

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第204號

原告 黃崧修

訴訟代理人 吳炳輝律師

被告 進億投資股份有限公司

法定代理人 丁進益

訴訟代理人 朱娟蘭

林孟乾律師

被告 豪格娛樂有限公司

法定代理人 張群

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自高雄市○○區○○○路○○○號二樓之二、三、四、五、六、七、八、九、十、十二、十三、十四、十七、十八、十九、二十、二十二、二十三、二十四、三十、三十一、三十二號房屋騰空遷出交由原告管領。

訴訟費用新台幣貳萬柒仟玖佰貳拾捌元由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣貳佰柒拾壹萬零捌佰壹拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告豪格娛樂有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日

01 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，應依原告之
02 聲請，由其一造辯論而為判決。

03 二、原告主張：原告與被告進億投資股份有限公司（原名為新晨
04 投資股份有限公司，於民國000年0月間變更名稱，下稱被告
05 進億公司）於110年5月7日就門牌號碼高雄市○○區○○○
06 路000號2樓之2、3、4、5、6、7、8、9、10、12、13、14、
07 17、18、19、20、22、23、24、30、31、32號房屋（下稱系
08 爭房屋）簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自
09 110年6月1日起至115年9月30日止，每月租金82,270元，並
10 經本院公證在案，詎被告違反系爭租約規定，自110年10月1
11 日起未給付租金，已達8個半月未付合計699,295元，及未經
12 原告同意將上開建物違約轉租予被告豪格娛樂有限公司經營
13 使用，業經原告以存證信函告知終止合約，被告迄今尚未搬
14 遷，爰依系爭租約及民法第767條之規定，請求返還上開房
15 屋等語，並聲明：被告應自系爭房屋騰空遷出交由原告管
16 領。

17 三、被告豪格娛樂有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場
18 爭執，亦未提出書狀作何聲明或主張。被告進億公司則以：
19 系爭租約約定承租目的為經營餐酒館，但原告拒不提供房屋
20 所有權狀影本及房屋稅籍證明，未盡其附隨義務，伊無從使
21 用租賃物，主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付於法有
22 據，原告以被告積欠租金，終止契約請求返還租賃物實為無
23 理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 四、本院得心證之理由：

25 原告主張與被告進億公司簽訂系爭租約，而被告進億公司積
26 欠租金達8個半月以上，經催告仍未給付乙節，業經原告提
27 出本院110年度雄院民公鳳字第479號公證書、系爭租約、存
28 證信函、房屋稅籍證明書、郵件收件回執等件為證（見本院
29 卷第13至31頁），此為被告所不爭執，此部分主張，自堪信
30 屬實。然被告稱原告拒提供房屋所有權狀供變更登記，拒付
31 租金有理，主張同時履行抗辯權等語，是本件應審究者為：

01 原告依系爭租約及民法第767條規定，請求被告應自系爭房
02 屋騰空遷出交由原告管領，是否有據？茲分論述如下：

03 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
04 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
05 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
06 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
07 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。
08 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。經查，系爭租約
09 第9條、第11條分別約定：「乙方積欠租金達2個月以上，或
10 違反本特約事項第1條至第5條規定之壹者，甲方得終止租約
11 收回租賃物...；租期屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬
12 遷將租賃物交還甲方...」等語，有該租約在卷可稽（見本
13 院卷第19頁）。原告主張其於111年5月3日以被告積欠租金
14 為由，寄發存證信函催告被告給付租金乙節，有上開存證信
15 函暨回執各1份存卷可憑，且被告對積欠租金一事此亦不爭
16 執（見本院卷第372頁），堪信被告確有積欠上開租金之事
17 實，上開所為定期催告並終止系爭契約關係之意思表示業於
18 111年5月20日送達被告進億公司，被告仍未給付租金，自斯
19 時起即生終止契約關係之效力，被告進億公司負返還租賃物
20 即系爭房屋之義務，惟其仍繼續占有系爭房屋，自屬無權占
21 有，從而，原告請求被告進億公司將系爭房屋騰空謙讓返還
22 予原告，為有理由。

23 (二)按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人
24 外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
25 態，民法第423條定有明文。即此項出租人之租賃物保持義
26 務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。是如出租人未
27 於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租
28 人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付（最高法院
29 86年度台上字第1675號判決參照）。系爭租約經原告合法終
30 止，業如上述，被告進億公司固抗辯原告拒不提供房屋所有
31 權狀影本及房屋稅籍證明，未盡其附隨義務，伊無從使用租

01 貨物，主張同時履行抗辯權云云，然查被告所提兩造通訊軟
02 體之對話紀錄，原告就被告要求之權狀影印本跟稅單均如實
03 提供，未有拒絕給付之情形，此有兩造LINE對話訊息在卷可
04 參（見本院卷第289至297頁），被告就此部分復未能舉反證
05 推翻原告所述，亦未能舉證證明其有何不能使用收益租賃管
06 理物即系爭房屋之情事，況被告係自110年10月即未按時給
07 付租金予原告，顯然與申請變更營業登記並非相關，難認被
08 告所述為可採。是被告既未於原告終止租約前即上開積欠租
09 金期間行使同時履行抗辯權，揆諸前揭判例意旨，仍負給付
10 租金遲延之責任，而得由原告終止租約。本件被告進億公司
11 舉證猶有未足，尚難認原告所提供之系爭房屋已達未合於約
12 定使用收益狀態，是其所為同時履行抗辯，難認有據。

13 五、綜上所述，原告依系爭租約及民法第767條之規定，請求被
14 告應自系爭房屋騰空遷出交由原告管領，為有理由，應予准
15 許。

16 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用
17 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
18 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項、
19 第3項規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
22 敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

25 高雄簡易庭 法 官 張茹荼

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

31 書記官 黃振祐