

臺灣高等法院臺中分院民事判決

106年度重上字第188號

上訴人 華銘國際股份有限公司

法定代理人 陳凌峯

訴訟代理人 廖學能律師

訴訟代理人 羅閔逸律師

複代理人 詹明潔律師

複代理人 吳佩書律師

參加人 直興企業股份有限公司

法定代理人 楊梓鑫

訴訟代理人 林松虎律師

複代理人 洪琬雯

被上訴人 時鐘陳國際有限公司

法定代理人 陳茂發

訴訟代理人 洪明儒律師

複代理人 江怡欣律師

上列當事人間請求解除契約回復原狀等事件，上訴人對於民國106年8月11日臺灣臺中地方法院105年度重訴字第62號第一審判決提起上訴，本院於108年2月27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。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件並無裁定停止訴訟之必要：

(一)按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。民事訴訟法第182條第1項固有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序

01 即毋庸中止（最高法院18年抗字第56號判例意旨參照）。

02 (二)查本件上訴人主張其向被上訴人承租如附圖即臺中市雅潭地
03 政事務所複丈日期民國106年12月12日土地複丈成果圖（下
04 稱附圖）所示C、D、E廠房非被上訴人所有，被上訴人違反
05 租約第10.3條，爰依民法第227條第1項、第254條規定解除
06 契約，請求返還已給付之押金及租金，並主張附圖所示F廠
07 房係其向參加人所承租，被上訴人無權占用為由，併依民法
08 第962條、179條規定，請求被上訴人清空返還並給付相當租
09 金之不當得利。嗣參加人另案起訴（即臺灣臺中地方法院
10 107年度重訴字第50號）請求被上訴人拆屋還地，上訴人以
11 上開租賃標的物是否為被上訴人所有為本件訴訟之先決問題
12 為由，依民事訴訟法第182條第1項規定，聲請裁定停止本件
13 訴訟程序（本院卷第107頁）。

14 (三)惟按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益
15 ，他方支付租金之契約。出租人應以合於所約定使用收益之
16 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於
17 約定使用、收益之狀態。民法第421條、第423條定有明文。
18 是出租人依上開規定僅負有應以合於所約定使用、收益之租
19 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持合於約定使
20 用、收益之狀態之義務。至於租賃標的物是否為出租人所有
21 ，並不影響承租人使用租賃物之權益，對於租賃契約之成立
22 與效力，自不生影響。縱兩造間有就租賃標的物應為出租人
23 所有之聲明，除契約另有明文約定出租人如有違反，承租人
24 即得解除契約外，出租人縱有違反，於租賃契約之效力亦無
25 影響。據此，兩造間簽訂之租賃契約雖有就租賃標的物應為
26 出租人所有之約定，但兩造間既無明文約定出租人如有違反
27 ，承租人即得解除契約，則被上訴人是否有民法第227條不
28 完全給付之情形？上訴人得否解除契約？仍應回歸兩造間所
29 簽訂之租賃契約而定，至於租賃標的物是否為被上訴人所有
30 ，並非本件訴訟之先決問題，亦與兩造間因租賃契約所生之
31 法律關係並無直接關連性（下詳），故上訴人以此聲請停止

訴訟，於法未合。何況參加人與被上訴人間另案訴訟之提起，實係因原審介入審理上開租賃標的物所有權之歸屬，參加人因而擔心原審之見解、理由，可能損及參加人之權利所致。然兩造間之權利義務，業據參加人陳述綦詳（本院卷一第156頁、卷二第26頁反面、27頁等），且兩造及參加人之主張、事證，經兩造充分辯論後，本院已可審理論斷，亦可信本件確無停止訴訟之必要，故上訴人之聲請，不應准許，亦無另於主文諭知之必要，合先敘明。

二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。

（一）參加人就本件訴訟認其有法律上之利害關係，而於原審為輔助上訴人起見，先於105年10月26日依民事訴訟法第58條第1項規定具狀聲請參加訴訟，嗣於原審判決後，於106年10月20日具狀以參加人身分請求閱卷並提出民事委任狀、民事上訴理由及爭點整理狀詳述其得參加訴訟之理由、依據（本院卷一第34-36頁、第60頁以下）。

（二）承上，依其所述理由，於程序為形式審查時，宜先認參加人就本件訴訟具法律上利害關係，其為輔助上訴人聲請參加訴訟，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：（一）伊於102年6月28日與被上訴人簽訂租賃契約書（下稱〈丙租約〉），向被上訴人承租廠房及設備，約定租期自102年7月1日至109年12月31日止，押金新臺幣（下同）24萬元，102年7月1日至103年6月30日每月租金9萬元，103年7月1日後每月租金12萬元，租賃標的物為「台中市○○區○○路0段000號及000號土地上所有鋼構廠房（即附圖所示C、D、E廠房，下稱示C、D、E廠房），但234號東側約60坪廠房（即附圖所示F廠房，下稱示F廠房）除外，此60坪為甲方（即被上訴人，下同）倉庫及車庫，甲方願意提供部分乙方（即上訴人，下同）作為油墨倉庫使用」。租約第

10.3條並約定：「甲方聲明、簽署、履行本契約為租賃標的物所有權人」。惟伊嗣發現C至F廠房為參加人所有，被上訴人並非所有權人，被上訴人顯違反租約第10.3條之約定，伊自得依民法第227條第1項、第254條規定，解除租約，並依同法第259條第1款規定，請求返還已給付之押金及租金計324萬元；又伊係於104年下半年寄發存證信函予被上訴人時，才發現C至F廠房非被上訴人所有，故伊亦得依同法第92條第1項規定，撤銷訂立租約之意思表示，並依同法第114條準用第113條規定，請求回復原狀（原審卷一第85頁）。(二)又伊與參加人於102年6月19日另簽訂租賃契約書（下稱〈甲契約〉），約定租賃標的為台中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及該4筆土地上之未保存登記建物，及同段21建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路○○○號房屋，包含目前由被上訴人占有之F廠房在內，是依民法第941條規定，伊為F廠房之占有人，而被上訴人既非F廠房之所有權人，亦無任何占用之權利，自屬惡意占有人，伊亦得依民法第962條及第179條規定，請求被上訴人返還F廠房，並給付自102年7月1日起至104年10月26日（即伊寄送律師函向被上訴人請求之日）止，相當每月1萬元租金之不當得利共計28萬元。(三)爰起訴聲明求為判決：(1)被上訴人應給付上訴人352萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)被上訴人應將F廠房清空返還予上訴人。(3)第1項聲明部分，願供擔保，請准宣告假執行。經原審為上訴人敗訴判決並駁回其假執行之聲請，上訴人提起上訴，上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人352萬元，及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。(三)被上訴人應將F廠房清空返還予上訴人。(四)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。(五)第2項聲明部分，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：(一)系爭C、D、E、F廠房係伊出資發包予勤發環保企業社所興建，為伊所有。此由伊於原審提出之拆除暨

01 建築房屋契約書及相關單據，及證人賴興明在原審證述：「
02 （問：勤發企業社承攬上開圖示之C、D區新建廠房工程項目
03 為何？新建何式樣之廠房？幾層樓？構造？）答：C區本來
04 是要當倉庫用的，用鋼骨蓋的，是跟立燈叫的。後來只有蓋
05 一層樓有挑高，比較高。在後面焚化爐的地方也有蓋新的，
06 是勤發回收二手的材料來蓋，不足的才叫新的。C、D部分新
07 建廠區都是揚文池叫我蓋的」、「（問：請求提示被上訴人
08 105年4月8日補充理由狀附圖，你剛稱大門進去右手邊是新
09 建，左手邊是維修的？）答：剛開始看承攬契約的附圖比較
10 不清楚，原先只有四個店面，沒有CDEF，CDEF是重新建的，
11 一開始不是我先進去的，後來不想做才叫我進去」等語，即
12 可證之。至上訴人主張上開廠房因附合於原已存在之廠房上
13 ，而應由參加人取得所有權，且上開廠房不具獨立性，不得
14 獨立為物權之客體云云。惟查，於93年航照圖中原位於C至E
15 廠房位置之舊有廠房已不存在，此係由原審現場勘驗後，足
16 資確認之事實；復參以被證5拆除暨建築房屋契約書可知，
17 舊有廠房係因伊當時為興建新廠房而將舊廠房拆除；至於F
18 廠房部分，參加人於原審稱：「（F廠房）屋頂破損很大…
19 有水泥、磚塊的牆壁，屋頂是有鋼構的建築」，證人賴明興
20 於原審亦證述：「（F位置）當時已經不堪使用了。」，可
21 見位於F廠房位置的原有廠房，屋頂破損，且於伊委請勤發
22 企業社承攬工程時，該原有廠房已不堪使用。既舊有廠房已
23 經拆除，則舊有廠房之所有權於當時即已消滅，自無可能再
24 有動產附合其上，而擴張其所有權之範圍。且C至F廠房，主
25 要均以H型鋼作為主結構，並以鐵皮屋頂搭建其上，且空間
26 均與其他建物相區隔，並各具獨立之出入口，在構造上及使
27 用上均具獨立性，並非附屬建物，而係另一新建之獨立地上
28 物，且未辦理保存登記，自應由出資興建之伊原始取得所有
29 權。（二）兩造及參加人於102年6月間就系爭廠房、土地互相訂
30 有租賃契約，且〈甲租約〉及〈丙租約〉均係由上訴人所擬
31 訂，上訴人於訂約時應無不知其向伊所承租之廠房係由伊興

01 建起造，所有權人係伊之理，否則倘上訴人與參加人簽訂之
02 甲契約，租賃標的物包括C至F廠房，上訴人豈可能於簽訂甲
03 租約後，再與被上訴人簽訂丙租約，重複承租C至F廠房？由
04 此益證上訴人與參加人簽訂甲租約時，上訴人與參加人實已
05 認知C至F廠房並非參加人所有，方由上訴人與參加人簽訂甲
06 契約，承租參加人所有之B廠房及舊有廠房後，再由上訴人
07 與伊簽訂系爭丙租約，承租伊所有之C至F廠房，故上訴人並
08 無錯誤或受詐欺之情形。(三)伊已提出被證5、6、9等關於興
09 建廠房之契約書、款項支付明細及發票等，已堪認伊確實係
10 丙租約附件1所載廠房之所有權人，亦與證人賴明興於原審
11 之證述相符。被證8所示系爭廠房使用之汙水處理設施出廠
12 證明暨保固書、搭設水電設施費用單據、抽風設備、空氣壓
13 縮機設備費用單據等，益徵伊確為系爭C至F廠房之所有人；
14 又細譯兩造上開約定，伊並無任何義務須配合上訴人要求提
15 出相關證明文件，且伊於收受上訴人所寄發函文後，亦已函
16 覆表明確為所有權人，伊已按〈丙租約〉之要求，將伊所有
17 之C、D、E區鋼構廠房及設備交付予上訴人使用，並無違反
18 契約約定之情，實難認伊有何違背租約之行為。上訴人自承
19 租系爭建物以來，並無任何第三人向其主張就系爭建物擁有
20 所有權，致其使用受有妨礙，上訴人僅空言欠缺相關證明文
21 件將造成其公司營運過程之困擾或稱恐有拆屋還地問題等云
22 云，然參加人亦稱上訴人就系爭廠房之使用，於其起訴前兩
23 造三方均未有任何意見，且於訴訟期間仍然順利履約，是上
24 訴人作為承租人就系爭廠房之使用收益，並未受到任何妨礙
25 或侵害，故就其請求主張解除契約，應認並無權利保護之必
26 要。(四)伊原係向參加人及直達企業股份有限公司（下稱直達
27 公司）承租○○路0段234、236號廠房房屋，租期自94年2月
28 16日起至101年2月15日止（下稱第一、二次租約），嗣於
29 101年1月1日另訂新租約，租期自101年1月1日起至101年12
30 月31日止（下稱第三次租約）。租賃期間，伊得參加人與直
31 達公司同意，增建C、D、E、F廠房建物。租期屆滿後，伊繼

續使用並未還交予直興公司，此業經證人楊貴雄於原審證述在卷，且伊亦有開立被證10支票給付參加人租金，經參加人負責人吳麗花簽收，故伊所新建之鋼構廠房未曾因租約到期而將本身興建之廠房所有權移轉予參加人，或有放棄其所有權之情事。又參加人主張伊曾於101年簽訂之「第三次租約」租期屆滿後交還C至F廠房乙事，並無舉證以實其說，故參加人此部分主張自無可採。因此，C至F廠房為伊所有，上訴人以丙租約第10.3條約定或依意思表示受詐欺、錯誤等，主張解除契約，回復原狀並無可採，況且其承租人之地位亦未受侵害或行使承租人之權利受到妨礙，應認其並無權利保護之必要，故其上訴應予駁回等語，資為抗辯。答辯聲明：

(一)上訴駁回。(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。(三)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、參加人陳述：(一)C至F廠房之所有權是否屬出租人即被上訴人所有，並不影響丙租約之合法有效成立。出租人依民法第423條規定僅負有應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持合於約定使用、收益之狀態之義務。是被上訴人依〈丙租約〉之約定，是否有民法第277條第1項情事，自非以C至F廠房所有權是否為被上訴人所有為斷。原審判決於理由項下判斷C至F廠房所有權屬被上訴人所有，於法實有未當。(二)苟認為本件就C至F廠房所有權是否屬被上訴人之事實有判斷之必要，則參加人此部分之上訴理由如下：(1)依民法第421條第1項可知，租賃契約之承租人即支付租金以使用他人之物或就他人之物而為收益者。故承租人不可能有支付租金，以使用自己所有之物或就自己所有之物而為收益之情形發生。被上訴人與參加人及直達公司簽訂之第1次（94年2月16日）、第2次（97年1月1日）及第3次（101年1月1日）之租約，被上訴人所承租之範圍均包括A店面及B、C、D、E、F廠房。苟C、D、E、F廠房為被上訴人於94年間所新建，所有權歸其所有，則被上訴人先後於97年1月1日、101年1月1日簽訂第2次、第3次租約時，豈有未為

任何表示及主張之理。參以102年6月19日被上訴人介紹上訴人與參加人簽訂〈甲租約〉時，就租賃標的物範圍之C、D、E、F廠房，苟屬被上訴人所有，則被上訴人豈有未為任何表示，任由參加人將上開廠房出租予上訴人而收取租金之理。是C、D、E、F部分廠房原屬被上訴人向參加人承租使用之標的物。則被上訴人就其所承租使用之標的物，主張為其所有，顯與租賃契約之性質有違，殊不足取。(2)依89年10月5日林務局農林航空測量所之航空照片顯示，參加人與直達公司所有系爭廠房如附圖所示空地及F部分均設有廠房，因發生火災整理後僅留F部分之廠房，此由90年至93年間之航空照片顯示即可證明F部分於94年出租予被上訴人前即有廠房存在，被上訴人僅係在原有建物上就F廠房予以擴建，而非新建。即被上訴人擴建F廠房之建材已因附合於舊有之建物，並合為一體使用，成為舊有建物之重要成分，依民法第811條規定，原舊有建物之所有人，取得擴建之建材所有權。原判決謂F廠房屬新建建物，核與事實有間。又依原審勘驗筆錄記載及現場照片顯示，C、D、E與舊有B部分及磚造廠房係合為一體使用，被上訴人於94年間承租後雖有翻修及擴建情事，惟其翻修、擴建之建材均附合於原舊有建物成為舊有建物之重要成分，該動產已失其獨立，且此項結合具有固定性、繼續性，即C、D、E、F廠房於翻修擴建時所使用之建材，均無法自原舊有廠房分離而獨立成為交易之不動產客體。且被上訴人翻修及擴建之部分，如從舊有廠房拆離後，原舊有廠房亦無法恢復原狀為正常之使用，是被上訴人如將翻修擴建之建材自C、D、E、F廠房拆離，將損及社會經濟利益。從而依民法第811條附合之規定，被上訴人翻修擴建C、D、E、F廠房部分之建材，業由參加人及直達公司取得所有權。被上訴人主張C、D、E、F廠房之所有權屬被上訴人所有，核與民法第811條之規定不符，殊不足採。依一審法院調取之航空照片之顯示，參加人及直達公司原有A、B、C、D、E、F部分之建物並未曾消滅。原判決謂參加人舊有之原有3棟廠房

業經拆除重建，核與卷證資料不符，實有未斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，為事實真偽判斷之違誤。(3) A、B、C、D、E、F及舊有磚造廠房均屬第1次至第3次租約之租賃標的物範圍。而上開租約均屬廠房租賃契約，而非租地建屋契約，已如前述。上開第1次至第3次租約第9條或第4條第4款均有約定：房屋有改裝施設之必要時，乙方（指承租人）取得甲方（指出租人）之同意後自行裝設，但不得損害原有建築，乙方房於交還房屋時，自應負責回復原狀。」，另於第17條約定：「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應作廢物論，任憑甲方處理，乙方絕不異議。」或第3次租約第7條第2款約定：「無論租約期滿或終止租約，乙方遷出時，如遺留傢俬或任何雜物等不搬者，應視做廢物論，應任憑甲方處理。」等語。而第3次乙租約於101年12月31日租期屆滿，而第3次租約之標的物中如B、C、D、E、F及舊有磚造廠房，於參加人與上訴人於102年6月19日簽訂〈甲租約〉後，即由被上訴人依現狀交還予參加人，再交付予承租人即上訴人使用。可見被上訴人於第3次乙租約租期屆滿後，並未恢復原狀而放棄翻修及擴建時所有建材之所有權，依C、D、E、F廠房之現狀交還予參加人無疑。是被上訴人於本件訴訟中主張C、D、E、F廠房之所有權屬被上訴人所有，顯然無據。(4) 參加人於62年間取得門牌號碼台中市○○區○○路0段000號及000號之土地房屋，於94年2月16日起，先後與被上訴人簽訂第1次租約及第2次租約，將上開土地房屋（除000號房屋右1樓上供參加人使用外）出租予被上訴人，其後，與被上訴人簽訂〈乙租約〉時，則係約定由被上訴人承租A廠房，其餘土地及房屋則由上訴人與參加人簽訂甲租約承租。又參加人於84年間即已將全部工廠設備遷移中國大陸，僅餘一會計小姐在上開000號房屋（即A廠房）右1樓上處理在台經營時未結之事宜，參加人並不知道被上訴人於租賃期間內有增建建物，且參加人依第1次租約及第2次租約僅同意被上訴人得對房屋修繕、改裝，但未同意被上訴人

於原有廠房外興建房屋，依民法第811條規定之動產附合不動產法理，被上訴人修繕之A、B廠房及系爭C至F廠房所有權應為參加人所有。

四、兩造及參加人不爭執之事項（本院卷一第50頁反面、原審卷三第85-86頁）：

（一）上訴人與參加人於102年6月19日簽訂〈甲租約〉，約定由上訴人向參加人承租之標的物為台中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及該4筆土地上之未保記建物，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。上開4筆土地嗣因地籍圖重測辦理土地標示變更登記完竣，重測後分別改編為「六寶段1112、1122、1079及1069地號（本院卷一第100頁，臺中市雅潭地政事務所複丈日期106年12月12日土地複丈成果圖說明欄備記），參以附圖即可對照出新舊地號為：1112地號（重測前：340-4地號）、1122地號（重測前：341-28地號）、1079地號（重測前：341地號）、1069地號（重測前：340-1地號）（見原審卷一第17頁以下、本院卷一第100頁、原審卷二第101頁）。

（二）被上訴人與參加人於102年6月19日簽訂〈乙租約〉，約定租賃期間為102年7月1日至109年12月31日止，由被上訴人以每月2萬元向參加人承租「原審卷一第79頁【附圖之斜線以外】部分辦公室（即A廠房）」及其坐落基地（「臺中市○○路○段○○○號共計4房店面及其建築基地（如附圖所示）」，見本院卷一第82頁以下）。

（三）兩造於102年6月28日簽訂〈丙租約〉，約定由上訴人向被上訴人承租「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坪為甲方（即被上訴人）倉庫及車庫，甲方願意提供部分乙方（即上訴人）作為油墨倉庫使用」，並約定租期為102年7月1日至109年12月31日止，押金24萬元，102年7月1日至103年6月30日每月租金9萬元，103年7月1日後每月租金12萬元，迄至

104年10月止，上訴人已給付被上訴人租金及押金總計324萬元（見原審卷一第12頁以下）。

五、得心證之理由：

（一）兩造法律關係基本法律事實之分析：

1. 上訴人於107年7月31日本院行準備程序時，固曾以言詞主張撤回因錯誤或受詐欺而為之意思表示，請求回復原狀等語，然為被上訴人所否認，並指摘上訴人未具體陳述所謂錯誤或受詐欺而為意思表示之事實等語。經查：

(1) 兩造於102年6月28日簽訂〈丙租約〉，上訴人遲至105年1月22日於原審起訴時，始概括指稱被上訴人「有詐欺原告（即上訴人）疑慮」（原審卷一第7頁），並未詳述此部分主張與本件「解除契約」請求權間有何具體之法律關係。遑論「意思表示之撤銷」與「解除契約之請求權」顯屬二事。佐以上訴人復未具體陳述所謂錯誤、受詐欺而為意思表示之情節，可認被上訴人上揭抗辯，並非無據。

(2) 且上訴人所稱受詐欺而為意思表示或因錯誤而為意思表示，依民法第90條、第93條前段規定，應於意思表示或發現詐欺後1年內始得為撤銷，且應依民事訴訟法第277規定，就此有利於己之事實負舉證之責。然上訴人雖於起訴時泛稱被上訴人有詐欺上訴人之疑慮，並提出原證4之存證信函為據，再於105年4月8日提出民事準備(二)狀主張依民法第92條第1款規定撤銷意思表示，並稱其發現被上訴人詐欺係於104年下半年寄發存證信函時當月等語（原審卷一第85至86頁）。惟上訴人提出之原證4存證信函並未載明日期，上訴人復未提出其他證據證明係於104年知悉，自難信為其主張為真實。因此，縱認上訴人主張受詐欺乙情為真，上訴人遲至105年4月始行使撤銷權，亦已逾越1年除斥期間。

(3) 上訴人於締約後數年始臨訟為前揭主張陳述，除可見上訴人此部分主張，已逾上開期間，於法無據外，亦反徵上訴人臨訟有紊亂兩造締約時情境之行為。

(4) 復參以兩造均為從事營利事業之法人，上訴人關於自身營業

01 所需之廠房及應付出之成本，均有能力評估及決定，再參以
02 兩造與參加人間締約前後之互動情形，應足認兩造、參加人
03 於締約時，均係本於自身營業經驗、專業能力及自由意志而
04 參與經濟活動並為本件締約，尚難僅因上訴人事後主觀考量
05 或臆測，而否認締約時所處公平交易之客觀事實。

06 2. 本件爭訟核心之權利義務關係為租賃契約，此等僅具相對性
07 之權利義務關係，原無涉及第三人之必要，惟因上訴人與參
08 加人締結〈甲租約〉之前，被上訴人與參加人間即已訂有第
09 1至第3次租約存在，被上訴人並本於該等租約而為營業及整
10 建廠房，嗣經被上訴人介紹，上訴人始與參加人締結〈甲租
11 約〉；同日（102年6月19日）被上訴人則另與參加人續定〈
12 乙租約〉，並記載被上訴人仲介上訴人與參加人所定〈甲租
13 約〉之相關約定（下詳），其後兩造才締定〈丙租約〉（
14 102年6月28日）。由兩造3方於締約前即有互動之事實，足
15 徵上訴人對於兩造間及其與參加人間之權利義務關係，已預
16 先規劃，始有〈甲租約〉、〈丙租約〉之締定。

17 (1) 因此，本件自不應拘泥於債之相對性，而僅就上訴人關於〈
18 丙租約〉之內容所為有利於己之陳述、主張予以論斷。

19 (2) 又事實審法院應依兩造及參加人所提出之事證及陳述，詳為
20 勾稽比對而作綜合性審理，復據本院多次曉諭上訴人說明
21 本件爭執實益（本院卷一第228頁反面）。

22 (3) 故審理論斷兩造間之權利義務關係，固應就兩造、參加人3
23 方間，所簽訂之上開3份租約，及渠等之陳述，予以綜合研
24 析；然於澄清兩造間權利義務爭執，而旁及參加人部分時，
25 仍應節制在以兩造之爭執為核心所幅射之必要範圍內，以免
26 逾越兩造租賃法律關係僅具相對性之權利義務本質，而恣意
27 認作主張，先予敘明。

28 3. 關於租賃標的物之分析：

29 (1) 門牌234號建物部分：依原審於105年8月16日會同兩造勘驗
30 現場時，依當事人陳述且不爭執之情形，可先認定所謂「門
31 牌234號建物」可以【F廠房】為標誌，此部分建物主要位在

1112 (340-4) 地號土地上 (原審卷二第61頁)。此外，上訴人亦當庭稱「『但234號東側約60坪廠房除外』，是指F廠房，這不在契約承租範圍內。」 (本院卷一第51頁)。另依附圖所示【E廠房】則位於1112 (340-4)、1069 (340-1) 及些許占用1079 (341) 地號土地。

- (2) 門牌236號建物部分：如不論整修或新建 (整修或新建等關於所有權歸屬之爭執，無礙兩造間之法律關係，下詳)，就位置判斷而言，可以採信證人賴明興以證人身分於原審提示附圖時而當庭協助法院所為圖示之確認，並對照建物謄本等資料可知，所謂門牌236號建物若含未辦保存登記部分，應包括A、B、C、D廠房 (原審卷一第93頁、第133頁、第126-128頁、卷二第87頁反面、第88頁、第61頁)。再依附圖亦可見【C廠房】位在1079 (341)、1122 (341-28)、1112 (340-4) 等地號土地上；【D廠房】則位在1079 (341)、1069 (340-1)、1112 (340-4) 等地號土地上 (兩造對A、B建物部分，並不爭執)。

4. 關於租約文義之分析：

- (1) 兩造有爭執者僅C、D、E、F廠房 (本院卷二第8頁反面)，而上訴人稱兩造租賃範圍實即C、D、E廠房部分 (本院卷二第9頁1-4行)。

① 〈甲租約〉載明：「租賃標的為台中市○○區○○○段○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及該4筆土地上之
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。」。而上訴人及參加人均同稱甲租約承租範圍包括原判決附圖所示B、C、D、E、F及舊有磚造廠房，及各承租廠房坐落的土地。

② 〈丙租約〉載明：「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坪為甲方 (即被上訴人) 倉庫及車庫，甲方願意提供部分乙方 (即上訴人) 作為油墨倉庫使用。」，上訴人當庭稱丙租約承租範圍包括原判決附圖所示C、D、E廠房，「但234號東

側約60坪廠房除外，是指F廠房，這不在契約承租範圍內」
；另參加人則稱丙租約之範圍，還有包括B廠房在內。（本院卷一第51頁）。

③〈乙租約〉則載明：「○○路0段000號共計4房店面及其建築基地（如契約附圖所示）」（本院卷二第82頁）。

(2)勾稽上訴人所簽訂之〈甲、丙租約〉，可見：

①甲、丙兩份租約之差別在於用語不同，即〈甲租約〉以「4筆地號土地及該4筆土地上之【未保存登記建物】」概括涵攝承租標的物（範圍）。而〈丙契約〉則稱「台中市○○區○○路0段000號及000號土地上所有【鋼構廠房】」。

②對照甲、丙租約、附圖及前揭上訴人、參加人當庭關於租約標的物範圍之陳述（即就甲、乙、丙租約之標的物之說明），可見除丙租約所稱【設備】及〈乙租約〉所示【店面】外，就上訴人承租範圍之土地、建物部分，〈甲租約〉之基地、未辦保存登記建物（或依附於已辦保存登記之建物）範圍顯大於〈丙租約〉之範圍，（但A、B有保存登記及F部分，雖有重疊，但上訴人不列為「所有權歸屬」爭執範圍）。

③佐以上訴人於本件是否得行使解除權所爭執之理由對象為C、D、E、F廠房部分（本院卷二第8頁反面），而F廠房部分因於契約內僅載明提供部分予承租人使用，並非租賃標的物，故兩造租賃範圍實際上僅C、D、E部分（本院卷二第9頁1-4行）。然因C、D、E廠房實亦位於上開4筆土地上，故從契約文義可見，就土地、建物部分而言，甲租約之租賃、使用範圍除含括丙租約之土地、建物外，甲租約之範圍大於丙租約。

④然〈甲租約〉租金為每月13萬元（自107年7月1日後增為14萬元），〈丙租約〉除102年7月1日至103年6月30日上訴人籌備期間為每月9萬元外，自103年7月1日起回復為每月12萬元（原審卷一第13頁、第18頁），而〈甲租約〉簽約日期為102年6月19日、〈丙租約〉簽約日期為102年6月28日，由租賃範圍、日期可見，除了廠房設備外，上訴人於簽立〈丙租

約〉之前即已明知其所承租之基地、建物之範圍，卻仍以僅有1萬元差距之租金，重複簽立甲、丙租約；參以上訴人並非無交易經驗之公司法人，復衡以兩造、參加人締約交易前之互動過程，足以論斷上訴人簽約時已認知其要使用本件基地、建物共需支付每月25萬元租金（含「設備」部分，不另計價或已計入〈丙租約〉之租金內）。

(3) 承上，在兩造爭訟各執一詞之情形下，為分析、建構兩造間權利關係之法律基本事實，自有依卷證及兩造、參加人間所為締約內容、締約過程等主客觀因素綜合探討、分析承租人為何要締2份契約之必要，否則若單依契約文義，將陷於依文解義而背離締約時真實情境之情形。

5. 出租人關於租賃標的物所有權「聲明」之意義與效力分析：

(1) 上訴人固以被上訴人並非本件租賃標的物之所有權人，而主張被上訴人違背〈丙租約〉第10條第3項（10.3）所稱：「甲方聲明，簽署、履行本契約確為租賃標的物所有權人。」之約定（原審卷一第14頁），以被上訴人就租賃標物所有權所為之聲明，作為解除契約之理由。

(2) 然依被上訴人於原審提出之自來水、天然氣、電費及維修費用等收據（原審卷二第38-49頁，原○○路0段000號、000號之建物均以被上訴人為繳費名義人），可認被上訴人確有使用原○○路0段000號、000號建物之事實。

① 除兩造間之〈丙租約〉載有前揭所有權宣示之條款外，上訴人與參加人簽訂之〈甲租約〉第13條（13.3）亦載明：「甲方聲明，簽署、履行本契約確為租賃標的物所有權人。」（原審卷一第20頁、第14頁頁）。

② 經勾稽甲、丙兩份租約之締約過程、時間順序、標的物範圍（除設備外）、所有權聲明文義等契約內容，既先有〈甲租約〉，再有〈丙租約〉，而甲、丙租約之租賃標的物，除「設備」外，關於基地、建物部分，先簽立之〈甲租約〉範圍大於後簽立之丙租約之範圍，可認〈丙租約〉關於基地、建物之記載，其主要涵義應為：F廠房部分，明示此部分為「

01 甲方（被上訴人）倉庫、車庫」，而被上訴人提供部分供乙
02 方（上訴人）使用，顯無使用設備問題，可見〈丙租約〉係
03 以基地、建物之範圍或概念所顯示之客觀位置以標誌出「（
04 廠房）設備」之範圍及內容，則所有權宣示之意義應係在宣
05 示「（廠房）設備」之內容及範圍。反之，若強解含有基地
06 、建物所有權之宣示，對照上開甲、丙租約立約時間之先後
07 ，土地、建物（廠房）等租賃標的物之範圍，上訴人先於
08 102年6月19日所簽訂之〈甲租約〉，顯較其後於同年月28日
09 簽訂之〈丙租約〉為大，則此簽訂於後之〈丙租約〉所重複
10 為土地、建物（廠房）所有權之宣示，顯然無實質意義。

11 ③又本院於106年11月23日準備程序時，問：「系爭A至F建物
12 都是各自獨立的建物，有何意見？」，上訴人明白主張：「
13 除F之外，它們不是各自獨立的建物。」（本院卷第51頁反
14 面第1-4行）。上訴人此一主張，除與客觀事實（各建物間
15 原有隔間）不符外，適足以彰顯上訴人（承租人）若非於締
16 結甲、丙租約時，即主觀認為〈甲租約〉之出租人（參加人
17 ）與〈丙租約〉之出租人（被上訴人）可能因為相關建物之
18 興建人、建物所有權歸屬有爭執，而影響承租人使用基地、
19 建物，始使此二位出租人分別為所有權之聲明與宣示，以避
20 免爭議；則容有事後執建物之物理關連性概念，飾詞就該二
21 位出租人於上訴人起訴前並無爭執之問題，飾設興訟。況上
22 開租賃標的物之所有權除與上訴人本於承租人地位所得使用
23 範圍之權益無涉外，上訴人以他人關於所有權歸屬尚未見爭
24 議時，即以他人之物權權益作為僅具相對性之租約是否有效
25 爭執之依據，亦有以他人物權作為其債權爭訟之依據，容與
26 租賃關係所生經濟交易常情相違，而有違反誠信或權利濫用
27 之情形。

28 ④關於本件租賃標的物廠房之興建乃至各廠房是否具獨立性等
29 關連性縱涉及所有權之判斷，惟參加人及被上訴人等二位出
30 租人就渠等原來之租賃關係，如何返還基地、建物已預為約
31 定，再依渠等二人歷來之租約亦可論斷，遑論參加人、被上

01 訴人就該等建物所有權之歸屬，在上訴人為本件訴訟之前，
02 並無爭執。參以〈丙租約〉與〈甲租約〉間除建物範圍不同
03 外，尚有「設備」之特別約定，然上訴人為本件訴訟卻置此
04 明顯事實於不顧，僅執所有權宣示、聲明之約定作為爭執之
05 理由，容有企圖執建物所有權歸屬概念之爭執，圖免〈丙租
06 約〉應負之義務之虞慮而有失誠信之嫌。

07 ⑤承上，關於甲、丙租約於文義上，縱有非完全一致之解讀，
08 然依實際現況及上訴人於締約後具體使用情形而言，〈甲租
09 約〉已概括涵括4筆土地及其上建物，上訴人仍再與被上訴
10 人締結〈丙租約〉，衡以一般承租人若非有合理合情之因素
11 存在，通常不會為使用同一租賃標物，而支付2份租金。

12 ⑥再比對甲、丙租約之租金約定，〈丙租約〉租金與〈甲租約
13 〉租金，僅有1萬元差距，且參以〈甲租約〉係因被上訴人
14 之介紹始先締約，其後兩造再締結〈丙租約〉，被上訴人則
15 另與參加人簽訂〈乙租約〉（本院卷一第82-88頁）。經由
16 分析〈乙租約〉之「其他特約事項」等內容（本院卷一第85
17 -86頁，亦可見被上訴人與參加人對各自與上訴人間之租賃
18 契約（丙租約、甲租約），亦均有認知，且就彼此間有相互
19 合作，以履行各自對上訴人所負出租人義務之認知，並據以
20 約定而規範〈乙租約〉之履行內容與方式。

21 (3)再由〈乙租約〉第一條租賃標的物之約定內容為「甲方（參
22 加人）房、店所在地及使用範圍台中市○○區○○路○段
23 000號共計四戶店面及其建築基地（附圖所示）」，對照【
24 其他約定事項】第一項明白約定「本件租賃契約店面部分（
25 乙租約）之存在係以甲方（即參加人）與華銘國際有限公司
26 （即上訴人）間租賃契約（廠房部分）之存在為必要條件，
27 如後者之租約（即甲租約）終止時，本件租約（即乙租約）
28 應同時終止，乙方（被上訴人）應即時投搬遷按照現狀交還
29 房屋」，可見不論基地上未辦保存登記之建物為被上訴人或
30 參加人所有，當甲租約終止時，乙租約同時終止，被上訴人
31 應即時搬遷【按照現狀交還房屋】。第二項則載明：「乙方

（即被上訴人）介紹華銘國際有限公司承租甲方（即參加人）之廠房，除甲方同意與乙方成立本契約（乙租約）以為回饋外，乙方不得再向甲方請求給付仲介費，且【華銘公司如要求減免籌備期間之租金時，該租金減免之數額全部均應由乙方負擔。」可見甲、丙2租約之出租人關於如何履行對2租約之承租人（即上訴人）之義務亦有為牽連性之約定。

(4) 承上，經比對甲、丙租約及上開分析，可認上訴人就租賃標的、範圍，於〈甲租約〉有先為租賃標的物廣泛、概括之確認、約定後，再與被上訴人訴締結〈丙租約〉時，其標的基地、建物部分之範圍顯有減縮（如F建物等部分），而另以【鋼構廠房】名義（被上訴人稱含有相關設備等物）就基地、建物不動產部分，容有重複，然上訴人既分別要求被上訴人、參加人各自聲明「所有權」，惟就租賃契約之相對性而言，上訴人於事前即有經由上開二份租約關於此部分聲明之約定，確保承租人（上訴人）關於租賃標的物之使用，不會受到他人干擾。

(5) 再佐以參加人於本院亦明白表示兩造間之租約除屬債權契約具相對效力之外，參加人本不會干擾兩造之利害關係，其所以於本院續為參加訴訟，僅因原審就上開租賃標的物所有權歸屬為判斷，致參加人認有釐清之必要，否則本件租賃標的物所有權之歸屬，對上訴人本於承租人地位而得使用租賃標的物之權益並無妨害。

(6) 可見關於甲、丙租約之出租人分別為租賃標的物所有權人之聲明，依上訴人締結甲、丙租約之過程，及其實際使用範圍之主客觀情形，應可認此等聲明主要在確保不會因被上訴人、參加人間關於租賃標的物所有權有爭執時，無論何人為所有權人，承租人均得分別依據甲、丙租約而對抗任一租約之出租人，而本於〈甲租約〉或〈丙租約〉而主張承租人之權利。

① 上訴人以〈甲租約〉、〈丙租約〉之租賃關係，全面概括承租之範圍，除徵其於締約前即對產權歸屬容有擔心爭執可能

01 外，亦見其以2份租約概括確保其得本於承租人地位充分、
02 完全使用其承租前所規劃使用之範圍；此等以上開2份租約
03 概括確保其得本於承租人地位充分使用所承租範圍一事，顯
04 屬其締約前之規劃，已足信上訴人關於租賃內容及與各當事
05 人間日後可能會紛爭或衍生之法律關係，已詳為考量。

06 ②再由3份租約締約之時程，及契約所約定之「租賃契約標的
07 物」之財產權歸屬觀點，綜合勾稽甲、乙、丙3份租約，除
08 見上訴人已妥為因應，並同時要求出租人聲明其所有權外，
09 益徵上訴人租賃使用之範圍，於其與出租人締約時，已認有
10 重複之可能，始會有甲、丙租約。

11 (7)然甲、丙租約所為相同所有權聲明之約定，經對照上訴人於
12 欲承租本件基地、建物、廠房，以經營事業時，已有認知其
13 須依約支付2份租金之主客觀事實，承租人事後臨訟以所有
14 權歸屬作為爭執理由，顯與當時決定以2份租約、付出2筆
15 租金使用上開基地、建物、廠房之認知與決定有違。

16 6.本件佐以參加人當庭明白陳述：「（關於是否鑑定租賃標物
17 有無獨立所有權）沒有鑑定必要，被上訴人向我們租的，然
18 後被上訴人再租給上訴人，如有問題也是針對F使用範圍多
19 大的部分，其實三方可以好好談。（參加人）會（於一審）
20 另外起訴是因為本件原審關於所有權認定部分（可能損及參
21 加人利益）。」（本院卷一第156頁）；並綜合交互比對甲
22 、丙租約之約款，上訴人既於締約時即分別要求出租人為上
23 揭所有權聲明，適足以反徵上訴人於締約時即恐有因2位出
24 租人對於租賃契約之標的物所有權之爭執，而影響承租人使
25 用權益，上訴人乃事先以甲、丙2份租約來規範，已足徵無
26 論上訴人所承租之標的物之所有權為被上訴人或參加人所有
27 ，對上訴人本於承租人資格得行使之權利既無影響，上訴人
28 更無受詐欺或錯誤而為意思表示與被上訴人締結〈丙租約〉
29 之情形，亦無權益受損之虞。

30 7.此外，當本院發問：「上訴人既可依照兩造系爭契約為占有
31 使用C、D、E、F廠房之權源，上訴人所稱欠相關證明文件一

01 節，有何具體損失？」時，上訴人亦自承：「確保上訴人在
02 公司營運過程，不管現在或將來均不會因為欠缺相關文件而
03 導致營運上困擾。」；而被上訴人則指稱：「上訴人到目前
04 為止，並無營運上的困擾，也未曾向被上訴人主張依據契約
05 使用系爭廠房有不能使用等問題，兩造契約履行到目前並無
06 上訴人所稱擔心的問題或困擾。」，參加人亦附和而陳稱：
07 「從出租後除了收租金外，也沒有發生過兩造有跟我造（參
08 加人）主張什麼問題。」、「上訴人之爭點與系爭建物所有
09 權歸屬均無關連性。」，參加人更以書狀指稱：「被上訴人
10 依系爭丙租約之約定，是否有民法第227條第1項情事，自非
11 以附圖所示系爭C至F廠房所有權是否屬被上訴人所有為斷。
12 」（本院卷一第238頁反面、卷二第27頁），並徵兩造於締
13 約及履約過程，並無因C至F廠房所有權歸屬而影響兩造間關
14 於締結丙租約之原因或效力問題。

15 8.準此，上開法律關係基本事實之分析，應可作為判斷本件兩
16 造權利義務之依據。

17 （二）承上分析，上訴人既有此周詳規劃，而甲、丙租約之租賃標
18 的物中關於建物（廠房）之所有權人為何人，均不影響上訴
19 人本於租賃契約可得行使之權利範圍，本無爭執本件租賃標
20 的物之所有權人為何人之實益，其臨訟以被上訴人非租賃標
21 的物之所有權人，為主張解除契約之理由，衡以締約前三方
22 之互動、契約內容之規劃等主客觀因素，既見上訴人於締約
23 時並無未及考量之情形，其事後飾詞解除契約，顯有違交易
24 誠信，復有權利濫用之嫌，已可見上訴人所為本件爭訟，容
25 屬事後以爭訟方式，飾詞規避支付丙租約租金義務，亦因此
26 挑起被上訴人、參加人間本無爭執之事端，顯無保護利益。

27 （三）事實審法院有無需要再介入審查C至F廠房所有權歸屬之分析
28 ：

29 1.參加人與被上訴人均無提出由本院判斷之聲明：

30 (1)參加人與被上訴人間除有〈乙租約〉可供遵循外，其2人間
31 前更有第1次租約（94年2月16日）、第2次租約（97年1月1

日）、第3次租約（101年1月1日）之租賃關係（本院卷第65-第79頁），其後被上訴人更主張於第3次租約到期後，被上訴人仍有繼續給付租金予參加人之事實等情，均可供判斷其2人間之權利義務之參考。

(2)縱認〈乙租約〉之範圍或租賃標的物之範圍與上開4筆土地上現有建物間因物理性質，致認定相關建物間有無獨立性容有引起所有權歸屬之爭執，然被上訴人與參加人間，除乙租約外，渠等2人先前所締結之租賃契約，既未全部續約，則參加人與被上訴人間之法律關係，自當回歸渠等先前訂立之租賃契約所規範之權利義務，及渠等2人間所為租約展期（或續約）之相關效力，尚非本件訴訟所得介入判斷。

(3)此外，參加人僅指摘原審介入所有權之判斷容與兩造爭點無涉而有所不當外，就其與被上訴人間之法律關係並未聲明請求本院判斷，本院自不得就被上訴人與參加人間之權利義務關係等未請求之事項為判斷。

2. 關於F廠房部分：

(1)按民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」

(2)本件訴訟標的之法律關係既僅屬兩造間租賃契約權利義務之爭執，而F廠房部分並不在丙租約標的物之範圍，即被上訴並無將F廠房部分出租給上訴人，僅係同意無償提供其中一部分，由上訴人使用，此等無償使用部分，既無對價，自非屬兩造租賃契約之重要內容，遑論被上訴人亦無不同意上訴人部分使用情形。

(3)上訴人就兩造間之〈丙租約〉並無爭訟或保護利益，已如前述，即〈丙租約〉之權利義務及所有權聲明之意義等情，已據判斷如前。

(4)上訴人既應受〈丙租約〉關於F廠房如何使用之約定拘束，自不得另援引〈甲租約〉對抗被上訴人，而作為主張被上訴人應遷讓F廠房之依據。

01 (5) 故 F 廠房，既非兩造〈丙租約〉租賃標的物，而被上訴人亦
02 無排斥上訴人為部分使用之情形，自無適用民法 227 條第 1 項
03 問題，亦可先予論斷。

04 3. 另本件業據原審於履勘現場後及依據卷證而為上開建物性質
05 之分析，進而為所有權之判斷，原與本件兩造勝敗主要爭點
06 無關，已如前述。參加人復僅指摘原審介入所有權之判斷容
07 與兩造爭點無涉而有所不當外，並未聲明本院判斷，本院原
08 無贅予判斷之必要。

09 (1) 然因上訴聲明仍一再請求被上訴人返還租金及押金、占用 F
10 廠房之不當得利及清空返還 F 廠房等情，並為被上訴人所否
11 認，本件基於現代人民對訴訟制度之疑慮等情，乃認有續依
12 原審關於 C 至 F 廠房是否為被上訴人所有而略作分析之必要，
13 以免誤解本院未就上訴人已請求事項未予判決。

14 (2) 故以下之敘述與分析，僅對判斷兩造間之租賃契約所涉權利
15 義務部分，有拘束力外，對參加人並無拘束力，先予敘明。

16 4. 按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立
17 性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏
18 構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），
19 或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建
20 築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民
21 法第 811 條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所
22 有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已
23 具獨立性而依附於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓
24 加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非
25 附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以
26 判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使
27 用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間是否具有物理
28 上之依附關係以為斷（最高法院 100 年度台上字第 4 號判決意
29 旨可資參照）。經查：

30 (1) 上訴人對 C、D、E 為獨立建物一節，前固有多次曾表示意見
31 或主張。然於本院審理時，經再度發問「A、B、C、D、E 中

間都有間隔？」時，自承「A跟B、C間有間隔，但B、C現在是上訴人打通的廠房，D跟E中間有間隔，D是一個通道。」等語（本院卷二第9頁反面），又A、B、C、D、E並非垂直關係，而係水平分別占用不同基地位置，而A、B、C、D、E在上訴人承租使用前，既有「共同壁」存在之事實，衡以建物之屬性功能，應得先作為認定上開建物各具獨立性之依據。又此等得以「共同壁」區別建物空間，依其基地位置關連性而言，乃屬「水平關係」，顯與以樓板作區隔之「垂直關係」，有所不同，水平關係之各建物空間，若有獨立之出口，顯已足以認定上開相鄰建物間，各有其獨立性，而得各自主張所有權（惟所有權歸屬於涉及第三人時，仍應參考第三人之權利、性質）。

(2) 本件前據原審法院依職權向行政院農業委員會農林航空測量所函調臺中市○○區○○○段○○○○號、000-00地號土地89年至101年期間歷年航空照片（另置證袋）後，依其中93年5月13日航空照片（下稱93年航照圖）與94年9月26日航空照片（下稱94年航照圖）比對，可發現：

① 於93年航照圖拍攝後至拍攝94年航照圖之期間，A、B廠房所在位置，原有舊廠房曾更換新屋頂，於更換新屋頂後，A、B廠房之面積大小則與原有舊廠房一致；C廠房所在位置之原有3棟屋頂緊鄰舊廠房，變更為獨棟之C廠房，且除屋頂更新外，C廠房面積明顯大於原有3棟舊廠房之合計面積（幾近2倍面積，長度大約相同但寬度幾近2倍），已見新舊建物間有水平之空間變化。

② 另位於D廠房所在位置，與舊有廠房及B廠房、C廠房之原有舊廠房相鄰但未連接之2棟高低不一致舊有廠房，變更為獨棟並與舊有廠房及B廠房、C廠房相連接之D棟廠房，且除屋頂更新外，D廠房面積明顯大於原有2棟舊廠房之合計面積。

③ 位於E廠房所在位置，與舊有廠房緊鄰但屋頂高度明顯低於系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接近之E廠房，除屋頂更新外，E廠房面積明顯大於原有舊

廠房面積，且二者建築平面形狀亦不同。

- ④ F廠房所在位置，則由與臨路建物連接之原舊有建物，變更為F廠房，除屋頂更新且高度不同外，F廠房之面積亦明顯大於原舊有建物面積（3倍以上）。

(3) 又原審前於106年4月11日會同兩造至現場勘驗，則發現：

- ① C廠房雖與A、B廠房相連接，但屋頂高度不同，且C廠房「具獨立之出入口」，其建築結構主要構材為H型鋼，93年航照圖所示之原有3棟舊廠房已不存在。

- ② D廠房之四側牆壁，其中兩側雖以C廠房、B廠房與E廠房、舊有廠房之牆壁，作為與該等建物之區隔，而無獨立之隔間牆壁，且屋頂一部分與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。

- ③ 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。

- ④ 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。

(4) 上開各情，係原審現場勘驗所見之紀錄與分析，復有原審106年4月11日勘驗筆錄及勘驗照片附卷可按（原審卷三第104頁至第118頁），自得採為認定事實之依據。因而可認：

- ① 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 D廠房僅兩側牆壁與B廠房、C廠房及舊有廠房、E廠房連接，於構造及使用上仍具獨立性，尚非B廠房、C廠房、舊有廠房或E廠房之附屬建物，應係獨立建物，且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 E廠房僅牆壁與舊有廠房連接，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，尚非舊有廠房之附屬建物，應係獨立建物，且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。

④ 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。

5. 因C至F廠房於94年間興建完成後，並未辦理第1次保存登記，既為兩造及參加人不爭執之事實，則C至F廠房等建物所有權之歸屬，除應參考相關建物之水平關係、物理性質、相關建物關連性（共同壁、獨立出口）等對物權性質判斷具有影響之因素外，亦應參考被上訴人與參加人間，自始以來之租賃關係，及其2人間關於基地上建物，如有增建、修建事實，與租約終止後地上物權利之歸屬等具體約定，始得論斷上開建物所有權之歸屬，自非兩造本於債權相對性之租賃契約爭議所能旁論或遽斷。

6. 又上訴人與參加人於102年6月19日簽訂〈甲租約〉，約定由上訴人向參加人承租之租賃標的為台中市○○區000000段000000000000000000000000地號土地及該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○段○○○號房屋」；被上訴人與參加人亦於102年6月19日簽訂〈乙租約〉，約定租賃期間為102年7月1日至109年12月31日止，由被上訴人以每月2萬元向參加人承租原審卷一第79頁附圖之斜線以外部分辦公室（即A廠房）及其坐落基地；其後，兩造於102年6月28日簽訂〈丙租約〉，約定由上訴人向被上訴人承租「台中市○○區○○路0段000號及000號土地上所有鋼構廠房，但234號東側約60坪廠房除外，此60坪為甲方倉庫及車庫，甲方願意提供部分乙方作為油墨倉庫使用」等情，為兩造及參加人不爭執之事實，則上訴

01 人與參加人既於102年6月19日簽訂〈甲租約〉，約定建物部
02 分租賃標的為○○○段○○建號建物（應指B廠房，見原審卷
03 二第111頁甲租約之附圖）及土地上未保存登記建物，於102
04 月6月28日與被上訴人簽訂〈丙租約〉，約定建物部分租賃
05 及使用標的為C至F廠房，可見上訴人與參加人於102年6月19
06 日簽訂〈甲租約〉時，既已約明建物部分租賃標的之土地上
07 未保存登記建物（如舊有廠房等），尚不含C至F廠房，否則
08 倘〈甲租約〉租賃標的包括C至F廠房，上訴人豈可能於簽訂
09 〈甲租約〉後，仍再與被上訴人簽訂〈丙租約〉而重複承租
10 C至F廠房？依此亦徵上訴人與參加人簽訂〈甲租約〉時，難
11 謂無認知C至F廠房之出租仍有應考量被上訴人權益之餘地，
12 此部分對照上訴人與參加人簽訂〈甲租約〉在前，旋又由上
13 訴人與被上訴人簽訂〈丙租約〉，復揆以上開相關建物間之
14 關連性及被上訴人與參加人間早即有租賃關係，復於〈甲租
15 約〉成立同日締結〈乙租約〉後，兩造才訂〈丙租約〉，可
16 見兩造締約前，應已考量被上訴人與參加人間之權利義務關
17 係，更足以佐證判斷兩造權利義務關係，不可拘泥〈丙租約
18 〉之約定，應綜合〈甲、乙、丙租約〉始得以衡平處理。

19 7. 雖參加人主張不知道被上訴人於租賃期間內增建建物，且未
20 同意被上訴人於原有廠房外興建房屋，又被上訴人於先前第
21 2次租約租期屆滿後，已將A、B廠房及C至F廠房返還參加人
22 ，C至F廠房亦因被上訴人曾為交還而歸屬參加人所有云云。

23 (1) 然查，參加人於94年間與被上訴人簽訂「第1次租約」後迄
24 今之租賃期間內，在A廠房2樓仍留有辦公處所乙情，有原審
25 105年8月16日現地勘驗照片附卷可參（原審卷二第68頁），
26 則被上訴人於94年間僱工整修A、B廠房及興建C至F廠房，時
27 間長達數月，參加人豈可能對於被上訴人委託勤發企業社僱
28 工整修及興建廠房情事，毫無知悉？況參加人於C至F廠房興
29 建完成後，更於101年1月1日同意與被上訴人續訂「第3次租
30 約」，益徵參加人主張未知悉且未同意被上訴人於土地上另
31 為拆除舊有廠房並新建C至F廠房乙事，亦有疑問。則於兩造

間關於〈丙租約〉所生之爭訟，顯然不能逕以參加人之陳述，資為有利於上訴人所為主張之認定。

(2) 再者，參加人與被上訴人簽訂之「第1次、第2次、第3次租約」，固有房屋可改裝設施及回復原狀等約定，然是否有約定被上訴人於土地上另新建建物時之所有權歸屬等，並未明確（見原審卷一第62頁至第79頁），反之，被上訴人則已提出由其開立之面額25萬元，並由參加人代理人吳麗花簽領之支票存根1紙（原審卷二第13頁），佐證於「第3次租約」期限屆滿後，被上訴人仍繼續使用廠房，未曾交還予參加人乙事。參加人主張被上訴人曾於「第3次租約」屆滿後交還C至F廠房乙事，既為被上訴人所否認而主張有續繳付租金等語，顯見雙方間仍有爭執，自應認本件尚無足夠事證可遽予判斷參加人與被上訴人間，關於新建或改建之建物權利歸屬（然此部分，並不影響兩造間租賃關係之判斷）。

(3) 又被上訴人與參加人間，除未明文約定新建建物之所有權歸屬外，被上訴人亦抗辯未曾交還C至F廠房予參加人。經佐以〈乙租約〉載明〈甲租約〉係由被上訴人仲介，且參加人亦預知兩造會締結〈丙租約〉，然仍未就相關建物所有權於〈乙租約〉中併為約定，而上訴人於〈甲租約〉、〈丙租約〉均同時要求出租人為所有權人之聲明，已有矛盾，亦未見參加人或上訴人就此部分有何具體舉證，自不能遽以引為否定被上訴人與上訴人爭執所為之辯解。

(4) 承上，本件縱認如參加人所主張未同意被上訴人在土地上另為新建C至F廠房乙事為真，然對於C至F廠房所有權歸屬於出資興建者或基地所有權人，既應回歸參加人、被上訴人間之租賃契約之約定，及建物之興建、出資及相關建物之關連性等情，而為認定，一如前述，尚不得遽以參加人之陳述，而遽為採信上訴人關於其與被上訴人之爭執所為主張。

8. 準此，本件爭訟上訴人既未能證明其如何有參與參加人與被上訴人間之租賃關係，或有何參與C至F廠房興建之事實。況且，上訴人既係於上開建物興建而客觀存在後，始與參加人

、被上訴人締結租賃契約，此等客觀事實，既不影響上訴人本於承租人地位而得依〈甲租約〉、〈丙租約〉之承租人地位行使對上開建物之使用權能。故上訴人無從以上開建物所有權之歸屬（不論歸之何人），或被上訴人與參加人間，因上訴人之爭訟而致原審有所分析論斷（不論原審關於所有權之分析有無理由），既無礙上訴人租賃權之行使，上訴人自不得以自我否定其承租人權利地位之主張，而作為本件請求權之依據。

六、綜上所述，上訴人於與參加人締結〈甲租約〉後，兩造始締結〈丙租約〉，上訴人於締約前已有周詳規劃，復不因租賃標的物之所有權人為何人，而影響上訴人得本於甲、丙租約行使之權利，自無爭執租賃標的物之所有權人為何人之實益；況且，無論C至F廠房是否為被上訴人所有，被上訴人既無違反〈丙租約〉第10.3條約定「甲方聲明、簽署、履行本契約為租賃標的物所有權人」，且未詐欺上訴人，更非無權占用F廠房，則上訴人主張解除〈丙租約〉及撤銷訂立〈丙租約〉之意思表示，並請求被上訴人返還租金及押金、占用F廠房之不當得利及清空返還F廠房，均屬無據。從而，上訴人請求被上訴人給付352萬元本息，及請求被上訴人將F廠房清空返還予上訴人，均於法無據，不應准許。原審因而為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不當。上訴意旨猶執前詞，指摘原審判決，其上訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，上訴人於原審履勘現場並詳細分析系爭建物之性質後，再於本院申請鑑定，除據參加人（即所有權爭執之他案當事人）亦同認本件並無鑑定必要外（本院卷一第156頁），揆以本件訟爭之性質及本院上開論斷，可認本件確無依上訴人之聲請而送鑑定之必要；此外，兩造其餘訴訟資料及攻擊、防禦方法，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項

、第78條、第86條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 3 月 18 日

民事第六庭審判長法官 盧江陽

法官 楊熾光

法官 黃玉清

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條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。

書記官 陳志德

中華民國 108 年 3 月 18 日