

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3824號

原告 徐昭原
訴訟代理人 林殷世律師
複代理人 許珮寧律師
被告 高地利工業有限公司

法定代理人 柯忠男

訴訟代理人 林伸全律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於110年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○地號土地上，門牌號碼臺中市○○區○○○路○○巷○○號之廠房，騰空遷讓返還與原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾玖萬貳仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺中市○○區○○段000○○0地號土地上，門牌號碼為臺中市○○區○○○路00巷00號之廠房（下稱系爭房屋）為原告所有。被告以其法定代理人柯忠男之父親即訴外人柯俊成名義，與原告就系爭房屋簽訂續租之系爭租賃契約，續租約期自民國107年7月1日起至108年6月30日止，俟前開續約租期屆滿，原告即表明不願續租，並多次催請承租人柯俊成遷出交還系爭房屋，柯俊成均置之不理，原告乃對柯俊成提起遷讓房屋等之民事訴訟，並經本院以109年度豐簡字第98號民事判決柯俊成應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告，復經本院以109年度簡上字第207號判決駁回柯俊成之上訴而確定在案（下稱另案）。

01 (二)柯俊成承租系爭房屋後，即將系爭房屋無償提供予被告使
02 用，被告現仍無權占用系爭房屋，侵害原告權利，妨礙原告
03 就系爭房屋所有權之行使，原告爰依民法第767條第1項及同
04 法第179條之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。

05 (三)原告自106年間起即屢次向柯俊成表明不願再續租，欲將系
06 爭房屋收回之意，然柯俊成自始拒絕騰空遷讓返還系爭房
07 屋，甚而在另案二審訴訟程序中仍表明「我們認為被上訴人
08 (即本件原告)原審起訴依租賃關係請求上訴人返還，租賃
09 契約不及於高地利公司(即本件被告)，現狀非上訴人使
10 用，所以上訴人無法交回…」等語，且被告之法定代理人柯
11 忠男為柯俊成之子，柯俊成於另案亦自承其為本件被告公司
12 實質負責人，掌管被告公司營運，被告自應於106年在原告
13 表明不願續租，或至遲亦應在另案訴訟程序審理期間，即準
14 備搬遷事宜，柯俊成及被告已有相當時間可為履行搬遷之準
15 備，卻未為任何作為，本件並無再酌定履行期間必要。又原
16 告於另案訴訟二審程序，並未同意「柯俊成履行期間」之請
17 求，僅表明有談和解之可能性，並附上和解條件，然原告與
18 被告柯俊成自始未達成和解條件，被告自不得執此主張原告
19 曾為同意之意思表示，被告顯係曲解原告陳述之意，況另案
20 確定判決已認定並無酌定履行期間必要。再者，自原告於另
21 案109年8月10日為該次書狀陳述後，迄今又已逾一年，柯俊
22 成及被告仍未為何積極作為，未做任何搬遷準備，更無再為
23 酌定履行期間必要。

24 (四)並聲明：被告應將坐落於臺中市○○區○○段000○○0地號
25 土地上，門牌號碼臺中市○○區○○○路00巷00號之廠房全
26 部，騰空遷讓返還予原告。原告願供擔保，請准予宣告假執
27 行。

28 二、被告抗辯：

29 被告對另案判決結果並無意見。柯俊成承租系爭房屋後，即
30 將系爭房屋無償交付被告使用，被告且自94年間起即將系爭
31 房屋作為倉庫使用迄今，已置放大量物品，需有相當準備期

01 間另覓他處安置廠內機具、設備及木材存貨等，請酌定1年
02 以上之履行期間。又另案判決雖認並無對柯俊成酌定履行期
03 間必要，惟該案判決非得拘束本件，且柯俊成於108年6月30
04 日租約屆滿後，曾交付新租賃契約書予原告，原告雖未於新
05 契約書上用印，惟有收受柯俊成所交付用以給付1年租約之
06 支票二紙(面額各新臺幣(下同) 18萬元)，柯俊成認與原告
07 間成立不定期租賃並非毫無所據。至另案判決固已認定柯俊
08 成與原告之間並無不定期租賃關係存在，然柯俊成亦係於另
09 案判決確定時，始知悉其主張不為法院所認同，且原告於另
10 案中亦曾同意柯俊成請求酌定一年履行期間之訴求等語。並
11 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 三、本院之判斷：

- 13 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
15 段、中段定有明文。查，原告主張系爭房屋為其所有，原告
16 前將系爭房屋出租予柯俊成，再由柯俊成提供予被告使用，
17 原告與柯俊成間之租賃關於108年6月30日因租期屆滿而消滅
18 後，被告即屬無權占用系爭房屋之事實，業據提出房屋稅繳
19 款書影本為證，並有另案確定判決在卷可稽，且經本院調取
20 另案民事卷宗核閱無訛，被告亦直陳對另案確定判決結果並
21 無意見等語，堪信屬實。從而，原告依民法第767條規定，
22 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，即屬有據，應以准許。
- 23 (二)按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告
24 之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期
25 間或命分期給付。經原告同意者，亦同。民事訴訟法第396
26 條第1項定有明文。是判決所命之給付，其性質非長期間不
27 能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院固得於
28 判決內定相當之履行期間或命分期給付，履行期間，自判決
29 確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，惟此係法院有
30 斟酌判決所命給付之性質，得定相當之履行期間之職權，非
31 認當事人有要求定此項履行期間之權利。經查：

- 01 1、柯俊成與原告曾於106年7月30日簽立房屋租賃契約書，約定
02 由柯俊成向原告承租系爭房屋，租賃期間為1年即自106年7月
03 1日起至107年6月30日止，租金每個月3萬元，雙方並約明翌
04 年收回；租期屆滿，柯俊成於107年7月1日自行書立續租之房
05 屋租賃契約書，載明以前開條件自107年7月1日起至108年6月
06 30日止再續租1年，並註明「本廠明年收回如有違約願受罪10
07 萬元整」，原告當場未同意續租，柯俊成乃將前開註記文字
08 刪除，然因原告後續有收受該續租之房屋租賃契約書，並將
09 柯俊成所交付用以支付該年度租金之支票2紙提示兌現，嗣於
10 108年6月30日前開續租期滿後，原告不願續租，遂於108年8
11 月7日以郵局存證信函通知柯俊成於108年8月14日前往臺中市
12 后里區調解委員會調解，柯俊成於收受前開通知後，即於108
13 年8月12日寄送其所簽發、發票日分別為108年11月30日、109
14 年1月31日、面額均為180,000元、付款人均為臺灣中小企業
15 銀行豐原分行之支票各1紙予原告，用以支付再次續租之全年
16 度租金，柯俊成於108年8月14日第一次調解期日未到場，108
17 年9月25日第二次調解期日，則因雙方意見不一致，以致調解
18 不成立，原告因不同意續租而迄未將柯俊成交付之前開支票
19 提示兌現，事後並於109年3月18日以存證信函將前開支票寄
20 還柯俊成等情，有房屋租賃契約書（見另案一審卷第17至2
21 5、59至66頁）、原告寄送予柯俊成之存證信函及掛號郵件回
22 執（見另案一原審卷第27至31頁）、柯俊成交付之租金支票
23 影本（見另案一審卷第33、67至68頁）、臺中市后里區調解
24 委員會調解通知書（見另案一審卷第37頁）、臺中市○○區
25 ○○○○○○000○○○○○○00號調解不成立證明書（見另案一
26 審卷第39頁）、原告寄還支票予柯俊成之郵局存證信函（見
27 另案一審卷第79至82頁）可稽，業經本院調取另案民事案卷
28 核閱無訛，應堪認定。
- 29 2、觀諸前開情節可知，柯俊成於107年6月30日租期屆滿後，自
30 行於107年7月1日書立之房屋租賃契約書，業經載明續租期間
31 自107年7月1日起至108年6月30日止，為期1年，且柯俊成自

01 行加註「本廠明年收回」字樣，足證柯俊成當時係基於定期
02 租賃之意思向原告續租，而非以不定期租賃之意思續租，再
03 者，原告與柯俊成於106年7月30日簽訂系爭房屋之租賃契約
04 書時，原告即已表明翌年即將收回不再續租，而在107年6月
05 30日該次租賃期間屆滿後，柯俊成要求續租時，原告原本亦
06 不同意，事後同意被告續租時，當無可能以不定期租賃之
07 方式，容許被告繼續承租，故系爭租賃契約應不發生不定期
08 限繼續契約之問題，則柯俊成抗辯系爭租賃契約係屬不定期
09 租賃云云，即屬無據。又原告於另案上訴審理中即追加本
10 件被告公司為被告，被告公司於該案審理中之109年10月30日
11 亦提出民事答辯狀(見另案上訴審卷第87至88頁)，佐以柯俊
12 成承租系爭房屋後長年無償提供予被告公司使用，足見柯俊
13 成與被告關係匪淺，被告法定代理人對於柯俊成與原告間就
14 系爭房屋間之租賃糾紛，要難諉為不知，被告法定代理人既
15 知上情，復係無償使用系爭房屋，本應就遷讓廠房早作準
16 備，本院審酌上情因認本件並無再酌定履行期間必要，併此
17 指明。

18 四、綜上所述，原告本於前揭法律關係，請求被告騰空遷讓返還
19 系爭房屋，為有理由，應予准許。

20 五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相
21 當之擔保金額，予以准許。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟
23 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁
24 之必要，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 110 年 9 月 24 日
27 民事第二庭 法 官 江奇峰

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 9 月 27 日

