

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2607號

原告 光禮貿易有限公司

法定代理人 劉冠妤

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

被告 李錦寶

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示即門牌號碼臺中市○○區○○路0000號建物騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟陸佰陸拾捌元。

被告應自民國一百一十三年二月十一日起至騰空遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣參仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾萬零參佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於判決確定前清償期已屆至部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告訴之聲明原為：被告應將如附圖所示即門牌號碼臺中市○○區○○路0000號建物（下稱系爭95-1建物）騰空遷讓返還予原告（見本院卷第10頁）。嗣追加如主文第2、3項所示之聲明（見本院卷第259頁至第261頁、第294頁）。經核原告所為追加之訴，係本於遷讓返還系爭95-1建物為基礎，另請求相當於租金之不當得利，其主張具有實

01 質關連，堪認事實及證據資料具有一體性，應認請求之基礎
02 事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

03 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
04 訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之
05 判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：訴外人林吉貞向伊租賃坐落臺中市○○區○○段
08 000○○000地號之土地（下稱系爭土地），並建有門牌號碼分
09 別為臺中市○○區○○路00號（下稱系爭95建物）、95-1號
10 之未辦保存登記建物，其中系爭95建物由訴外人即林吉貞前
11 妻陳秀香居住，另系爭95-1建物則由被告使用，然因林吉貞
12 積欠5年租金未繳，伊已終止該租地建物契約。嗣伊自訴外
13 人即林吉貞之繼承人林辰樺、林宛君、林昭妃（下稱林辰樺
14 3人）取得系爭95、95-1建物之事實上處分權，並於民國113
15 年1月13日再與被告簽立協議書（下稱系爭協議），約定被
16 告得繼續使用系爭95-1建物至114年12月31日，另應自113年
17 1月1日起按月給付房屋補償金3,500元，然被告未依約給
18 付。伊已於113年2月1日以存證信函（下稱系爭存證信函）
19 催告被告於函到5日內給付，屆期未付，系爭協議即行終
20 止，然被告迄今仍未依約給付。系爭協議業已終止，爰依民
21 法第179條之規定，請求被告將系爭95-1建物返還予伊，並
22 按月給付3,500元相當於租金之不當得利。又依系爭協議書
23 第2條之約定，被告應給付自113年1月1日起至113年2月10日
24 止之補償金4,667元，以及按補償金3倍計算之違約金14,001
25 元，合計18,668元等語。並聲明：如主文第1項至第3項、第
26 5項所示。

27 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
28 述。

29 參、得心證之理由：

30 一、原告主張其為系爭土地之所有權人，且已取得系爭95、95-1
31 建物之事實上處分權，原告另與被告簽立系爭協議書，同意

01 被告使用系爭95-1建物至114年12月31日止，惟因被告未依
02 約給付房屋補償金，系爭協議業經原告終止，而被告現仍居
03 住在系爭95-1建物等情，有卷附系爭土地登記第一類謄本、
04 本院113年1月15日勘驗筆錄、現場照片、如附圖所示之複丈
05 成果圖、系爭協議書、系爭存證信函及掛號郵件查詢為證
06 （見本院卷第31頁至第33頁、第153頁至第162頁、第165
07 頁、第199頁、第203頁至第227頁、第275頁至第286頁），
08 被告已於相當期間受合法之通知後，仍未於言詞辯論期日到
09 場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述，依前揭規定，視同自
10 認，堪認原告主張為真。

11 二、原告已終止系爭協議書，被告仍無權占用系爭95-1建物，已
12 如前述，則原告依不當得利之法律關係，請求被告返還系爭
13 95-1建物，並給付自113年2月11日起至返還系爭95-1建物之
14 日止相當於租金之不當得利，自屬有據。依系爭協議書第2
15 條之約定：「甲方（即被告）同意無條件於114年12月31日
16 前自前項房屋（即系爭95-1建物）騰空遷出，並自113年1月
17 1日起，按月給付乙方（即原告）使用房屋補償金3,500元，
18 每2個月為一期；於每期第2個月首日前付清，甲方未按期給
19 付，除應給付乙方以補償金3倍計算之違約罰金外，乙方並
20 得終止本協議收回房屋」等語（見本院卷第209頁）。是原
21 告請求被告應自113年2月11日起至返還系爭95-1建物之日
22 止，按月給付相當於租金之不當得利3,500元，以及自113年
23 1月1日起至113年2月10日止，被告尚未給付之房屋補償金4,
24 667元，及按上開補償金額之3倍所計算之違約金14,001元，
25 共計18,668元，均屬有據。

26 肆、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭9
27 5-1建物，及積欠之補償金及違約金18,668元，暨自113年2
28 月11日起至返還系爭95-1建物止，按月給付原告3,500元，
29 為有理由，應予准許。

30 伍、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
31 之擔保金宣告之，並依職權宣告被告得為原告預供擔保後，

01 得免為假執行。又將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆
02 至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如
03 清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣
04 高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討
05 結果參照）。本判決主文第3項部分，係有關財產權之將來
06 給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至時，得假執行。

07 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及證據，
08 經審酌後核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附
09 此敘明。

10 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
12 民事第三庭 法 官 劉承翰

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
15 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
17 書記官 許宏谷