

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第718號

原告 劉瑞三

訴訟代理人 游雅鈴律師

複代理人 林冠秀

被告 洪大成

佳宏資產管理有限公司

法定代理人 洪昱凱

被告 正昌冷凍空調行即賴正昌

被告 翁林俊 桃園縣○○區○○鄰○○號

被告 匯太實業有限公司

法定代理人 蘇妍庭

被告 金鴻銓實業有限公司

法定代理人 陳重景

被告 鼎晟金屬工程行即李順興

共同

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

上列當事人間移轉事實上處分權及遷讓房屋事件，本院於民國108年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告佳宏資產管理有限公司應將如附表一所示門牌號碼即各如附圖代號所示之房屋，移轉房屋稅籍登記予被告洪大成，被告洪大成再將如附表一所示門牌號碼即各如附圖代號所示之房屋，移轉事實上處分權並將房屋稅籍登記予原告。

二、被告洪大成、佳宏資產管理有限公司應自坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地全部及其上如附表一所示門牌號碼（即附圖代號A至K所示）之房屋遷讓返還予原告。

三、被告翁林俊應自坐落臺中市○○區○○段○○○○號如附圖代號A所示之土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○○路○○○○巷○○○號房屋遷讓返還予原告。

四、被告正昌冷凍空調行即賴正昌應自坐落臺中市○○區○○段

○○○○○○○○號土地如附圖代號B、C、D所示土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○號房屋遷讓返還予原告。

五、被告匯太實業有限公司應自坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號如附圖代號E、F、G所示土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○號房屋遷讓返還予原告。

六、被告金鴻銓實業有限公司應自坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號如附圖代號H、I、J所示土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○號房屋遷讓返還予原告。

七、被告鼎晟金屬工程行即李順興應自坐落臺中市○○區○○段○○○○號如附圖代號K所示土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路○○巷○號房屋遷讓返還予原告。

八、被告洪大成、佳宏資產管理有限公司、翁林俊應自民國107年10月1日起，至返還第三項之土地及房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣1,600元。

九、被告洪大成、佳宏資產管理有限公司、正昌冷凍空調行即賴正昌應自民國107年10月1日起，至返還第四項之土地及房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣8,200元。

十、被告洪大成、佳宏資產管理有限公司、匯太實業有限公司應自民國107年10月1日起，至返還第五項之土地及房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣7,200元。

十一、被告洪大成、佳宏資產管理有限公司、金鴻銓實業有限公司應自民國107年10月1日起，至返還第六項之土地及房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣2,200元。

十二、被告洪大成、佳宏資產管理有限公司、鼎晟金屬工程行即李順興應自民國107年10月1日起，至返還第七項之土地及房屋之日止，按月連帶給付原告新臺幣800元。

十三、原告其餘之訴駁回。

十四、訴訟費用由被告連帶負擔。

十五、本判決如原告以新臺幣1260萬元為被告供擔保後假執行，但如被告洪大成、佳宏資產管理有限公司以新臺幣3782萬

9849元、被告翁林俊以新臺幣75萬1442元、被告正昌冷凍空調行即賴正昌以新臺幣343萬3424元、被告匯太實業有限公司以新臺幣310萬4829元、被告金鴻銓實業有限公司以新臺幣102萬5092元、被告李順興即鼎晟金屬工程行以新臺幣52萬1172元，分別為原告預供擔保後，得免為假執行。

十六、原告其餘之假執行駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，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條定有明文。本件兩造於確認實際占有人後，原告將被告賴正昌更正為正昌冷凍空調行即賴正昌、將被告李順興更正為鼎晟金屬工程行即李順興、將被告陳重景更正為金鴻銓實業有限公司、將被告謝常停檳榔攤更正為翁林俊，核屬更正事實上或法律上之陳述，非訴之變更、追加。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。民事訴訟法第255條第1項第2項定有明文。查，本件原告原起訴請求：(1)被告洪大成、佳宏資產管理有限公司（下稱佳宏公司）應將門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○○巷○○號、1-1號、3號、5號及7號之房屋（下合稱系爭房屋，分稱1、1-1號、3號、5號、7號之房屋）移轉事實上處分權並為房屋稅籍登記予原告。(2)被告洪大成、佳宏公司應系爭1號、1-1號、3號、5號及7號房屋暨坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）全部騰空遷讓，將前揭房屋及土地返還原告。(3)被告正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太實業有限公司（下稱匯太公司）、金鴻銓實業有限公司（下稱金鴻銓公司）及鼎晟金屬工程行即李順興應自如附表二所示之房屋及臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地全部騰空遷讓，將前揭房屋及土地返還原告。(4)被告洪大

成、被告正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行即李順興應自民國107年10月1日起至返還第二項房屋土地之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）2萬元。(5)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣追加並變更如下先、備位聲明所示，審其先後聲明，均係基於與被告洪大成之租賃契約、民法第767條、侵權行為等所為之請求，其請求之基礎事實同一，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)、原告為坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，於98年10月1日就系爭土地與被告洪大成訂立租賃契約（下稱系爭租約），每月租金2萬元，租賃期限至107年9月30日止，並約定租約到期，地上物所有權歸屬原告。被告洪大成於系爭土地興建系爭1、1-1、3、5、7號房屋，房屋稅籍登記者為佳宏資產管理有限公司（下稱佳宏公司）。又查，被告洪大成興建上開建物後，以被告佳宏公司名義，將1、1-1、3、5、7號之房屋分別轉租予被告賴正昌即正昌冷凍空調行、被告翁林俊、被告匯太實業有限公司、被告金鴻銓實業有限公司、被告李順興即鼎晟金屬工程行作為營業使用，收取租金。原告於107年4月30日委任律師寄發存證信函向被告洪大成表示租賃期滿不予續租及要求被告洪大成應按系爭租約規定將系爭房屋辦理過戶登記，及返還系爭土地及房屋予原告之意思表示。然查，被告洪大成竟於107年7月間主張優先承租，然原告早有收回系爭土地房屋自行使用之計畫，復因系爭土地為特定農業區，僅能做農業使用，而被告洪大成所蓋之系爭房屋業已違反農業發展條例等規定，因此遭臺中市政府對原告處以罰鍰6萬元，依據系爭租約第15條規定「租賃期間，地上物若發生任何糾紛及罰款由乙方負責，與甲方無關。」規定，本應由被告洪大成代為繳納，然經原告屢次催促，被告洪大成均未置理，故原告業已自行繳納，從而原告業已無從信任被告洪大成，而未與

01 被告洪大成為任何續租協議，並於107年9月10日再次寄發存
02 證信函通知被告洪大成期滿不予續租。然查，原告與被告洪
03 大成於107年9月30日租期屆滿後迄今，洪大成、佳宏公司竟
04 拒絕將系爭房屋移轉事實上處分權及房屋稅籍登記予原告，
05 且拒絕自系爭房屋及土地遷讓，將土地及房屋返還原告，甚
06 至逕為提存。

07 (二)、原告年事已高，本有將系爭土地為分產規劃，然經諮詢代書
08 後，原告始知悉系爭土地，如於原告生前移轉所有權登記者
09 或發生繼承時，將因無法取得農地農用證明，而須課以土地
10 增值稅，總計高達11,963,836元，從而原告根本無需為了區
11 區每月2萬元之租金，繼續出租給被告或任何第三人，此亦
12 為被告於107年4月26日即委託律師寄發存證信函予被告表明
13 不予續租。況查，原告既已委託律師寄發存證信函表明不予
14 續租被告，則豈有可能再與被告所稱之侯景晏等二人協商續
15 租事宜？又查，系爭土地因被告所蓋之地上物，前遭臺中市
16 政府查獲違規使用，而處以行政罰鍰6萬元，並由原告於107
17 年7月9日繳納罰鍰，該繳費單之處分書一定是在107年5、6
18 月間，則原告業已知悉系爭土地農地違規，豈有可能為了區
19 區每年2萬元或被告主張之3萬元，而同意續租給被告或再行
20 出租第三人？由於原告基於前揭考量，故無續租被告或第三
21 人之意思，原告既無出租系爭土地之計畫，從而被告並無從
22 主張優先續租權。況依兩造租約第二條，被告需無違約情形
23 始有優先續租權，經查兩造租約第15條規定「租賃期間地上
24 物若發生任何糾紛或罰款由乙方負責，與甲方無關」，然被
25 告明知系爭土地地上物因違反農地容許使用之相關規定而遭
26 台中市政府罰鍰，竟置之不理，而未代替原告繳納罰鍰，業
27 已違反租約第15條規定，從而被告已無續租之權利。

28 (三)、先位之訴部分：

29 (1)、依據系爭租約第4條規定「地上建築物之興建：地上建築物
30 及設施修繕維護工程由乙方自行出資建造」，第13條規定「
31 租約到期地上物所有權歸甲方所有。」，從而系爭房屋係由

01 被告洪大成出資興建而取得事實上處分權，僅房屋稅籍登記
02 為佳宏公司，為此原告依據民法第242條之規定，代位洪大
03 成向佳宏公司請求應將系爭房屋之房屋稅地登記移轉為洪大
04 成，再依據前揭契約規定為請求權基礎，請求洪大成將系爭
05 房屋事實上處分權及稅籍登記移轉予原告，而為先位聲明第
06 一項，應有理由。

07 (2)、先位聲明第二項：原告類推適用民法第767條前段規定、系
08 爭契約第13條規定及民法第184條第1項規定為請求權基礎，
09 經查原告與洪大成於107年9月30日租期屆滿後迄今，仍繼續
10 無權占用系爭房屋及土地，故請求洪大成、佳宏公司應自系
11 爭房屋遷讓，將系爭房屋及土地返還予原告，應有理由。

12 (3)、先位聲明第三項：被告正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、
13 匯太實業有限公司、金鴻銓實業有限公司及鼎晟金屬工程行
14 即李順興等人，與原告間並無租賃關係，而屬無權占用系爭
15 房屋及土地，爰依據民法第767條前段規定及184條第1項前
16 段為請求權基礎，為起訴聲明第三項，應有理由。

17 (4)、先位聲明第四項：查被告洪大成、佳宏公司、正昌冷凍空調
18 行即賴正昌、翁林俊、匯太實業有限公司、金鴻銓實業有限
19 公司及鼎晟金屬工程行即李順興等人自107年9月30日起均無
20 權占用系爭房屋及土地，顯然受有相當於租金之利益，致原
21 告受有損害，而系爭土地每月租金為2萬元，自應依此計算
22 原告所受損害額。為此原告依據民法第184條第1項、第185
23 條規定請求被告等人應連帶給付原告損害賠償，而為先位聲
24 明第四項，亦有理由。

25 (四)、備位之訴部分：

26 (1)、備位聲明第一項：若鈞院認系爭房屋之事實上處分權人並非
27 洪大成者，然查原告與佳宏公司間並無租賃關係，則佳宏公
28 司於系爭土地興建系爭房屋，即屬無權占用，則原告依據民
29 法第767條中段規定請求佳宏公司應拆除系爭房屋，應有理
30 由。另按民法第767條前段規定，原告請求洪大成及佳宏公
31 司應將系爭土地返還原告，亦有理由。

01 (2)、備位聲明第二項：被告正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、
02 匯太實業有限公司、金鴻銓實業有限公司及鼎晟金屬工程行
03 即李順興等人，與原告間並無租賃關係，因使用系爭房屋而
04 無權占用系爭土地，已如前述，原告爰依據民法第767條前
05 段規定為請求權基礎，為聲明第三項，應有理由。

06 (3)、備位聲明第三項：查被告洪大成、佳宏公司、正昌冷凍空調
07 行即賴正昌、翁林俊、匯太實業有限公司、金鴻銓實業有限
08 公司及鼎晟金屬工程行即李順興等人自107年9月30日起均無
09 權占用系爭土地，顯然受有相當於租金之利益，至原告受有
10 損害，而系爭土地每月租金為2萬元，自應依此計算原告所
11 受損害額。為此原告依據民法第184條第1項、第185條規定
12 請求被告等人應連帶給付原告損害賠償，而為備位聲明第三
13 項，亦有理由

14 (五)、並聲明：

15 (1)、先位聲明：1.被告佳宏公司應將如附表一所示門牌號碼即各
16 如附圖代號所示之房屋，移轉房屋稅籍登記予洪大成，洪大
17 成再將如附表一所示門牌號碼即各如附圖代號所示之房屋，
18 移轉事實上處分權並將房屋稅籍登記予原告。2.被告洪大成
19 、佳宏公司應自坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地
20 ，及其上如附表一所示門牌號碼即如附圖所示代號之房屋遷
21 讓，將前揭房屋及土地返還原告。3.被告正昌冷凍空調行即
22 賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行
23 即李順興應自坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地，
24 及其上如附表二所示門牌號碼即如附圖所示代號之房屋遷讓
25 ，將前揭房屋及土地返還原告。4.被告洪大成、被告正昌冷
26 凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟
27 金屬工程行即李順興應自107年10月1日起至返還第二項房屋
28 土地之日止，按月連帶給付原告2萬元之金額。5.願供擔保
29 請准宣告假執行。

30 (2)、備位聲明：1.被告佳宏公司應將坐落於臺中市○○區○○段
31 ○○○○○○○○○號土地，如附圖所示代號為A、B、C、D、E、F、

G、H、I、J、K之地上物拆除，被告洪大成、佳宏公司應將前揭土地返還原告。2.被告正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行即李順興應自坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地及其上如附表二所示門牌號碼即如附圖所示代號之房屋遷讓，將前揭土地返還原告。3.被告洪大成、被告正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太實業有限公司、金鴻銓實業有限公司及鼎晟金屬工程行即李順興應自107年10月1日起至返還第二項房屋土地之日止，按月連帶給付原告2萬元之金額。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告主張：

(一)、依兩造間系爭租約第二條訂有明文「乙方有優先續租之權，租期租金另議。」。原告於107年4月40日發函後，即陸續與被告洪大成、佳宏公司所招租之房客（即其他被告）接洽，表示其他被告應向其續租，不得再向被告洪大成、佳宏公司二人續租，被告始再向原告表示因租約仍在存續期間，系爭房屋之所有權仍為被告所有，是被告將拆除相關地上物。原告不願被告拆除系爭房屋，遂請被告與之商談。107年6月底下午，被告派其代表候景晏與原告夫妻，相約於美思樂汽車旅館經理室會商，在該會議中，雙方達成共識，即被告租期再展延五年，惟租金由每月2萬調整為3萬元。換言之，在該次會議中，雙方已合意由被告優先承租，租期再延長五年，租金改為每月3萬，其餘條件均同原租約。對於上開合意，雙方同意再找時間另立書面租約，惟當日原告回家後，即表示反悔，拒絕承認上開協議，並迭次主張被告原租約到期後，應將系爭房屋返還。是依上所述，原告與被告早於107年6月底，即已達成續租之合意，縱令事後被告拒絕簽立書面租約，仍不影響本件租賃關係仍存續之事實，是本件既仍在租賃關係存續期間，原告如何能主張遷讓房屋，是原告起訴顯無理由。

(二)、關於原告請求相當於租金不當得利之損害，被告主張應按土

01 地申報地價計算其損失。

02 (三)、並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由

05 (一)、原告主張系爭土地為原告，於98年10月1日與被告洪大成簽
06 立系爭租約，約定由原告將系爭土地出租予被告洪大成，並
07 得於其上整地興建地上物，租賃期限自98年10月1日至107年
08 9月30日，每月租金2萬元，並約定租約到期，地上物所有權
09 歸屬原告；被告洪大成於上開租賃期間於系爭土地上興建如
10 附表一所示之房屋，並將附表一所示房屋稅籍登記在被告佳
11 宏公司名下。而被告洪大成興建上開建物後，以被告佳宏公
12 司名義，將系爭1號房屋出租予被告賴正昌即正昌冷凍空調
13 行，租賃期間為107年8月1日至112年7月31日，每月租金2萬
14 元；將系爭1-1號房屋出租予被告翁林俊，租賃期間為107年
15 8月1日至112年7月31日，每月租金11,000元；將系爭3號房
16 屋出租予被告匯太公司，租賃期間為107年8月1日至112年7
17 月31日，每月租金23,000元；將系爭5號房屋出租予被告金
18 鴻銓公司，租賃期間為107年8月1日至112年7月31日，每月
19 租金22,000元；將系爭7號房屋出租予被告李順興即鼎晟金
20 屬工程行，期滿後，再續簽約，租賃期間為107年8月1日至
21 112年7月31日，每月租金23000元等情，有系爭土地登記謄
22 本、被告提出之房屋租賃契約書、臺中市政府地方稅務局大
23 屯分局檢送上揭5戶房屋稅籍證明書，及本院會同兩造現場
24 履勘，作成勘驗筆錄、現場照片，並囑託臺中市大里地政事
25 務所作成108年7月4日土地複丈成果圖【即附圖】在卷可稽
26 (本院卷(一)第23至36頁、161至215頁、270至281頁、342至
27 348頁、本院卷(二)第6至7頁)，並為兩造所不爭，應為事實
28 。

29 (二)、原告主張依據系爭租約第二條，租期於107年9月30日屆至，
30 其並於107年4月26日以存證信函通知被告不再續租等情，業
31 據其提出臺中民權路郵局營收股7309號存證信函為證（見本

01 院卷(一)第51頁)。被告則辯以於107年6月間，被告洪大成委
02 由證人侯景晏與原告協商，由原告同意展延租約，調整租金
03 為每月3萬元等語，惟為原告所否認。查，本件據證人侯景
04 晏於本院證稱：原告夫妻有一天到伊經營之汽車旅館找伊，
05 伊並不知道他們要來做什麼，坐了一個小時後，提到土地租
06 給洪大成的問題，伊打電話給洪大成，洪大成要伊轉達原告
07 每個月要漲一萬元給原告，續租五至六年，伊有將洪大成說
08 的話轉達給原告，但原告在現場沒有說要或不要，也沒有說
09 後續租約要如何處理，洪大成也沒有用電話直接跟原告講話
10 ，伊有跟洪大成說，他的話伊已傳達給原告，後續洪大成與
11 原告的事情伊不知道，也沒有在場等語明確（見本院卷(一)第
12 362至366頁）。則自證人侯景晏所證，其僅負責傳達被告洪
13 大成欲續租等情，原告既未當場表示同意，其亦不知事後兩
14 造有無達成績租之協議，自無足認被告主張兩造有合意續租
15 乙節為真實。此外，被告亦未提出任何事證證明原告與被告
16 洪大成間關於租期之延展或重新約定之情形，則本件原告主
17 張系爭租約租期於107年9月30日屆滿，其與被告洪大成之租
18 賃關係即已消滅，為屬可採。

19 (二)、復查，如附表一門牌號碼所示之未保存登記之房屋為被告洪
20 大成所興建乙節，為兩造所不爭；被告洪大成興建附表一所
21 示房屋後，為便於報稅管理，而將如各房屋稅籍登記在被告
22 佳宏公司，亦為被告自承在卷。被告洪大成既為原始出資興
23 建如附表一所示房屋，則為房屋之所有權人，並不因稅籍登
24 記於被告佳宏公司名下，而使被告佳宏公司取得所有權或事
25 實上處分權。又依據系爭租約第十三條約定：「租賃到期地
26 上物所有權歸甲方（即原告）」，則原告依據上開約定，被
27 告洪大成自應將附表一所示房屋事實上處分權移轉予原告，
28 原告此部分之請求，自屬有據；又被告洪大成怠於行使請求
29 佳宏公司移轉稅籍登記，則原告於先位之訴聲明第一項，代
30 位被告洪大成請求被告佳宏公司應將如附表一所示門牌號碼
31 即各如附圖代號所示之房屋，移轉如附表一所示房屋稅籍登

01 記予被告洪大成，被告洪大成再將如附表一所示之房屋之事
02 實上處分權及房屋稅籍移轉登記予原告，為屬有據。

03 (四)、原告為系爭土地之所有人，並取得如附表一所示之房屋事實
04 上處分權，系爭租約既因屆期而消滅，被告洪大成、佳宏公
05 司繼續占有使用，自屬無權占有，被告正昌冷凍空調行即賴
06 正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行即
07 李順興亦無繼續占用附表二所示土地及其上門牌號碼之房
08 屋之權源，亦屬無權占有，則原告於先位之訴聲明第二、三
09 項，請求被告洪大成、佳宏公司應自系爭土地，及其上如附
10 表一所示房屋遷讓，並將房屋及土地返還原告；請求被告正
11 昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及
12 鼎晟金屬工程行即李順興應自如附表二所示土地，及其上如
13 附表二所示房屋遷讓，將前揭房屋及土地返還原告，洵屬有
14 據。

15 (五)、復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
16 。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
17 前段及中段分別定有明文。又按因故意或過失，不法侵害他
18 人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法
19 ，加損害於他人者亦同；數人共同不法侵害他人之權利者，
20 連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法
21 第184條第1項、第185條第1項分別定有明文。再按民事上之
22 共同侵權行為（狹義的共同侵權行為，即加害行為）與刑事
23 上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人
24 間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利
25 ，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害之共同原因，即
26 所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依民法第185
27 條第1項前段之規定，各過失行為人對於被害人應負全部損
28 害之連帶賠償責任（最高法院67年臺上字第1737號民事判例
29 意旨參照）。本件原告與被告洪大成間系爭租約於107年9月
30 30日屆期，被告洪大成於系爭租約消滅後仍將之交予被告佳
31 宏公司，由被告佳宏公司分別依附表二所示部分出租予被告

正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行即李順興占有使用，就原告而言，均屬無正當法律權源而為占有，侵害原告之所有權，致原告受有損害，則原告依據侵權行為之法律關係，請求渠等賠償損失，為屬有據。又原告前出租予被告洪大成之每月租金為2萬元，則原告主張其無法使用系爭土地而受有之損害為每月2萬元，為屬可信。惟正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行即李順興係分別占有如附表二所示房屋、土地部分，則渠等應就其各別占有部分與被告洪大成、佳宏公司負連帶賠償責任，方屬合理。則依正昌冷凍空調行即賴正昌、翁林俊、匯太公司、金鴻銓公司及鼎晟金屬工程行即李順興之占有比例計算，應認原告請求自租約關於消滅日即107年10月1日起，至返還附表二所示房屋、土地之日止，被告洪大成、佳和公司、翁林俊應按月連帶賠償原告1,600元【 $2\text{萬元} \times 53.85 / 637.73 = 1,600\text{元}$ 】；請求被告洪大成、佳和公司、正昌冷凍空調行即賴正昌按月應連帶賠償原告8,200元【 $2\text{萬元} \times 258.57 / 637.73\text{元} = 8,200\text{元}$ 】；請求被告洪大成、佳和公司、匯太公司應連帶賠償7200元【 $2\text{萬元} \times 230.31 / 637.73\text{元} = 7200\text{元}$ 】；請求被告洪大成、佳和公司、金鴻銓公司應連帶賠償2,200元【 $2\text{萬元} \times 72.09 / 637.73\text{元} = 2,200\text{元}$ 】；請求被告洪大成、佳和公司、鼎晟金屬工程行即李順興應連帶賠償800元【 $2\text{萬元} \times 22.91 / 637.73\text{元}$ 】，洵屬有據。原告逾此部分請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告先位之訴，依據系爭租約、民法第767條第1項、第184條、第185條，請求如主文第一至十二項所示，為有理由。原告其餘請求，為無理由，應予駁回。

五、又本件原告以其為系爭房屋之事實上處分權人與否而為先、備位之請求，本院既認為原告之先位請求有理由，即毋庸就原告之備位請求另為裁判，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，分別酌定相當之擔保金准許之，原告其餘之訴駁回

部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。
七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，應依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 11 月 21 日

民事第五庭 法官 李慧瑜

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 108 年 11 月 21 日

書記官 張雅如

附表一

門牌號碼	附圖代號	坐落地號	面積/m ²	合計	備註
臺中市○○區○○路○○○○巷○○○號 (稅籍編號000000000000)	A	601	53.85	53.85	
臺中市○○區○○路○○○○巷○號 (稅籍編號000000000000)	B	601	32.2	258.57	雨遮
	C	601	174.5		
	D	602	51.87		
臺中市○○區○○路○○○○巷○號 (稅籍編號000000000000)	E	601	26.52	230.31	雨遮
	F	601	149.53		
	G	602	54.26		
臺中市○○區○○路○○○○巷○號 (稅籍編號000000000000)	H	601	3.78	72.09	雨遮
	I	601	16.34		
	J	602	51.97		
臺中市○○區○○路○○○○巷○號 (稅籍編號000000000000)	K	602	22.91	22.91	

01 附表二

應遷讓被告	門牌號碼	附圖代號	坐落地號	面積/m ²	合計	備註
翁林俊	臺中市大里區文心南路1191巷1-1號	A	601	53.85	53.85	
正昌冷凍空調行 即賴正昌	臺中市大里區文心南路1191巷1號	B	601	32.2	258.57	雨遮
		C	601	174.5		
		D	602	51.87		
匯太實業有限公司	臺中市大里區文心南路1191巷3號	E	601	26.52	230.31	雨遮
		F	601	149.53		
		G	602	54.26		
金鴻銓實業有限公司	臺中市大里區文心南路1191巷5號	H	601	3.78	72.09	雨遮
		I	601	16.34		
		J	602	51.97		
鼎晟金屬工程行 即李順興	臺中市大里區文心南路1191巷7號	K	602	22.91	22.91	