臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第19號

原　　告　黃浩洋
訴訟代理人　李岳峻律師
被　　告　玉霖建設開發股份有限公司
法定代理人　呂玉玫
訴訟代理人　游碧蘭
　　蔡郁箴律師

上列當事人間請求給付搬遷補償費事件，經本院於民國110 年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解，民事訴訟法第519 條第1 項定有明文。查原告前依督促程序聲請核發支付命令，經本院核發109 年度司促字第35299 號支付命令後，被告於法定期間聲明異議，前開支付命令已失其效力，即應視為債權人即原告已對債務人即被告提起訴訟，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告原就其名下之臺北市○○區○○路○○段00000000地號土地（下稱系爭土地）與被告達成合建協議，並簽定房屋興建合作協議書（下稱系爭協議書）。依系爭協議書第5 條約定：被告通知原告騰空點交房屋及土地（下合稱系爭房地）與被告之日起，至被告依系爭協議書完工交屋予原告之日止，由被告每月給付原告搬遷補償3 萬元，並另給付搬家費用2 萬元。原告於民國106 年10月1 日兩造簽訂契約隔日，即收到被告通知騰空點交系爭房地，然原告迄今未收到任何搬遷補償費，被告積欠原告自106 年10月起至

至109 年7 月止，共計34個月搬遷補償費102 萬元及搬家費用2 萬元共計104 萬元等語。爰依系爭協議書第5 條第1 項約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告104 萬元，並自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：兩造因擬於臺北市○○區○○路○○段000000000000地號土地合建房屋而簽定系爭協議書。依據系爭協議書約定，被告於通知原告將系爭房地騰空並確認點交後，被告始負給付搬遷補償費義務。然因合建之土地為多人共有，經土地共有人提起分割共有物訴訟繫屬於臺灣臺北地方法院民事庭（108 年度重訴字第923 號），目前進行變價拍賣程序，土地所有權之最終歸屬尚未明確。因此，被告至今並未通知原告騰空點交系爭房地予被告，原告有關拆遷補償費之債權尚未發生。退而言之，縱使被告已通知原告騰空系爭房地（假設語氣，被告否認），然因搬遷補償費之性質為損失補償，須待原告騰空點交完畢而發生不得利用系爭房屋之損失方得請求。然原告蓄意訛詐，竟曲解系爭協議書約定及意旨，於系爭房屋仍在出租牟利、系爭土地尚未騰空之情況下，率謂被告應給付搬遷補償費，不僅不符兩造訂約時之真意，更係基於濫用司法資源之不法意圖等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文亦定有明文。因此，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例參照）。經查，系爭協議書第5 條本文約定：「乙方（即被告，下稱被告）通知甲方（即原告）騰空點交房屋及土地與被告之日起，至被告依本契約完工交屋予原告之日止，由被告給付搬遷補償費」等語，有系爭協議書附卷可稽（本院卷第101 頁）。是原告主

張被告應給付其搬遷補償費，自應先就被告已通知原告騰空點交系爭房地，及原告業已將系爭房地騰空點交予被告之有利於己之事實，負舉證責任。然原告就上情並未提出具體佐證資料以實其說，被告既否認上情，自難認原告已盡舉證之責，本院無從為原告有利之認定。反觀被告提出系爭房屋照片顯示系爭房屋仍處於招租中（本院卷第67頁），更加證明被告抗辯原告尚未將系爭房屋騰空交付等情，應非虛言。至於原告另提出如附表所示之LINE對話紀錄為證（本院卷第91頁），並主張被告公司法代已同意自106 年起給付其拆遷補償費等情。惟觀諸附表所示之LINE對話紀錄內容，原告並未提出完整對話內容，而係截取雙方對話之部分內容，自無從推論雙方對話內容之真意。至於原告稱該對話中被告公司法定代理人所表示：「拆遷補償已經因為前面的合約就已經給你了」等語，依其文義僅能推知係重申合約已經有拆遷補償費給付之約定，而對方亦回應依照106 年合建契約履行等語。並無從推論被告公司法定代理人已同意自106 年起給付原告搬遷補償費。因此，原告據此請求被告給付106 年起迄今之搬遷補償費，尚乏依據。

四、結論：原告就被告已通知其騰空點交系爭房地，且原告已將系爭房地騰空點交予被告乙節，並未盡舉證責任。原告依系爭協議書第5 條約定，請求被告給付原告104 萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事實、證據已經足夠明確，兩造所提出的攻擊或防禦方法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

六、據上論結：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　28　　日

民事第七庭　　法　官　王婉如

以上正本係照原本作成。

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。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　　110　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　鄔琬誼

附表

時間	貼文者	貼　　文　　內　　容
11:35	被告公司法定代理人	拆遷補償已經因為前面的合約就已經給你了，你再跟我東扯西扯我答應你媽媽什麼，你有沒有弄錯
11:59	原告	我尊重您公司一切決定。依您所說，一切照106 年合建契約覆行。房產和拆遷補償是兩碼事。
12:01	被告公司法定代理人	不談了
12:04	被告公司法定代理人	還好老大的本票我還沒給
12:04	被告公司法定代理人	缺一不可，我就一起變價吧