

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第537號

原告 僑隆機械有限公司

法定代理人 陳邦記

訴訟代理人 吳佳原律師

被告 黃威勝

藍依如

共同

訴訟代理人 林思儀律師

上列當事人間請求返還房地事件，本院於民國111年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應自坐落臺中市○○區○○段000○00000○00000地號土地及其上同區段550建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號建物（含未保存登記之增建部分，即如附圖所示648地號編號B1、648-1地號編號B2、648-2地號編號B3、C）遷出，並騰空返還原告。

二、被告藍依如應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址自臺中市○○區○○里○○路000巷00號辦理遷移。

三、本判決第一項之履行期間為五個月。

四、本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新台幣（下同）415萬元供擔保後，得假執行；但被告如以1245萬5400元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文；又不

變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起訴時聲明第2項原為「被告應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址自臺中市○○區○○里○○路000巷00號辦理遷移。」（見本院卷第15頁），惟查營利事業登記（統一編號：00000000）即展威實業有限公司（下稱展威公司）之登記名義人為被告藍依如（見本院卷第55頁），原告乃於110年12月23日言詞辯論期日當庭更正聲明為「被告藍依如應將營利事業登記（統一編號：00000000）地址自臺中市○○區○○里○○路000巷00號辦理遷移。」（見本院卷96頁），核屬補充或更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加。嗣原告又於111年4月7日言詞辯論期日追加被告於110年7月23日所簽立之切結書內容（下稱系爭切結書；見本院卷第87頁）為請求權基礎，請求本院一併與民法第767條第1項前段規定擇一判決，被告雖當庭表示不同意（見本院卷194頁），惟系爭切結書與起訴之原因事實有關連性，且相關證據資料得併於同一程序加以解決，無礙被告之防禦及訴訟終結，是原告所為訴之追加，於法並無不合，應予准許。

貳、兩造主張：

一、原告主張：

(一)原告所有坐落臺中市○○區○○段000○00000○00000地號土地及其上同區段550建號（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號）建物含未保存登記之增建部分（下合稱系爭房地），遭被告無權占有，作為洗衣工廠使用，並擅自以上揭門牌號碼為其等設立展威公司（統一編號：00000000）之營利事業登記地址。經查兩造並無任何契約關係，原告更從未同意被告使用系爭房地或作為展威公司之登記址，是依民法第767條第1項規定，原告自得請求被告返還系爭房地，並將展威公司登記地址自上揭門牌號碼遷移。

(二)依被告庭呈之廠房租賃契約書（下稱系爭廠房租賃契約），其上承租人是衍涵實業有限公司（下稱衍涵公司），而衍涵

01 公司負責人是訴外人林火木的兒子林鼎群，嗣因衍涵公司解
02 散，才另再以林火木之名義，重新與原告的前手阮坤池、林
03 軒揚締結租賃契約，但後來林火木付不出租金，便與阮坤
04 池、林軒揚合意終止租賃契約，系爭廠房租賃契約並非通謀
05 虛偽意思表示。否認被告所主張被告與原告之前手阮坤池、
06 林軒揚間有租賃關係存在，以及阮坤池、林軒揚有直接向被
07 告收受租金之情事，且被告與原告的前手有租賃關係，亦不
08 符合買賣不破租賃之要件，本件被告並無占用系爭房地之合
09 法權源。

10 (三)另查被告曾於110年7月23日簽立系爭切結書，保證於110年8
11 月23日前返還系爭房地。原告併依系爭切結書之內容，為本
12 件請求權基礎，與民法第767條第1項規定，請求本院擇一判
13 決被告返還系爭房地。

14 (四)本件原告購買系爭房地是為了作為廠房使用，然自原告於11
15 0年6月21日登記為所有權人開始迄今，被告已無權占用接近
16 10個月；另從被告書立系爭切結書，承諾自行遷出迄今，也
17 將近9個月，足徵被告對其等並無占用權源等情早有認知，
18 早有充分時間做遷出準備，再加上原告於本件並未請求被告
19 支付相當於租金之不當得利，已屬寬待，從而，原告認為應
20 判令被告即時遷出，不應再酌定履行期間。

21 (五)並聲明：1. 被告應自坐落臺中市○○區○○段000○○00000○
22 00000地號土地及其上同區段550建號即門牌號碼臺中市○○
23 區○○路000巷00號建物含未保存登記之增建部分遷出，並
24 騰空返還予原告。2. 被告藍依如應將營利事業登記（統一編
25 號：00000000）地址自臺中市○○區○○里○○路000巷00
26 號辦理遷移。3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告抗辯稱：

28 (一)原告之前手阮坤池、林軒揚曾出租系爭房地與訴外人衍涵公
29 司，並簽訂廠房租賃契約書（即系爭廠房租賃契約），然衍
30 涵公司實際上並未占有使用系爭房地，而係由被告使用，系
31 爭房地之租金亦係由被告交付給阮坤池、林軒揚。依此可

01 知，阮坤池、林軒揚與衍涵公司間並無租賃之真意，更無租
02 賃之事實，足徵系爭廠房租賃契約應為通謀虛偽意思表示，
03 依民法第87條規定，該法律行為無效。

04 (二)系爭廠房租賃契約應屬無效，而事實上使用系爭房地及交付
05 租金予阮坤池、林軒揚者，均為被告。是縱被告與阮坤池、
06 林軒揚間未簽立書面租賃契約，仍無礙系爭房地之租賃關
07 係，係存在於被告與阮坤池、林軒揚間之事實。被告係直接
08 向阮坤池、林軒揚承租，而非經由衍涵公司轉租系爭房地。
09 是依民法第425條規定，原告自應繼受其前手（即阮坤池、
10 林軒揚）與被告間就系爭房地之租賃關係，原告請求並無理
11 由。

12 (三)被告目前在系爭房地經營洗衣廠，當初是訴外人林火木邀被
13 告夫妻投資該洗衣廠，且剛開始被告都是付租金給原地主阮
14 坤池，至110年6月間，因原地主將系爭房地賣給原告才要求
15 被告遷廠，並逼迫被告簽立系爭切結書，被告因對法律不了
16 解才簽立此切結書。依上所述，被告就系爭房地具有合法占
17 有權源，且目前被告在系爭土地上有很多機器設備，若即時
18 遷出，顯然難以執行，對被告而言損失甚大。

19 (四)並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，請
20 准供擔保免為假執行。

21 參、兩造不爭執及爭執事項

22 一、不爭執事項：

23 (一)被告占有之臺中市○○區○○段000○○00000○○00000地號土
24 地及其上同區段550建號（即門牌號碼臺中市○○區○○路0
25 00巷00號）建物含未保存登記之增建部分（如附表所示），
26 均為原告所有。（見本院卷第21至27、37、171頁）

27 (二)被告所成立之展威實業有限公司之登記負責人為被告藍依
28 如，登記公司所在地址為系爭550建號之門牌號碼「臺中市
29 ○○區○○路000巷00號」。（見本院卷第29、55頁）

30 (三)被告於110年7月23日曾就系爭房地之返還書立切結書，其內
31 容為「茲立切結書人保證於民國110年8月23日前清空佔用座

落台中市○○區○○路000巷00號之所有設備及設施。如逾期未完成清空時，無條件由原承租人林火木委託他人代為以廢棄物清除，決無異議，空口無憑，特立此書證，立切結人同意放棄刑事民事法律先訴抗辯權，立書人：黃威勝、藍依如」等語（即系爭切結書）。而被告則以系爭切結書係受訴外人林火木、阮坤池脅迫簽立，以林火木、阮坤池涉犯刑法強制罪提起告訴，經臺灣臺中地方檢察署110年度偵字第30309號不起訴處分，並經臺灣高等檢察署臺中檢察分署110年度上聲議字第2670號處分書，駁回被告之聲請再議。（見偵字卷第23、45頁，本院卷第87頁）

(四)對於臺中地檢署110年偵字第30309號卷宗資料，以及臺中市龍井地政事務所111年2月15日龍地二字第1100009152號函檢送之複丈成果圖，無意見。（見本院卷第169至171、193至194頁）

二、爭執事項：

(一)原告依民法第767條第1項前段規定或依被告所簽立之系爭切結書請求被告返還系爭房地，並請求被告藍依如辦理展威公司之營利事業遷移，有無理由？

(二)如原告請求有理由，本件是否應依民事訴訟法第396條酌定被告履行期間？

肆、本院判斷：

一、按民法第767條第1項前段及中段規定：「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。」則依民事訴訟法第277條之規定，原告應證明其係所有權人及被告有占有及妨害之事實。而被告若主張其占有標的物係有權占有者，對於占有之正當權源（物權或債權），被告即須負舉證之責任。

二、本件原告係系爭房地所有權人（含增建物之事實上處分權），且系爭房地現由被告占有經營洗衣工廠，被告藍依如並於系爭房屋設立登記「展威公司」等情，已為被告所不爭執，並經原告提出系爭房地之登記謄本（見本院卷21至27頁）、

01 展威公司登記資料（見本院卷29頁）為證，復經本院111年2
02 月8日會同臺中市龍井地政事務所及兩造勘驗現場無誤，製
03 有勘驗筆錄及現場照片可憑（見本院卷131至167頁），並有
04 臺中市龍井地政事務所111年2月15日龍地二字第1100009152
05 號函所附111年2月15日土地複丈成果圖（見本院170、171頁
06 ）可稽，自足採憑。被告抗辯其占有使用系爭房地有正當權
07 源，依法自應由被告就其占有權源，負舉證之責任。

08 三、民法第425條規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有
09 中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍
10 繼續存在（第1項）。前項規定，於未經公證之不動產租賃
11 契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之（第2
12 項）。」被告抗辯其就系爭房地與原告之前手阮坤池及林軒
13 揚有租賃關係，則原告經前手讓與取得系爭房地所有權，依
14 上開買賣不破租賃之規定，原告應承受被告與其前手之租賃
15 關係云云。然查：

16 (一)依被告所提廠房租賃契約書（見本院卷99至105頁）所載，
17 可知就本件系爭房地之租賃契約其當事人係出租人「阮坤
18 池、林軒揚」，承租人係「衍涵實業股份有限公司 法定代
19 理人林鼎群」，被告顯非該廠房租賃契約書之當事人，其既
20 非系爭房地之承租人，自無民法第425條規定之適用。

21 (二)被告雖辯該廠房租賃契約書之真正租賃關係係存在於被告與
22 阮坤池、林軒揚間，然因該主張顯與該廠房租賃契約所載之
23 內容不符，要難採憑。再者，依卷附之廠房租賃契約書第2
24 條已載明租賃期限係106年12月1日起至116年11月30日止
25 （見本院卷99頁）。亦即其租賃期間係10年，已逾5年期
26 間，則依民法第425條第2項之規定，該期間逾5年之不動產
27 租賃契約既未經公證，依法顯無買賣不破租賃原則規定之適
28 用。

29 (三)從而，本件被告抗辯其就系爭房地與原告之前手阮坤池及林
30 軒揚有租賃關係，則原告經前手讓與取得系爭房地所有權，
31 依買賣不破租賃之規定，原告應承受被告與其前手之租賃關

01 係云云，於法無據，要無足取。

02 四、綜上，本件原告依民法第767條第1項前段及中段之規定，聲
03 明請求(一)被告應自坐落臺中市○○區○○段000○○00000○○00
04 000地號土地及其上同區段550建號即門牌號碼臺中市○○區
05 ○○○路000巷00號建物（含未保存登記之增建部分，即如附
06 圖所示648地號編號B1、648-1地號編號B2、648-2地號編號B
07 3、C）遷出，並騰空返還原告。(二)被告藍依如應將營利事業
08 登記（統一編號：000000000）地址自臺中市○○區○○里○
09 ○路000巷00號辦理遷移。均為有理由，應予准許，故判決
10 如主文第一、二項所示。

11 五、民事訴訟法第396條第1項：「判決所命之給付，其性質非長
12 期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院
13 得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原告同意
14 者，亦同（第1項）。法院依前項規定，定分次履行之期間
15 者，如被告遲誤一次履行，其後之期間視為亦已到期（第2
16 項）。履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被
17 告時起算（第3項）。法院依第1項規定定履行期間或命分期
18 給付者，於裁判前應令當事人有辯論之機會（第4項）。」
19 經查本件被告占用系爭房地作為廠房之洗衣機具龐大，相關
20 設施之拆遷不易，本件須命被告搬遷，斟酌客觀現狀及現值
21 疫情嚴峻時期，本院認本件主文第一項遷離之履行期間以5
22 個月為洽當，爰判決如主文第三項所示。

23 六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核就主
24 文第一項部分，應無不合，故分別酌定相當擔保金額准許
25 之，故判決如主文第四項所示。至於主文第二項部分，係命
26 被告藍依如為一定之意思表示，其性質上不宜為強制執行，
27 就該部分假執行之聲請，應予駁回，故判決如主文第五項所
28 示。

29 七、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
30 與判決結果不生影響，故不一一論述。

31 伍、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390

條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 111 年 4 月 28 日

民事第二庭 法官 李悌愷

正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 4 月 28 日

書記官 蘇文熙

附表：

臺中市龍井地政事務所111年1月25日龍土測字第011900號複丈成果圖

地號	編號	面積(平方公尺)	備註
648	A	530	龍津段550建號建物
	B1	189	增建鐵皮加蓋建物
	小計	719	
648-1	B2	550	增建鐵皮加蓋建物
	D1	169	空地
	小計	719	
648-2	B3	126	增建鐵皮加蓋建物
	C	24	鐵架機車車棚
	D2	12	空地
	小計	162	