

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第276號

原告 江林秀英即林秀英

訴訟代理人 許正次律師

鄭道樞律師

被告 陳嵩介

上列當事人間返還租賃房屋等事件，本院於113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應向花蓮縣政府將商業登記於花蓮縣○○市○○路00號房屋之優室家企業社辦理遷出。

訴訟費用由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：被告前於民國109年6月4日向原告租用原告所有花蓮縣○○市○○路00號房屋（下稱系爭房屋），並簽有房屋租賃契約，然因被告自112年7月起未依約繳付租金，有時整月未繳，有時僅繳納部分，截至113年3月已累計65,000元租金未繳，被告依系爭租約第九、參條、民法440規定，以113年3月20日府前路郵局第47號存證信函催告被告於文到後15日內繳付租金，如未遵期繳納，將終止租約，然被告於113年3月21日收到上開存證信函，至遲應於113年4月8日一次給付欠繳之租金，然被告遲未繳納，原告爰依系爭租約第九、參條、民法第440條終止系爭租約，再依系爭租約、民法第767第1項中段之法律關係，提起本件訴訟，聲明：被告應向花蓮縣政府將商業登記於花蓮縣○○市○○路00號房屋之優室家企業社辦理遷出；訴訟費用由原告負擔；原告願供

擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作有利於己之陳述。

四、本院之判斷：

(一)原告主張之事實，業據其提出與其所述相符之租賃契約書影本、經濟部商工登記公示資料查詢服務、113年3月20日府前路郵局第47號存證信函影本、律師函為證，經本院合法通知，無正當理由於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀作任何適當之聲明或陳述以供本院審酌，依民事訴訟法第280條第3項規定準用同條第1項，視同自認原告主張之事實。

(二)租金逾期達20日未繳，乙方即被告同意經甲方催告後15日內如仍不處理給付，甲方得終止租約，屋內物品視同放棄，任由甲方處理不得異議；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；對於妨害其所有權者，得請求除去之；系爭租約第九、參條、民法第455條前段、第767條第1項中段定有明文。被告經原告催告後15日仍未繳納租金，原告已以律師函為終止租賃契約之意思表示，系爭租約已為原告合法終止，被告已無合法正當權源，卻仍將優室家企業社之商業登記設址在系爭房屋1樓，自屬妨害原告對於系爭房屋所有權行使之圓滿性，原告依民法第767條第1項中斷請求被告將優室家企業社之營業登記遷出系爭房屋，即屬有據。被告為優室家企業社負責人，原告請求被告將優室家企業社之營業登記自系爭房屋向主管機關辦理遷出，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項。

五、原告固陳明願供擔保請准宣告假執行，惟未釋明在判決確定前不為執行，有何受難於抵償或難於計算之損害者，又被告商業登記變動之損害難以估計，且一旦發生損害即恐有不能回復之虞，不適宜為假執行宣告，爰依民事訴訟法第391條後段規定，駁回原告假執行之聲請。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，然因原告起訴陳明，訴訟費用由原告負擔，爰依原告之聲明，命原告負擔裁

01 判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

03 民事第一庭 法 官 沈培錚

04 以上正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

08 書記官 丁瑞玲