

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2242號

原告 龍興冷凍冷藏有限公司

法定代理人 莊德南

訴訟代理人 扶停雲律師

謝沂庭律師

複代理人 陳重佑律師

被告 正泰實業股份有限公司

法定代理人 PETER CHIH-CHIANG CHIEN

訴訟代理人 金玉瑩律師

葉人中律師

被告 雷昇昌

上列當事人間請求債務不履行等事件，經本院於民國115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第263條第1項前段定有明文。查原告起訴時原列PETER CHIH-CHIANG CHIEN為被告，嗣於民國115年3月18日當庭撤回此部分之起

訴，並經被告同意（本院卷第295至296頁），已生撤回效力，視同未起訴，故本院毋須就該部分之訴再為審酌。

二、被告雷昇昌未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告與訴外人新泰冷藏有限公司（下稱新泰公司）於112年1月30日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告以新臺幣（下同）3,000萬元向新泰公司購買位於門牌號碼新北市○○區○○街00號之冷凍冷藏工廠及場內設備，生產機器，冷凍冷藏工廠即附圖編號2、4未辦保存登記之建物（下稱系爭工廠），座落於新北市○○區○○段000○○00000○○00地號土地上（下稱系爭土地），系爭土地係由新泰公司於110年6月11日向被告正泰實業股份有限公司（下稱正泰公司）承租（下稱系爭租約），承租範圍除系爭土地外，尚包含其上建物即附圖編號1、3之建物，系爭租約之性質為租地建屋契約；而系爭工廠為被告雷昇昌以新泰公司出資原始興建取得所有權，嗣新泰公司將系爭工廠之事實上處分權以系爭買賣契約之約定讓與給原告，且雷昇昌已於系爭買賣契約簽立前將系爭工廠及存放於廠內之設備點交給原告，原告業已取得系爭工廠之事實上處分權，伊自得類推適用民法第426條之1規定承受系爭租約新泰公司承租人之地位，不因正泰公司嗣後向新泰公司終止系爭租約而受影響。

(二)系爭買賣契約簽立後，原告向正泰公司要求重新簽立租賃契約，正泰公司拒絕簽署致原告承租人地位陷於不明狀態，無法於113年5月21日雷昇昌率眾多黑衣人包圍系爭工廠時，持有系爭工廠之租賃契約足資表彰其合法承租人之身分，原告因此受有無法自由進出系爭工廠，廠內器械設備因未定期維護而毀壞及場內商品過期而須報廢等之重大損害，正泰公司未盡維持租賃物合於約定使用收益狀態之義務，有違協力及

01 輔助實現債權人給付利益之附隨義務並有可歸責之事由，原
02 告得依民法第423條及第227條第1項不完全給付之規定準用
03 第226條第1項請求正泰公司給付至少100萬元之損害賠償，
04 並以此為先位請求。

05 (三)雷昇昌於113年5月21日率領眾黑衣人包圍並留守、封鎖系爭
06 工廠長達半年，至今仍有第三人零星出沒於工廠附近巡視，
07 而雷昇昌率眾包圍系爭工廠時，原告曾向轄區派出所報案，
08 亦因雷昇昌提示系爭租約並以承租人自居，致前來處理之警
09 察無從判斷租賃權利歸屬而無從執法驅離黑衣人。雷昇昌上
10 開妨礙營運並封鎖系爭工廠進出之行為，已使系爭工廠營運
11 被迫停擺，導致廠房內器械設備因未定期維護而毀壞，客戶
12 存放物品因過期而報廢，另有清運費、貨物移轉至他處之
13 額外支出運輸、倉庫租賃之費用，及原告因此無法如期交貨
14 給客戶所延生之違約責任等，原告得依民法第184條第1項、
15 196條之規定請求雷昇昌至少100萬元之損害賠償，並以此為
16 備位請求。

17 (四)並聲明：

18 1.先位聲明

19 (1)正泰公司應給付原告至少100萬元，及自起訴狀繕本送達正
20 泰公司之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

21 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 2.備位聲明

23 (1)雷昇昌應給付原告至少100萬元，及自起訴狀繕本送達雷昇
24 昌之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告答辯：

27 (一)正泰公司部分：

28 系爭租約為新泰公司向正泰公司承租所有之系爭土地及既有
29 之建物即附圖編號1、3建物，並非承租土地興建房物之租賃
30 關係，此參系爭租約第一條、第九條第四款約定即明。再
31 者，原告主張新泰公司有於系爭土地增建廠房之情，但僅有

01 提出原告主張為其與新泰公司間之買賣合約為證，已不足為
02 憑。即便新泰公司有增建系爭廠房，原告亦未證明新泰公司
03 有取得正泰公司之同意，當無民法第426條之1規定適用或類
04 推適用。且系爭租約第五條「使用租賃物之限制」第二款已
05 明文約定：「二、未經甲方之同意，乙方不得將租賃標的物
06 全部或一部份轉租、出租、頂讓或以其他變向方式交由他人
07 使用。」，足見系爭租約禁止新泰公司透過任何方式將承租
08 之房地交由他人使用，即新泰公司不得透過轉讓其新增之設
09 施給他人，讓他人因此使用所承租之房地，系爭租約並非
10 「租地建屋」之基地租賃關係，自無民法第426條之1規定適
11 用，故原告不得主張類推適用民法第426條之1規定，向正泰
12 公司主張租賃關係存在，並依民法第227條準用第226條規定
13 向正泰公司請求賠償100萬元等語置辯。並聲明：1.原告之
14 訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

15 (二)雷昇昌部分：

16 關於附圖編號2、4之建物部分，伊係在簽立系爭租賃契約後
17 3個月興建編號4之建物，編號2之建物係再隔一年半才蓋。
18 伊有於113年5月11日率領黑衣人包圍系爭工廠並提出租約表
19 示伊為承租人，此係因原告給伊的支票跳票未兌現，原告已
20 經侵占系爭工廠半年了，且當天伊有向頂埔派出所備案，當
21 時派出所所長有到現場幫我們協調，伊沒有暴力或威脅恐嚇
22 原告。原告所指黑衣人一部分是原告法定代理人莊德南找來
23 的人等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、系爭工廠為雷昇昌所興建，為未辦保存登記之建物，並由新
25 泰公司以系爭買賣契約約定將系爭工廠之事實上處分權讓與
26 給原告，系爭工廠於系爭買賣契約簽立前已由雷昇昌交付予
27 原告；正泰公司與新泰公司就系爭租約承租之標的物範圍為
28 系爭土地及附圖編號1、3之建物等情，有系爭買賣契約、系
29 爭租約、本院115年3月18日言詞辯論筆錄等件（本院卷第33
30 至38、212至216、295至301頁）存卷可參，且為兩造所不爭
31 執，堪信為真。

01 四、得心證之理由：

02 原告上開主張為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審
03 究者為(一)原告主張其為系爭工廠之事實上處分權人，得類推
04 適用民法第426條之1規定承受系爭租約承租人之地位，有無
05 理由？(二)如有，原告先位主張正泰公司未履行出租人之義
06 務，依民法第423條、第226條、第227條等規定，請求正泰
07 公司至少100萬元之損害賠償，有無理由？(三)原告依民法第1
08 84條第1項、196條之規定備位請求雷昇昌至少100萬元之損
09 害賠償有無理由？

10 (一)原告先位主張其為系爭工廠之事實上處分權人，得類推適用
11 民法第426條之1規定承受系爭租約承租人之地位，並無理
12 由：

13 1.按主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係發生所須具
14 備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事
15 實（變更或消滅之特別要件），則應由他造舉證證明（最高
16 法院48年台上字第887號判決意旨參照）。次按租用基地建
17 築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於
18 房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1固有明文，然依
19 系爭租約第1條「租賃標的物」載：「甲方所有之土地、建
20 物坐落：一、新北市○○區○○段000地號，土地面積3696.
21 21平方公尺，沛坡段743地號，土地面積268.84平方公尺，
22 沛坡段743-1地號，土地面積37.12平方公尺等三筆土地面積
23 共計4002.17平方公尺。二、建物門牌：新北市○○○○區
24 ○○街000號，建物實際使用全部範圍。」、第5條第1款使
25 用租賃標的物之限制載：「本租賃標的物係供乙方新泰公司
26 所營營業項目生鮮蔬果冷藏、冷凍食品倉儲等業務使用」，
27 可認系爭租約標的物為系爭土地及其上建物。而系爭租約簽
28 立時其上之建物門牌號碼為新北市○○○○區○○路000
29 號，後門牌整編為民權街12號，且建物僅有附圖編號1、3，
30 此有被告提出系爭租約之租賃建物照片、新北○○○○○○
31 ○○113年9月20日門證字第0000000號門牌證明書乙份、臺

01 北縣政府板橋地政事務所67年5月26日板測字第6555號測量
02 成果圖乙份、110年6月航照圖原圖及標示圖各一張（紅色標
03 記為系爭租約之租賃建物標的）、地籍圖乙份、113年10月
04 航照圖原圖及標示圖各一張（紅色標示為系爭工廠之範圍）、系爭建物附屬建物之變動對照示意圖乙份等件（本院
05 卷第221、361至377頁）在卷可憑，足認系爭租約之租賃範
06 圍為系爭土地及附圖編號1、3之建物，而出租之建物係正泰
07 公司所有，並非雷昇昌或新泰公司所興建，且係出租附圖編
08 號1、3之建物僅供新泰公司作為蔬果冷藏、冷凍食品倉儲使
09 用，並無約定系爭土地可供新泰公司建築房屋使用，亦無約
10 定新泰公司得為達成其蔬果冷藏、冷凍食品之使用目的，而
11 得任意於系爭土地上擴張興建廠房而為使用。

12
13 2.另系爭租約第9條其他特約事項第4項約定載：「乙方（即新
14 泰公司）若因業務所需，租賃標的之廠房或廠區等設施有必
15 要做部分改裝時，需徵得甲方（即正泰公司）書面同意後始
16 得裝設。但不得損害原有建築主體結構及公共管線等設施，
17 或違反建築、消防法規、公共安全法規規定。乙方於返還租
18 賃標的物時應負責回復原狀。」，亦明文約定租賃標的之廠
19 房或廠區設施有改裝必要時需正泰公司之書面同意，且返還
20 時負責回復原狀之義務，而新泰公司得否於系爭土地上建築
21 房屋一節，並未於系爭租約租賃標的範圍及特約事項另有約
22 定，堪認系爭租約並未約定供新泰公司承租土地建築房屋，
23 原告主張系爭租約為租地建屋契約，自應再行提出其他證據
24 為佐。至原告雖以雷昇昌於本院115年3月18日言詞辯論時供
25 稱：伊要租地時，正泰公司有一個員工口頭同意，姓名伊忘
26 記了，伊有徵得她口頭上同意，興建那兩個鐵皮屋要花費50
27 0萬元，正泰公司是知情的，是正泰公司同意伊興建附圖編
28 號2、4之建物在正泰公司土地上等語。然此為正泰公司所否
29 認，參以附圖編號2、4之建物為雷昇昌興建且自稱耗資500
30 萬元，自有迴護並防禦表述其具有占用系爭土地之正當權源
31 而免遭拆除之情，況雷昇昌於同日亦稱：113年5月11日伊係

01 去要回系爭工廠，因原告給伊的支票跳票，當時原告已經侵
02 占伊工廠半年了等語（本院卷第299頁），亦徵雷昇昌認未
03 收到原告給付系爭買賣契約支票款項，主觀上其仍認為系爭
04 工廠之所有權人，且系爭工廠是否有權占用系爭土地，攸關
05 雷昇昌及新泰公司自身權益，即難僅憑具有利害關係重大之
06 雷昇昌一人之說詞而為認定，原告此部分主張，亦無可採。

07 3.從而，系爭租約無從認定係新泰公司與正泰公司之租地建屋
08 契約，則原告主張其為承受系爭工廠之事實上處分權，得類
09 推適用民法第426條之1規定承受系爭租約承租人之地位，均
10 無理由。

11 4.原告既無從適用民法第426條之1規定承受系爭租約而成為系
12 爭租約承租人之地位，原告與正泰公司即無存有任何債權債
13 務關係，則原告先位主張正泰公司有未履行出租人之義務，
14 並依民法第423條、第226條、第227條等規定，請求正泰公
15 司給付至少100萬元之損害賠償，即無理由，應予駁回。

16 (二)原告依民法第184條第1項、196條之規定備位請求雷昇昌至
17 少100萬元之損害賠償，並無理由：

18 1.按民法第一百八十四條第一項前段規定，侵權行為之成立，
19 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
20 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成
21 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
22 成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號民
23 事判決參照）次按侵權行為損害賠償之債，須損害之發生與
24 加害人之故意或過失加害行為間有相當因果關係，始能成
25 立。所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存
26 在事實，依經驗法則，可認通常均可能發生同樣損害之結果
27 而言；如有此同一條件存在，通常不必皆發生此損害之結
28 果，則該條件與結果並不相當，即無相當因果關係；不能僅
29 以行為人就其行為有故意過失，自認該行為與損害間有相當
30 因果關係（最高法院90年度台上字第772號裁判意旨參
31 照）。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生

01 所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具
02 備，苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不
03 以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，
04 須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負
05 舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事
06 實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述
07 不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其
08 舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院91年度台上字
09 第1613號裁判意旨參照）。則原告應就其受有損害或侵權之
10 具體行為，及該等損害與行為間具因果關係負客觀舉證責
11 任。

12 2.查原告固主張雷昇昌於113年5月21日率領眾黑衣人包圍並留
13 守、封鎖系爭工廠長達半年，至其受有至少100萬元之損
14 害，並提出113年5月21日黑衣人包圍系爭廠房影音檔暨照
15 片、黑衣人來電及line擷圖、莊德南與清運公司之對話紀
16 錄、廠房內部器械設備、客戶商品及書面文件清單等件（本
17 院卷第41至48、75至78、87至91頁）為憑，然此為雷昇昌所
18 否認，並辯稱113年5月11日因原告未兌現購買系爭工廠之支
19 票而前去索回系爭工廠等語。參以原告所提出113年5月21日
20 於系爭工廠前方空地之照片（本院卷第43至45頁），現場確
21 實有多名男子，且有員警在場，除無法分辨現場數名男子為
22 雷昇昌或原告方之人外，亦未見有暴力之舉動，且現場有身
23 著土城分局之4名員警在場維持秩序，亦無見雷昇昌或陪同
24 在場之人員有影響系爭工廠之營運，另系爭工廠依上開照片
25 所示均為半開放露天之鐵皮鋼構建築，並無門鎖隔離，且雷
26 昇昌亦於本院稱：已於系爭買賣契約簽立前將辦公室的門的
27 鑰匙以及堆高機鑰匙都交給原告，我們工廠後面還有福安街
28 18號鐵門的鑰匙、遙控器都交給原告等語（本院卷第298
29 頁），此為原告所不爭執，亦堪認雷昇昌已將系爭買賣契約
30 所示之系爭工廠及廠內之設備均交付給原告，由原告取得對
31 物之事實管領力而為占有，則原告主張其對系爭工廠及廠內

01 之設備之事實上管領力已遭雷昇昌破壞而無從繼續支配的客
02 觀事實，自應負舉證之責任，原告僅泛稱遭雷昇昌唆使之黑
03 衣人包圍、封鎖至其無法營運云云，而所舉之黑衣人包圍系
04 爭廠房影音檔暨照片、黑衣人來電及line擷圖，均無從判別
05 原告對系爭工廠及廠內之設備之事實管領力已遭雷昇昌排
06 除。又原告所提之莊德南與清運公司之對話紀錄顯示之時間
07 為113年1月25、26日、2月7、19日，均早於原告上述雷昇昌
08 率黑衣人滋擾之時間，顯然與本案無關，無從認定為所受之
09 損害；另所提之廠房內部器械設備、客戶商品及書面文件清
10 單，均為原告單方繕打書面製作，且為雷昇昌所否認，亦未
11 提出其他事證證明確為原告所受之損害，從而原告就主張侵
12 權行為之要件事實，均未盡其舉證之責任，本院無從獲得對
13 其有利心證，原告上開主張，即應予駁回。

14 五、綜上所述，原告先位主張正泰公司未履行出租人之義務，依
15 民法第423條、第226條、第227條等規定，請求正泰公司至
16 少100萬元之損害賠償，及依民法第184條第1項、196條之規
17 定備位請求雷昇昌至少100萬元之損害賠償，暨法定遲延利
18 息，並無理由，均應予駁回。原告請求既已敗訴，其假執行
19 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
21 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

22 七、訴訟標的負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

24 民事第二庭 法 官 張智超

25 以上正本係照原本作成

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

29 書記官 劉冠志

30 附圖：原告起訴狀編號原證16之照片

