

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第289號

原告 高殿育樂股份有限公司

法定代理人 陳靖禾

訴訟代理人 陳魁元律師

被告 楊泰樹

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國108年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○號地號土地上門牌號碼高雄市○○區○○街七樓上方屋頂突出物即如附圖所示樓層（八樓及九樓）A、B、C、D所示未辦理保存登記之房間，遷讓交還予原告。其履行期間為參個月。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣貳拾捌萬玖仟元供擔保後得假執行。

但被告如以新臺幣捌拾陸萬陸仟元供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○號土地（權利範圍¹萬分之¹¹⁷²）及其上同段¹⁵⁶建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號⁷樓、權利範圍全部、登記日期：民國⁷⁷年¹²月¹⁹日、登記原因：第一次登記，下稱系爭房屋）為原告所有；原告在系爭房屋屋頂層⁸至⁹樓間增建如附圖所示^A、^B、^C、^D房間（為屋頂突出物，下稱系爭房間，即附件），並因被告時任原告餐廳員工而借予被告居住迄今，而原告前已向被告終止使用借貸契約關係並要求被告遷離，原告確實於起訴前要求被告搬遷時同意給付被告新臺幣（下同）³⁰萬元讓被告搬遷，但仲介則稱被告並未承諾，故原告才會起訴（卷第²⁴頁）；原告曾再於¹⁰⁷年¹⁰月³⁰日以存證信函向被告為終止使用借貸關係之意思表示，並要求被告遷讓交還系爭房間，惟被告迄未遷離。為此，爰依法提起本件訴訟。聲明：被告應將如附圖所示系爭房間遷讓交還原告。願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭房屋所在七樓為原告公司所有，而八樓則為
02 取得使用執照後才違法增建（卷第²³頁背面）；8樓以上⁹
03 樓水塔旁系爭小房間確實為原告興建（卷第²⁷頁），原告自
04 ⁹⁰年間起即借予被告居住迄今（審訴卷第²⁶頁），原告曾提
05 出願給付³⁰萬元作為被告遷搬之條件，被告也曾表示同意但
06 未搬遷，其中部分鐵皮屋（即附圖所示^D部分）為被告經原
07 告同意自行興建，被告居住在現址已²⁰年，產權是否屬於原
08 告尚有疑問等語抗辯。聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院的判斷：

10 經查，坐落高雄市○○區○○段○○○號土地（權利範圍¹
11 萬分之¹¹⁷²）及其上同段¹⁵⁶建號建物門牌號碼為高雄市○
12 ○區○○街○○○號⁷樓房屋為原告所有之事實，業據原
13 告提出土地及建物登記謄本為證（審訴卷第⁵⁻⁶頁）；而如
14 附圖所示之系爭房屋^{390-A}至^{390-C}部分均為原告興建之事
15 實被告亦未爭執，且被告既不爭執確為原告借予被告使用居
16 住迄今，原告既於起訴前已以存證信函向被告為終止使用借
17 貸關係之意思表示（審訴卷第⁷⁻⁸頁），被告亦未爭執原告
18 曾要求被告搬遷之事實，兩造間係未定期限之使用借貸關係
19 應可認定，且依原告主張顯係基於被告曾身任員工身分而同
20 意借予被告使用居住，被告既已非原告公司員工，應認使用
21 目的已完畢，或縱不能認定係基於員工身分使用系爭房間，
22 兩造間不能依使用目的定期限，依民法第⁴⁷⁰條規定，原告
23 既於起訴前已要求被告搬遷，應認已為終止兩造間使用借貸
24 關係之意思表示，原告自得請求被告交還系爭房間。

25 按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立
26 性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏
27 構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），
28 或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建
29 築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民
30 法第⁸¹¹條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有
31 權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院¹⁰⁰年度台上字

第⁴號裁判意旨參照)。被告雖抗辯如附圖所示⁹樓^{390-D}部分為其自行增建，惟查，該部分僅為鐵皮屋結構，且與原有附圖^A、^B、^C位置相連接，並無獨立出入口或通道等情，經本院會同三民地政事務所派員會同勘驗現場明確，並有勘驗筆錄、草圖及複丈成果圖可參(卷第³⁵⁻³⁹頁、第⁴¹⁻⁴²頁)，是上開部分並無使用上獨立性，應認為已構成原建物附屬部分，而屬原告所有；原告請求被告一併遷讓即有理由而應予准許。至被告雖抗辯其曾給付租金，惟並未舉證證明，此部分所辯即無理由。

另兩造雖不爭執原告於起訴前曾同意給付被告³⁰萬元作為被告搬遷之補償(卷第²³頁背面筆錄)，然被告並未依約搬遷，原告既已終止兩造間使用借貸關係，自得請求被告遷讓交還如附圖所示之房間；被告雖另抗辯系爭房間為大樓公共所有物(卷第⁵⁰頁背面筆錄)，但其既自陳確係原告借予其使用迄今，原告於終止使用借貸關係後，即得請求被告遷讓交還系爭房間，被告所辯並無理由。

惟，判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間，民事訴訟法第³⁹⁶條第¹項定有明文。本院審酌被告已近⁶⁰歲，且於系爭房間已居住多年使其搬遷並非立時可為，而原告並無立即進住系爭房屋之必要，另斟酌本件訴訟原告聲請假執行，於本院一審判決後即可聲請假執行等情，認應予被告搬遷之履行期間，爰酌定履行期間為³個月。

四、綜上所述，原告依終止使用借貸關係後返還借用之法律關係，請求被告遷讓交還如附圖所示房間予原告，為有理由；原告並陳明願供擔保請准宣告假執行，於法亦無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並依職權諭知被告如供相當擔保金額得免為假執行。及依職權酌定履行期間為³個月。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊、防禦方法，核與判決結果均不生影響，爰不逐一論駁。

六、據上論結：本件原告之訴為有理由。因此判決如主文。訴訟

費用由被告負擔。

中華民國 108 年 8 月 27 日

民事第四庭 法官 林玉心

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 108 年 8 月 27 日

書記官 王立山