

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2798號

原告 吳育瀚

訴訟代理人 李文傑律師

李家豪律師

被告 達斯股份有限公司

法定代理人 黃鴻林

陸冠名

尹如香

王吉祥

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國112年2月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號2樓之2房屋
全部騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣398,000元，及自民國111年12月12日起至
被告騰空遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣
28,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣184,233元供擔保後，得假執行；
但被告如以新臺幣552,700元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣132,666元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣398,000元為原告預供擔保，得免為假執
行。

本判決第二項後段於到期及原告按月以新臺幣9,333元供擔保
後，得假執行；但被告如按月以新臺幣28,000元為原告預供擔

01 保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按董事長對內為股東會、董事會及常務董事會主席，對外代
05 表公司。董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代
06 理之；無副董事長、常務董事之設置，且董事長亦未指定代
07 理人之情形者，由常務董事或董事互推一人代理之，公司法
08 第208條第3項定有明文。又公司法第208條第3項已就董事長
09 請假或因故不能行使職權設有由副董事長等依序代理之規
10 定，則股份有限公司於董事長死亡、解任、辭職而未及補選
11 前，自得類推適用公司法第208條第3項規定，由適當之人代
12 理或暫時執行董事長職務，以維公司之正常運作，有最高法
13 院102年度台上字第1936號、98年度台上字第871號、96年度
14 台上字第327號判決意旨可參。查被告董事長葉秋城已於民
15 國111年9月間死亡，而被告尚有其他董事王吉祥、尹如香、
16 陸冠名、黃鴻林等情，有被告公司變更登記表、葉秋城戶籍
17 謄本1份在卷可稽（本院卷第66、67頁），揆諸前揭說明，
18 因認於此情形應類推適用公司法第208條第3項規定。而被告
19 並無副董事長或常務董事之設置，亦未經由董事互推一人代
20 理董事長，則依公司法第8條第1項規定意旨，應由全體董事
21 代表公司。準此，本件訴訟由被告其餘董事王吉祥、尹如
22 香、陸冠名、黃鴻林共同為被告法定代理人，於法自無不
23 合。至尹如香雖於112年2月10日言詞辯論期日到庭表示其於
24 105年7月已從被告公司離職，與被告公司無任何往來等語，
25 並提出新北市111年12月12日函文，然觀諸前開函文記載，
26 被告董監事任期於105年7月7日屆滿，限期於112年3月9日前
27 改選，逾期未改選則自限期屆滿時，董監事當然解任（本院
28 卷第101頁），且按公司法第195條第2項規定，董事任期屆滿
29 而不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。但
30 主管機關得依職權限期令公司改選；屆期仍不改選者，自限
31 期屆滿時，當然解任，是尹如香於112年2月10日言詞辯論期

01 日時仍具被告董事身分，而為被告法定代理人之一，併此敘
02 明。

03 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。
05 查原告於起訴時聲明第2項為：「被告應給付原告新臺幣(下
06 同)398,000元，及自系爭契約解除或終止日起至被告履行第
07 1項聲明之日止，按月給付原告28,000元」。嗣於112年2月
08 10日當庭變更該項聲明為：「被告應給付398,000元，及自
09 起訴狀繕本送達5日後起至被告騰空遷讓返還第1項所示房屋
10 之日止，按月給付原告28,000元」，核其所為僅係補充或更
11 正事實上、法律上陳述，非訴之變更或追加，併予敘明。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：被告向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0
14 段000巷00號2樓之2房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽立房
15 屋租賃契約書(下稱系爭契約)，約定租期自109年7月1日起
16 至112年6月30日，共計3年，每月租金28,000元，並應於每
17 月5日前給付，被告另交付押租金50,000元。然於109年7月1
18 日至111年10月31日止，被告僅陸續給付部分租金，合計仍
19 有16個月租金共計448,000元未給付，扣除押租金後尚欠
20 398,000元。依民法第440條規定、系爭契約第14條約定，原
21 告自得定期催告後終止契約、收回系爭房屋，原告已多次電
22 話催促付清欠租，且於111年9月29日寄發存證信函通知被告
23 付清欠租然遭退件，故再以起訴狀繕本送達催告被告於5日
24 內付清欠租，屆期未付清欠租，系爭契約即行終止。因被告
25 迄今未繳付欠租，系爭契約即告終止，被告應無權繼續使用
26 系爭房屋，原告依民法第767條第1項前段規定、民法第455
27 條規定、系爭租約第14條約定，得請求被告遷讓返還系爭房
28 屋，依系爭契約第3條約定得請求給付欠租398,000元，另得
29 依民法第179條及第184條規定擇一，請求被告自系爭契約終
30 止日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當
31 得利或損害賠償等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。

01 (二)被告應給付原告398,000元，及自起訴狀繕本送達5日後
02 起至被告騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原
03 告28,000元。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：不清楚系爭房屋利用情形等語，並為答辯聲明：
05 原告之訴駁回。

06 三、本院之判斷：

07 (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
08 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
09 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
10 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
11 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；
12 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權
13 占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。無法律上之原因而
14 受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第440條第1
15 項、第2項、第455條前段、第767條第1項前段、第179條前
16 段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
17 利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例
18 意旨可參）。另依系爭租約第3條約定「租金每個月新台幣
19 貳萬捌仟元」、第4條約定「租金應於每月5日以前繳納」、
20 第5條約定「乙方(即被告)應於訂約時交於甲方新台幣伍萬
21 元作為押租保證金」、第14條約定「如有違背任何條件時，
22 甲方(即原告)得隨時解約收回房屋」，有系爭租約在卷可憑
23 (本院卷第25-28頁)。

24 (二)原告主張之前揭事實，業據其提出系爭契約、新竹英明街郵
25 局447號存證信函及信封、收件回執、新北市政府捐稽徵處
26 111年房屋稅繳款書、系爭房屋第一類謄本為證(本院卷第
27 23-53、77頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。本件被告
28 積欠租金398,000元，已逾2個月以上租金，則原告主張得依
29 系爭租約第14條約定、民法第440條第2項規定，以起訴狀繕
30 本送達催告被告於5日內給付欠租，尚未給付則終止系爭租
31 約，應為可採。而本件起訴狀繕本係於111年12月7日送達被

告，有本院送達回證可參(本院卷第91頁)，被告迄今仍未給付欠租予原告，堪認系爭租約業經原告合法終止，原告依民法第767條第1項前段、第455條前段規定、系爭租約第14條、第3條約定，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，給付所欠租金398,000元，自屬有據。又被告於原告終止系爭租約後仍占有系爭房屋，其占有乃無法律上之原因而受有利益，原告依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達5日後起即111年12月12日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利28,000元，亦屬可採。被告以前詞拒絕返還系爭房屋、給付欠租及不當得利，為無理由。

(三)又原告請求本院依民法第179條、第184條規定，擇一就聲明第2項部分為其勝訴判決，本院既依民法第179條規定不當得利法關係而為原告勝訴判決，就民法第184條規定侵權行為法律關係自無庸再予審認，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第455條前項規定、系爭租約第14條及第3條約定、民法第179條規定，請求(一)被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告398,000元，及自起訴狀繕本送達5日後起即111年12月12日起至被告騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告28,000元，均有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許，併依職權酌定相當擔保金額，宣告被告得供擔保後免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
民事第四庭 法 官 許品逸

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 112 年 2 月 24 日
書記官 邱雅珍

