

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第142號

原告 江培銘

訴訟代理人 謝勝合律師

岳忠樺律師

被告 陳沛翎

兆利實業股份有限公司

法定代理人 蘇錦山

共同

訴訟代理人 陳水聰律師

共同

複代理人 張琳婕律師

梁皓偉

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國115年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司應將坐落高雄市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00號3樓）如附圖所示之B部分（397.16平方公尺）、C部分（16.44平方公尺）騰空遷讓後，並返還予原告。

二、被告兆利實業股份有限公司應給付原告新臺幣116,000元，及自民國114年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司應自民國113年6月25日起至遷讓返還第一項部分予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣25,641元，及自民國114年3月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司共同負

擔73%，由被告兆利實業股份有限公司負擔1%，由被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司連帶負擔10%，餘由原告負擔。

六、本判決主文第一項於原告以新臺幣3,042,000元為被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司如以新臺幣9,124,598元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決主文第二項於原告以新臺幣39,000元為被告兆利實業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告兆利實業股份有限公司如以新臺幣116,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決主文第三項已到期之部分，於原告按月以新臺幣8,600元為被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告陳沛翎、被告兆利實業股份有限公司如以已到期部分之總額為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國108年8月16日因拍賣取得坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（權利範圍77/1000，下稱系爭土地）及坐落其上之同段2889建號建物（權利範圍全部，門牌號碼：高雄市○○區○○路00號3樓，下稱系爭房屋）。嗣原告訴請台灣中壢污水處理股份有限公司（下稱中壢污水公司）、臺信食品國際股份有限公司（下稱臺信公司）、長榮海事工程有限公司（下稱長榮公司）、張名諒、欣亞開發股份有限公司（下稱欣亞公司）、被告兆利實業股份有限公司（原名為信福營造有限公司【下稱信福公司】、兆力營造有限公司，下稱兆利公司）、鼎佑暘海事工程股份有限公司（下稱鼎佑暘公司）騰空遷讓返還系爭房屋，本院於109年11月9日以109年度重訴字第27號判決（下稱系爭前案）原告除信福公司以外之部分均勝訴，即原告請求返還如附圖所示之A部

01 分（下稱系爭房屋A部分）為有理由。系爭前案確定後，原
02 告持系爭前案判決聲請強制執行，經本院以110年度司執字
03 第9688號執行程序（下稱系爭執行程序）受理，被告陳沛翎
04 於110年5月6日就系爭執行程序提起第三人異議之訴，經本
05 院於111年11月14日以111年度訴字第112號判決陳沛翎敗
06 訴，陳沛翎上訴後，臺灣高等法院高雄分院於112年5月3日
07 以112年度上易字第2號判決上訴駁回（下稱系爭異議之
08 訴）。

09 (二)原告因拍賣取得系爭房屋時，併繼受系爭房屋之前手張名諒
10 與兆利公司就系爭房屋如附圖所示之B、C部分（下稱系爭房
11 屋B、C部分）之租約（下稱系爭租約），系爭租約已於113
12 年6月24日經原告合法終止（詳後(四)），甚租期亦已於115年
13 6月15日屆至，然陳沛翎、兆利公司迄今仍無權占有使用系
14 爭房屋B、C部分，爰依民法第767條第1項前段之規定，請求
15 陳沛翎、兆利公司將系爭房屋B、C部分騰空遷讓後，返還予
16 原告。

17 (三)陳沛翎明知原告已為系爭房屋之所有權人，卻拒絕返還系爭
18 房屋A部分，而於110年5月6日提起系爭異議之訴及對系爭執
19 行程序聲請停止執行，且於系爭異議之訴第二審之準備期
20 日、辯論期日均未到庭，顯見陳沛翎係為阻止原告依系爭執
21 行程序取得系爭房屋A部分之占有而提起系爭異議之訴，並
22 致原告遲至113年4月25日始取得系爭房屋A部分之占有，而
23 使原告至少受有2年期間無法將系爭房屋A部分出租予他人之
24 損失，爰依民法第184條第1項後段之規定，請求陳沛翎以每
25 月新臺幣（下同）5,000元、2年期間計算應賠償之數額，即
26 12萬元（計算式：5,000元×24個月=12萬元）。

27 (四)原告於108年8月16日取得系爭房屋之所有權，併繼受系爭租
28 約，系爭租約之租期自105年11月22日至115年6月15日，租
29 金為每月2,000元。然兆利公司自原告取得系爭房屋之所有
30 權起，均未給付租金予原告，原告遂於113年6月6日發函給
31 兆利公司，請兆利公司於113年6月15日以前，依系爭租約給

01 付108年8月16日至113年6月15日之租金，若逾期未給付，將
02 終止租賃契約（下稱系爭113年6月6日函）。系爭113年6月6
03 日函於同年月7日送達予兆利公司，但兆利公司仍未給付任
04 何租金，原告復於113年6月21日發函給兆利公司，表示終止
05 系爭租約（下稱系爭113年6月21日函），系爭113年6月21日
06 函於同年月24日送達予兆利公司，足認系爭租約業經原告於
07 113年6月24日合法終止。爰依系爭租約之約定，請求兆利公
08 司給付108年8月16日到113年6月15日之租金116,000元（計
09 算式：2,000元×58個月=116,000元）

10 (五)承前(二)所述，陳沛翎、兆利公司迄今仍無權占有使用系爭房
11 屋B、C部分，致侵害原告之所有權，爰依民法第179條、第
12 184條第1項前段、第185條之規定，請求陳沛翎、兆利公司
13 應自113年6月24日起至遷讓返還系爭房屋B、C部分予原告之
14 日止，按月連帶給付原告33,446元。

15 (六)並聲明：1.陳沛翎、兆利公司應將系爭房屋B、C部分騰空遷
16 讓後，並返還予原告。2.陳沛翎應給付原告12萬元，及自起
17 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息。3.兆利公司應給付原告116,000元，及自起訴狀繕本送
19 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.陳沛
20 翎、兆利公司應自113年6月24日起至遷讓返還系爭房屋B、C
21 部分之日止，按月連帶給付原告33,446元，及自起訴狀繕本
22 送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
23 算之利息。5.願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、陳沛翎則以：陳沛翎並未占有使用系爭房屋B、C部分，故原
25 告請求陳沛翎返還系爭房屋B、C部分，及自113年6月24日
26 起，按月賠償原告所受之損害，均無理由；陳沛翎提起系爭
27 異議之訴係正當權利之行使，非屬侵權行為等語置辯。兆利
28 公司則以：未收到系爭113年6月6日函、系爭113年6月21日
29 函，故原告未合法終止系爭租約；又因系爭租約之租金數額
30 尚有爭議，故兆利公司暫不給付等語置辯。並均聲明：(一)原
31 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為

01 假執行。

02 三、不爭執事項（見重訴卷第513至514頁）：

03 (一)信福公司（統一編號：00000000）於110年1月26日變更登記
04 為兆力營造有限公司（統一編號：00000000），復於112年2
05 月18日變更登記為兆利公司（統一編號：00000000）。

06 (二)原告於108年8月16日因拍賣取得系爭房屋。拍賣前，系爭房
07 屋登記為陳沛翎之子張名諒所有。

08 (三)原告訴請中壢污水公司、臺信公司、長榮公司、張名諒、欣
09 亞公司、信福公司、鼎佑暘公司騰空遷讓返還系爭房屋，本
10 院於109年11月9日以109年度重訴字第27號判決（即系爭前
11 案）原告除信福公司以外之部分均勝訴。

12 (四)系爭前案確定後，原告聲請強制執行，經本院以系爭執行程
13 序受理，陳沛翎於110年5月6日就系爭執行程序提起第三人
14 異議之訴，經本院於111年11月14日以111年度訴字第112號
15 判決陳沛翎敗訴，陳沛翎上訴後，臺灣高等法院高雄分院於
16 112年5月3日以112年度上易字第2號判決上訴駁回。

17 (五)系爭執行程序於110年5月11日到系爭房屋執行，陳沛翎於執
18 行現場稱：審重訴卷第59頁所示之圖，A1辦公室為臺信公
19 司、鼎佑暘公司使用；A2辦公室為長榮公司、欣亞公司使
20 用；A3為中壢污水公司使用；其餘部分為信福公司使用。

21 （註：審重訴卷第59頁所示之圖，A1、A2、A3即系爭房屋A
22 部分）

23 (六)原告繼受張名諒與兆利公司就系爭房屋B、C部分之租約（即
24 系爭租約）為：租期自105年11月22日至115年6月15日，租
25 金為每月2,000元。

26 (七)原告於113年4月25日，經系爭執行程序取得系爭房屋A部分
27 之占有。

28 四、得心證之理由：

29 (一)原告於113年6月24日合法終止系爭租約：

30 按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，非達2個月以上
31 時，出租人不得收回房屋。土地法第100條第3款定有明文。

01 經查，原告自108年8月16日取得系爭房屋之所有權，並繼受
02 張名諒與兆利公司就系爭房屋B、C部分之系爭租約等情，為
03 兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(六)），則兆利公司自108
04 年8月16日起，自應依系爭租約之約定，按月給付2,000元租
05 金予原告。又原告所寄之系爭113年6月6日函、系爭113年6
06 月21日函，分別於113年6月7日、同年6月24日送達予兆利公
07 司（見審重訴卷第52、56頁），則迄至原告於113年6月24日
08 送達系爭113年6月21日函予兆利公司以終止系爭租約時止，
09 兆利公司已積欠108年8月16日起至113年6月15日止之租金
10 （共58個月），且兆利公司並未提出其曾給付租金予原告之
11 佐證，則原告於113年6月24日以系爭113年6月21日函終止系
12 爭租約，自屬合法。

13 (二)原告依系爭租約之約定，請求兆利公司給付108年8月16日到
14 113年6月15日之租金116,000元（計算式：2,000元×58個月
15 =116,000元），自屬有據，應予准許。

16 (三)原告請求陳沛翎、兆利公司騰空遷讓返還系爭房屋B、C部
17 分：

- 18 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。
19 民法第767條第1項前段定有明文。查原告自108年8月16日取
20 得系爭房屋之所有權一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
21 (二)），是此情首堪認定。
- 22 2.陳沛翎雖辯稱未占有使用系爭房屋B、C部分。惟查，系爭房
23 屋B、C部分為數間會議室、沙發區、櫃台、儲藏室、公開辦
24 公區、廚房一情，有現場空間示意圖在卷可查（見重訴卷第
25 179頁）。現場空間示意圖所示之「會議室④」內有欣亞公
26 司、信福公司之文件資料、印章（見重訴卷第175、205至
27 207、217至221頁）；現場空間示意圖所示之「會議室⑥」
28 為個人辦公室，內有一台筆電，辦公室看起來於最近仍有使
29 用的痕跡，其內並放置信福公司資料、個人衣物、陳碧蓮
30 （即陳沛翎之原名，見重訴卷第475頁）之國立中山大學證
31 明書、生鮮水果（見重訴卷第175、233至247頁）；現場空

間示意圖所示之「會議室⑦」是辦公室，有三大張辦公桌、行李箱、個人衣物用品、信福公司信件、桌面上放置個人照片、信福公司董事長陳沛翎名片、群策會聘書（敦聘陳碧蓮為榮譽董事）（見重訴卷第175、249至271頁）；現場空間示意圖所示之「公開辦公區」有數個辦公位置，有一台桌上型電腦、影印機、筆電、信福公司董事長陳碧蓮名片、開放式衣櫃（吊掛衣服以女性衣服居多）、信福公司信件、長榮公司總經理陳沛翎名片（見重訴卷第175至176、273至291頁）；現場空間示意圖所示之「儲藏室」堆放桌子、椅子、電腦、電風扇、資料夾，資料夾上標籤名稱有信福公司（見重訴卷第176、293至297頁）等情，有本院之勘驗筆錄、現場照片附卷可查。審酌系爭房屋B、C部分既放有陳沛翎個人之名片、畢業證書、聘書等，亦放有其擔任法定代理人之欣亞公司（見重訴卷第499至500頁）之文件；再衡以陳沛翎曾於110年5月11日系爭執行程序之執行中自陳：系爭房屋B、C部分均由其使用等語（見審重訴卷第57至58頁）；復於本件自陳：系爭房屋實際上為其所有之建物，且向來均為其自行使用等語（見審重訴卷第193頁），均足認陳沛翎確實現仍占有使用系爭房屋B、C部分。

3. 兆利公司不否認其因系爭租約而占有使用系爭房屋B、C部分（見重訴卷第515頁）；又其於原告113年6月24日合法終止系爭租約後，仍放置信福公司之文件在系爭房屋B、C部分，亦有上開本院之勘驗筆錄、現場照片在卷可考，堪認兆利公司確實現仍占有使用系爭房屋B、C部分。

4. 據上，系爭房屋為原告所有；陳沛翎、兆利公司現仍占有使用系爭房屋B、C部分，且其等未就有何占有使用之依據舉證以實其說，自難認其等有何合法占用權源。原告請求陳沛翎、兆利公司騰空遷讓返還系爭房屋B、C部分，自屬有據，應予准許。

(四) 原告請求陳沛翎、兆利公司自113年6月24日起至遷讓返還系爭房屋B、C部分之日止，就無權占有使用系爭房屋B、C部

分，負連帶之損害賠償責任：

- 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項前段分別定有明文。原告於113年6月24日合法終止系爭租約：陳沛翎、兆利公司現均仍占有使用系爭房屋B、C部分，且均係無權使用等情，業如前述，則陳沛翎、兆利公司所為，自系爭租約終止之翌日即113年6月25日起，屬共同不法侵害原告對系爭房屋B、C部分之所有權；又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，並致房屋權利人受有同額之損害，為社會通常之觀念，故原告依共同侵權行為之法律關係，請求陳沛翎、兆利公司自113年6月25日起至遷讓返還系爭房屋B、C部分予原告之日止，連帶賠償相當於租金之損害，自屬正當。逾此部分之請求，即無理由，應予駁回。至原告另依民法第179條規定為請求部分，核屬選擇的訴之合併，無再審究必要。
- 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，為土地法第97條所明定；所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依法所申報之地價；土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、第148條及土地法施行法第25條分別定有明文。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%。
- 3.原告主張系爭房屋A部分每月以5,000元出租，故按面積比例計算系爭房屋B、C部分相當於租金之損害，然租金高低固與租賃物之面積有關，但非呈固定之比例，且尚受其他因素（如：採光、格局等）之影響，故原告之主張尚難採信。又查，系爭土地使用分區為第五種商業區；系爭房屋距離三多捷運站、三多商圈、高雄大遠百約400公尺，距離高雄展覽

館輕軌站約750公尺；周邊尚有苓雅國小、星光園道（公園），店家林立，生活機能方便等情，為兩造所不爭執（見重訴卷第516頁）；又系爭土地115年之申報地價為每平方公尺39,451.2元一情，有系爭土地建物查詢資料在卷可參（見重訴卷第503頁），而堪認定。

4.是本院依該區之前述發展現況、地處位置及社會經濟狀況等情以觀，認原告主張相當於租金之損害，以申報地價年利率7%計算，應屬適當。是以，原告自113年6月25日起至陳沛翎、兆利公司遷讓返還系爭房屋B、C部分予原告之日止，得請求陳沛翎、兆利公司按月連帶賠償相當於租金之損害數額為25,641元【計算式：{（系爭土地113年申報地價39,210元〈見審重訴卷第46頁〉×系爭土地總面積711平方公尺×原告就系爭土地之權利範圍 $77/1000=2,146,630$ 元，元以下四捨五入）+（系爭房屋課稅現值2,906,100元〈見審重訴卷第73頁〉）}×（系爭房屋B、C部分占系爭房屋之面積比例 $413.6/475.43$ ）×7%÷12=25,641元，元以下四捨五入】。原告逾此範圍之請求則屬無據，不應准許。

(五)原告請求陳沛翎賠償原告因系爭異議之訴而無法使用系爭房屋A部分之損害：

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。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項定有明文。次按，有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定。強制執行法第18條第2項亦有明文。再按，第三人依強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴，係行使法律所賦予之訴訟權利，通常固欠缺不法性，且除有同法第18條所定停止執行之情形外，該第三人異議之訴之提起，原則上亦不致使執行債權人發生不利之影響，而無須對執行債權人負侵權行為之損害賠償責任。但強

01 制執行開始後，若第三人出於阻止強制執行程序之進行以加
02 害於執行債權人之意圖，透過提起第三人異議之訴之手段，
03 達其聲請停止強制執行之目的，而其行為已符合侵權行為之
04 要件時，則其提起第三人異議之訴與聲請停止強制執行之行
05 為，即均屬權利濫用而具有不法性，如因此致執行債權人受
06 有損害，該債權人自得依侵權行為之相關規定，請求第三人
07 賠償，始符第三人因提起第三人異議之訴而依法院裁定提供
08 擔保，於聲請停止強制執行不當，致執行債權人受損害時，
09 應以之賠償該債權人之立法原意（最高法院98年度台上字第
10 1648號判決意旨參照）。是執行債權人以第三人就執行標的
11 物主張有足以排除強制執行之權利，因而提起強制執行法第
12 15條第三人異議訴訟，並依同法第18條供擔保而停止執行
13 （受擔保利益人對於擔保金具有質權人同一權利）而請求損
14 害賠償；執行債權人應證明該第三人有權利濫用、具備不法
15 侵權行為之要件。

16 2.原告持系爭前案判決聲請強制執行，經本院以系爭執行程序
17 受理，陳沛翎於110年5月6日就系爭執行程序提起第三人異
18 議之訴一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)），是此情
19 固堪認定。惟陳沛翎認為其與原告之前手張名諒間就系爭房
20 屋有借名登記契約存在，其才係系爭房屋之實質所有權人，
21 而提起系爭異議之訴，並聲請停止執行系爭執行程序，係為
22 保護其權益所必要，乃其訴訟權之正當行使。原告雖以陳沛
23 翎在系爭異議之訴均敗訴，且陳沛翎於系爭異議之訴第二審
24 之準備期日、辯論期日均未到庭，而認陳沛翎所為係專以損
25 害原告利益為目的云云，然陳沛翎在系爭異議之訴均敗訴，
26 純係法院審酌兩造攻防方法後所為判斷，尚不得僅因陳沛翎
27 敗訴之結果，而推論其起訴與停止執行係不法侵害原告權
28 利、或以背於善良風俗方法加損害於原告。又當事人未遵期
29 到庭之原因甚繁，亦難僅以陳沛翎於系爭異議之訴第二審之
30 準備期日、辯論期日均未到庭，反推其提起系爭異議之訴時
31 即係出於故意加害原告之意思。從而，原告此部分之請求為

01 無理由，應予駁回。

02 (六)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
04 起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相
05 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
06 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
07 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
08 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
09 分別定有明文。原告對兆利公司之前揭系爭租約請求權，及
10 原告對陳沛翎、兆利公司之前揭侵權行為損害賠償請求權，
11 係屬給付無確定期限之金錢債權。是原告依上開規定，請求
12 兆利公司就給付租金之部分，併應給付自起訴狀繕本送達翌
13 日即114年3月5日（見審重訴卷第147至149頁）起至清償日
14 止；及請求陳沛翎、兆利公司就侵權行為損害賠償之部分，
15 併應連帶給付自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日即114
16 年3月5日（見審重訴卷第145至149頁）起至清償日止，均按
17 週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

18 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第184條第1項前
19 段、第185條第1項前段之規定、系爭租約之約定，請求：(一)
20 陳沛翎、兆利公司應將系爭房屋B、C部分騰空遷讓後，並返
21 還予原告；(二)兆利公司應給付原告116,000元，及自114年3
22 月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)陳沛
23 翎、兆利公司應自113年6月25日起至遷讓返還系爭房屋B、C
24 部分之日止，按月連帶給付原告25,641元，及自114年3月5
25 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，
26 應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。本判決
27 原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免
28 為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，
29 予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，
30 應駁回之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院

01 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
02 明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
04 如主文。

05 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
06 民事第三庭 法 官 王雪君

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
11 書記官 梁瑜玲