臺灣臺南地方法院民事判決

111年度簡上字第279號

上訴人 劉碧龍

被上訴人 陳麗香

訴訟代理人 葉惠綾

蘇建榮律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年8月29日本院新市簡易庭111年度新簡字第188號第一審民事簡易判決提起上訴，經本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用新臺幣29,566元由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人即原告方面：被上訴人起訴主張之事實、陳述及所用證據，除與原審判決記載相同者均予以引用外，另補稱：
 - (一)、系爭租約租期屆至，被上訴人並無意願繼續出租予上訴人，上訴人一再以「欲續租」為由拖延訴訟，並無理由。
 - (二)、另兩造間並無就系爭租約之臺南市○○區○○路00號、89-2號廠房（下稱系爭房屋）及坐落之土地（合稱系爭房地）有買回之約定，被上訴人否認上訴人所稱「被上訴人與上訴人、劉唐月霞三方談妥，若要買回該筆土地時，絕無異議上訴人可優先買回土地等語」之事實。上訴人於民國113年7月22日書狀所提出之LINE對話，對話對象顯示為「新化葉先生」，未載明是何人，並非被上訴人，上訴人自陳「您提供個買賣價給我」，可見上訴人所稱買回云云連買賣價金均未約定，實無法證明兩造間有就系爭房地為買回之約定等語。
- 二、上訴人即被告方面：上訴人答辯之事實、理由及上訴意旨、陳述及所用證據，除與原審判決記載相同者均予以引用外，另補稱：

01 (一)、上訴人於106年間尋得海外設廠機會，上訴人之母親劉唐月
02 霞乃將系爭房地以新臺幣（下同）7,650萬元出售予被上訴
03 人，並以占有改定之方式，點交系爭房地，而接續以租賃之
04 方式繼續使用系爭房地經營生物科技之事業。詎料，109年
05 間因國際COVID-19病毒疫情嚴重蔓延，全球國際線航班全面
06 停飛，導致上訴人海外之投產被迫停工，嚴重虧損，為承擔
07 在臺灣之工廠員工生計問題，上訴人只能在臺灣重新招攬業
08 務持續投產，故於109年10月1日與被上訴人簽訂系爭租約。

09 (二)、系爭房地交易之前，被上訴人當面與上訴人及母親劉唐月霞
10 三方談妥，日後上訴人若要買回系爭房地時，被上訴人絕無
11 異議上訴人可以優先買回等語，如LINE對話所示。在三方同
12 意之下，上訴人才同意出售系爭房地，詎料今日被上訴人坑
13 蒙拐騙，巧取豪奪，無意兌現承諾歸還房地，年邁母親劉唐
14 月霞得知後，無法接受系爭房地被騙走，精神不堪打擊，終
15 日鬱卒無法進食，導致多重器官急速衰竭，已於112年10月1
16 8日含怨身亡。上訴人現在要以7千萬至8千萬元之價格買回
17 系爭房地。我們要求被上訴人應該要履行口頭契約的承諾等
18 語。

19 三、被上訴人於原審起訴時聲明請求：「①被告應將門牌號碼臺
20 南市○○區○○路00號、89之2號房屋遷讓返還原告。②願
21 供擔保，請准宣告假執行。」；嗣原審判決判命：「①被告
22 應將門牌號碼臺南市○○區○○路00號及89之2號房屋遷讓
23 返還原告。②訴訟費用12,286元由被告負擔。③本判決得假
24 執行。但被告如以新臺幣1,136,000元為原告預供擔保，得
25 免為假執行。」；上訴人不服提起上訴到院，上訴聲明：
26 「①原判決廢棄。②被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請
27 均駁回。③第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。」（見本
28 院卷第143頁），被上訴人則答辯聲明以：「①上訴駁回。
29 ②第二審訴訟費用由上訴人負擔。」（見本院卷第144
30 頁）。

31 四、兩造不爭執之事實：

01 (一)、被上訴人前於109年10月1日將其所有之門牌號碼臺南市○○
02 區○○路00號及89-2號之系爭房屋及系爭租約附圖以鉛筆標
03 示之範圍扣除該圖上紅色斜線之部分，均出租予上訴人。兩
04 造並簽立房屋租賃契約書，約定租期自109年10月1日起至11
05 0年12月31日止，租金每月10萬元，並應於每月2日前給付。

06 (二)、系爭租約租期已屆至，被上訴人不同意續租。

07 五、法院之判斷：

08 (一)、兩造經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定曉諭闡
09 明後，整理並協議簡化爭點如下：被上訴人依系爭租約之法
10 律關係請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？（見本院
11 卷第144頁）

12 (二)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
13 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
14 訴訟法第277條定有明文。本件上訴人主張被上訴人曾當面
15 與上訴人及母親劉唐月霞三方談妥，口頭約定日後上訴人若
16 要買回系爭房地時，被上訴人絕無異議上訴人可以優先買回
17 乙節，為被上訴人所否認，揆諸前開法條規定，自應由上訴
18 人負舉證之責任。經查，觀之上訴人提出之與新化葉先生的
19 LINE對話：「111年2月18日，上訴人：這筆土地我希望您提
20 供個買賣價給我，讓我有個數字，給我點時間，大約半年至
21 一年半左右，讓我安排買回來，讓我母親能安心！」、「11
22 1年2月18日，新化葉先生：抱歉，我目前沒有規劃買賣，我
23 會留下來自己用。」、「112年4月21日，上訴人：葉先生，
24 107年賣地給你之前，你有對我母親承諾，日後我們要買回
25 此地時，你會無異議讓我們買回！近期家人想著手安排買回
26 土地事項，麻煩您開個價位讓我們參考，以便兌現你的承
27 諾，謝謝。」、「112年5月1日，新化葉先生：現在沒有賣
28 的念頭，待以後再說。你欠的租金及強占不搬離應該先處
29 理。」、「112年5月9日，上訴人：當初你也在我母親面前
30 信守承諾，只差沒有白紙黑字蓋章，這是我們劉家的"祖
31 產"，希望你讓我買回，在社會上行走，希望你講話算話，

01 拜託了。」（見本院卷第139、155頁），是由上揭LINE對話
02 內容可知，新化葉先生並未就系爭房地表示欲出售、或出售
03 予上訴人之意思，上訴人就欲買回系爭房地之買賣價金數額
04 為何，亦尚未與新化葉先生達成合意，按民法第345條規
05 定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
06 方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，
07 買賣契約即為成立。」，是則買賣價金及標的物尚未互相同
08 意時，買賣契約即無由成立。此外，上訴人並未提出其他客
09 觀證據足佐其說，從而，上訴人主張被上訴人曾口頭承諾日
10 後上訴人可以優先買回系爭房地乙節，缺乏依憑，尚難逕
11 採。

12 (三)、又按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
13 他方支付租金之契約；租賃定有期限者，其租賃關係，於期
14 限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
15 民法第421條第1項、第450條第1項、第455條前段分別定有
16 明文。而查，觀諸上訴人不爭執真正之系爭租約第2條、第8
17 條約定：「租賃期限經甲乙雙方恰訂為...自109年10月1日
18 起至110年3月31日止，延長至110年12月31日。」、「乙方
19 （即上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人）同意
20 繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓
21 交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金
22 至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人（即劉唐月霞），絕
23 無異議。」（見新司調卷第19、23頁）；又上訴人對於系爭
24 租約業於110年12月31日租期屆至，被上訴人表示不同意續
25 租等節，並不爭執，有如前述，從而，上訴人迄今尚未遷讓
26 返還系爭房屋，被上訴人依系爭租約法律關係請求上訴人遷
27 讓返還系爭房屋，係屬有據。

28 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約法律關係請求上訴人遷讓返
29 還系爭房屋，為有理由，堪予准許。原審為被上訴人勝訴之
30 判決，經核並無違誤。上訴意旨據執前詞，指摘原判決不
31 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
05 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

07 民事第一庭 審判長法官 葉淑儀

08 法官 盧亨龍

09 法官 吳金芳

10 以上正本證明與原本無異。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

13 書記官 李崇文