

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1065號

原告 宏匯瑞光股份有限公司

法定代理人 許崑泰

訴訟代理人 孫丁君律師

趙天昀律師

被告 極限電競股份有限公司

法定代理人 張惠美

訴訟代理人 周亦宣

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國112年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自門牌號碼臺北市○○區○○路000號9樓辦理遷出登記。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

本件被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第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。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：被告向原告承租伊所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000號9樓（下稱系爭房屋）17至23室及地下三樓編號135號停車位（下合稱系爭租賃標的），並簽立「t. Hub育成進駐房屋租賃契約書」、「t. Hub育成進駐停車位租賃契約書」、「t. Hub育成進駐房屋租賃契約書增補協議書」（下各稱系爭房屋租約、系爭停車位租約及系爭增補協議，並合稱系爭租約），而將系爭房屋設為公司登記地址及營業稅籍登記地址。雙方約定房屋租金含稅每月新臺幣（下同）24萬6,894元、車位使用費每月5,040元，應於每月5日前繳

納；車位清潔費每月300元、物業管理費每月約2萬6,520元、空調使用費每月約1萬1,050元及按所裝用分錶計付之電費（前開3項費用下合稱物業管理費及相關費用），應於每月15日前繳納，保證金為2個月租金即49萬3,788元，租賃期間自民國110年2月1日起至113年1月31日止，且系爭房屋租約第7.3條規定：「除本契約終止之情形外，甲方（即原告）就保證金之一部或全部行使權利後，乙方（即被告）應依甲方通知於合理期限內補足其差額。乙方如未於期限內補足，甲方得終止契約，沒收保證金餘額，並依本契約第十三條規定向乙方進行索賠」；第11.2條規定：「乙方有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止本契約，沒收全額保證金，並依本契約第十三條規定向乙方進行索賠：(二)乙方遲延給付第5.1條所定租金，總額達二個月應付租金總額，經甲方定5日以上期間催告後仍不為支付者。(三)乙方積欠本契約約定之其他費用（包括但不限於違約金、遲延利息），總額達一個月應付租金總額，經甲方定5日以上期間催告後仍不為支付者」；第13.2條規定：「租賃期間內，乙方逾期支付依本契約約定應支付之租金、費用或任何款項，甲方同意給予乙方5日寬限期，乙方在寬限期內向甲方全額支付則無須支付滯納金；乙方逾期支付超過5日，自第6日起，甲方有權要求乙方每逾期一日，按日給付應納款項金額之1%（採四捨五入計算至個位數），作為懲罰性違約金。是項違約金應連同給付欠繳款項時一同繳清」；系爭停車位租約第8.5條規定：「乙方有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止本契約，並向乙方進行索賠：(二)乙方遲延給付第5.1條所定之每月應付款項，經甲方定5日以上期間催告後仍不為支付者」。詎被告自111年7月起即未給付房屋租金、車位使用費、物業管理費及相關費用，原告乃於111年9月5日依系爭房屋租約第11.2條、第13.2條、系爭停車位租約第8.5條規定去函（下稱系爭第一次催告函）催告被告給付111年7、8月租金、車位使用費、物業管理費及相關費用、懲罰性違約

01 金，惟被告仍未給付，原告遂於111年9月30日再次去函(下
02 稱系爭第二次催告函)，就保證金行使扣抵取償權利後，催
03 告被告給付所有欠款及依系爭房屋租約第7.3條規定補足保
04 證金49萬3,788元，然被告仍置之不理，原告迫於無奈，始
05 於111年10月31日去函(下稱系爭終止函)終止系爭租約，
06 限期被告於函到後7個日曆天內將系爭租賃標的騰空回復交
07 付時之標準並返還予原告。惟被告於111年11月1日收受系爭
08 終止函後，仍拒絕給付所有欠款，並於系爭租約終止後，拒
09 絕遷出系爭租賃標的及遷出公司登記與稅籍登記地址，復於
10 111年11月9日寄發存證信函辯稱原告終止合約不生效力，原
11 告因而提起本件訴訟，爰依民法第767條第1項中段及系爭租
12 約約定，請求擇一判命被告將公司登記地址及營業稅籍登記
13 地址自系爭房屋辦理遷出登記等語。並聲明：(一)被告應將被
14 告公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登
15 記；(二)願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀
17 所為之聲明及陳述略謂：(一)原告受臺北市政府委任，理應配
18 合政府機關積極育成科技新創事業、強化產業鏈結等公共政
19 策，促進民間參與公共建設，並於招商說明簡報說明將注入
20 工研院及伙伴育成資源智慧互連循環創生，包括創業資金、
21 大企業資源、國際市場及內科基地，但原告所承諾資源無一
22 兌現。(二)被告原預定依照臺北市政府公告之條件，入駐3年
23 並續約3年，且以此為基礎投入數百萬元裝潢成本，然原告
24 施工品質堪憂，被告入駐未達2年即出現漏水、牆壁龜裂、
25 三級警戒亦隱匿未報等重大公安問題。(三)又依系爭房屋租約
26 第19.5條規定「甲、乙雙方就履行本契約發生爭議，應透過
27 協商解決；協商解決不成的，可依法向法院起訴」，且被告
28 於111年8月15日就有意與原告協商，並明確告知原告相關建
29 築公安等問題，且表示有意願遷離，但因已投入數百萬元裝
30 潢和消防費用，希望與原告調解達成共識後，終止租約，惟
31 事後原告並未依約派員與被告溝通討論，逕行來函終止合

01 約，被告遂正式寄發存證信函，其上載明原告未盡善良管理
02 人之責任和義務，管理實有缺失，復因原告違約在先，被告
03 有理拒絕繳納租金等費用，詎原告未先進行協商，逕行起
04 訴，有違系爭房屋租約第19.5條規定等語，資為抗辯，並聲
05 明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張被告向伊承租系爭租賃標的，並簽立系爭租約，而
08 將系爭房屋設為公司登記地址及營業稅籍登記地址，雙方約
09 定房屋租金含稅每月24萬6,894元、車位使用費每月5,040
10 元，應於每月5日前繳納，物業管理費每月約2萬6,520元、
11 空調使用費每月約1萬1,050元、車位清潔費每月300元及按
12 所裝用分錶計付之電費，應於每月15日前繳納，保證金為2
13 個月租金即49萬3,788元，租賃期間自110年2月1日起至113
14 年1月31日止，且系爭房屋租約第7.3條規定：「除本契約終
15 止之情形外，甲方就保證金之一部或全部行使權利後，乙方
16 應依甲方通知於合理期限內補足其差額。乙方如未於期限內
17 補足，甲方得終止契約，沒收保證金餘額，並依本契約第十
18 三條規定向乙方進行索賠」；第11.2條規定：「乙方有下列
19 情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止本契約，沒收全額
20 保證金，並依本契約第十三條規定向乙方進行索賠：(二)乙方
21 遲延給付第5.1條所定租金，總額達二個月應付租金總額，
22 經甲方定5日以上期間催告後仍不為支付者。(三)乙方積欠本
23 契約約定之其他費用（包括但不限於違約金、遲延利息），
24 總額達一個月應付租金總額，經甲方定5日以上期間催告後
25 仍不為支付者」；第13.2條規定：「租賃期間內，乙方逾期
26 支付依本契約約定應支付之租金、費用或任何款項，甲方同
27 意給予乙方5日寬限期，乙方在寬限期內向甲方全額支付則
28 無須支付滯納金；乙方逾期支付超過5日，自第6日起，甲方
29 有權要求乙方每逾期一日，按日給付應納款項金額之1%（採
30 四捨五入計算至個位數），作為懲罰性違約金。是項違約金
31 應連同給付欠繳款項時一同繳清」；系爭停車位租約第8.5

條規定：「乙方有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止本契約，並向乙方進行索賠：(二)乙方遲延給付第5.1條所定之每月應付款項，經甲方定5日以上期間催告後仍不為支付者」。詎被告自111年7月起即未給付房屋租金、車位使用費、物業管理費及相關費用等情，業據其提出建物登記謄本、房屋租金繳款單、車位使用費繳款單、物業管理費及相關費用繳款單、系爭租約、經濟部商工登記公示資料查詢被告公司登記地址結果頁、財政部稅務入口網查詢被告稅籍登記結果頁等件為證（見本院卷第26頁至第78頁、第232頁至第234頁）。而被告業經合法通知，就原告主張上開事實迄未到庭陳述，亦未就此部分提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項規定，即視同自認，是本院依調查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。

(二)原告復主張：其業與被告終止系爭租約，被告應將公司登記所在地及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記等語，則為被告否認，並以前詞置辯。是本件爭點應為1. 原告終止系爭租約是否合法？2. 原告依民法第767條第1項中段及系爭租約規定，請求被告將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記，有無理由？茲分述如下：

1. 原告終止系爭租約是否合法之爭議：

(1)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時。土地法第100條第3款亦定有明文，此係民法租賃條款之特別法，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院102年度台上字第478號民事判決意旨參

照)。再按終止租賃契約，依民法第263條準用第258條規定，應向他方當事人以意思表示為之。而非對話為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項前段亦有明定。

(2)查原告於111年9月5日依系爭房屋租約第11.2條、第13.2條、系爭停車位租約第8.5條規定，以系爭第一次催告函催告被告給付111年7、8月租金、車位使用費、物業管理費及相關費用、懲罰性違約金，惟被告並未給付，原告乃於111年9月30日以系爭第二次催告函就保證金行使扣抵取償權利，並催告被告給付所有欠款及依系爭房屋租約第7.3條規定補足保證金49萬3,788元，斯時被告積欠之111年7月至9月房屋租金為74萬682元、物業管理費及相關費用合計12萬6,815元、法定遲延利息為6,593元，經原告就被告提供之49萬3,788元保證金行使扣抵取償權利後，被告尚積欠合計38萬302元，然被告仍置之不理，迄111年10月31日止，加計被告積欠之10月房屋租金24萬6,894元、10月物業管理費及相關費用4萬3,879元後，合計積欠款項已達67萬1,075元（其中積欠房屋租金之金額為62萬7,196元），原告因而於111年10月31日以系爭終止函終止系爭租約，要求被告除應給付累積欠繳款項外，並應將系爭租賃標的清空返還原告，包括註銷工商登記等，嗣被告於111年11月1日收受前開終止租約之通知等情，已據原告提出被告欠款明細及說明、系爭第一次催告函、系爭第二次催告函、系爭終止函、郵件查詢結果等件為證（見本院卷第20頁至第24頁、第80頁至第146頁），堪以憑採，足見原告終止租約之際，被告積欠之系爭房屋租金已遠高於2個月之租額，且無擔保金可供抵償，是原告終止系爭租約，合於前開規定，其終止租約之意思表示並於111年11月1日通知到達被告時，發生終止之效力。

(3)被告雖辯稱：原告承諾積極配合之資源無一實現，且入駐未達2年即出現漏水、牆壁龜裂、三級警戒亦隱匿未報等重大公安，因原告未善盡管理人之注意義務，違約在先，被告有

01 理拒絕繳納租金、車位使用費以及相關費用等語，並提出LI
02 NE對話截圖、招商說明簡報、被告寄出之存證信函、網路新
03 聞報導截圖、施工疑慮照片等件為證(見本院卷第296頁至第
04 298頁、第310頁、第314頁至第356頁)。然按當事人主張有
05 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
06 7條前段定有明文。又出租人應以合於所約定使用、收益之
07 租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定
08 使用、收益之狀態，民法第423條亦定有明文。此項義務，
09 為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約
10 定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收
11 益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人固得主張同時履行
12 抗辯權，拒絕租金之支付。惟依前開法規意旨，承租人應就
13 出租人交付之租賃物不合於約定之使用目的或於租賃關係存
14 續中未保持合於約定使用、收益之狀態等情負舉證責任。經
15 查：①依系爭房屋租約第2.1條、第14.2條規定，被告係向
16 原告承租系爭房屋17至23室作為辦公室使用，原告所應負擔
17 之契約義務則係向被告提供可以正常使用之租賃標的物，且
18 不得對被告正常合理使用租賃標的物進行干擾或妨礙，而原
19 告於110年1月29日已與被告完成系爭房屋17至23室之點交，
20 有房屋點交確認單、房屋點交表、房屋點交設備現況照片在
21 卷可憑(見本院卷第428頁至第434頁)，則原告主張已履行
22 出租人之義務，尚非無據，堪予採信。②又觀諸被告所提出
23 所謂有施工品質疑慮之照片，其上並未標註各該照片所指施
24 工品質疑慮為何，雖有部分牆面有龜裂之特寫照片及窗台上
25 放置水桶之照片，但照片均未註明拍攝時間，無法判斷照片
26 所示情況存在之時點，且由特寫照片畫面亦無從特定拍攝地
27 點及對象，更無法由窗台上放置水桶之照片推論系爭房屋確
28 有被告所指漏水之情況，而難認被告就原告所提供之系爭房
29 屋17至23室有何不符合約定之使用目的及債之本旨之狀況已
30 善盡舉證責任。③至於被告所稱原告承諾積極配合之資源無
31 一實現乙節，未據被告提出具體事證以實其說，另卷附網路

新聞報導截圖，亦無從證明原告有何隱匿疫情以致交付之租賃物不合於所約定使用、收益之情。綜上，被告執前詞主張拒絕給付租金等語，自屬無據。

(4)被告另辯稱：原告未先進行協商，逕行起訴，有違系爭租約第19.5條規定等語。然查，系爭租約第19.5條固規定「甲、乙雙方就履行本契約發生爭議，應透過協商解決；協商解決不成的，可依法向法院起訴」，惟被告自111年7月起，即未繳交房屋租金、停車位使用費、物業管理費及相關費用，雖經原告先後於111年9月5日、9月30日以系爭第一次催告函、系爭第二次催告函催告被告給付所有欠款，但被告除未繳納前開欠款，復持續積欠後續款項，已難認有協商之意，況被告並未提出伊收受前開催告函後，曾試圖與原告商議解決本案爭議之相關證據資料，顯見當時雙方已難透過協商方式處理本案紛爭，從而，原告因認無從協商解決而終止系爭租約並依法起訴，自無不當。至於被告請求函調臺北市政府與原告間關於內科創新育成基地之合約，以查明原告是否已盡善良管理人之注意義務，核與本案爭議無關，尚無調查之必要，附此敘明。

2. 原告依民法第767條第1項中段、系爭租約規定，請求被告遷出並返還系爭房屋，有無理由之爭議：

(1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，第767條第1項定有明文。

(2)原告以系爭終止函終止系爭租約，為有理由，業經本院認定如前，被告自無正當權源續將公司登記地址及營業稅籍登記地址設於系爭房屋，則原告依上開規定，請求被告將公司登記地址及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，即屬有據。

(3)除上開法律關係之外，原告併主張依雙方契約之法律關係，請求法院擇一為原告勝訴之判決，而本院既認原告依民法第767條第1項中段規定之請求為有理由，即無庸再就其依契約

約定部分為論斷，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段之法律關係，請求被告應將公司登記所在地及營業稅籍登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，為有理由，應予准許。

五、本件原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，惟按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。蓋命債務人為一定之意思表示之判決既以法律擬制之方法達成執行之目的，即無聲請強制執行程序之必要，是意思表示請求權之執行，應待判決確定時，視為已為意思表示；倘判決尚未確定，待日後確定，即以法律擬制之方法，發生與債務人現實已為意思表示具有相同之效果。本件原告請求被告辦理前揭遷出登記，係命被告為一定之意思表示，依照前開規定，於判決確定時，視為被告已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合，則原告此部分假執行之聲請，自屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據，經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
民事第二庭 法 官 蘇怡文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
書記官 黎隆勝