臺灣高等法院民事判決

103年度重上字第832號

上　訴　人　益志股份有限公司
法定代理人　林麗玉
訴訟代理人　張珮琦　律師
複　代理人　潘孟芝　律師
被　上訴人　永恆機電工業股份有限公司
法定代理人　黃建德
訴訟代理人　林辰彥　律師
複　代理人　黃淑怡　律師
　　許凱傑　律師
訴訟代理人　吳柏興　律師
複　代理人　王敘名　律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國103年9月4日臺灣士林地方法院102年度重訴字第299號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於108年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

上訴人應將附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3建物遷讓返還予被上訴人。

第一、二審訴訟費用（含追加部分）由上訴人負擔。

本判決第二項，於被上訴人以新臺幣柒拾萬元為上訴人供擔保後，得假執行。

原判決附圖即附圖一所示關於編號B、C建物坐落位置及其面積之記載，應分別更正為附表「更正後之內容」欄所示。

事實及理由

一、程序方面

按於第二審為訴之變更、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項但書、第255條第1項第2款定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其

共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院96年度台上字第471號裁判意旨參照）。本件被上訴人於原審起訴時前以坐落於新北市○○區○○段○○○○段○00號、第73號、第32號（下分簡稱地號）土地上如附圖一編號A、B、C建物為其所有，遭上訴人無權占有為由，爰依民法第767條第1項規定請求上訴人返還附圖一編號A、B、C建物等語，嗣經原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴後，被上訴人先以本院於民國107年10月31日會同兩造就附圖一編號B、C建物坐落位置履勘結果，除附圖一已測繪部分（面積記載有誤部分，後敘之）外，另有原審未及測量之建物即附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3坐落於同段第32之1號、第29之2號及第29號土地上，該等建物各與附圖一編號B、C建物為同一建物，均為被上訴人所有，且現遭上訴人無權占有；暨如本院認兩造間關於附圖一編號A、B、C建物及附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3建物有使用借貸關係存在，惟該借用物未定期限為由，而於本院108年1月8日行準備程序時，聲請追加民法第470條第2項規定為請求權依據，並追加聲明：上訴人應將附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3建物遷讓返還予被上訴人等語（見本院卷十第370、371頁），上訴人雖當庭表示不同意，惟本院認前開訴之追加，與上訴部分之基礎事實均為同一、原有證據資料得期待於追加後請求之審理上予以利用，揆諸前揭裁判要旨，應認被上訴人所為訴之追加應屬適法，先予敘明。

二、被上訴人主張：

附圖一編號A、B、C（按附圖一編號B建物部分，即為附圖二編號B1之1、2、B2之1、3、B3之1、2之總合；編號C建物，即為附圖二編號C1、C2之1之總合）及附圖二編號B2之2、C2

之2及C2之3之未經保存登記建物為其所有，現遭上訴人無權占有，上訴人自應將上開建物返還予被上訴人。又縱認上訴人關於上開建物之占有，係基於使用借貸關係，然被上訴人有自己使用該上開建物之必要，且上訴人惡意排除被上訴人使用，已違反雙方約定之方法，已該當民法第472條第1、2款所定終止事由，爰以107年10月16日答辯狀之送達予上訴人，為終止使用借貸之意思表示。另該使用借貸關係亦並未定有使用期限，被上訴人亦得依民法第470條第2項規定隨時請求返還上開建物，為此依民法第470條第2項、第767條第1項規定請求上訴人返還上開建物等語，並答辯及追加聲明：（一）上訴駁回；（二）上訴人應將附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3建物遷讓返還予被上訴人；（三）願供擔保請准宣告為假執行。

三、上訴人則以：

訴外人黃再益為被上訴人法定代理人黃建德、上訴人法定代理人配偶黃立德之父，而其自行出資興建附圖一編號A、及附圖二編號B1、C1等3棟未經保存登記建物後，並於90年1月10日書立同意書（下稱系爭同意書），將上開建物之事實上處分權贈與上訴人，並同意由上訴人視需要自行擴建。復於91年8月26日書立切結書（下稱系爭切結書），言明前由被上訴人墊付上訴人興建系爭土地上廠房所需之興建費用約新臺幣（下同）22,000,000元，由上訴人開立支票乙紙交由其轉付被上訴人，且有關該廠房之稅金，均由上訴人自行負擔等語。嗣上訴人依自己需要進行擴建與改建，而將附圖一編號A建物增高為三層樓，並擴大建物占地平面面積；且陸續自行出資興建構造獨立之B2、B3、C2建物，是上訴人關於上開建物之占有並非無權占有。又本院如認上開建物為被上訴人所有，被上訴人已依黃再益指示及規劃，將上開建物無償借貸予上訴人使用迄今，使用目的尚未完畢，被上訴人自不得依民法第470條第2項規定請求返還上開建物。另該使用借貸關係亦並無民法第472條第1、2款之事由，被上訴人為終

止權之行使係以損害上訴人為目的，違反誠信原則，被上訴人不得請求返上開建物等語。並上訴及答辯聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人於第一審之訴駁回；（三）駁回被上訴人追加之訴。

四、兩造不爭執事項（見本院卷十第218頁背面至219頁、第369頁）：

（一）黃林淑貞及黃立德、黃建德、黃麗齡、黃琪齡、黃玲齡、黃瑞齡、黃芳齡分別為黃再益之配偶及親子，上訴人法定代理人林麗玉則為黃立德之配偶，而黃再益、黃林淑貞先後於91年12月21日、100年1月3日亡故。又被上訴人係於46年間設立，而於黃再益亡故前，由黃林淑貞擔任董事長，黃再益任總經理；另上訴人係83年間設立，黃立德自83年11月間起擔任董事長，嗣於92年間改由林麗玉任董事長（見原審卷一第33頁至37頁、第41頁至54頁）。

（二）原審會同兩造、地政人員至坐落於系爭第32號、第73號及第74號土地履勘結果，其上分別設有未經保存登記建物，各作為工廠及守衛室使用，現並為上訴人占有使用中，而上開建物經囑請地政人員測量結果，附圖一編號A（守衛室）坐落於第74號土地（占用面積237平方公尺）、編號B（工廠）坐落於第32號、第73號及第74號土地（占用面積依序為693平方公尺、669平方公尺及3285平方公尺）、編號C（工廠）坐落於第32號土地（占用面積2093平方公尺）；又本院復於105年5月2日會同兩造至上開建物履勘結果，編號A建物為4層樓，1樓部分作為守衛室及康樂室使用，2、3樓作為員工宿舍使用；編號B建物為2層樓，依其內結構可為3個區塊（茲各以編號B1至B3表示）；編號C為3層樓，依其內部結構可分為2個區塊（茲各以編號C1、C2表示）；另本院於107年10月31日再會同兩造至上開建物履勘並囑請地政人員就附圖二編號B1至B3、C1及C2建物所在位置測量結果，編號B1坐落於第74號、第73號土地　占用面積依序為1042平方公尺（即編號B1之1）、266平方公

尺（即編號B1之2）Ⅴ，編號B2坐落於第32號、第32號之1、第74號土地　占用面積依序為696平方公尺（即編號B2之1）、60平方公尺（即編號B2之2）、589平方公尺（即編號B2之3）Ⅴ，編號B3坐落於第74號、第73號土地　占用面積依序為1643平方公尺（即編號B3之1）、404平方公尺（即編號B3之2）Ⅴ；編號C1坐落於第32號土地占用面積為1767平方公尺，編號C2坐落於第32號、第29號之2、第29號土地　占用面積依序為331平方公尺（即編號C2之1）、130平方公尺（即編號C2之2）、15平方公尺（即編號C2之3）Ⅴ（見原審卷二第205頁至209頁、卷三第3頁、本院卷四第46頁至49頁、卷十第243頁至246頁）。

（三）附圖一編號A建物於81年間建築完成時原為2層樓建築，嗣於97年間增建為四層樓並擴大原建物佔地面積；附圖二編號B1建物於87年間建築完成；附圖二編號B2建物於89年間建築完成；附圖二編號B3建物於91年12月間至92年建築完成；編號C1建物於88年間建築完成；編號C2建物則於90年底至91年間建築完成（見上訴人所提上證2空照圖）。

（四）黃再益於90年1月10日書立內容記載：「本人同意座落於台北縣○○鄉○○段○○○○段00000000地號之土地，及本人出資在該地號上之建物，贈與益志股份有限公司使用，並同意由益志股份有限公司視需要自行擴建。」等語之系爭同意書交黃立德執有；復於91年8月26日書立內容記載：「為避免本人贈與益志公司建物引起家族成員糾紛，及確保該公司得以永續經營，前由永恆機電公司墊付益志公司興建台北縣○○鄉○○村○○○○段00000000地號廠房所需之興建費用約新台幣貳仟貳佰萬元，今由益志公司開立支票乙紙交由本人轉付永恆機電公司，特立此據為憑。若有關該廠房之稅金，均由益志公司自行負擔。」等語之系爭切結書交黃立德執有（見原審卷一第180頁、本院卷十第28頁）。

（五）黃再益以被上訴人總經理名義書立內容記載：「一、為確

保永恆機電工業股份有限公司永續經營及益志股份有限公司獨立經營發展及財務透明制度化。二、自主後2002年元月1日起，益志股份有限公司之財務完成獨立運作，並由黃立德及林麗玉夫婦全權負盈虧之責……」等語交黃立德執有（原審卷一第38頁）。

五、被上訴人主張附圖一編號A、附圖二編號B1至B3、編號C1、C2等建物為其所有，遭上訴人無權占有等語，為上訴人所否認，本院審究兩造爭執事項，厥為：「（一）上開建物所有權是否為被上訴人所有？如為被上訴人所有，該建物事實上處分權是否業經黃再益以贈與名義移轉予上訴人？該處分是否有效？（二）上訴人關於上開建物之占有權源為何？如為使用借貸，被上訴人得否依民法第470條第2項規定逕行請求返還或依民法第472條第1、2款規定為終止後請求返還？」等項，茲分述如下：

（一）上開建物所有權是否為被上訴人所有？如為被上訴人所有，該建物事實上處分權是否業經黃再益以贈與名義移轉予上訴人？該處分是否有效？

1.按建築物者，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，足供個人或公眾為遮避風雨，可達經濟上使用目的之構造物或雜項工作物；又所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效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之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已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加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以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上之依附關係以為斷（最高法院100年度台上字第4號裁判意旨參照）。本件附圖一編號A建物於81年間建築完成時原為2層樓建築，嗣於97年間增建為四層樓並擴大原建物佔地面積；附圖二編號B1建物於87年間建築完成；附圖二編號B2建物於89年間建築完成；附圖二編號B3建物於91年12月間至92年建築完成；編號C1建物於88年間建築完成；編號C2建物則於90年底至91年間建築完成，已如前述。而上開未經保存登記之建物是否各自具獨立性，兩造固有爭議，惟：

－關於附圖一編號A建物部分，係於81年間建築完成時原為2層樓建築，嗣於97年間始增建為四層樓並擴大原建物佔地面積，且參以本院於105年5月2日會同兩造就該建物現場履勘結果：「A建物有兩個出入口，右手邊的門上有『守衛室』指示牌、左手邊的門上有『康樂室』指示牌，1樓的隔間應係木板隔間。2樓、3樓、4樓均相通，2、3樓均作為外勞宿舍使用。」等語及手繪建物平面圖（見本院卷四第46頁背面、第49頁背面），97年間增建之建物既係以原始編號A建物為基礎而為建築，且於建築完成後仍與之相連通，進入增建部分之方式，並僅得利用增建前建物之出入口，堪認其係依附於增建前之編號A建物而欠缺獨立性，應認97年間增建之建物已　附於原有編號A建物，而與之合併為單一所有權之建物。

—附圖二編號B1至B3部分，編號B1坐落於第74號、第73號土地　占用面積依序為1042平方公尺（即編號B1之1）、266平方公尺（即編號B1之2）∨，編號B2坐落於第32號、第32號之1、第74號土地　占用面積依序為696平方公尺（即編號B2之1）、60平方公尺（即編號B2之2）、589平方公尺（即編號B2之3）∨，編號B3坐落於第74號、第73號土地　占用面積依序為1643平方公尺（即編號B3之1）、404平方公尺（即編號B3之2）∨，亦如前述，而參以本院105

年5月2日會同兩造就該建物現場履勘結果：「B建物整體建物面臨道路有4個鐵捲門，靠右側有2個鐵捲門，左側有1個鐵捲門；……由B建物左側鐵捲門進入B3建物，B2建物與B3建物相鄰處為各自獨立的鐵皮牆相圍，B3處有一斜坡，透過該斜坡可到達B2及B1的2樓，B2的2樓有獨立樓梯可下到B2的1樓，B1的2樓處尚有一不銹鋼門，打開後可通至B2的2樓。再由面臨道路的鐵捲門進入B1建物，B1的1樓內部有一鐵門與B2的1樓相通，B1與B2的1樓隔間鐵皮共用，面對B1建物右手邊盡頭有1組輸送帶，輸送帶的起點在B2區域，整組輸送帶橫跨B1、B2的1樓兩區域，由B建物右側2個鐵捲門可進出B2。」等語及手繪建物平面圖（見本院卷四第46頁背面、第47頁、第49頁），編號B1至B3建物內部雖互相連通，但尚得明確區隔各建物之範圍，且各建物均有緊臨坐落於第73號土地上柏油通道之獨立出入口，堪認編號B1至B3建物各自具有經濟利用上之獨立性，無相互附屬關係，為不同所有權之建物。

· 至附圖二編號C1、C2建物部分，編號C1坐落於第32號土地占用面積為1767平方公尺，編號C2坐落於第32號、第29號之2、第29號土地　占用面積依序為331平方公尺（即編號C2之1）、130平方公尺（即編號C2之2）、15平方公尺（即編號C2之3）ㄨ，亦如前述，而參以本院105年5月2日會同兩造就該建物現場履勘結果：「C1鐵捲門右手邊有『國防部軍需工業動員廠』招牌、左手邊有『益志股份有限公司測試實驗室』招牌，從C1鐵捲門進入C1，走到C1與C2相隔處有兩道鐵門，打開可直通C2的1樓，由1樓室內可走樓梯至2樓，C1的2樓部分作為員工餐廳使用，與C2的2樓相連處有門可以進出，C1與C2間隔牆係共用，C1的2樓有一小不銹鋼門通C2的2樓，另有一個門可走樓梯連結到C2的3樓，C2的3樓作為益志公司的辦公室使用，由C2的3樓走樓梯到C2的1樓，有一門可通到戶外。」等語及手繪建物平面圖（見本院卷四第47頁、第49頁），編號C1、C2建物間

雖尚得明確區隔各自範圍，且編號C1建物處有一出入口外，編號C2建物後方亦有一門可通至戶外，然編號C2與C1建物間僅有單一隔牆，顯見編號C2係依附於編號C1建物為建築，再者，二者建物間內部相互連通，且係共同坐落在同一園區內，園區與臨外柏油通道間設有一鐵柵欄，堪認二者經濟利用關係緊密。又編號C1、C2雖各有一出入口，但編號C1處係設置大型鐵捲門，編號C2處則僅係後方設一小門，衡諸一般經驗法則，上開二建物應均係以編號C1處之鐵捲門為主要出入口，揆諸上開裁判意旨，堪認編號C2建物係依附於編號C1建物而欠缺獨立性，而與之合併為單一所有權之建物（以下合稱編號C）。

2.第按民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」；又所謂舉證責任者，乃特定法律效果之發生或不發生所必要之事實存在與否不明之場合，當事人之一造因此事實不明，將受不利益之判斷，乃必須就該事實提出有關證據，使法院信其主張為真實；另當事人所提出供法院認定事實之證據，雖不以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然無論直接或間接證據，其為訴訟上之證明，必須於通常一般之人均不致有所懷疑，得確信其為真實之程度者，始得據為提出該證據之一造之有利認定。倘其證明尚未達到此一程度，而有其他合理之懷疑存在時，提出該證據之一造若就此合理懷疑事項，未能為必要之說明者，仍不能遽為提出該證據之一造之有利認定；再者，主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任；另未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，亦有最高法院96年度台上字第2772號裁判意旨可稽。本件附圖一編號A及附圖二編號B1至B3、編號C建物為各自獨立所有權之未經保存登記建物，已如前（一）之1.所述，被上訴人主張上開建物為其所有，既為上訴人所否認，揆諸上開說明，被上訴人自應就其主張

負擔舉證責任。

3.關於附圖一編號A及附圖二編號B1、B2、編號C（按編號C2部分雖係91年間始完成，但該部分並無獨立性，為編號C1部分所有權效力所及，是關於編號C建物全體，合併以編號C1完成建築之88年間推認為完成建築時點）建物之所有權部分，均係於91年8月26日前即已存在，已如前述，而參諸被上訴人提出黃再益於91年8月26日書立內容記載：「為避免本人贈與益志公司建物引起家族成員糾紛，及確保該公司得以永續經營，前由永恆機電公司墊付益志公司興建台北縣○○鄉○○村○○○○段○○○○○○○○○○號廠房所需之興建費用約新台幣貳仟貳佰萬元，今由益志公司開立支票乙紙交由本人轉付永恆機電公司，特立此據為憑。若有關該廠房之稅金，均由益志公司自行負擔。」等語之系爭切結書（見本院卷十第28頁），明載上開建物均係黃再益以被上訴人之資金興建，參諸上開2.裁判意旨，堪認上開建物均為被上訴人原始取得。又90年1月10日簽立之系爭同意書雖記載上開建物為黃再益自行出資興建等語，證人黃麗齡於本院104年5月26日行準備程序時亦證述：上開建物均係黃再益出資興建等語（見本院卷二第108頁），然此與系爭切結書所載內容不符，而系爭同意書、切結書均為黃再益本人先後書立，應認黃再益係以系爭切結書撤銷系爭同意書所載內容，況上訴人亦已依系爭切結書支付22,000,000元予黃再益，堪認上訴人亦已同意系爭切結書所載內容，是上訴人自不得再執系爭同意書抗辯上開建物為黃再益出資興建。

4.上訴人另抗辯：被上訴人實際上為黃再益獨資成立，黃林淑貞及其他子女均僅係依借名登記關係，而為形式上之負責人及股東，黃再益業將上開3.所示建物事實上處分權以系爭同意書贈與上訴人，且上訴人嗣後依系爭切結書，將興建資金22,000,000元交付予黃再益，黃再益並將其中16,100,000元匯入被上訴人帳戶，是上訴人業已取得上開

3.所示建物之事實上處分權云云，惟：

－按公司為讓與全部或主要之營業或財產時，應依公司法第185條第1項規定得一定股東之同意，否則該行為不發生效力（最高法院69年度台上字第3362號裁判意旨參照），本件被上訴人係以金屬鑄造、變壓器製造等為主要業務（見原審卷一第33頁），而上開3.所示建物用途，分別為廠區守衛室、員工宿舍、餐廳及廠房，面積自237平方公尺至4,700平方公尺不等　詳如不爭執事項（二）所述Ⅴ，衡諸一般經驗法則，自堪認係被上訴人主要之財產，從而，關於該部分財產之讓與，即應適用公司法第185條第1項規定，違反者，縱係公司代表人所為之讓與，參諸上開裁判意旨，該讓與行為仍屬無效，若受讓人曾就該受讓已支付若干代價，甚或於取得占有後就該財產以自己費用再為增建、修繕維護等，其除依不當得利等法律關係請求返還外，要不得主張業已取得該公司主要財產。本件黃再益固先後以系爭同意書、切結書表明將上開3.所示建物贈與、處分交付予上訴人，然黃再益讓與前未曾依公司法第185條第1項規定獲致一定股東之同意等情，業為兩造所不爭執（見本院卷十第218頁），則黃再益關於以系爭同意書、切結書將上開3.所示建物讓與上訴人乙事，自不生效。

—至上訴人抗辯被上訴人為黃再益獨資設立，黃林淑貞及其他子女均僅係依借名登記關係，而為形式上之負責人及股東部分，亦為被上訴人否認在案（見本院卷十第217頁），況縱認被上訴人於設立時所需資本額，均係由黃再益提供，並以黃林淑貞及其他子女任股東，但黃再益亡故後，其繼承人於97年間就黃再益之遺產應如何分割提起遺產分割訴訟時，關於黃再益就被上訴人所持股份之遺產部分（按被上訴人總發行股數為1,000,000股，見原審卷一第33頁），均不爭執僅有324,400股等情，此有本院99年度重家上字第25號判決影本在卷可稽（見原審卷一第42、53頁），準此，堪認黃再益於被上訴人設立時以黃林淑貞及其

他子女任股東，係基於雙方為股份贈與之合意，而非借名登記關係，是上訴人此部分抗辯，亦不足採。

5.至關於附圖二編號B3建物部分，被上訴人亦提出相關建廠憑證（見本院卷六第194頁至244頁、卷七第246頁至第266頁、第326頁至333頁），本院觀諸上開書證內容，係記載被上訴人於92年間興建「鍛造廠」所支出之相關費用，其中本院卷七第326頁至330頁書證部分，除採購（外包）單上記載「200HP、150HP空壓機、高週波、高壓配電盤配電工程一式」、「訂購日92.9.10」、「交貨日期92年9月30日前」等語外，並有名義為「新鍛造廠高壓配電工程」之平面設計圖乙紙（見本院卷七第330頁），而以該平面設計圖與附圖二編號B1至B3部分相較結果，二者關於3筆建物之形式外觀約略相當，足見上開書證確係附圖編號B3建物部分之設計圖面，準此，與編號B3建物興建相關之憑證既為被上訴人留存迄今，衡諸一般經驗法則，應認編號B3建物確亦係被上訴人所出資興建。又上訴人雖抗辯：上開建物為其興建云云，並提出相關憑證為據（見本院卷一第117頁至147頁），然上訴人訴訟代理人於本院107年9月25日行準備程序時，當庭自承：其所提書證係包括用於興建附圖二編號C2與B3建物（按此二建物興建時間相近，均為91至92年間）等語（見本院卷十第218頁），則上開書證是否用於證明編號B3建物之興建，已值商榷。況觀諸上訴人所提書證，僅記載名義為：「加工廠廠房加蓋」、「加工廠增建基礎及鐵屑堆置場工程」、「機械廠外圍地面工程」、「土方工程款」等項及其支出金額，並無任何記載可資本院認定確與編號B3建物之興建有涉，是上訴人此部分抗辯，尚難採憑。

6.承上，附圖一編號A及附圖二編號B1至B3、編號C建物為各自獨立所有權之未經保存登記建物，均為被上訴人所有，而黃再益於亡故前，就增建前之附圖一編號A、及附圖二編號B1、B2、編號C1建物以系爭同意書、切結書贈與、處

分交付予上訴人，均違反公司法第185條第1項規定，要屬無效，上訴人於占有增建前之附圖一編號A及附圖二編號C1建物後，縱有以自己費用於各該建物上為增建之情（僅係假設，尚非真正），該增建部分亦各為原所有權所擴及，仍歸屬被上訴人所有，上訴人抗辯取得前揭建物所有權或事實上處分權云云，洵無足採。

（二）上訴人關於附圖一編號A及附圖二編號B1至B3、編號C建物之占有權源為何？如為使用借貸，被上訴人得否依民法第470條第2項規定逕行請求返還或依民法第472條第1、2款規定為終止後請求返還？

1.上訴人抗辯：如認其未取得附圖一編號A及附圖二編號B1至B3、編號C建物之所有權或事實上處分權，其關於上開建物之占有亦係基於使用借貸關係等語，此為被上訴人所否認，而查：

－按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用返還其物之契約；當事人互相表示意思一致者、無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第464條、第153條第1項規定可稽。而所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，亦有最高法院29年渝上字第762號判例參照。本件附圖二編號B3建物為被上訴人於92年間出資興建，且現為上訴人占有中（已如前述），而被上訴人固否認兩造間就該建物有使用借貸關係存在，惟被上訴人於102年7月2日提起本件訴訟時，原自承兩造關於該建物有使用借貸關係存在（見原審卷一第7頁背面，關於自承編號B3以外建物有使用借貸關係部分，後敘之），再者，被上訴人於編號B3建物之對面亦設有廠房，業據本院於107年10月31日會同兩造履勘無誤，暨囑請地政人員測量在案（即附圖二編號Y5），則被上訴人關於編號B3建物占有情形自應知之甚詳，衡諸一般經驗法則，被上訴人豈有無端容認他人任意占有建物之可能，況被上訴人之員工洪振隆於本院107年1

月23日行準備程序時亦證述：B廠區有部分借給上訴人使用等語（見本院卷八第210頁），是應認兩造關於附圖二編號B3建物確實存有使用借貸關係。

㈠使用借貸為契約關係，是當事人一方於受領他方交付標的物時，必須雙方均有使用借貸之合意，始得認有使用借貸法律關係存在，若占有人自始係基於自己所有之意思而受領標的物者，自無就該標的成立使用借貸關係之餘地。本件上訴人關於附圖一編號A及附圖二編號B1、B2、編號C建物部分，已抗辯因受被上訴人原總經理黃再益以系爭同意書、切結書贈與、處分而占有等語，顯見上訴人關於占有此部分建物，係基於自己所有之意思，而非本於使用借貸之主觀意思，今前揭抗辯經本院審理結果，認定上開處分行為違反公司法第185條第1項規定，應屬無效，上訴人無法據此取得所有權或事實上處分權（已如前述），則上訴人關於此部分建物之占有，自屬無權占有。又被上訴人於提起本件訴訟時固曾自承就上開建物部分，有使用借貸關係存在等語（已如前述），然被上訴人係於本件審理過程中，經上訴人先後提出系爭同意書、切結書，始悉經理人黃再益曾就上開建物為處分等情，是被上訴人於起訴初始所為之上開陳述，應係誤認上開建物係經理人黃再益以使用借貸之意思交付使用所致，今被上訴人已否認兩造有使用借貸關係存在，並有前開事證可佐兩造確無使用借貸合意之可能，應認被上訴人已依民事訴訟法第279條第3項規定為自認之撤銷，本院自不得復徒憑被上訴人起訴時之陳述，逕認兩造就此部分建物亦有使用借貸關係。另上訴人復抗辯：其依系爭切結書給付黃再益22,000,000元後，黃再益僅將16,100,000元交付予被上訴人，顯見黃再益亦有部分出資，黃再益至少亦為上開建物之共有人云云，然系爭切結書已明載上開建物係被上訴人出資興建，而黃再益是否將上訴人交付之22,000,000元如數轉交被上訴人，係屬被上訴人與黃再益間之關係，要難憑此認定黃再益未交

付之金錢部分，即為黃再益自己出資部分。況，縱認黃再益曾為若干出資，亦為上開建物之共有人，上訴人得繼受黃再益部分之應有部分（僅係假設，並非真正），惟黃再益關於處分被上訴人關於上開建物所有權部分，違反公司法第185條第1項規定，應屬無效（已如前述），被上訴人仍保有上開建物應有部分，今上訴人既未舉證兩造間有分管協議存在，則對被上訴人而言，自仍屬無權占有。

2.第按借貸未定期限，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。而未定有確定期限之使用借貸，如借用人主張自借用目的可得推認其定有不確定期限者，應由借用人就其主張負擔舉證責任，如借用人不能舉證者，即應認該使用借貸未定期限，貸與人得依上開法文隨時請求返還借用物。本件兩造關於附圖二編號B3建物部分固有使用借貸關係存在，已如前述，惟兩造就該使用借貸關係並未定有確定期限，則被上訴人自得依上開法文，隨時請求上訴人返還附圖二編號B3建物。又上訴人雖抗辯：系爭使用借貸關係之借用目的為供上訴人廠房使用，上訴人現仍繼續使用中，使用目的尚未完畢云云，然關於未定有確定期限之使用借貸，是否未定期限，依民法第470條第2項規定，係以是否可依借貸目的而定其期限為要件，上訴人既自承系爭使用借貸之目的為供上訴人廠房使用，自一般經驗法則觀察，顯難認該目的定有可得確定之期限（況上訴人為法人，具永久存在之可能性），揆諸上開說明，自應認系爭使用借貸係未定期限，是上訴人此部分抗辯，亦無足採。

3.又被上訴人關於附圖二編號B3建物返還部分，固另主張依民法第472條第1、2款規定終止後，上訴人應負返還義務，惟關於上訴人應返還附圖二編號B3建物部分，被上訴人係於同一訴訟程序主張依民法第470條第2項及第472條規定，以單一聲明，請求法院為同一之判決，應屬訴之客觀重疊合併。本院既認被上訴人得依民法第470條第2項規定

請求上訴人為上開給付，則其主張依民法第472條規定請求部分，即無贅為審究之必要，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人分別依民法第767條第1項、第470條第2項規定，請求上訴人返還附圖一編號A及附圖二編號B1至B3、編號C建物，為有理由，應予准許。原審判命上訴人應返還附圖一編號A、B、C建物，並無不合，上訴意旨猶執陳詞指摘原判決不當求為廢棄，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人追加聲明請求上訴人應將附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3建物遷讓返還，亦屬有據，爰判決如主文第二項所示。再者，關於上訴人應返還附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3建物部分，被上訴人陳明願供擔保請求宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金准許之。另原判決附圖即附圖一所示關於編號B、C建物坐落位置及其面積之記載，係以新北市淡水地政事務所103年4月17日新北淡地測字第1033986397號函檢送之複丈成果圖為據（見原審卷三第2、3頁），然上開建物經本院履勘暨再次囑請地政機關重新測量結果，附圖一編號B建物實係3建物之合併（即附圖二編號B1至B3），且附圖一編號B、C建物另有部分建物坐落於同段第32之1號、第29之2號及第29號土地上（即附圖二編號B2之2、C2之2及C2之3）而未及測量，堪認關於附圖一編號B、C測量結果容有錯誤，為此，爰將原判決附圖即附圖一關於編號B、C建物坐落位置及其面積之記載，應分別更正為附表「更正後之內容」欄所示。末以，本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　12　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　賴秀蘭

法　官　石有為

附表					
應更正之內容（即附圖一）			更正後之內容（即附圖二）		
建物代碼	坐落地號	使用面積（㎡）	建物代碼	坐落地號	使用面積（㎡）
編號B	74 73 32	3285 669 693	編號B1之1 編號B1之2 編號B2之1 編號B2之3 編號B3之1 編號B3之2	74 73 32 74 74 73	1042 266 696 589 1643 404
編號C	32	2093	編號C1 編號C2之1	32 32	1767 331

正本係照原本作成。

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　何幸崇

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。