

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第4號

原告 林靜宜（即林隆盛之承受訴訟人）

林江霖（即林隆盛之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 羅亦成律師

楊郁慈律師

被告 享富安居企業有限公司

法定代理人 楊品穗（原名楊嘉玉）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月6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○○○街0號第3層增建建物即如附圖編號1028(1)、1028(2)、1029、757(1)、758(1)地號所示部分（合計面積50.05平方公尺）、同號第4層增建建物即如附圖編號1028(1)、1028(2)、1029、757(1)、758(1)地號所示部分（合計面積50.05平方公尺）、同號第5層增建建物即如附圖編號1028(2)、1029、757(1)、758(1)地號所示部分（合計面積46.71平方公尺）騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬元，及自民國114年2月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為原告供擔保後，得免為假執

01 行。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
05 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
06 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
07 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不
08 聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，
09 民事訴訟法168條、第175條、第178條分別定有明文。查，
10 本件原告原為林隆盛，其於起訴後之民國114年8月11日死
11 亡，而其繼承人為林靜宜、林江霖等情，有林隆盛之除戶戶
12 籍謄本、繼承系統表及戶籍謄本在卷可佐（見本院卷第153
13 至159頁），則林靜宜、林江霖具狀聲明承受訴訟（見本院
14 卷第149至151頁），核與上開規定相符，應予准許。

15 二、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。
16 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。前條解散之公
17 司，在清算時期中，得為了結現務及便利清算之目的，暫時
18 經營業務。公司法第24條、第25條、第26條定有明文。次按
19 無限公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有
20 規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。又有限公司
21 變更章程、合併及解散，應經股東表決權3分之2以上之同
22 意。除前項規定外，公司變更章程、合併、解散及清算，準
23 用無限公司有關之規定。公司法第79條、第113條定有明
24 文。查被告於本件起訴後，於114年9月25日經臺北市政府以
25 北市商二字第11430169400號函命令解散，並於114年12月12
26 日經臺北市政府以府產業商字第11436089700號函廢止登
27 記，且被告之公司章程就清算人無特別規定，亦未另外選任
28 清算人，其股東為楊品穗一人等情，業經本院調閱被告公司
29 之登記登記宗卷核閱無誤（見本院卷第193至203頁），且有
30 經濟部商工登記公示資料查詢服務、臺灣士林地方法院114
31 年12月2日士院鳴民科114年字第1149035198號函佐卷可考

01 (見本院卷第139、321頁)，且為原告所不爭執，堪認被告
02 之公司法人人格尚未消滅，仍有當事人能力，而被告之股東
03 僅楊品穗一人，依公司法第113條準用第79條規定，自應以
04 該名股東即楊品穗（亦為被告解散前之法定代理人）為清算
05 人，先此敘明。

06 三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 查，本件原告起訴時，原聲明：(一)被告應將門牌號碼新北市
09 ○○區○○○路0號3、4、5樓頂加公寓房屋內之物品清除，
10 並將上開房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下
11 同）18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
12 息百分之5計算之利息等語，有原告之民事起訴狀可佐（見
13 本院卷第11至12頁），嗣於本院審理時，原告就前開聲明(一)
14 部分變更為：被告應將上開房屋第3、4層建物如附圖所示10
15 28(1)、1028(2)、1029、757(1)、758(1)地號部分及上開房屋第
16 5層建物如附圖所示1028(2)、1029、757(1)、758(1)地號部分
17 騰空遷讓返還原告等語，有原告之114年10月14日民事聲明
18 承受訴訟狀暨更正起訴聲明狀可佐（見本院卷第150頁），
19 原告前開聲明之變更，係就請求遷讓返還建物之位置予以特
20 定而更正，係屬不變更訴訟標的而補充更正事實上之陳述，
21 核與前揭規定並無不符，應予准許。

22 四、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到
23 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
24 請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告起訴主張：林隆盛係門牌號碼新北市○○區○○○路0
27 號房屋第3層增建建物即如附圖編號1028(1)、1028(2)、102
28 9、757(1)、758(1)地號所示部分（合計面積50.05平方公
29 尺）、同號第4層增建建物即如附圖編號1028(1)、1028(2)、1
30 029、757(1)、758(1)地號所示部分（合計面積50.05平方公
31 尺）、同號第5層增建建物即如附圖所示1028(2)、1029、757

01 (1)、758(1)地號所示部分（合計面積46.71平方公尺）（以下
02 合稱系爭增建建物）之事實上處分權人，其生前於112年3月
03 15日，將系爭增建建物出租被告，約定租期自112年3月15日
04 起至122年6月15日止（合計123月），租金為每月新臺幣
05 （下同）2萬元，前3個月免付租金，應自112年6月15日按月
06 於每月15日給付，被告並給付押租金4萬元予林隆盛。惟被
07 告自112年12月起即未給付租金，迄113年8月止，已積欠9月
08 租金，扣抵被告原交付之押租金4萬元，尚積欠租金12萬元
09 （計算式：2萬元×8月－4萬元＝12萬元），被告積欠之租金
10 已逾2月以上，原告於113年8月2日催告被告於10日內給付積
11 欠租金，逾期即終止租約，然被告迄未給付，並以本件起訴
12 狀繕本為終止兩造間租約之意思表示，是系爭租約業經原告
13 終止，被告即應搬遷返還承租之系爭增建建物及給付積欠之租
14 金，嗣林隆盛於114年8月11日死亡，其繼承人為林靜宜、林
15 江霖並承受本件訴訟，爰依租賃契約之法律關係及民法第79
16 7條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應將系爭增建建
17 物騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告18萬元，及自起訴
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
19 息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其先前陳述略以：伊雖
21 有積欠租金，然林隆盛生前於114年7月20日同意租約繼續履
22 行，伊並於114年8月轉帳給付租金2萬元，伊所積欠之租金
23 經扣除押租金後為12萬元等語資為抗辯，聲明：駁回原告之
24 訴。

25 三、本院之判斷：

26 (一)原告主張：林隆盛生前為系爭增建建物之事實上處分權人，
27 其於112年3月15日，將系爭增建建物出租被告，約定租期自
28 112年3月15日起至122年6月15日止（合計123月），租金為2
29 萬元，前3個月免付租金，並應自112年6月15日按月於每月1
30 5日給付，被告並給付押租金4萬元予林隆盛，惟被告自112
31 年11月起未依約給付租金，被告嗣於113年2月2日給付3個月

01 租金6萬元（即112年11、12月及113年1月份之租金），惟迄
02 至113年8月止，已積欠逾2個月租金，原告於113年8月2日催
03 告被告於10日內給付積欠租金，逾期即終止租約，被告並未
04 給付，原告以本件起訴狀繕本為終止系爭租約之意思表示，
05 而林隆盛於114年8月11日死亡，其繼承人為林靜宜、林江霖
06 並承受本件訴訟等情，業據原告提出不動產租賃授權合約
07 書、國泰世華銀行存摺封面暨內頁交易明細、郵局存證信
08 函、中華郵政掛號郵件收件回執、普通掛號函件執據、新北
09 市府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、土地登記第一類謄本、戶
10 籍謄本及繼承系統表等件為證（見本院卷第17至28、39、41
11 153至159頁），且為被告所不爭執，並有被告提出之匯款證
12 明在卷可佐（見本院卷第213、215頁），再系爭增建建物坐
13 落之位置、面積，經本院至現場履勘，並經本院囑託地政事
14 務所測量在案，有本院履勘筆錄、新北市三重地政事務所11
15 4年8月26日新北重地測字第1146194626號函暨附件土地複丈
16 成果圖及現場照片在卷可稽（見本院卷第117、123至125、1
17 83至191頁），此部分事實堪信為真正。

18 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
19 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
20 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
21 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
22 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
23 民法第440條第1、2項分別定有明文。查原告於113年8月5日
24 寄發存證信函，向被告請求給付112年12月起至113年8月止
25 之8個月租金16萬元，並催告被告應於10日內支付，如逾期
26 未支付，即終止租賃契約之意思表示，嗣被告於同月24日收
27 受系爭存證信函，被告仍未給付積欠租金，原告再以本件起
28 訴狀繕本為終止租約之意思表示，本件起訴狀繕本係於114
29 年2月7日寄存於被告法定代理人之住所，而於同年月00日生
30 送達效力等情，有郵局存證信函、中華郵政掛號郵件收件回
31 執、普通掛號函件執據、原告之民事起訴狀、本院送達證書

01 可佐（見本院卷第25至28、11至1473頁），堪認其已收到催
02 告之意思表示，則被告迄今仍未給付積欠租金，原告依上開
03 規定以本件起訴狀繕本終止系爭租約，核屬有據，應認兩造
04 間系爭租約於114年2月17日終止。至被告雖辯稱：林隆盛生
05 前於114年7月20日同意租約繼續履行，伊並於114年8月轉帳
06 給付租金2萬元等語，雖據被告提出LINE對話紀錄為證，然
07 此為被告所否認，觀諸被告提出之LINE對話紀錄內容，僅為
08 被告通知已匯款8月租金而請林隆盛查收確認，並與林隆盛
09 約定於7月20日見面，並彙報租金給付積欠明細，並無林隆
10 盛同意繼續履行租約之承諾等情，有LINE對話紀錄可佐（見
11 本院卷第217至225頁），是被告前開所辯，顯與事證不符，
12 自無可採。

13 (三)又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
14 條第1項前段定有明文。查系爭租約於114年2月17日終止，
15 已如前述，原告依民法第455條規定及繼承之法律關係，請
16 求被告將系爭增建建物遷讓返還予原告，自屬有據。原告依
17 此請求權基礎已可獲得勝訴之判決，其餘請求權基礎爰不加
18 以贅述。

19 (四)再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前
20 段定有明文。查系爭增建建物每月租金2萬元，應於每月15
21 日前繳納，被告自112年11月起未依約給付租金，而被告嗣
22 於113年2月2日給付3個月租金6萬元（即112年11、12月及11
23 3年1月份之租金），又於114年8月轉帳給付租金2萬元（此
24 部分充抵113年2月份租金），其餘各期租金均未給付，且系
25 爭租約於114年2月17日終止，已如前述，則被告尚積欠113
26 年3月起至114年2月17日止合計11個月又3日之租金，再經原
27 告扣抵押租金4萬元後，被告尚積欠9個月又3日之租金，則
28 原告依系爭租約，請求被告給付積欠之9個月租金18萬元，
29 於法有據。

30 四、從而，原告依民法第455條前段之規定、系爭租約第2條約定
31 及繼承之法律關係，請求被告應將系爭增建建物遷讓返還原

01 告，並應給付原告18萬元，及自114年2月17日（即起訴狀繕
02 本送達被告翌日，送達證書見本院卷第73頁）起至清償日
03 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原
04 告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之
05 擔保金額，予以准許，並依職權宣告被告如預供相當之擔保
06 得免為假執行。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

09 民事第五庭 法官 鄧雅心

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

14 書記官 賴峻權

15 附圖：