

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第118號

上訴人 直興企業股份有限公司

法定代理人 楊梓鑫

複代理人 郭乃瑩律師

上訴人 直達企業股份有限公司

法定代理人 吳麗花

共同

訴訟代理人 林瑞珠律師

吳光陸律師

複代理人 郭乃瑩律師

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

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於民國108年4月23日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第50號第一審判決提起上訴，本院於109年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

(一)按於二審訴訟程序為訴之變更或追加，非得他造之同意，不得為之。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第446條第1項定有明文。

(二)本件上訴人起訴時，其起訴聲明中就原判決附圖（下稱附圖）所示E建物部分，原本請求確認E建物之所有權為上訴人直達企業股份有限公司（下稱直達公司）所有，嗣提起上訴時，變更該部分請求為確認E建物之所有權為上訴人直興企業股份有限公司（下稱直興公司）所有，核其變更之訴與追加之訴之請求基礎事實同一，自應准許。

01 (三)上訴人提起上訴時，原於先位上訴聲明(3)，請求被上訴人給
02 付侵害租金利益之賠償，分別給付直興公司新台幣(下同)
03 307萬0185元，給付直達公司280萬9816元，及均自起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息(見
05 本院卷第66頁)。嗣具狀表明該部分不再請求(見本院卷
06 349頁)，核屬應受判決事項聲明之減縮，應予准許。

07 (四)又上訴人提起上訴時，原於備位上訴聲明(3)，請求被上訴人
08 應給付直興公司57萬8834元，給付直達公司52萬8787元，及
09 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
10 算之利息(見本院卷第66頁)。上開金額包括損害原有建築
11 之賠償(應賠償直興公司12萬8725元，賠償直達公司11萬78
12 08元)及自民國102年7月1日至107年6月30日止無權占用土
13 地相當於租金之不當得利(應給付直興公司45萬0109元，應
14 給付直達公司41萬0978元)。嗣具狀變更上開聲明金額為被
15 上訴人應給付直興公司66萬9722元，給付直達公司61萬3554
16 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
17 之5計算之利息；另追加備位上訴聲明(4)，請求被上訴人應
18 自109年7月1日起至返還上開土地之日止，每年給付直興公
19 司8萬8172元，給付直達公司8萬1162元(見本院卷第347至3
20 49頁)。並於言詞辯論狀表明「爰請求以系爭土地自102年1
21 月1日起計算至109年6月30日止，如附表10所示之不當得利
22 ，並請求自109年7月1日至被上訴人拆除C、D、E、F建物返
23 還土地之日止，按年以109年申報地價百分之10計算之不當
24 得利」等語(見本院卷第384頁)，足見其就不當得利部分
25 擴張請求自107年7月1日起至109年6月30日之部分，及自109
26 年7月1日起至返還土地之日止之部分(前開損害原有建築物
27 之賠償部分，上訴人雖於言詞辯論狀內未提及此部分，然亦
28 未陳明撤回此部分，不予請求，應屬漏列)。核屬應受判決
29 事項聲明之擴張，應予准許。

30 貳、實體部分

31 一、上訴人主張：

01 (一)先位之訴部分：

- 02 1.臺中市○○區○○段○○○○○段○○○○○地號（重測前為
03 000段340-4地號）、1122地號（重測前為000段341
04 -28地號）土地為直達公司所有；1069地號（重測前為0
05 00段340-1地號）、1079地號（重測前為000段341地
06 號）土地為直興公司所有（以上4筆土地，合稱系爭土
07 地）。直興公司於61年間取得1069、1079地號土地後，即
08 開始興建同段247建號，並於62年間陸續完成如附圖所示A
09 及部分B之建物，並分別於62年、70年完成登記。嗣直達
10 公司購入1112、1122地號土地後，伊等陸續擴大建物如附
11 圖所示B建物，及興建如附圖所示C、D、E、F建物，該等
12 建物雖未為登記，惟此無礙於伊等原始取得該等建物之所
13 有權。
- 14 2.被上訴人於94年2月16日與伊等簽訂如附表一所示【甲租
15 約】，承租伊等所有臺中縣○○鄉○○路○段○○○號、236
16 號全部房地，嗣於97年1月1日、101年1月1日再與伊等簽
17 訂如附表一所示【乙租約】、【丙租約】。嗣【丙租約】
18 租期於101年12月31日屆滿後，被上訴人表示僅願續租236
19 號四戶店面（即附圖A部分）及基地，並經伊等同意另尋
20 得訴外人華銘國際股份有限公司（下稱華銘公司）承租其
21 餘房地（即附圖B、C、D、E、F部分，均坐落於系爭土地
22 上）。伊等遂於102年6月19日分別與被上訴人、華銘公司
23 簽訂如附表一所示【丁租約】、如附表二所示【子租約】
24 ，將A部分及基地以每月2萬元租金出租予被上訴人，將B
25 、C、D、E、F部分及基地以每月13萬元租金出租予華銘公
26 司，租期均自102年7月1日起至109年12月31日。102年6月
27 28日被上訴人私下與華銘公司另訂如附表二所示【丑租約
28 約】，使華銘公司就B、C、D、E、F及基地，每月再另給付
29 租金9萬元（102年7月1日至103年6月30日止）、12萬元（
30 103年7月1日至109年12月31日止）予被上訴人。嗣華銘公
31 司與被上訴人於105年1月間發生租約爭議，華銘公司另案

01 訴請被上訴人返還不當得利（原法院105年度重訴字第62
02 號，下稱【另案】、二審106年度重上字第188號），被上
03 訴人於【另案】中主張如附圖所示C、D、E、F建物係被上
04 訴人經伊等同意所興建，為被上訴人所有。爰先位聲明：
05 確認1079、1122、1112地號土地上如附圖所示C建物，及
06 1079、1069、1112地號土地上如附圖所示D、E建物之所有
07 權為直興公司所有，及1112地號土地上如附圖所示F建物
08 之所有權為直達公司所有（未繫屬本院部分，不予贅述）
09 。

10 (二)備位之訴部分：

11 倘認被上訴人主張C、D、E、F建物係經其拆除後興建、所有
12 乙情為真，被上訴人顯然違反【甲租約】第9條約定，已損
13 害伊等所有原建築，依【甲租約】第12條約定，被上訴人自
14 應負損害賠償責任。然依B建物房屋價值每平方公尺227.43
15 元及C、D、E、F建物占用面積計算，被上訴人應賠償直興公
16 司12萬8725元，賠償直達公司11萬7808元。又伊等並未同意
17 被上訴人在伊等所有之系爭土地上興建建物，被上訴人無權
18 占用上開土地興建建物，自應將該等建物拆除，返還土地予
19 伊等，並給付占用期間依申報地價百分之10計算，相當於租
20 金之不當得利，應給付直興公司66萬9722元，給付直達公司
21 61萬3554元。爰備位聲明：(1)被上訴人應將系爭土地上如附
22 圖所示C、D、E、F建物拆除，將占用1112、1122地號土地返
23 還直興公司、將占用1079、1069地號土地返還直達公司。(2)
24 被上訴人應給付直興公司66萬9722元，給付直達公司61萬35
25 54元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
26 分之5計算之利息。(3)被上訴人應自109年7月1日起至返還上
27 開土地之日止，每年給付直興公司8萬8172元，給付直達公
28 司8萬1162元。(4)上開(2)(3)部分，願供擔保，請准宣告假執
29 行。

30 (三)另於本院補稱：

31 1.先位之訴部分：

- (1) 伊在A、B建物建妥後，另有擴建，始有C、D、E、F建物，且被上訴人亦主張其係將舊有建物拆除後興建，足見在被上訴人承租前，原本即有C、D、E、F舊有建物。且依附圖所示A建物面積為360平方公尺，較518建號（當初登記之A建物）一層面積320.30平方公尺為多，甚至占用之土地另有重測前341-28地號（即1122地號），而B建物面積為644平方公尺，亦較21建號（當初登記之B建物）446.49平方公尺為多，益證伊確有擴建。
- (2) 依93年及94年航照圖觀之，A、B建物雖曾換新屋頂，C、D、E、F屋頂亦有更新，惟僅更換屋頂或搭建屋頂，被上訴人不可能因此即取得所有權。且航照圖與地政機關實測之複丈成果圖不同，僅係從空中拍攝，每次拍攝高度不可能相同，自影響照片之視覺效果，亦不能因此即認C、D、E、F建物面積確有增加。又B、C建物內部本屬相通，並無隔間，【另案】勘測時，已係華銘公司承租後裝修設置隔間之情形，此由華銘公司張○軒於該案勘驗時稱其承租時B、C間本屬相通，並無隔間，現在之隔間係其裝修所為等語即可證之。且被上訴人在【另案】原法院勘驗時亦自承出租予華銘公司後，華銘公司自行更換屋頂鐵皮浪板及室內隔間重新配置，C建物出入口未曾更換，是B、C建物既係相通，合為一體使用，本無隔間，C建物之出入口即為B建物之出入口，自難認C建物有構造上及使用上獨立性。且94年航照圖並無出入口影像，亦難認C建物已變更為獨棟。事實上，B建物係有辦保存登記建物（21建號），原本即有出入口，且依二次施工均係在保存登記建物建築完成後始有擴建之經驗法則，C建物應係B建物之擴建，此由B、C建物相連接，並無隔間，B部分面積亦增加，亦足證之。故縱認被上訴人係拆除舊有者重建，依民法第811條、最高法院56年台上字第2346號判例及辦理強制執行事件應行注意事項42之(二)規定，此擴建之C建物為B建物之一部，自屬

01 直興公司所有。

02 (3) 又依 93 年航照圖，D 建物並無屋頂，且由另案勘驗筆錄
03 亦可知，D 建物沒有牆壁，只有樑柱，係用 B、C 建物及
04 直興公司舊有磚造廠房為區隔，即 D 建物係使用 B、C 建
05 物及附圖之舊有磚造廠房之牆壁，搭建屋頂而成立，仍
06 屬附合，縱係被上訴人出資架設屋頂，仍應屬直興公司
07 所有。

08 (4) 被上訴人於【另案】原法院勘驗時稱 E 建物內含舊有水
09 塔，與 D 建物以「」型字型涵蓋舊有磚造廠房，而華銘公
10 司於【另案】原法院勘驗時亦稱 E 建物東側下緣有舊有
11 牆面，且將舊有磚造廠房包覆在內，則此 E 建物亦與 D 建
12 物相同，係利用原有建物之牆壁搭建屋頂，仍屬直興公
13 司所有。又被上訴人表示 F 建物係以 H 型鋼搭建，有利
14 用到部分舊有磚造構造物搭建，則其應係在原有建物上
15 增高、擴建，而該原有建物坐落在直達公司所有土地上
16 ，為直達公司所有，增高後之建物應仍屬直達公司所有
17 。又被上訴人以 E、F 建物面積有增大，主張為其所新建
18 ，但面積增大，有可能係在原有房屋外之擴建，並非當
19 然拆除舊房屋之新建，被上訴人所辯顯亦違反經驗法則
20 。

21 (5) 另就租約內容觀之，亦足認 C、D、E、F 建物應非被上訴
22 人所有。倘 C、D、E、F 建物係被上訴人興建、所有，則
23 被上訴人應係向伊等承租「土地」，但被上訴人於 97 年
24 與直興公司簽訂【乙租約】時，僅承租中清路 4 段 236 號
25 「房屋」，被上訴人亦承認承租範圍與【甲租約】相同
26 ，為中清路 234 號全部、236 號（保留右一棟上供直興公
27 司使用）。嗣 101 年再與伊等簽訂【丙租約】時，承租
28 範圍亦同【甲租約】。且被上訴人亦未爭執房屋為其興
29 建、所有。況倘 C、D、E、F 建物為被上訴人所有，被上
30 訴人應無可能給付租金承租房屋，足見被上訴人亦明知
31 其僅係修繕原有之建物，該等建物為伊等所有，才會繼

01 續為第二、三次相同範圍之租賃。又被上訴人辯稱94年
02 承租時，有向伊表示要拆除舊有C至F廠房，伊同意等情
03 ，伊否認之，被上訴人自應就此負舉證之責。至被上訴
04 人主張拆除重建期間，伊仍於A棟2樓辦公，對於廠房拆
05 除重建，伊未表示反對或不同意，且如未得伊同意，其
06 亦無可能花費大筆金額興建云云。惟但該員工僅係處理
07 會計事務，對於兩造間之契約並不清楚，且其係在A建
08 物2樓辦公，並非在C、D、E、F建物，亦不可能知悉被
09 上訴人有無拆除，自不能以此即認伊有同意被上訴人拆
10 除重建。且兩造於94訂立之【甲租約】為房屋租約，並
11 非土地租約，被上訴人自無拆除舊有廠房，重新興建之
12 可能，且該租約亦無隻字片語提到係承租土地，第6條
13 約定租期屆滿，被上訴人應將租賃房屋按照原狀遷空交
14 還伊等，第9條約定，房屋有改裝設施之必要時，應取
15 得伊同意後始得自行裝設，但不得損害原有建築，交還
16 時應負責回復原狀等語，均係就房屋所為之約定，益徵
17 被上訴人不可能將承租之舊有建物拆除重建，僅係修繕
18 或屋內改裝設施。

19 (6) 又被上訴人與華銘公司一起承租A、B、C、D、E、F建物
20 ，各別就各自承租範圍與伊等訂立【丁租約】、【子租
21 約】、給付租金，倘C、D、E、F建物為被上訴人所有，
22 被上訴人對於依將上開建物出租予華銘公司應無不反對
23 之理。況兩造之【丁租約】係使用伊與華銘公司之【子
24 租約】的附圖，標示承租4間店面之位置。可見C、D、E
25 、F及B建物，已由伊收回，另外出租交付予華銘公司。
26 被上訴人主張其交付華銘公司云云，並不足採。

27 (7) 縱認被上訴人確有拆除舊有之C、D、E、F建物而出資興
28 建現有之C、D、E、F建物，被上訴人客觀上自始未以自
29 己所有之意思而興建，仍無法原始取得該等建物之所有
30 權。況被上訴人94至105年資產負債表中亦無列C、D、E
31 、F建物，益徵該等建物並非被上訴人所有。

01 2. 備位之訴部分：

02 倘認C、D、E、F建物為被上訴人所興建、所有，伊亦未同
03 意被上訴人使用土地興建造建物。兩造並無就C、D、E、F建
04 物之基地訂立租約，至多被上訴人因承租廠房可使用該廠
05 房之基地及通行各廠房間之空地，但此係承租廠房而可使
06 用之反射結果，並非承租土地。證人楊貴雄於【另案】證
07 述承租範圍包括廠房所占土地及其他空地，應有誤會。故
08 兩造自無可能就土地成立不定期租賃契約。且至101年12
09 月底，被上訴人尚欠30萬元租金，被上訴人交付票根記載
10 102年6月30之25萬元支票，係支付該積欠之租金，亦不可
11 能係結清102年前半年之租金。況每月租金7萬5千元，半
12 年應為45萬元，亦非25萬。

13 二、被上訴人辯以：

14 (一) 先位之訴部分：

15 1. C至F建物具構造上及使用上之獨立性，應由出資興建之人
16 即伊取得所有權。

17 (1) C建物：

18 上訴人原有建物為三角形角鐵作為主要構造，伊於興建
19 新廠房前，即已將原有3米高4米寬矮舊、圓弧形石棉瓦
20 屋頂、無圍邊的車雨棚式車道拆除，並以H型鋼為架構
21 ，新建高9米寬12米面積較大之C建物。C建物雖有與B建
22 物使用共同壁，但其進出均無需經過B建物；且伊於新
23 建C建物時，已將原有C建物拆除，並由自己獨自出資基
24 於取得建物所有權之主觀意思而興建，新建之C建物，
25 自構造上得與B建物相區隔，且有獨立對外出入口，並
26 無需依附B建物使用，應可認其使用上及構造上均具獨
27 立性而為一獨立所有權之建物，由出資興建之伊取得所
28 有權。

29 (2) D建物：

30 依本院現場勘驗結果，D建物為H型鋼構廠房，深24米，
31 北面牆為製版室之磚造牆壁，西、南二側為鋼構浪板鐵

皮牆面，各有一門戶通往B、C建物，進出口為玻璃門。
又D建物並非僅係在牆面頂端搭設屋頂，而是在內部另
以H型鋼支撐D建物載重，縱無與其他廠房作為區隔的牆
面，D建物亦可透過H型鋼支撐及屋頂遮蔽，係單獨存在
之構造，並足以遮風避雨單獨發揮經濟效用。故D建物
應屬獨立建物，為伊原始取得所有權。

(3) E建物：

依本院現場勘驗結果，E建物北面有一水泥磚造矮牆，
上有H鋼構柱子及鐵皮屋頂，內有伊公司之抽風設備及
空壓機提供空氣設備，及一水泥磚造水塔，並有獨立鐵
捲門。E建物支撐載重之主要建築構件仍係H型鋼，有獨
立出入口，無需利用其他建物出入，故應非舊有建物之
附屬建物，而應係獨立建物。

(4) F建物：

依本院現場勘驗結果，F建物為伊以H型鋼構建造之二層
樓高浪板鐵皮及屋頂興建之新建物，內有一舊水泥磚造
一層樓工作物，上面也建有H型鋼構柱子之鐵皮及屋頂
，F建物的三分之一伊借予華銘公司當倉庫使用。故F建
物雖有沿用舊有磚造牆壁，但支撐載重之主要建築構件
仍係H型鋼，並有獨立出入口，無需利用其他建物出入
，構造及使用上均具獨立性，為一獨立之建物，並非舊
有建物之附屬建物。

(5) 上訴人雖辯稱伊僅有修繕屋頂云云。惟倘伊僅有修繕屋
頂，C建物之屋頂與B建物之屋頂應不至於有落差。證人
張O軒亦證述，新建廠房結構為H型鋼，H型鋼與舊有廠
房採三角形角鐵為架構除形態顯有不同外，新建廠房所
採的H型鋼高度亦高於舊有廠房，益徵伊並非僅修繕屋
頂，而係新建C至F建物。又上訴人提出繳納房屋稅之單
據，證明上開建物為其等所有。惟未辦理保存登記建物
所有權之歸屬，與納稅名義人為何無涉，自無從以此即
認上訴人為新建C至F建物之所有權人。

- 01 2.伊向上訴人承租的是A、B建物、舊有磚造廠房，及C至F建
02 物之基地，並非C至F建物。伊與上訴人簽訂【甲租約】之
03 前，曾至現場查看，當時舊有的C至F建物均已老舊不堪使
04 用，伊向上訴人表示之後將拆除舊有C至F建物，並新建符
05 合自己使用需求之廠房，上訴人表示同意，伊才請工程行
06 進場施作C至F建物之新建工程。當時舊有的C至F建物，已
07 不堪使用，伊自無可能向上訴人表示透過修繕方式處理，
08 且新建廠房所費不貲，伊亦無可能在此情況下，尚向上訴
09 人承租不堪使用之C至F建物。故伊向上訴人承租的實為新
10 建C至F建物坐落之基地及當時尚堪使用之A、B建物、舊有
11 磚造廠房，僅因雙方均不諳法律，訂約時未將基地租賃與
12 A建、B建物、舊有磚造廠房之房屋租賃分開，而僅訂立房
13 屋租賃契約。且94年伊出資興建之C至F建物係獨立建物，
14 伊取得該等建物之所有權後，兩造於97年、101年訂立之
15 【乙租約】、【丙租約】，實際承租範圍亦均與【甲租約】
16 相同，故並無上訴人所稱伊向上訴人承租C至F建物之情
17 形。又94年間伊係拆除舊有C至F建物，新建新廠房，故舊
18 有C至F建物之所有權，於拆除時即已消滅，則新建之行為
19 自無從評價為在原有建物上之進行修繕。況伊係將原廠房
20 拆除，再重立H型鋼作為廠房結構，並於此基礎上搭建鐵
21 皮牆及屋頂，而非於舊建物上搭建，故上訴人辯稱伊僅係
22 修繕，施作之工作物應依附合規定由其取得所有權，並非
23 合理。另伊係經上訴人同意，才請工程行進場施作C至F建
24 物之新建工程，將舊有的C至F建物之結構拆除，重新興建
25 ，倘非經上訴人同意，伊亦無可能花費大筆金錢心力在廠
26 區，且上訴人於A建物2樓留有辦公處所，在伊新建C至F建
27 物期間，亦未曾有任何反對之表示，亦足認上訴人於訂約
28 之初即已知悉並同意伊訂約之目的，除承租A、B建物、舊
29 有磚造廠房外，尚包括承租C至F建物坐落之基地，興建新
30 廠房。
- 31 3.又上訴人提出之上證3並非伊拆除重建C至F建物之全部單

據。94年4月間，伊與勤發環保企業社除簽立被上證4拆除暨建築房屋契約書，委託其新建C、D建物及整修A、B建物，嗣後又再追加新建E、F建物。上訴人徒以上證3即以伊支付費用與資產負債表不合，推論C至F建物非伊所有云云，並非可採。況「拆除建築費用」與「房屋新建價值」本為不同概念，上訴人執此否認C至F建物為伊所有，亦非有理由。

4. 102年間伊引薦華銘公司予上訴人偕談承租事宜，當時初擬的租約草稿中，上訴人出租之標的僅限於上開土地及A、B建物，並不包括C至F建物。嗣華銘公司與上訴人正式簽約、公證，伊均未參與，就其內容記載「未保存登記建物」，伊並不知情。嗣華銘公司另與伊就鋼構廠房（即伊新建之C至F建物）簽訂租約，明確載明伊出租予華銘公司者為「鋼構廠房」，亦足認伊自始就主張C至F建物為自己所有。又伊與華銘公司間之租賃標的，除新建之C至E建物外，尚包括廠房內抽風設備、空氣壓縮設備及堆高機等物。華銘公司係以廠房為主要使用範圍，對比華銘公司於廠房部分僅向上訴人承租B建物、舊有磚造廠房，另向伊承租C至E建物（伊願提供部分F廠房供華銘公司作為倉庫使用）等情，華銘公司分別以13萬元、12萬元向上訴人及伊承租，亦與與論理法則無違。又由證人張O軒證述可知，華銘公司認為「很難追究土地上廠房的所有權」、「廠房的所有權誰屬，…難以釐清」，因此其與上訴人契約之附圖，始以廣義大面積覆蓋標示。然此並非華銘公司認為附圖所標示範圍之廠房均為上訴人所有，故上訴人與華銘公司間之契約所附附圖亦無從證明附圖所標示範圍之廠房均為上訴人所有。

(二) 備位之訴部分：

1. 兩造所訂契約雖名為房屋租賃契約，但承租範圍亦包括廠房所占用之土地及其他空地。兩造間之【丙租約】於101年12月31日屆期後，伊繼續占用土地，上訴人並未為反對

之意思表示，且亦收受伊給付之租金，則兩造就C至F建物坐落之基地，應成立不定期限契約。故伊占有上訴人土地並非無法律上原因。至上訴人雖辯稱伊於102年6月30日交付之25萬元支票係伊先前未付之租金，且支票存根字樣為伊事後書寫，無法證明係支付102年1月至6月之租金，故上開房地係由上訴人交付予華銘公司，兩造間並未成立不定期租賃云云。惟101年度租金伊已以支票給付，且上訴人亦未另向伊請求，伊已未積欠101年12月以前之租金。伊於102年6月30日交付予吳麗花之25萬元支票是用以結清102年1至6月之租金。另上訴人辯稱每月租金7萬5千元，6個月之租金亦應為45萬元，而非25萬元云云。惟此係因當時伊已為上訴人尋得華銘公司與之訂約，上訴人因此以較優惠之金額，與伊結清102年1月至6月之租金。

2. 兩造間就C至F建物基地之【丙租約】於101年12月31日屆期後伊仍繼續使用至伊與華銘公司簽訂租約，並將C至F建物交予華銘公司使用，上訴人均未為反對之意思。且證人張○軒亦證述華銘公司承租之前，伊工廠尚在運作、使用廠房機器設備，合約生效後，華銘公司始進廠區裝潢施工等語，自堪認華銘公司係從伊接手對上開廠房、土地、設備的占有使用，而非由上訴人點交給華銘公司。

三、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明：
(一)先位部分：(1)原判決廢棄。(2)確認1079、1122、1112地號上如附圖所示C建物，及1079、1069、1112地號上如附圖所示D、E建物之所有權為直興公司所有，及1112地號上如附圖所示F建物之所有權為直達公司所有。(二)備位部分：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人應將系爭土地上如附圖所示C、D、E、F建物拆除，將占用1112、1122地號土地返還直興公司、將占用1079、1069地號土地返還直達公司。(3)被上訴人應給付直興公司66萬9722元，給付直達公司61萬3554元，及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。(4)被上訴人應自109年7月1日起至返還上開土地之日止，

01 每年給付直興公司8萬8172元，給付直達公司8萬1162元。(5)
02 上開(2)(3)(4)項部分，願供擔保，請准宣告假執行。答辯聲明
03 ；(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執
04 行。

05 四、兩造不爭執事項

06 (一)1112、1122地號土地為直達公司所有；1069、1079地號土地
07 為直興公司所有。

08 (二)兩造於94年2月16日簽立原證2之房屋租賃契約書(【甲租約
09 】)，約定被上訴人承租上訴人所有臺中市○○區○○路0
10 段0000000號全部(另約定236號右一樓上供直興公司使用
11 ，如直興公司不使用時歸被上訴人使用)，租賃期限自94年
12 2月16日至101年2月15日，每月租金11萬元(嗣酌減為每月
13 10萬元)。

14 (三)直興公司於97年1月1日簽立原證4之房屋租賃契約(【乙租
15 約】)，約定被上訴人承租直興公司所有臺中市○○區○○
16 路○段000號(實際租賃範圍與94年2月16日房屋租賃契約書
17 相同)，租賃期限自97年1月1日至97年12月31日止，每月租
18 金7萬元。

19 (四)兩造於101年1月1日簽立原證5之房屋租賃契約書(【丙租約
20 】)，約定被上訴人承租上訴人所有臺中市○○區○○路0
21 段0000000號全部(另約定236號右一樓上供直興公司使用
22 ，如直興公司不使用時歸被上訴人使用)，租賃期限自101
23 年1月1日至101年12月31日，每月租金7萬5000元。

24 (五)直興公司與被上訴人在102年6月19日簽立並公證原證6之房
25 屋租賃契約書(【丁租約】)，約定被上訴人承租直興公司
26 臺中市○○區○○路○段000號共計四戶店面及其建築基地
27 ，租賃期限自102年7月1日起至109年12月31日止，每月租金
28 2萬元。

29 (六)直興公司與華銘公司於102年6月19日簽訂並公證原證7之租
30 賃契約書(【子租約】)，約定將契約附件一所示土地及廠
31 房出租予華銘公司，租期至102年7月1日至109年12月31日，

01 每月租金13萬元（自107年7月1日起調為14萬元）。

02 (七)被上訴人與華銘公司於102年6月28日簽訂原證8之租賃契約
03 書（【丑租約】），約定由被上訴人將臺中市○○區○○路
04 ○段0000000號所擁有之廠房及設備（如契約書附件一）出
05 租予華銘公司，租期至102年7月1日109年12月31日，每月租
06 金12萬元（自102年7月1日至103年6月30日同意減免為每月9
07 萬元）。

08 (八)華銘公司以其與被上訴人所簽訂之丑租約附件一所示之廠房
09 （如附圖所示C、D、E、F）及設備非被上訴人所有，無權出
10 租，依據契約及民法227第1項規定，訴請被上訴人返還已受
11 領之押金及租金324萬元，經原法院【另案】（105年度重訴
12 字第62）駁回其訴，華銘公司提起上訴，經本院106年度重
13 上字第188號駁回其上訴。

14 五、本件爭點

15 (一)C至F建物係原有建物之擴建抑或新建之獨立建物？其所有權
16 人為何？上訴人先位請求確認C、D、E建物為直興公司所有
17 ，F建物為直達公司所有，是否有理由？

18 (二)如C至F建物為被上訴人興建、所有，則上訴人備位主張：

19 1.被上訴人損害其原有建物，應負損害賠償責任，賠償直興
20 公司12萬8725元，賠償直達公司11萬7808元，是否有理由
21 ？

22 2.被上訴人無權占用上開土地，應將C至F建物拆除，將占
23 用之1112、1122地號土地返還直興公司，1079、1069地號
24 土地返還直達公司；並應給付相當於租金之不當得利予直
25 興公司66萬9722元、予直達公司61萬3554元本息；並應自
26 109年7月1日起至返還上開土地之日止，每年給付直興公
27 司8萬8172元，給付直達公司8萬1162元，是否有理由？

28 六、得心證之理由：

29 (一)C至F建物係原有建物之擴建抑或新建之獨立建物？其所有權
30 人為何？上訴人先位請求確認C、D、E建物為直興公司所有
31 ，F建物為直達公司所有，是否有理由？

01 1. C至F廠房所有權應歸屬被上訴人：

- 02 (1) 被上訴人辯稱其於94年4月間經上訴人同意與勤發企業
03 社簽立拆除暨建築房屋契約書，委託勤發企業社興建C
04 、D廠房，及整建A、B廠房，後續追加興建E、F廠房，
05 其為C至F廠房原始興建人而取得所有權等語。上訴人主
06 張被上訴人所為僅係就原建築物修繕補強，並非興建云
07 云。
- 08 (2) 被上訴人與訴外人華銘公司間【另案】中，原法院依職
09 權向行政院農業委員會農林航空測量所函調臺中市○○
10 區○○○段○○○○號、341-30地號土地89年至101年期間
11 歷年航空照片後，依其中93年5月13日航空照片（下稱
12 93年航照圖）與94年9月26日航空照片（下稱94年航照
13 圖）比對，可發現於93年航照圖拍攝後至拍攝94年航照
14 圖之期間，A、B廠房所在位置原有舊廠房，曾更換新屋
15 頂，於更換新屋頂後，A、B廠房之面積大小則與原有舊
16 廠房一致；C廠房所在位置之原有3棟屋頂緊鄰舊廠房，
17 變更為獨棟之C廠房，且除屋頂更新外，C廠房面積明顯
18 大於原有3棟舊廠房之合計面積（幾近2倍面積，長度大
19 約相同但寬度幾近2倍）；位於D廠房所在位置，與舊有
20 廠房及B廠房、C廠房之原有舊廠房相鄰但未連接之2棟
21 高低不一致舊有廠房，變更為獨棟並與系爭舊有廠房及
22 B廠房、C廠房相連接之D棟廠房，且除屋頂更新外，D廠
23 房面積明顯大於原有2棟舊廠房之合計面積；位於E廠房
24 所在位置，與舊有廠房緊鄰但屋頂高度明顯低於舊有廠
25 房之原舊有廠房，變更為屋頂高度與舊有廠房接近之E
26 廠房，除屋頂更新外，E廠房面積明顯大於原有舊廠房
27 面積，且二者建築平面形狀亦不同；F廠房所在位置與
28 臨路建物連接之原舊有建物，變更為F廠房，除屋頂更
29 新且高度不同外，F廠房之面積明顯大於原舊有建物面
30 積（3倍以上）。
- 31 (3) 又據【另案】承審法官106年4月11日會同兩造至現場勘

驗，則發現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；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；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；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等情，有勘驗筆錄及勘驗照片附卷可按（附於【另案】卷三第104至118頁）。由此可知：

- 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。

(4) 依本院於109年6月3日履勘現場，確如上述情況，亦有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷第379至381頁）。

(5) 再參諸被上訴人提出之C至F廠房平面圖、建屋契約、被上訴人付款予勤發企業社負責人劉曉薇之夫楊○池轉帳傳票、追加工程報價單、勤發企業社之工程材料簽收單、C至F等廠房之汙水處理設施出廠證明暨保固書、搭設水電設施費用單據、抽風設備、空氣壓縮機設備費用單據及相關發票影本附卷為證（見【另案】卷一第93至119頁），且上開C至F廠房平面圖、建屋契約所附圖說，核與C至F廠房實際建築平面規畫情形（如出入口位置等）、搭建方式亦大致相符（參【另案】卷三第104至118頁之勘驗照片），並有證人賴○興證述其為楊○池僱請之臨時工人，曾於94年間因楊○池之指示要求，分別施作C廠房屋頂、重新加蓋D廠房及加蓋E、F廠房等情明確（見【另案】卷一第126至128頁）。又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，為兩造不爭執之事實，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上訴人所有。

2. 上訴人雖主張以下各情，惟均無可採。茲分述如下：

(1) 上訴人雖主張：航照圖與地政機關實測之複丈成果圖不同，不能反應地面實際狀況，B、C建物既係相通，合為一體使用，本無隔間，C建物之出入口即為B建物之出入口，自難認C建物有構造上及使用上獨立性，而D建物係使用B、C建物及附圖之舊有磚造廠房之牆壁，搭建屋頂而成立，仍屬附合，E建物亦同，縱係被上訴人出資架設屋頂，仍應屬直興公司所有云云，惟查：

01 ①航照圖係供參考之過去資料，並得參考其他資料，及
02 現場勘驗實際建物之情形。

03 ②就B、C建物使用部分：經本院履勘現場所得知，由A
04 建物之三樓觀看B、C屋頂有高低落差。B屋頂較矮，C
05 屋頂較高。C建物部分：為華銘公司辦公室及廠房，
06 亦為H型鋼構鐵皮浪板廠房等情，有本院勘驗筆錄可
07 考（見本院卷第380頁），B、C建物構造不同，C建物
08 亦有獨立對外出入口，並無需依附B建物使用，應
09 可認其使用上及構造上均具獨立性而為一獨立所有權
10 之建物，由出資興建之被上訴人取得所有權。

11 ③就D、E建物部分：經本院履勘現場所得知，其中「D
12 建物」部分，為H型鋼構廠房，深2.4米，北面牆為
13 製版室之磚造牆壁，西、南二側為鋼構浪板鐵皮牆面
14 （B、C區之牆），各有一門戶通往B、C建物區。其進
15 出口為玻璃門，外面設有鐵捲門。目前出租予華銘公
16 司使用。「E建物」部分：1.北面有一水泥磚造矮牆
17 ，上有H鋼構柱子及鐵皮屋頂。有獨立鐵捲門。2.內
18 有被上訴人之抽風設備及空壓機提供空氣設備，及一
19 水泥磚造水塔。3.製版室外有一狹長通道，通道上亦
20 在舊的圍牆上搭建H型鋼架鐵皮屋頂。4.目前出租予
21 華銘公司使用，有本院勘驗筆錄可考（見本院卷第38
22 0頁）。而上訴人所指之相關矮牆，均為搭建高大之H
23 型鋼架鐵皮屋頂，已不能與原有矮牆相提並論，顯屬
24 新造建物，由出資興建之被上訴人取得所有權。

25 (2)上訴人雖主張：C至F建物之房屋稅均由其繳納，自屬其
26 所有云云，並提出繳納房屋稅之單據為證（見本院卷第
27 335至345頁），惟按，未辦理保存登記建物所有權之歸
28 屬，與納稅名義人為何無涉，繳納房屋稅之單據僅為參
29 考資料而已，要非不得以其他事證綜合研判，是僅憑繳
30 納房屋稅之單據，實無從以此即認上訴人為新建C至F建
31 物之所有權人。

01 (3) 上訴人雖主張兩造於94訂立之【甲租約】為房屋租約，
02 並非土地租約，被上訴人自無拆除舊有廠房，重新興建
03 之可能，且該租約亦無隻字片語提到係承租土地，被上
04 訴人不可能將承租之舊有建物拆除重建，僅係修繕或屋
05 內改裝設施云云，然查，被上訴人辯稱伊與上訴人簽訂
06 【甲租約】之前，曾至現場查看，當時舊有的C至F建物
07 均已老舊不堪使用，伊向上訴人表示之後將拆除舊有C
08 至F建物，並新建符合自己使用需求之廠房，上訴人表
09 示同意，伊才請工程行進場施作C至F建物之新建工程。
10 當時舊有的C至F建物，已不堪使用，伊自無可能向上訴
11 人表示透過修繕方式處理，且新建廠房所費不貲，伊亦
12 無可能在此情況下，尚向上訴人承租不堪使用之C至F建
13 物。故伊向上訴人承租的實為新建C至F建物坐落之基地
14 及當時尚堪使用之A、B建物、舊有磚造廠房，以及廠區
15 間範圍不小之空地，僅因雙方均不諳法律，訂約時未將
16 基地租賃與A、B建物、舊有磚造廠房之房屋租賃分開，
17 而僅訂立房屋租賃契約等語，參酌兩造間、兩造與華銘
18 公司間訂立如附表一、二之租約以觀，被上訴人於94年
19 間出資興建之C至F建物係獨立建物，取得該等建物之所
20 有權後，兩造於97年、101年訂立之【乙租約】、【丙
21 租約】，實際承租範圍亦均與【甲租約】相同，故並無
22 上訴人所稱被上訴人向上訴人承租C至F建物之情形，且
23 舊有建物之所有權，於拆除時即已消滅，則新建之行為
24 自無從評價為在原有建物上之進行修繕，益見被上訴人
25 所辯，尚屬可採。上訴人此部分之主張，為不可採。

26 3. 綜上，堪認C至F廠房所有權應歸屬被上訴人。上訴人主張
27 C至F廠房為其所有云云，為不可採。

28 (二) 如C至F建物為被上訴人興建、所有，則上訴人備位主張：

29 1. 被上訴人損害其原有建物，應負損害賠償責任，賠償直興
30 公司12萬8725元，賠償直達公司11萬7808元，是否有理由
31 ？

01 2.被上訴人無權占用上開土地，應將C至F建物拆除，將占用
02 之1112、1122地號土地返還直興公司，1079、1069地號土
03 地返還直達公司；並應給付相當於租金之不當得利予直興
04 公司66萬9722元、予直達公司61萬3554元本息；並應自10
05 9年7月1日起至返還上開土地之日止，每年給付直興公司8
06 萬8172元，給付直達公司8萬1162元，是否有理由？

07 3.經查：

08 (1)上訴人主張被上訴人損害其原有建物，應負損害賠償責
09 任，應無理由：

10 ①上訴人主張縱認C至F廠房為被上訴人所有，惟係未經
11 上訴人同意而興建，應屬無權占有系爭土地云云，此
12 為被上訴人所否認，則應由被上訴人就其有權占有負
13 舉證責任。

14 ②上訴人於94年間與被上訴人簽訂【甲租約】後迄今之
15 租賃期間內，在A廠房2樓仍留有辦公處所等情，為上
16 訴人陳述在卷，並有【另案】於105年8月16日現場勘
17 驗照片可參（見【另案】卷二第68頁），亦經本院現
18 場履勘確實，主其事者為吳麗花等情，亦有本院勘驗
19 筆錄在卷可考（見本院卷第380頁），而吳麗花係直
20 達公司之負責人、直興公司係其家族公司等情，亦據
21 證人吳麗花於本院證述在卷（見本院卷第266頁）。
22 且A廠房與C至F建物距離相近，吳麗花每天上下班，
23 一望即知，則上訴人主張該員工僅係處理會計事務，
24 對於兩造間之契約並不清楚，且其係在A建物2樓辦公
25 ，並非在C、D、E、F建物，亦不可能知悉被上訴人有
26 無拆除原有建物云云，不足憑信。

27 ③被上訴人於94年間僱工整修A、B廠房及興建C至F廠房
28 ，時間長達數月之久，上訴人豈可能對於被上訴人委
29 託勤發企業社僱工整修及興建廠房情事，毫無所悉？
30 況上訴人於C至F廠房興建完成後，更訂有【乙租約】
31 、【丙租約】，可見上訴人對被上訴人於興建系爭C

01 至F廠房時，將原舊有建物拆除亦知之甚詳，亦從未
02 提出任何異議，堪認係經上訴人同意而為。上訴人主
03 張渠等未知悉且未同意被上訴人於上開土地上另為拆
04 除舊有廠房並新建C至F廠房云云，顯悖情理，不足採
05 信。

06 ④綜上，依上開事證，可知C至F建物應係經得上訴人同
07 意而為，則上訴人主張被上訴人應就建物損害，賠償
08 直興公司12萬8725元，賠償直達公司11萬7808元云云
09 於法無據。

10 (2)上訴人主張無權占用上開土地，應將C至F建物拆除，返
11 還土地予上訴人，並應給付相當於租金之不當得利云云
12 為無理由：

13 ①上訴人雖主張C至F廠房於【丙租約】屆滿已取回租賃
14 物，並無不定期租賃契約，應屬無權占有系爭土地云
15 云，然此為被上訴人所否認。

16 ②細審兩造間，兩造與華銘間租約簽訂之時序及內容，
17 概述如下：

18 I 兩造先簽訂有【甲租約】、【乙租約】、【丙租約】
19 被上訴人並本於該等租約而為營業及整建廠房
20 已見前述。

21 II 嗣經被上訴人介紹，華銘公司於102年6月19日與直
22 興公司簽訂【子租約】；同日（即102年6月19日）
23 被上訴人另與直興公司續定【丁租約】，並記載
24 被上訴人仲介華銘公司與直興公司所定【子租約】
25 之相關約定，其後華銘公司於102年6月28日才與被
26 上訴人簽訂【丑租約】，而由兩造及華銘公司間三
27 方於締約前即有互動之事實，足徵兩造及華銘公司
28 就其間之權利義務關係，已預先規劃，始有【子租
29 約】、【丑租約】之簽訂，上訴人推諉對於【丑租
30 約】之簽訂，並不知情云云，為無足採。

31 III 又對照【子租約】、【丑租約】內容以觀，【子租

約】之租賃標的為「台中市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及該4筆土地未保存登記建物，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【另案】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；【丑租約】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（被上訴人）願意提供部分乙方（華銘公司）作為油墨倉庫使用」，華銘公司稱【丑租約】承租範圍包括C、D、E廠房；F廠房不在契約承租範圍；另上訴人則稱【丑租約】之範圍尚包括B廠房在內等情（見【另案】二審卷一第51頁），【子租約】、【丑租約】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）與直興公司、被上訴人簽立【子租約】、【丑租約】，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，此亦經證人張○軒（華銘公司之負責人）於本院證述在卷（見本院卷第337頁）。益徵，兩造與華銘公司議約過程，上訴人並未否認被上訴人有出租上揭C、D、E廠房予華銘公司之權益。

IV 倘若如上訴人主張101年12月31日於【丙租約】租期屆滿，已取回租賃標的物，兩造租賃關係消滅，則依理應由直興公司與華銘公司單獨簽約，由其取得全部每月租金25萬元，豈有再由被上訴人另與華銘公司另定【丑租約】之理。

V 復參諸被上訴人交付票號0000000、面額25萬元之支票，經上訴人於102年7月1日兌現，而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，直興公司102年度上半年結清所有未付租金25

萬元」等語（見原審卷一75、187頁背面），則被上訴人主張25萬元係結清102年1月至6月之租金乙節，應屬非虛。至上訴人雖陳稱上開25萬元是清償被上訴人先前或101年積欠之租金云云，惟對照被上訴人提出之支票明細表及被上訴人元大銀行文心分行帳戶交易明細，有關101年1月至12月之租金分別經被上訴人交付票號00000000至00000000號，每張面額7萬5000元之支票，業經上訴人兌現，亦為上訴人所不爭（見原審卷一第143、184至187頁），則被上訴人並未積欠101年1月至12月之租金甚明。再者，倘若被上訴人在101年以前仍有租金尚未結清，上訴人豈有再於101年1月1日與被上訴人簽立【丙租約】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。可見在101年12月31日【丙租約】期間屆滿後，被上訴人仍有繼續使用系爭廠房之事實，上訴人主張其已收回租賃標的物云云，自無足採。是以被上訴人主張於【丙租約】期滿後，其仍繼續使用C至F廠房及其坐落之上開土地，上訴人亦未為反對之意思，並收取租金，兩造間應有不定期租賃關係等情，應屬可採。

VI 綜上，被上訴人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，則上訴人主張被上訴人所有C至F廠無權占有上開土地，請求予以拆除，並請求被上訴人應給付直興公司45萬0109元、直達公司41萬0978元之相當於租金之不當得利，於法無據。

(三) 綜上所述，上訴人先位之訴請求確認如附圖所示C至F廠房為渠等所有；備位之訴主張被上訴人損害上訴人原有建物，請求被上訴人應賠償損害；並主張被上訴人無權占有，請求應將系爭土地上，C、D、E、F廠房予以拆除，將土地分別返還上訴人，及請求給付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。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無違誤。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；其於本院追加不當得利之請求，亦屬無據，併予駁回。

(四)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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中華民國 109 年 8 月 11 日

民事第七庭 審判長法官 王 銘

法官 郭妙俐

法官 張國華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 柯孟伶

中華民國 109 年 8 月 11 日

【附表一】

兩造簽訂之租約：

租約 /出處	簽約日期	租賃標的物	租期	月租金 (新台幣)	備 註
原證2 (下稱【甲	94.2.16	台中縣大雅鄉 中清路4段234	94.2.16 至101.2.	10萬元	出租人為上 訴人二人。

(續上頁)

租約】) (原審卷一第17至19頁背面)		號全部、236號(保留右上1樓上供直興公司使用)	15		經上訴人於96.8.20終止租約。 ◎即原判決「A租約」(原判決第15頁)
原證4 (下稱【乙租約】) (原審卷一第21至22頁背面)	97.1.1	台中縣大雅鄉中清路4段236號	97.1.1至97.12.31	7萬元	出租人為直興公司 ◎即原判決「B租約」(原判決第15頁)
原證5 (下稱【丙租約】) (原審卷一第23至26頁背面)	101.1.1	台中縣大雅鄉中清路4段234號全部、236號(保留右上1樓上供直興公司使用)	101.1.1至101.12.31	7萬5000元	出租人為上訴人二人 ◎即原判決「C租約」(原判決第15頁)
原證6 (下稱【丁租約】) (原審卷一第27至32頁)	102.6.19	台中縣大雅鄉中清路4段236號共計4戶店面及建築基地	102.7.1至109.12.3	2萬元	出租人為直興公司 ◎即原判決「乙租約」(原判決第15頁)

【附表二】

兩造分別與華銘公司簽訂之租約

租約 / 出處	簽約日期	租賃標的物	租期	月租金 / 新台幣	備 註
原證7（下 稱【子租約 】） （原審卷一 第33至39頁 ）	102.6.19	契約附件一所 示土地及廠房	自102.4. 1起至109 .12.31止	13萬元（ 107.7.1 起調整為 14萬元）	出租人為直 興公司。 ◎即原判決 「甲租約」 （原判決第 16頁）
原證8（下 稱【丑租約 】） （原審卷一 第40至42頁 背面）	102.6.28	台中市大雅區 中清路4段 234、2366號 所有廠房及設 備（如契約書 附件一）	自102.7. 1起至109 .12.31止	12萬元（ 102.7.1 至103.6. 30同意減 免為9萬 元）	出租人為被 上訴人 ◎即原判決 「丙租約」 （原判決第 16頁）