前之原有鋼條，倘若被告確係拆除重建C廠房，應全部改為H
19 鋼條，何以C廠房內會有圓柱形鋼條，足見被告對於C廠房僅
20 是修建，並非重建，所有權仍原告。又B、C廠房於修建前均
21 分別有各自之出入口，僅於被告修繕後更改出入口位置爾，
22 是對於C廠房而言，擴大部分係附屬於原來的C廠房，則擴建
23 部分所有權亦屬原告。關於D、E、F廠房，原已存在，被告
24 僅是修繕圍牆、屋頂，增加H型鋼，並無重新興建，且參照C
25 、D、E、F等廠房於原告94年出租予被告前即已存在，且有
26 各自之出入口，再依94年契約書第9條，原告同意被告修繕
27 廠房及自行改裝設施，是以，被告修繕B、C、D、E、F等廠
28 房之屋頂，導致94年時之航照圖已不同於93年之航照圖。又
29 B、C廠房係相連，早於原告交付被告時，均已有獨立出入口
30 ，被告僅是修繕或補強爾，尚難認定為新建。D廠房之兩側
31 牆壁係原來B廠房及另一側原始建物之牆壁，被告僅是搭建

01 屋頂，以之認定為獨立建物，誠有疑義。而E廠房之牆壁鋼
02 構建物下方為磚造牆面，上有鐵皮屋頂；F廠房之靠門口部
03 分為水泥磚造之一樓建物，在建物上搭建鋼構屋頂，足見就
04 E、F廠房，被告均係原始建築為基礎係搭建鋼樑與屋頂而為
05 修補。C、D、E、F等廠房於原告出租予被告前即已存在，且
06 均為獨立之建物，僅因被告修繕屋頂導致93年、94年航照圖
07 不同，被告僅係就原來建物為補強，並不足以認定具有所有
08 權。

09 四、被告自94年2月16日起承租原告所有臺中市○○區○○路○
10 段000號、236號房地（原告保留236號右一樓上使用外），
11 迄102年6月19日續租A部分及其坐落土地，將B、C、D、E、F
12 部分及其坐落土地返還原告出租予華銘公司，而B、C、D、E
13 、F部分及其坐落土地中之C、D、E、F等系爭廠房自屬原告
14 公司所有，縱被告對於C、D、E、F部分有為修建，但仍無礙
15 於C、D、E、F等建物所有權屬原告及直達公司所有之事實。
16 被告竟於臺中地院105年度重訴字第62號事件，否認原告公
17 司之所有權，以獲取自華銘公司每月受領之不法租金利益；
18 為此，求為確認系爭廠房之所有權為原告公司所有。又被告
19 就其餘房地為原告處理出租事宜，竟圖為自己不法利益，違
20 背為出租人即原告之利益，處理出租任務，而與華銘公司通
21 謀，損害原告公司租金利益，侵害原告公司權利，爰依民法
22 第184條第1項前段之規定請求賠償原告公司之損害。以被告
23 自102年7月1日起至106年10月31日止，自華銘公司獲取不法
24 租金利益共計588萬元【算式：9萬×12+12萬×（12×3+4）
25 =588萬】關於被告向華銘公司收取不法租金達588萬元部分
26 ，因原告直興公司為C、D廠房所有人、原告直達公司為E、F
27 廠房所有人，而C、D、E、F等廠房佔用原告直興公司所有之
28 臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地之面積為566平方
29 公尺，佔用原告直達公司所有之1112、1122地號土地之面積
30 為518平方公尺，則被告應賠償原告直興公司之不法租金損
31 害即3,070,185元【588萬×566/1084=0000000】，賠償原

告直達公司之不法租金損害即2,809,815元【 $588萬 \times 518/1084 = 0000000$ 】。

五、備位之訴部分：

(一)、被告除續租A部分及其坐落土地外，B、C、D、E、F部分及其坐落土地依原證5契約書第4條第5項之約定應返還原告公司，惟被告於鈞院105年度重訴字第62號事件主張C、D、E、F部分等系爭廠房經被告拆除後所興建，顯然違背原證2契約書第9條所為：「房屋有改裝設施之必要時，乙方（指被告）取得甲方（指原告）之同意後得自行裝設但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀」之約定，已損害原告公司所有原建築，依原證2契約書第12條之約定，被告應負損害賠償責任。惟因原告係陸續興建如附圖所示之A、B、C、D、E、F等建物，僅A與部分B等二建物辦理建物登記，而B部分建物因非位在道路旁，價值較已為店面經營之A部分建物低，其他部分類同B廠房，是本件以B部分建物房屋稅單上所載之房屋價值按比例估算未登記之C、D、E、F等建物價值，B建物價值為每平方公尺227.43元【計算式： $(000000 + 25300) \div 649.88 = 227.43$ 】，以上開金額乘以C、D、E、F等建物所占有直達公司所有1112、1122地號土地面積、直興公司所有1069、1079地號土地面積，即為被告因損害原告所有建物所需負擔之損害賠償額，原告直興公司得請求之金額為128,725元【計算式： $227.43 \times (398 + 158 + 10) = 128725.38$ 】，原告直達公司得請求之金額為117,808元【計算式： $227.43 \times (218 + 16 + 105 + 179) = 117808.74$ 】。又原告早於84年間已將全部工廠設備遷移中國大陸，但於台灣仍遺有營運時未結之事，因而僅餘一會計小姐在236號房屋右一樓上之房間處理相關事宜。會計小姐雖知悉被告對於A、B、C、D、E、F等廠房有為工程，然會計小姐對於工程事項不瞭解，不足以認定會計小姐係知悉被告為興建工程，進而推論原告默示同意被告興建。退步言之，縱肯認C、D、E、F等廠房係被告所興建，因原告並無同意其○○○區○○段1112、

1122、1079、1069等地號土地興建建物，是被告此部分之興建乃屬無權占有，自應予以拆屋還地。

(二)、又被告無占有權源，占用基地興建C、D、E、F等系爭廠房，原告公司自得依不當得利法則請求返還相當於租金之利益。經查，系爭1079地號土地102-104年申報地價為1,361元/平方公尺、105-107申報地價為1,826元/平方公尺；系爭1069地號土地102-104年申報地價為1,280元/平方公尺、105-107申報地價為1,680元/平方公尺；系爭1112地號土地102-104年申報地價為1,345元/平方公尺、105-107申報地價為1,796元/平方公尺；系爭1122地號土地102-104年申報地價為1,378元/平方公尺、105-107申報地價為1,855.2元/平方公尺。就被告所興建C、D、E、F廠房分別佔用原告所有之上開土地面積，依土地法第105條規定準用同法第97條之規定，被告應返還原告每年法定最高限額租金之數額應為申報地價總價乘以百分之10計算，則自102年7月1日至107年6月30日止，原告直興公司所得請求相當於租金之不當得利總計為450,109元（C廠房部分：317106.5元、D廠房部分：121106元+4440元、E廠房部分：796.75元+6660元），原告直達公司所得請求相當於租金之不當得利總計為410,978元（C廠房部分：27483.75元+147918.9元、D廠房部分：12564元、E廠房部分：82451.25元、F廠房部分：140559.75元）。

(三)、被告固提出支票存根以表示其有不定其租賃契約，原告請求拆屋還地並無理由云云，惟依原證5契約書租期屆滿後，被告表示僅願續租A部分及其坐落土地，但因被告經常拖欠租金，且原告不願○○○區○○段1112、1122、1079、1069等地號土地及其上建物土地分割出租，而拒絕被告。而被告所交付之25萬元，係先前積欠之租金，並非不定期租賃契約之租金給付。蓋依雙方約定之101年契約書第3條第1項約定，每月租金為75,000元，倘若雙方間有民法第451條之不定期租賃契約關係存在，依被告被證2存根聯所載102年度前半年之租金應為45萬元，而非25萬元，且原告於101年契約書租

期屆滿後已取回租賃物，並無不定期租賃契約關係。是被告此部分之說法與事實不符，不足採信。

六、並聲明

(一)、先位聲明：

1. 請求確認坐落在臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○上如附圖所示C廠房，及1079、1069、1112地號上如附圖所示D廠房之所有權為原告直興所有；1079、1069、1112地號上如附圖所示E廠房及1112地號上如附圖所示F廠房之所有權為原告直達公司所有。
2. 被告應分別給付原告直興公司3,070,185元；原告直達公司2,809,816元，且均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
3. 願供擔保請准宣告假執行。

(二)、備位聲明：

1. 被告應將坐落臺中市○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號上如附圖所示C、D、E、F等廠房予以拆除，將土地分別返還原告直興公司、直達公司。
2. 被告應分別給付原告直興公司128,725元、原告直達公司117,809元。
3. 被告應分別給付原告直興公司450,109元、原告直達公司410,978元。
4. 願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告主張：

一、先位之訴部分：系爭C、D、E、F廠房為被告所有。

(一)、原告固主張系爭C、D、E、F廠房為伊所有，惟此節業經鈞院105年度重訴字第62號回復原狀等事件（下稱系爭回復原狀事件）審認在卷，上述廠房係由被告公司興建並取得所有權。其理由主要如下：

1. C、D廠房所在位置之於93年之空照圖分別尚可見3棟屋頂緊鄰之舊廠房及相鄰但未連接之2棟高低不一致舊有廠房。但於94年之空照圖可明顯看出變更為獨棟之系爭C、D廠房。

- 01 2.系爭C、D、E、F廠房，除面積明顯大於原有舊廠房面積外，
02 屋頂高度亦有不同。
- 03 3.又自系爭回復原狀事件現場勘驗之結果觀之：「1.系爭C廠
04 房具獨立之出入口，其建築結構主要構材為H型鋼，93年航
05 照圖所示之原有3棟舊廠房已不存在；2.系爭D廠房之四側牆
06 壁，其中兩側雖以系爭C廠房、B廠房與系爭E廠房、系爭舊
07 有廠房之牆壁，作為與該等建物之區隔，而無獨立之隔間牆
08 壁，且屋頂一部分與系爭C廠房屋頂型鋼構件連成一體，但
09 其建築結構係另以H型鋼支撐建築載重，並非僅藉由兩側牆
10 壁支撐載重，且有獨立出入口，93年航照圖所示之原有2棟
11 舊廠房已不存在；3.系爭E廠房之建築構件雖有部分搭建在
12 舊有磚造牆壁上，但支撐載重之主要建築構件仍係H型鋼，
13 並具獨立出入口，且原舊有廠房已不存在；4.系爭F廠房之
14 建築構件雖有部分搭建在原舊有建物之加強磚造構造物上，
15 但系爭F廠房支撐載重之主要建築構件仍係H型鋼，且系爭F
16 廠房與該加強磚造構造物各具獨立之出入口。」
- 17 4.綜上可知，C、D、E、F等廠房均有獨立出入口，且建築構件
18 (H型鋼)已足支撐建築載重，此與原告所有之A、B廠房有異
19 ，且C、D、E廠房之原舊有廠房均已不存在，可認C、D、E、
20 F等廠房，並非附屬建物，應係獨立建物，於構造及使用上
21 仍具獨立性，且為被告於94年承租後自行搭建，而原始取得
22 所有權之物。

23 二、備位之訴部分：

- 24 (1)、被告並未積欠94-96年間之租金，本件94年所定之租賃契約
25 ，並未終止。原告告主張以原證3之存證信函終止租約，惟
26 查：原證3之存證信函記載：「台端自96年元月份起即未繳
27 租金…」、「二、上項積欠之租金請於本（八）月底前繳清
28 ，否則依法追訴，請勿自誤。」由原證3亦可推知，被告並
29 未積欠94年、95年之租金，否則原告不可能僅函請被告支付
30 96年1月份起之租金。次查，上開存證信函經被告收受後，
31 經被告與原告協商後租金改為每月75,000元，被告並每2個

- 01 月以一張15萬元之支票給付96年租金，此有被告提出之「支
02 票付款明細表」、「元大銀行客戶往來交易明細」可資參照
03 。是被告96年租金被告於與原告協商後均有繳納，原告亦有
04 收受，因此之後原告始未再行終止租賃契約。故兩造間所定
05 之94年租賃契約，並未經終止。
- 06 (2)、兩造間合意於97年另訂新約；於原證4租約期滿後，被告仍
07 繼續使用土地、廠房【原告及直達公司出租予被告之廠房(A
08 、B)，以及被告新建之廠房(C、D、E、F)】，且原告亦繼續
09 收受被告所交付之租金，由此即當足認原告對於被告繼續使
10 用土地、廠房未有反對之意思表示，是於98至100年間，兩
11 造間應成立不定期限租賃關係。
- 12 (3)、兩造間於101年訂定原證5租約，於期間屆滿後，並成立不定
13 期限租賃關係。查兩造於原證5租賃契約書到期以後，被告
14 並未將土地、廠房【原告及直達公司出租予被告之廠房(A、
15 B)，以及被告新建之廠房(C、D、E、F)】交予原告公司，而
16 是由被告繼續使用，且原告公司於A廠房仍留有辦公處所，
17 原告公司顯非不能即時表示反對之意思，而仍對於被告繼續
18 使用C、D、E、F廠房之基地，未有何反對之意思表示，由此
19 應認原告公司有民法第451條所謂「出租人不即表示反對之
20 意思」一情，而足認兩造間應成立不定期限租賃關係。
- 21 (4)、原告公司固稱被告有返還土地及廠房、被告積欠101年租約
22 之租金等云云，惟：
- 23 1. 經查，於原證5租賃契約書到期以後，被告並未將土地、廠
24 房【原告及直達公司出租予被告之廠房(A、B)，以及被告新
25 建之廠房(C、D、E、F)】交予原告公司，而是由被告繼續使
26 用。倘被告有將系爭C至F廠房及其基地交予原告公司，則訴
27 外人華銘公司又豈有於102年6月28日另與被告公司訂立承租
28 系爭C至F廠房租約之必要？就此，鈞院105年度重訴字第62
29 號民事判決亦認定：「倘系爭甲契約租賃標的包括系爭C至F
30 廠房，原告豈可能於簽訂系爭甲契約後，仍再與被告簽訂系
31 爭丙契約而重複承租系爭C至F廠房？」、「且參加人主張被

告曾於系爭第2次租約屆滿後交還系爭C至F廠房乙事，亦無證據加以佐證，被告更已提出由被告開立之面額25萬元，並由參加人代理人吳麗花簽領之支票存根1紙，佐證於系爭第2次乙租約期限屆滿後，被告仍繼續使用廠房，未曾交還予參加人乙事，是被告與參加人既未約明新建建物之所有權歸屬，被告亦未曾交還系爭C至F廠房予參加人」。職是，被告於兩造租約期滿後，持續使用系爭C至F廠房之事實，及系爭C至F廠房及其基地非由原告公司交付訴外人華銘公司使用，反而是由被告交付予華銘公司之事實堪可認定。

2. 被告於102年6月30日所支付之25萬元為結清102年度1月到6月之租金。原告固主張上開25萬元係為清償101年積欠之租金，惟查被證3之房租收付款明細，詳載101年度每月租金以何票號支付，被告提出之元大銀行客戶往來交易明細，於第89頁以下確實有相同票號、相同金額之支付記錄。是以被告所述核與相關事證相符，原告所稱被告有積欠101年租金等云云並非事實。次查，被告於102年3月間與訴外人華銘公司洽談好租賃廠房事宜，因此兩造始協商以25萬元一次結清102年度上半年之租金，此筆租金並經吳麗花本人所簽收，也正因兩造間已以25萬元結清租金，原告始與被告另行訂定新契約。倘若被告公司尚有其他積欠之租金，原告公司斷無與被告公司續訂約之可能，由此亦當足推論於102年6月30日，被告公司已無積欠原告公司任何租金。又原告於被告提出101年租金之支付證明後，復稱25萬係清償更之前所積欠之租金、被告所有該票款之支出，但未必是由原告兌現該票據等云云亦屬強辯，應無足採。

(5)、綜上，兩造間既成立不定期租賃關係，原告要求被告拆屋還地，實無理由。

三、就本件不當得利之計算方式：

(一)、先位聲明部份：本件系爭C至F廠房並非原告公司所有，已如上述，伊主張被告有不當得利一情，顯無理由。另被告係基於被告與訴外人華銘公司間之租約向華銘公司收取租金，亦

01 非無法律上之原因而受有利益。職是，原告主張被告應給付
02 渠等共5,880,000元，非有理由。又原告主張依民法第184
03 條第1項前段侵權行為之規定請求賠償，然而原告並未說明
04 並舉證其有何權利受害、受有何種損害，及兩者間之相當因
05 果關係。

06 (二)、備位聲明部份：

- 07 1.就原告主張所謂「損害原告所有建築部分」，經查：原告並
08 未舉證證明其確有得依原證2：94年契約書第9條規定請求之
09 權利。且兩造除原證2外，另逐年訂原證4、5、6之契約書，
10 原告對被告興建CDEF建物，均無意見，足認其確有同意。另
11 原告係以B部分建物之房屋稅單上所載之房屋價值估算C、D
12 、E、F建物之價值，惟原告所請求者既為「損害其原本所有
13 建築」之損失，則就損害金額之計算，似應以C、D、E、F經
14 被告拆除重建「前」之面積為計算基礎。原告以被告所興建
15 之C、D、E、F面積為基礎計算損害其「原本」所有建築之損
16 失，似非適妥。
- 17 2.兩造間成立不定期租賃關係，是系爭C至F廠房存在於原告
18 公司土地上非無法律上之原因，故被告並無何不當得利一情
19 。縱認為被告應負擔不當得利之之責任，就申報地價之資料
20 ，各筆土地105年-106年申報地價與107年1月之申報地價並
21 不相同，107年1月各筆土地之申報地價為：1112地號土地為
22 1,660元/平方公尺、1122地號土地為1,713元/平方公尺、
23 1069地號土地為1,520元/平方公尺、1079地號土地為1670.4
24 元/平方公尺，故原告所主張之計算方式似非洽當。另就原
25 告主張應以年息百分之10作為計算相當於租金之不當得利之
26 基礎並非合理，蓋系爭土地及廠房週邊多為工廠，並無商圈
27 ，生活機能不甚便利，原告公司主張以申報地價年息百分之
28 10計算並不適洽。

29 四、並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
30 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 參、兩造同意爭執及不爭執事項如下：

01 一、不爭執事項

- 02 1.坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（重測前為埔子墘段
03 340-4地號）、1122地號土地（重測前為埔子墘段341-28地
04 號為直達公司所有；坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地
05 （重測前為埔子墘段340-1地號）、1079地號土地（重測前
06 為埔子墘段341地號）為直興公司所有。
- 07 2.兩造於94年2月16日簽立原證2之房屋租賃契約書，約定被告
08 承租原告臺中市○○區○○路○段0000000號全部（另約定
09 其中236號右一樓上供直興公司使用，如直興公司不使用時
10 歸被告使用），租賃期限自94年2月16日至101年2月15日，
11 每月租金11萬元（嗣酌減為每月10萬元）【下稱A租約】。
- 12 3.原告直興公司於97年1月1日簽立原證4之房屋租賃契約，約
13 定被告承租原告直興公司臺中市○○區○○路○段000號（
14 實際租賃範圍與94年2月16日房屋租賃契約書相同），租賃
15 期限自97年1月1日至97年12月31日止，每月租金7萬元【下
16 稱B租約】。
- 17 4.兩造於101年1月1日簽立原證5房屋租賃契約書，約定被告承
18 租原告臺中市○○區○○路○段0000000號全部（另約定其
19 中236號右一樓上供直興公司使用，如直興公司不使用時歸
20 被告使用），租賃期限自101年1月1日至101年12月31日，每
21 月租金7萬5000元【下稱C租約】。
- 22 5.原告直興公司與被告在102年6月19日簽立並公證如原證6之
23 房屋租賃契約書，約定被告承租原告直興公司臺中市○○區
24 ○○路○段000號共計四戶店面及其建築基地，租賃期限自
25 102年7月1日起至109年12月31日止，每月租金2萬元【下稱
26 乙租約】。
- 27 6.原告直興公司與訴外人華銘國際有限公司於102年6月19日簽
28 訂並公證如原證7之租賃契約書，約定將契約附件一所示土
29 地及廠房出租予華銘公司，租期至102年7月1日至109年12月
30 31日，每月租金13萬元（自107年7月1日起調為14萬元）【
31 下稱甲租約】。

01 7.被告與訴外人華銘公司於102年6月28日簽訂如原證8之租賃
02 契約書，約定由被告將臺中市○○區○○路○段0000000號
03 所擁有之廠房及設備（如契約書附件一）出租予華銘公司，
04 租期至102年7月1日109年12月31日，每月租金12萬元（自
05 102年7月1日至103年6月30日同意減免為每月9萬元）【下稱
06 丙租約】。

07 8.訴外人華銘公司以其與被告所簽訂之丙租約附件一所示之廠
08 房（如臺中市雅潭地政事務所106年5月19日土地複丈成果圖
09 所示編號C、D、E、F）及設備非被告所有，無權出租，依據
10 契約及民法227第1項等規定，向被告訴請返還已受領之押金
11 及租金324萬元，經本院105年度重訴字第62號駁回其訴後，
12 經華銘公司提起上訴，由臺中高分院106年度重上字第188號
13 審理。

14 二、爭點

15 1.系爭D至F廠房所有權應歸何人？

16 2.原告先位之訴請求確認系爭C、D廠房為原告直興公司所有，
17 系爭E、F廠房為直達公司所有及主張渠等為系爭C至F之所有
18 權人，被告不法侵害原告權利，致原告受有損害，應賠償自
19 102年7月1日起至106年10月31日止，自華銘公司取得588萬
20 元之不法租金利益，有無理由？

21 3.原告備位之訴主張，如系爭C至F廠房如非其所有，被告被告
22 為無權占有原告土地，並損害原告原有建物，請求被告應賠
23 償損害，並應將C至F廠房予以拆除，將占有之土地返還原告
24 及相當於租金之不當得利，有無理由？

25 肆、得心證之理由

26 一、先位之訴：

27 (一)、C至F廠房所有權應歸屬何人？

28 (1)、被告主張其於94年4月間經原告同意與勤發企業社簽立拆除
29 暨建築房屋契約書，委託勤發企業社興建C、D廠房，及整建
30 A、B廠房，後續追加興建E、F廠房，其為C至F廠房原始興建
31 人而取得所有權；原告則稱被告所為僅係就原建築物修繕補

01 強，並非興建等語。而查，被告與訴外人華銘公司間本院10
02 5年度重訴字第50號，解除契約回復原狀事件（下稱系爭回
03 復原狀事件），法院依職權向行政院農業委員會農林航空測
04 量所函調臺中市○○區○○○段○○○○號、341-30地號土地
05 89年至101年期間歷年航空照片後，依其中93年5月13日航空
06 照片（下稱93年航照圖）與94年9月26日航空照片（下稱94
07 年航照圖）比對，可發現於93年航照圖拍攝後至拍攝94年航
08 照圖之期間，A、B廠房所在位置原有舊廠房，曾更換新屋頂
09 ，於更換新屋頂後，A、B廠房之面積大小則與原有舊廠房一
10 致；系爭C廠房所在位置之原有3棟屋頂緊鄰舊廠房，變更為
11 獨棟之系爭C廠房，且除屋頂更新外，系爭C廠房面積明顯大
12 於原有3棟舊廠房之合計面積（幾近2倍面積，長度大約相同
13 但寬度幾近2倍）；位於系爭D廠房所在位置，與系爭舊有廠
14 房及B廠房、系爭C廠房之原有舊廠房相鄰但未連接之2棟高
15 低不一致舊有廠房，變更為獨棟並與系爭舊有廠房及B廠房
16 、系爭C廠房相連接之系爭D棟廠房，且除屋頂更新外，系爭
17 D廠房面積明顯大於原有2棟舊廠房之合計面積；位於系爭E
18 廠房所在位置，與系爭舊有廠房緊鄰但屋頂高度明顯低於系
19 爭舊有廠房之原舊有廠房，變更為屋頂高度與系爭舊有廠房
20 接近之系爭E廠房，除屋頂更新外，系爭E廠房面積明顯大於
21 原有舊廠房面積，且二者建築平面形狀亦不同；系爭F廠房
22 所在位置與臨路建物連接之原舊有建物，變更為系爭F廠房
23 ，除屋頂更新且高度不同外，系爭F廠房之面積明顯大於原
24 舊有建物面積（3倍以上）；此外，又據系爭回復原狀事件
25 106年4月11日會同兩造至現場勘驗，則發現系爭C廠房雖與A
26 、B廠房相連接，但屋頂高度不同，且系爭C廠房具獨立之出
27 入口，其建築結構主要構材為H型鋼，93年航照圖所示之原
28 有3棟舊廠房已不存在；系爭D廠房之四側牆壁，其中兩側雖
29 以系爭C廠房、B廠房與系爭E廠房、系爭舊有廠房之牆壁，
30 作為與該等建物之區隔，而無獨立之隔間牆壁，且屋頂一部
31 分與系爭C廠房屋頂型鋼構件連成一體，但其建築結構係另

以H型鋼支撐建築載重，並非僅藉由兩側牆壁支撐載重，且有獨立出入口，93年航照圖所示之原有2棟舊廠房已不存在；系爭E廠房之建築構件雖有部分搭建在舊有磚造牆壁上，但支撐載重之主要建築構件仍係H型鋼，並具獨立出入口，且原舊有廠房已不存在；系爭F廠房之建築構件雖有部分搭建在原舊有建物之加強磚造構造物上，但系爭F廠房支撐載重之主要建築構件仍係H型鋼，且系爭F廠房與該加強磚造構造物各具獨立之出入口等情，有勘驗筆錄及勘驗照片附卷可按（附於105重訴62卷(三)第104頁至第118頁）。由此可知①系爭C廠房僅牆壁與A、B廠房連接，於構造及使用上仍具獨立性，尚非A、B廠房之附屬建物，應係獨立建物，且系爭C廠房並非自原有如93年航照圖所示3棟舊有廠房整修之建物，而係拆除該原有3棟舊有廠房後之新建建物；②系爭D廠房僅兩側牆壁與B廠房、系爭C廠房及系爭舊有廠房、系爭E廠房連接，於構造及使用上仍具獨立性，尚非B廠房、系爭C廠房、系爭舊有廠房或系爭E廠房之附屬建物，應係獨立建物，且系爭D廠房並非自如93年航照圖所示原有2棟舊有廠房整修之建物，而係拆除該原有2棟舊有廠房後之新建建物；③系爭E廠房僅牆壁與系爭舊有廠房連接，以及部分建築構件搭建在舊有磚造牆壁上，但於構造及使用上仍具獨立性，尚非系爭舊有廠房之附屬建物，應係獨立建物，且系爭E廠房並非自如93年航照圖所示原舊有廠房整修之建物，而係拆除原有舊有廠房後之新建建物；系爭F廠房僅部分建築構件搭建在如93年航照圖所示原舊有建物之加強磚造構造物上，於構造及使用上仍具獨立性，尚非該舊有建物之附屬建物，應係獨立建物，且係新建建物。④F廠房僅部分建築構件搭建在如93年航照圖所示原舊有建物之加強磚造構造物上，於構造及使用上仍具獨立性，尚非該舊有建物之附屬建物，應係獨立建物，且係新建建物。

(2)、再參諸被告提出之系爭C至F廠房平面圖、系爭建屋契約、被告付款予勤發企業社負責人劉曉薇之夫楊文池轉帳傳票、追

01 加工程報價單、勤發企業社之工程材料簽收單、系爭C至F等
02 廠房之汙水處理設施出廠證明暨保固書、搭設水電設施費用
03 單據、抽風設備、空氣壓縮機設備費用單據及相關發票影本
04 附卷為證（見105重訴62卷一第93頁至第119頁），且上開系
05 爭C至F廠房平面圖、系爭建屋契約所附圖說，核與系爭C至F
06 廠房實際建築平面規畫情形（如出入口位置等）、搭建方式
07 亦大致相符（參105重訴62卷三第104頁至第118頁之勘驗照
08 片），並有證人賴明興證述其為楊文池僱請之臨時工人，曾
09 於94年間因楊文池之指示要求，分別施作系爭C廠房屋頂、
10 重新加蓋系爭D廠房及加蓋系爭E、F廠房等情明確（見105重
11 訴62卷一第126頁至第128頁）。又系爭C至F廠房於94年間興
12 建完成後，並未辦理第1次保存登記，為兩造不爭執之事實
13 ，是系爭C至F廠房等建物所有權自應歸屬於出資興建者即被
14 告所有。

15 (二)、系爭C至F廠房既屬被告所有，則原告主張被告否認其所有權
16 ，而與訴外人華銘公司丙契約，侵害原告所有權，已屬無據
17 ；復主張其委由被告處理出租事宜，被告違反原告之出租人
18 利益，與華銘公司通謀，損害原告租金利益，亦未見其舉證
19 證明被告華銘公司有何通謀之情事，侵害原告權利，請求被
20 告應各賠償被告自華銘公司所收取不法租金利益588萬元，
21 即應賠償原告直達、直興公司不法租金之損害各2,809,815
22 元、3,070,185元，自屬無據。

23 二、備位之訴

24 (一)、原告主張縱認系爭C至F廠房為被告所有，惟係未經原告同意
25 而興建，應屬無權占有系爭1112、1122、1069、1079地號土
26 地等語，而為被告所否認。惟查，然查，原告於94年間與被
27 告簽訂A租約後迄今之租賃期間內，在A廠房2樓仍留有辦公
28 處所乙情，為原告陳述在卷，並有系爭回復原狀事件於105
29 年8月16日現場勘驗照片可參（105重訴62卷二第68頁），則
30 被告於94年間僱工整修A、B廠房及興建C至F廠房，時間長達
31 數月，原告豈可能對於被上訴人委託勤發企業社僱工整修及

興建廠房情事，毫無知悉？況原告於C至F廠房興建完成後，更B、C租約，益徵原告主張未知悉且未同意被告於上開土地上另為拆除舊有廠房並新建C至F廠房，自無足採。系爭C至F建物既係經原告同意興建，並仍繼續與被告簽立租賃契約，顯然對被告於興建系爭C至F廠房時，將原舊有建物拆除亦知之甚詳，亦從未提出任何異議，堪認係經原告同意而為，則原告主張被告違反94年租約約定，應賠償原告直興公司建物損失128,725元、賠償直達公司建物損失117,808元，為屬無據。

(二)、又原告雖主張系爭C至F廠房於C租約屆滿已取回租賃物，並無不定期租賃契約等語。惟細審甲、乙、丙租約簽訂之時序及內容，即兩造前已先簽訂有A、B、C租約，被告並本於該等租約而為營業及整建廠房，嗣經被告介紹，訴外人華銘公司始與原告締結甲租約；同日即102年6月19日，被告則另與原告續定乙租約，並記載被告仲介華銘公司與原告所定甲租約之相關約定，其後華銘公司於102年6月28日才與被告締定丙租約，而由兩造3方於締約前即有互動之事實，足徵兩造及華銘公司就其間之權利義務關係，已預先規劃，始有甲、丙租約之締結，原告推諉對於丙租約締結乙節並不知情云云，並無足採。又對照甲、丙租約，甲租約之租賃標的為「台中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○及該4筆土地上之未保存登記建物，以及同段21建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段000號房屋」，依據兩造於系爭回復原狀事件均稱範圍包括B、C、D、E、F、舊有磚造廠房及各廠房坐落之土地；丙租約為：「台中市○○區○○路0段000號及236號土地上所有鋼構廠房，但234號東側約60坪廠房除外，此60坪為倉庫及車庫，甲方願意提供部分乙方作為油墨倉庫使用」，華銘公司稱丙租約承租範圍包括C、D、E廠房；F廠房不在契約承租範圍；另原告則稱丙租約之範圍尚包括B廠房在內（見106重上188卷一第51頁），甲、丙租約之範圍顯有重覆之情形，而華銘公司仍願分別以每月13

萬元、12萬元（籌備期間為9萬元）分別與原、被告簽立甲、丙租約，顯見華銘公司意在確保其租賃權益，不因兩造對於租賃標的物所有權歸屬而受影響。益徵，兩造與華銘公司議約過程，原告公司並未否認被告有出租上揭C、D、E廠房予華銘公司之權益。是倘若如原告主張101年12月31日於C租約租期屆滿，已取回租賃標的物，兩造租賃關係消滅，原告與華銘公司單獨簽約，由其取得全部每月租金25萬元，豈有再由被告另與華銘公司另定丙租約之理。

(三)、此外，參諸被告交付票號0000000、面額25萬元之支票，經原告於102年7月1日兌現，而原告直興公司法定代理人於支票存根簽名並記載：「102年6月30日，直興企業股份有限公司102年度上半年結清所有未付租金25萬元」等語（見本院卷(一)75頁、第187頁反面），則被告主張25萬元係結清102年1月至6月之租金乙節，應屬無虛。至原告雖稱上開25萬元是清償被告先前或101年積欠之租金云云，惟對照被告提出之支票明細表及被告元大銀行文心分行帳戶交易明細，被告101年1月至12月之租金分別經被告交付票號00000000至00000000，每張面額7萬5000元之支票業經原告兌現，亦為原告所不爭（見本院卷(一)第143頁、第184至187頁），則被告並未積欠101年1月至12月之租金甚明，再者，倘若被告在101年以前仍有租金尚未結清，原告豈有再於101年1月1日與被告簽立C租約之可能。是上開25萬元應係清償102年1月至6月之租金無訛，顯見，在101年12月31日C租約期間屆滿後，被告仍有繼續使用系爭廠房之事實，原告主張其已收回租賃標的物云云，自無足採。是以本件被告主張於C租約期滿後，被告仍繼續使用C至F廠房及其坐落之上開土地，原告亦未為反對之意思，並收取租金，則被告主張兩造間應有不定期租賃關係，洵屬可採。

(四)、準此，被告既係基於兩造間不定期租賃關係而占有系爭1112、1120、1069、1079地號土地，則原告於備位之訴，主張被告所有C至F廠無權占有上開土地，請求予以拆除，並請求被

告應給付原告直興公司450,109元、直達公司410,978元之相當於租金之不當得利，亦屬無據。

伍、綜上所述，原告先位之訴請求確認如附圖所示C至F廠房為原告所有，並依請求被告賠償原告直興公司3,070,185元、原告直達公司2,809,816元及且均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；於備位之訴，主張被告損害原告原有建物，請求被告應給付原告直興公司128,725元、原告直達公司117,809元；並主張被告無權占有，請求應將系爭1112、1122、1079、1069地號土地上如附圖所示C、D、E、F廠房予以拆除，將土地分別返還原告直興公司、直達公司，及請求給付原告直興公司450,109元、原告直達公司410,978元相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本判決結果無影響，爰不一一論述。

柒、據上論結，應依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 23 日
民事第五庭 法 官 李慧瑜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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 108 年 4 月 23 日
書記官 張雅如