臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第116號

原　　告　李思音

　　李語宸

　　李秋虹

共　　同

訴訟代理人　何志恆律師

被　　告　足勇文具有限公司

法定代理人　李芊蓁（原名：李佩眞）

訴訟代理人　吳灌憲律師

被　　告　李芊蓁（原名：李佩眞）

　　均竑實業有限公司

兼法定代理人　錢建凱（原名：錢古鈞）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱應將門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號右側之未辦保存登記建物（面積：1,354.8平方公尺）騰空遷讓返還予原告。

二、被告李芊蓁應給付原告各新臺幣43萬5,000元，及自民國110

年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱應自民國110年6月1日起至遷讓返還上開建物予原告之日止，按月連帶給付原告各新臺幣1萬5,000元，及如未按期給付，自各該期之翌月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告李芊蓁負擔百分之22，餘由被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱連帶負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣157萬6,667元為被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱供擔保後，得假執行；但被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱如以新臺幣473萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告各以新臺幣14萬5,000元為被告李芊蓁供擔保後，得假執行；但被告李芊蓁如各以新臺幣43萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項，就各期已到期部分，於原告按月各以新臺幣5,000元為被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱供擔保後，得假執行；但被告足勇文具有限公司、李芊蓁、均竑實業有限公司、錢建凱如按月各以新臺幣1萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告李芊蓁、均竑實業有限公司（下稱均竑公司）、錢建凱經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其等一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告與被告李芊蓁為親姊妹，而坐落彰化縣○○鎮○○段00000地號土地（下稱系爭土地）原為原告與被告李芊蓁

所共有（權利範圍：各4分之1），嗣因被告李芊葰有使用系爭土地之需求，原告與被告李芊葰乃於民國108年2月13日簽訂土地租賃契約（下稱系爭契約），約定由原告將系爭土地（權利範圍：4分之3，面積1,689.8025平方公尺）出租予被告李芊葰，且租期為108年1月1日至110年12月31日，每月租金為新臺幣（下同）4萬5,000元，並應將租金分成3等份匯入指定銀行帳戶。

（二）後因被告李芊葰對外負債，被告李芊葰所有之系爭土地（權利範圍：4分之1）、坐落系爭土地上之彰化縣○○鎮○○段000○號建物（權利範圍：全部，即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號；下稱231建物）及231建物右側之未辦保存登記建物（權利範圍：全部；下稱系爭建物）乃遭法院合併拍賣，並由原告於109年11月9日拍定取得，及於109年11月30日辦理所有權移轉登記完畢，故系爭土地與系爭建物現為原告所共有；又因被告李芊葰自108年1月1日起就未給付系爭土地之租金給原告，故原告、被告李芊葰遂於110年1月13日簽立書面，由被告李芊葰承諾其將於110年5月底自系爭土地與系爭建物搬離，因此，系爭契約已提前至110年5月底經合意終止。

（三）詎被告李芊葰迄至110年5月31日除未給付任何系爭土地之租金外，亦未搬離系爭建物，反而更將系爭建物交由被告足勇文具有限公司（下稱足勇公司）、均竑公司、錢建凱無權占有使用。因此，原告茲依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告足勇公司、李芊葰、均竑公司、錢建凱（下稱足勇公司等4人）將系爭建物騰空遷讓返還予原告，依民法第421條之規定、系爭契約第3條之約定，請求被告李芊葰給付自108年1月1日起至110年5月底系爭契約消滅止之租金各43萬5,000元（即：4萬5,000元×29個月÷3人＝43萬5,000元）予原告，及依民法第184條第1項前段、第185條第1項之規定，請求被告足勇公司等4人自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物予原告之日止，按

月連帶給付原告各1萬5,000元。

（四）並聲明：

1、被告足勇公司等4人應將系爭建物（面積：1,354.8平方公尺）騰空遷讓返還予原告。

2、被告李芊蓁應給付原告各43萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3、被告足勇公司等4人應自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物予原告之日止，按月連帶給付原告各1萬5,000元，及如未按期給付，自各該期之翌月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

4、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告足勇公司抗辯：系爭建物為被告足勇公司於97年間出資興建，嗣被告足勇公司於原始取得系爭建物所有權後之108年間，將系爭建物出租予被告均竑公司，且租期為4年，每月租金約1萬5,000元，後被告足勇公司復與被告均竑公司就系爭建物成立使用借貸契約，故依占有連鎖，被告足勇公司為合法占有使用系爭建物；又倘被告足勇公司應遷讓返還系爭建物予原告，因系爭建物現由被告足勇公司作為辦公室及倉庫使用，被告足勇公司除需時間另尋他處外，系爭建物內之文件、貨品亦需相當之時間始得搬離，故如要求被告足勇公司須立即自系爭建物搬遷，除客觀上難以履行外，亦可能導致被告足勇公司之員工生計受影響，因此，被告足勇公司依民事訴訟法第396條之規定，請求法院給予6個月之履行期間以搬離系爭建物等語；並聲明：原告之訴駁回。

三、被告李芊蓁、均竑公司、錢建凱未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷第204、205頁）：

（一）被告李芊蓁於107年1月4日與被告錢建凱結婚，嗣被告李芊蓁於107年3月30日與被告錢建凱兩願離婚。

（二）系爭土地（面積：2,253.07平方公尺）原為原告與被告李

芊蓀所共有（權利範圍：各4分之1）。

（三）原告與被告李芊蓀於108年2月13日簽訂系爭契約，約定由被告李芊蓀向原告承租系爭土地（權利範圍：4分之3，面積：1,689.8025平方公尺），租期自108年1月1日起至110年12月31日止，且每月租金為4萬5,000元，每月10日繳納，並分成3等份匯入指定銀行帳戶。被告李芊蓀自簽訂系爭契約後，未曾給付租金予原告。

（四）原告於109年1月2日寄送彰化過溝仔郵局存證號碼第1號存證信函給被告李芊蓀，催告被告李芊蓀應於函到後10日內給付系爭契約之遲延租金54萬元，否則即以該函為終止系爭契約之意思表示。

（五）原屬被告李芊蓀所有之系爭土地（權利範圍：4分之1）、坐落系爭土地上之231建物（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號）及系爭建物（面積：1,354.8平方公尺，房屋稅籍編號：00000000000號）遭法院合併拍賣，經原告於109年11月9日拍定取得，並於109年11月30日辦理所有權移轉登記完畢，因此，系爭土地與系爭建物現為原告所共有（權利範圍：各3分之1）。

（六）原告、被告李芊蓀於110年1月13日簽立書面，被告李芊蓀承諾其將於110年5月底自系爭土地與系爭建物遷離，即原告與被告李芊蓀合意系爭契約提前至110年5月底終止。

（七）系爭建物現由被告足勇公司、李芊蓀占有使用中。

五、兩造之爭點（見本院卷第205頁）：

原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告足勇公司等4人將系爭建物騰空遷讓返還，依民法第421條之規定、系爭契約第3條之約定，請求被告李芊蓀給付自108年1月1日起至110年5月底系爭契約消滅止之租金各43萬5,000元，及依民法第184條第1項前段、第185條第1項之規定，請求被告足勇公司等4人自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物予原告之日止，按月連帶給付各1萬5,000元，有無理由？

六、得心證之理由：

（一）被告錢建凱、均竑公司是否有占有系爭建物？

原告主張系爭土地上之系爭建物於110年6月1日起亦為被告均竑公司、錢建凱所占有使用之事實（見本院卷第15頁），已於相當時期受合法通知之未到庭被告錢建凱、均竑公司並未提出書狀爭執，則依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項前段之規定，應視同自認，且被告足勇公司亦陳稱：被告均竑公司有占有使用系爭建物等語（見本院卷第115頁），故堪認原告所主張之上開事實為真正，可見系爭土地與系爭建物於110年6月1日起亦為被告均竑公司、錢建凱所占有。

（二）被告足勇公司等4人有無占有使用系爭土地與系爭建物之法律上權源存在？

1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有是有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。兩造對於原告現為系爭土地與系爭建物之所有權人一節並不爭執（見本院卷第205頁），則揆諸前揭說明，自應由被告足勇公司等4人就其等有占有使用系爭土地與系爭建物之合法權源的事實負舉證責任。

2、被告足勇公司雖辯稱：系爭建物是其出資興建而原始取得系爭建物之所有權，嗣其於108年間將系爭建物出租予被告均竑公司，且租期為4年，後其復與被告均竑公司就系爭建物成立使用借貸契約，故依占有連鎖，其為合法占有使用系爭建物等語（見本院卷第113、115頁），然已為原告所否認（見本院卷第121、123、124、204頁），而被告足勇公司就上開所辯，亦僅空言陳述，並未提出任何證據以實其說（見本院卷第113至118、121至125頁），故被告

足勇公司上開所辯，不足採信，本院自難認被告足勇公司於110年6月1日起有何占有使用系爭土地與系爭建物之合法權源存在。

3、被告李芊葰、均竑公司、錢建凱並未到庭或具狀陳述其等於110年6月1日起得合法占用系爭土地與系爭建物之法律上依據及提出得佐證此依據之具體事證，則本院自難認被告李芊葰、均竑公司、錢建凱於110年6月1日後具得占有使用原告所有之系爭土地與系爭建物之正當權源。

（三）原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告足勇公司等4人將系爭建物騰空遷讓返還，有無理由？

1、依前所述，被告足勇公司等4人現今既無占有使用系爭建物之法律上權源存在，自屬無權占有，故原告依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告足勇公司等4人將系爭建物騰空遷讓返還予原告，核屬有據。

2、按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第396條第1項定有明文。被告足勇公司雖辯稱：系爭建物現由其作為辦公室及倉庫使用，除需時間另尋他處外，系爭建物內之文件、貨品亦需相當之時日始得搬離，且亦可能影響其員工之生計，故請求給予其6個月之履行期間以遷離系爭建物等語（見本院卷第115頁），然已為原告所反對（見本院卷第121、122頁），且依書面約定所示（見本院卷第43頁），被告足勇公司之法定代理人即被告李芊葰於本件訴訟前之110年1月13日即已與原告約定將於110年5月底自系爭建物搬離，而自110年5月31日起迄今已經過9月又25日，可見被告足勇公司對遷離系爭建物一事，實有足夠時間為遷移作業之準備及進行；況且，被告足勇公司無權占用系爭建物之面積甚廣，已妨礙原告對系爭建物所有權之圓滿行使，故本院認無給予被告足勇公司履行期間6個月之必要，被告足勇公司上開所請，尚難准許。

（四）原告依民法第421條之規定、系爭契約第3條之約定，請求被告李芊蓀給付自108年1月1日起至110年5月底系爭契約消滅止之租金各43萬5,000元。有無理由？

原告主張其等與被告李芊蓀於108年2月13日簽訂系爭契約，約定由被告李芊蓀向其等承租系爭土地權利範圍4分之3（面積：1,689.8025平方公尺），租期自108年1月1日起至110年12月31日止，且每月租金4萬5,000元應分成3等份給付；嗣被告李芊蓀於110年1月13日與其等簽立書面，約定被告李芊蓀應於110年5月底搬離系爭土地與系爭建物，而被告李芊蓀自108年1月1日起至110年5月底均未給付任何租金等事實，有系爭契約、書面約定在卷可稽（見本院卷第27、28、43頁），而已於相當時期受合法通知之未到庭被告李芊蓀亦未提出書狀爭執，則依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項前段之規定，應視同自認，故堪認原告所主張之上開事實為真正。因此，原告依民法第421條之規定、系爭契約第3條之約定，請求被告李芊蓀分別給付108年1月1日起至110年5月31日共計29個月之租金43萬5,000元（即：4萬5,000元×29個月÷3人＝43萬5,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月25日（見本院卷第67頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

（五）原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項之規定，請求被告足勇公司等4人自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月連帶給付各1萬5,000元，有無理由？

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段定有明文。又無權占有他人土地或房屋，是侵害土地或房屋所有人之所有權，應構成侵權行為，被害人受有不能使用收益土地或房屋之損害，自得對於侵權行為人請求賠償相當於租金之損害。

2、被告足勇公司等4人於110年6月1日以後有共同無權占用系爭土地與系爭建物一節，業經本院認定如上，已侵害原告於系爭土地與系爭建物之所有權，則原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之規定，請求被告足勇公司等4人連帶賠償自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，占有系爭土地與系爭建物所致相當於租金之損害（見本院卷第92頁），於法有據。

3、被告李芊蓁與原告就系爭土地應有部分4分之3之面積1,689.8025平方公尺，約定每月租金為4萬5,000元一節，有系爭契約附卷可參（見本院卷第27、28頁），而依本院執行處執行勘測筆錄、丹達不動產估價師事務所鑑定報告所載（見本院卷第209、217、221、223頁），占用系爭土地面積1,354.8平方公尺之一層樓系爭建物復是供作放置貨物之工廠使用，而非供住宅使用，則原告主張系爭契約經合法終止後，被告足勇公司等4人無權占用系爭建物與所坐落之系爭土地面積1,354.8平方公尺所應賠償之損害，應按系爭契約之每月租金4萬5,000元計算，核與系爭土地面積1,354.8平方公尺與系爭建物之市場租金相當，應屬可採。故原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之規定，請求被告足勇公司等4人自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月連帶給付相當於租金之損害各1萬5,000元（即：4萬5,000元÷3人＝1萬5,000元），應予准許。

七、綜上所述，原告（一）依民法第767條第1項前段、第821條之規定，請求被告足勇公司等4人將系爭建物騰空遷讓返還予原告，（二）依民法第421條之規定、系爭契約第3條之約定，請求被告李芊蓁給付原告各43萬5,000元，及自110年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，（三）依民法第184條第1項前段、第185條第1項前段之規定，請求被告足勇公司等4人應自110年6月1日起至遷讓返還系爭建物予原告之日止，按月連帶給付原告各1萬5,000

元，及如未按期給付，自各該期之翌月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

八、關於假執行之說明：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告足勇公司等4人預供擔保，亦得免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後段、第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　25　　日

民事第一庭　　法　官　許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　111　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　曾靖雯