

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第951號

原告 富信建設股份有限公司

法定代理人 張左昇

訴訟代理人 吳俊龍律師

複代理人 羅誌輝律師

被告 張淑妮

被告 王麗卿

共同

訴訟代理人 唐光義律師

被告 王笙庄

訴訟代理人 陳聰能律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)門牌號碼為台中市○區○○路0段000號1至2樓、同段153號2樓、同段155號2樓房屋（下合稱系爭房屋）為原告所有。原告於民國108年5月31日與甲○○○○當時之合夥團體負責人即訴外人戊○○簽訂3份房屋租賃契約（下合稱系爭契約），約定甲○○○○向原告承租系爭房屋，租賃期間自108年9月10日起至116年9月9日止，每月租金為新臺幣(下同)9萬8000元，應於每月10日支付，原告並同意甲○○○○於系爭房屋為商業登記。

01 (二)原告否認被告有合法受讓戊○○所經營之甲○○○○。退步
02 言之，108年5月31日當時與原告成立系爭契約之甲○○○○
03 合夥團體為戊○○及梁世杰(下稱原甲○○○○)，嗣梁世杰
04 於108年9月20日將其合夥出資額登記轉讓予被告乙○○，自
05 該時起甲○○○○之合夥團體即已不具同一性(變更為戊○
06 ○及乙○○)，不因二者名稱、統一編號、地址未變更而有
07 不同，遑論戊○○之出資額嗣又登記轉讓予辛○○，甲○○
08 ○○之登記合夥人更已變更為乙○○及辛○○(下稱現甲○
09 ○○○)，益難認二者具有同一性，故現甲○○○○自非系
10 爭契約之承租人，現甲○○○○不得以系爭契約為其占用系
11 爭房屋之正當權源。又被告己○○前以現甲○○○○合夥人
12 之身分自居，向原告之法定代理人丙○○提出刑事毀損告訴
13 (臺灣臺中地方檢察署110年度偵字第20963號)，足見己○○
14 亦為現甲○○○○之合夥人。

15 (三)再退步言之，縱認現甲○○○○為系爭契約之承租人，惟甲
16 ○○○○未依約於109年3月10日、同年4月10日繳付租金，
17 原告乃依系爭契約上所載地址，於109年4月11日以台中文心
18 路郵局第386號存證信函(下稱386號存證信函)催告甲○○○
19 ○於3日內給付上開積欠之2個月租金合計19萬6000元，並表
20 明如逾期未繳則依系爭契約第8條第6項、民法第440條第2項
21 規定，終止系爭契約，甲○○○○仍未予置理，未於催告期
22 限內給付租金。原告且另於同年月16日發函解除租賃契約。
23 且戊○○嗣於同年月30日與原告協商系爭契約事宜時，原告
24 向戊○○表示戊○○變相將系爭房屋交由他人，違反系爭契
25 約第5條第2項約定，復有未經原告同意而拆除屋內女兒牆等
26 損害建築物等行為，違反同條第5項約定，故依系爭契約第8
27 條第6項約定終止系爭契約等語，戊○○表示其已就系爭房
28 屋支出上百萬元裝修，如予以拆除實屬可惜，故其同意將相
29 關設備留予原告，讓原告得以出租他人使用，僅請求原告同
30 意取回當時之保證金，故原告同意返還保證金予戊○○，雙
31 房乃合意終止系爭契約。故縱原告於109年4月所為終止系爭

01 契約之意思表示違反土地法第100條規定，雙方亦已合意於1
02 09年4月30日終止系爭契約。系爭契約既至遲於109年4月30
03 日即告解除或終止。

04 (四)原告未與現甲○○○○間有租賃關係存在，縱有，亦經合法
05 解除或終止，被告組成之合夥團體即現甲○○○○自無占用
06 系爭房屋之正當權源。再退步言之，縱認系爭契約猶存在於
07 原告與現甲○○○○間，惟被告所稱有人霸店鬧事、派員砸
08 店暨持刀威脅店內人員，打傷當時駐店之庚○○等情，均與
09 原告無關，而係被告與戊○○、丁○○(為戊○○之前配偶)
10 等人間之經營權糾紛，且被告迄今猶未曾給付原告租金，時
11 間已逾3年，原告爰再對被告為終止、解除系爭契約之意思
12 表示，被告亦已無占用系爭房屋之正當權源。原告爰依民法
13 第767條、第455條規定，請求被告將系爭房屋返還原告，並
14 將甲○○○○之商業登記及被告戶籍遷出系爭房屋。

15 (五)並聲明：

16 1、被告應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告，並應將被告之
17 戶籍地址及甲○○○○之商業登記自系爭房屋遷出。

18 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告抗辯：

20 (一)己○○、庚○○、辛○○3人係姐妹關係，且己○○僅係甲
21 ○○○○之員工，並非合夥人。又辛○○、乙○○係合法受
22 讓甲○○○○出資額而成為合夥人，系爭契約仍存在於現甲
23 ○○○○與原告間。又現甲○○○○於109年2月前均有依約
24 給付租金予原告，且原甲○○○○於108年5月31日與原告簽
25 訂系爭契約時，有交付原告2個月押金19萬6000元(下稱系爭
26 押金)，原告從未將系爭押金退還予甲○○○○或戊○○，
27 足見原告於109年4月11日所為之催告不符土地法第100條規
28 定。又戊○○於109年4月30日時，已非甲○○○○之合夥
29 人，無權與原告合意終止一心飲商店與原告間之系爭契約。
30 況訴外人庚○○(108年11月27日起至109年5月29日止之甲○
31 ○○○合夥人)，已因原告之催告，而將當時所欠之上開2個

01 月租金19萬6000元給付予原告，然遭原告於109年5月4日以
02 轉帳存入方式，退還予庚○○，顯屬受領遲延。系爭契約迄
03 未經合法解除或終止。

04 (二)原告於系爭契約存續期間內，即陸續以將系爭房屋出租予其
05 他承租人、更換「鐵捲門」搖控器及主機、後門門鎖、申請
06 停水、停電（並自行拔掉電錶）、更換保全公司，及自109
07 年5月6日起霸店鬧事、派員砸店暨持刀威脅店內人員，打傷
08 當時駐店之庚○○等干擾經營之手段，長期以直接或間接方
09 式，使現甲○○○○自109年5月6日起即無法對外正常營
10 業，足見原告自109年5月6日起即未依債之本旨，將系爭房
11 屋提供與甲○○○○使用收益，甲○○○○自得就該時起迄
12 今之租金，以原告未依民法第423條規定履行應於租賃關係
13 存續中保持租賃物合於約定使用、收益之狀態之對待給付義
14 務，而為同時履行之抗辯，及拒絕給付自000年0月間起之每
15 月租金。被告亦否認甲○○○○有未經原告同意，而違反約
16 定損壞建築物情事。原告之訴並無理由。

17 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利益判
18 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張系爭房屋為原告所有，原告於108年5月31日與原甲
21 ○○○○當時之合夥負責人戊○○簽訂系爭契約，約定甲○
22 ○○○○向原告承租系爭房屋，租賃期間自108年9月10日起至
23 116年9月9日止，每月租金為9萬8000元，應於每月10日支
24 付，原告並同意甲○○○○於系爭房屋為商業登記，嗣甲○
25 ○○○○未依約於109年3月10日、同年4月10日繳付租金，原
26 告乃依系爭契約上所載地址，於109年4月11日以386號存證
27 信函催告甲○○○○於3日內給付上開積欠之2個月租金合計
28 19萬6000元，並表明如逾期未繳則依系爭契約第8條第6項、
29 民法第440條第2項規定，終止系爭契約之事實，業據提出系
30 爭契約、386號存證信函及投遞證明影本（見中簡卷第29-45
31 頁、第47-51頁）、建物登記謄本（見本院卷一第61-71頁）為

證，並有系爭房屋之稅籍資料(見中簡卷第89-95頁)在卷可按，且為被告所不爭執(見本院卷三第13頁，惟被告爭執系爭契約手寫戊○○同意終止契約，取回押金記載之真正)，堪信屬實(不含系爭契約手寫戊○○同意終止契約，取回押金之記載部分)。

(二)按執行合夥事務之合夥人，在其權限內以本人名義代表合夥與他人訂立租賃房屋契約，其租賃權應屬於合夥，而不屬於該執行合夥之合夥人，故在合夥存續期間內，縱令出名訂約之合夥人有變更，其與出租人之租賃關係仍為繼續，不得視為消滅。是合夥契約係以各合夥員為權利義務之主體，故合夥員中之一人，於其他合夥員退夥後，仍繼續營業時，其與第三人原訂之租賃契約，如定有期限尚未屆滿，自應繼續存在，租主不得無故聲明終止契約(最高法院37年度上字第6987號、18年度上字第2596號裁判先例要旨參照)。查：

1. 系爭契約之承租人為甲○○○○合夥團體而非戊○○：

原告雖一度主張系爭契約之承租人為戊○○，因甲○○○○係獨資云云(見本院卷一第30頁)。惟甲○○○○自99年間起即屬合夥組織迄今，且甲○○○○自108年5月31日系爭契約簽訂時起之負責人及合夥人變更情形，如附表所示，有台中市政府函檢送之甲○○○○商業登記文件(見本院卷第43-59頁)、商業登記資料(見本院111年度全字第114號卷第109-133、165-214頁)可按。且系爭租約載明承租人為甲○○○○(見中簡卷第29、35、41頁)，簽約人欄亦載明「承租人：甲○○○○」、「負責人：戊○○」(見中簡卷第33、39、45頁)，原告所寄386存證信函亦載明收件人為甲○○○○(見中簡卷第47頁)，足見系爭契約之承租人為原甲○○○○之合夥團體，而非戊○○，洵足認定。

2. 戊○○代表原甲○○○○與原告簽訂系爭契約後，甲○○○○之負責人及合夥人變更情形如附表所示，業如前述，又梁世杰退夥並將其甲○○○○之出資額轉讓與乙○○，係經戊○○及梁世杰之同意，有全體合夥人同意書在卷可按(見全

字卷第173頁)，原告抗辯梁世杰將其甲○○○○之出資額轉讓與乙○○，未經戊○○同意，尚難採信。原甲○○○○之合夥人與原告簽訂系爭契約後，原甲○○○○之合夥人及負責人雖迭有變更，惟甲○○○○之合夥團體既未消滅，原告復自陳一心飲餐店至少有繼續營業至109年7月或9月間(見本院卷三第199頁)，且甲○○○○確有遭不詳之人騷擾、遭丁○○更換保全、鐵捲門搖控器、遭原告於000年0月間將系爭房屋出租予他人、向台電申請停止供電、遭原告以重物擋住後門等情事，為原告所是認(見本院卷一第237頁、卷三第192、197、198-202頁、217-218頁)，被告亦抗辯甲○○○○自109年5月6日之後即沒法正常經營等語，並經證人庚○○到庭結證屬實(見本院卷三第202-216頁)，復有本院110年度中簡字第3365號民事判決、110年度勞小字第20號民事判決(見本院卷三第241-251頁、第253-257頁)、臺灣臺中地方檢察署109年度偵字第31528號不起訴處分書(本院卷三第355頁)、109年偵字第35854號不起訴處分書(本院卷四第27-33頁)、109年偵字第35835號、35831號、110偵續字第97號不起訴處分書(卷四第35-47頁)、臺中地檢110年偵字第6875號、110偵續字第98號不起訴處分書(卷四第49-63頁)、臺灣高等檢察署臺中檢察分署110年度上聲議字第1905號、第1680號處分書(卷四第65-73頁)、臺中地檢110年偵緝字第428號不起訴處分書(卷四第75-83頁)、109年偵字第27821號不起訴處分書(卷四第85-87頁)、原告另將系爭房屋出租他人之契約書(見本院卷三第377-381頁)、被告提出之相關資料(見本院卷五第21-367頁)可參，足見甲○○○○係遭外力干擾始無法繼續在系爭房屋經營，而非甲○○○○自己有意不繼續在系爭房屋營業至明。揆諸上開說明，現甲○○○○之合夥團體與出租人即原告間之租賃關係即仍繼續存在。原告主張原甲○○○○之合夥團體與現甲○○○○之合夥團體不具同一性，原告與現甲○○○○之合夥團體即被告間，無租賃關係存在云云，尚非可採。

01 (三)按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
02 方支付租金之契約。又承租人租金支付有遲延者，出租人得
03 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
04 為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之
05 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
06 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月
07 時，始得終止契約，民法第421條、第440條第1項、第2
08 項定有明文。且承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二
09 個月以上時，出租人得收回房屋，此觀土地法第100條第3款
10 之規定即明。又土地法第100條所謂之房屋兼指住屋與供營
11 業用之房屋而言(最高法院51年度台上字第370號裁判意旨、
12 94年度第3次民事庭會議決議意旨參照)。次按支付租金之催
13 告，固屬意思通知之性質，其效力之發生，應準用民法關於
14 意思表示之規定，而民法第95條第1項前段規定「非對話而
15 為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效
16 力。」惟催告通知到達相對人，僅使催告之內容發生效力，
17 不能使未包含在催告內、於催告通知到達後履行期始屆至之
18 遲延給付租金，亦發生催告之效力(最高法院106年度台上
19 字第2336號判決意旨參照)。再按「民法第四百四十條第一
20 項載，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限催告
21 承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出租人得終
22 止契約。此項規定，於出租人依耕地三七五減租條例第十七
23 條第三款終止契約時，亦適用之。上訴人就系爭耕地對被上
24 訴人之欠租兩年，雖曾派員面催剋速清繳，但『所謂剋速清
25 繳一語，仍與未定相當期限之情形並無二致，故其催告，依
26 法尚難謂為有效』。」(最高法院45年度台上字第205號民事
27 判決意參照)。查：

- 28 1. 原告之法定代理人雖稱甲○○○○另有積欠108年11月之租
29 金云云(見本院卷一第236頁)，惟嗣又改稱：原告於109年3
30 月前確實都有收到匯款(見本院卷三第319頁)，且甲○○○
31 ○如真有積欠108年11月之租金，則原告於109年4月11日催

告甲○○○○繳納租金時，何以竟僅催討109年3月及4月之租金(見中簡卷第47-49頁)，而未催討108年11月之租金，要與常情有悖，而難採取。況戊○○代表甲○○○○與原告簽訂系爭契約時，有交付押金19萬6000元予原告，為原告所是認，並據證人丁○○結證屬實(見本院卷三第303頁)，洵足認定。依據上開說明，原告於109年4月11日催告甲○○○○給付所積欠之109年3月及4月2個月租金計19萬6000元時，除擔保金抵償外，顯尚未達2個月之租金總額19萬6000元，堪認甲○○○○當時並無遲付租金總額達二個月租額情事，依前開說明，原告自無取得終止系爭契約之權利，是其主張系爭契約已因甲○○○○積欠2個月租金總額，經原告催告並於000年0月間合法終止云云，即非可採。

2. 系爭契約3份每份最後一頁下方，雖有手寫「甲○○○○負責人戊○○同意終止本合約」、「已取回押金. 現金參萬元整」及下方有「戊○○」之簽名(見中簡卷第33、39頁)、「甲○○○○負責人戊○○同意終止本合約」、「已取回押金. 現金壹拾參萬陸千元整」及下方「戊○○」之簽名(見中簡卷第45頁)。惟查：

- (1)原告先係陳稱：本件訂約時係分為3個租賃契約，153號2樓每月租金為1萬5000元，押金為3萬元；155號2樓每月租金為1萬5000元，押金為3萬元；151號1至2樓，每月租金為6萬8000元，押金為13萬6000元，承租人當時均有給付上開押金計19萬6000元，嗣經戊○○取回上開押金3萬元、3萬元及13萬6000元計19萬6000元，原告有實際交付19萬6000元予戊○○。戊○○取回押金之記載處未填載日期，係因當時忘了填載，戊○○與原告於109年4月30日合意終止系爭契約云云(見本院卷一第138、155、235-236頁)。惟甲○○○○既積欠原告109年3月及4月之租金計19萬6000元，則原告何以於109年4月底或5月初不以所積欠之租金抵充押金，反將押金19萬6000元實際返還予戊○○，實值存疑。經本院以上情質之原告後(見本院卷一第236頁)，原告旋即具狀改稱：原告未

01 實際給付押金19萬6000元予戊○○。而係戊○○於系爭房屋
02 安裝冷氣之資金為80萬元，復因資金缺乏，而以所安裝之冷
03 氣於租約到期後不可能搬離，請求原告負擔半數，待將來租
04 約到期後，冷氣歸原告所有，原告因而允諾出資，然原告嗣
05 與戊○○合意終止租約，原告請求戊○○返還前開原告出資
06 之冷氣金額，復因戊○○、丁○○無力給付違約金，故以押
07 金抵充應返還之冷氣金額，原告為免戊○○反悔，戊○○始
08 於契約上為前揭手寫內容之記載云云(見本院卷一第252
09 頁)，核原告所陳情節先後反覆，要難採信。

10 (2)證人丁○○於112年11月29日雖到庭證稱：伊裝潢時有動到
11 女兒牆，當時沒有先知會房東。當初是伊與戊○○去找原告
12 解約，房東有補助伊冷氣設備，伊有跟房東說以上開冷氣補
13 助款抵扣押金，房東係以租金扣抵冷氣設備補助款，沒有拿
14 現金出來補貼云云(見本院卷三第305至第317頁)。惟丁○○
15 與己○○間有借款等糾紛，有上開不起訴處分書在卷可按，
16 所證本有附和偏頗原告說詞之虞。況證人丁○○所稱冷氣設
17 備補助款係以租金扣抵云云，亦與原告所稱原告因而允諾出
18 資云云不符，自難採為有利於原告之認定。況戊○○於109
19 年4、5月間早非甲○○○○之合夥人，自無權代表甲○○○○
20 與原告合意終止系爭契約，原告復未舉證證明甲○○○○
21 事前同意或事後承認戊○○之無權代理行為，自對甲○○○○
22 不生合意終止系爭契約之效力。

23 (3)原告於000年0月間以甲○○○○未依限給付欠繳之2個月租
24 金為由，終止系爭契約之意思表示不合法要件，不生終止
25 系爭契約之效力，且不能認於催告通知到達後履行期始屆至
26 之遲延給付租金，亦發生催告之效力，業如前述。且被告抗
27 辯甲○○○○000年0月間之合夥人庚○○接獲原告催告繳納
28 109年3月及4月之租金後，即於109年5月2日匯款所欠之2個
29 月租金計19萬6000元予原告，然遭原告於109年5月4日匯還
30 庚○○，有被告提出之庚○○帳戶交易明細可按(見本院卷
31 三第23-25頁)，並據證人庚○○到庭結證無誤(見本院卷第2

05頁)，且為原告所是認(見本院卷三第196頁、第217-218頁)。則原告於本件繫屬後雖復多次為終止系爭契約之意思表示(見本院卷一第99頁、267頁、卷二第151頁、206頁、312頁、卷三第15頁、第237頁)，惟原告既均未依民法第440條第1項規定，定相當期限催告被告支付欠繳之租金，則原告此部分所為終止系爭契約之意思表示，自與上開規定不符，要難認原告已依首揭說明為合法之催告，更難認系爭契約已經原告合法終止。

3. 系爭契約第5條第5款係約定「房屋有改裝設施之必要，乙方(即承租人)取得甲方(即出租人)同意後，得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方交還房屋時，以營業現況返還。」，有系爭契約在卷可按，第8條第8款約定「乙方如有違約情事，經甲方催告及限期改正，而仍未改正或改正不完全時，甲方得終止本租賃契約。」，原告並未舉證證明甲○○○○更動女兒牆，已達損害原有建築程度，復未舉證證明有催告甲○○○○改善，則其以甲○○○○有更動女兒牆為由，主張終止系爭契約，即不生合法終止系爭契約之效力。

(四)基上，系爭契約既未經原告合法解除或終止，被告基於系爭契約占有使用系爭房屋，在系爭租約合法終止前，即難認係無權占有使用，原告依民法第455條前段、系爭租賃契約約定及民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並將被告之戶籍地址及甲○○○○之商業登記自系爭房屋遷出，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第455條前段、系爭租賃契約約定及民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並將被告之戶籍地址及甲○○○○之商業登記自系爭房屋遷出，為無理，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 4 月 11 日
民事第二庭 法官 江奇峰

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 113 年 4 月 11 日
書記官 許馨云

附表

編號	變更登記時間	變更後之合夥負責人	變更後之合夥人	備註
1	107.1.26	戊○○	梁世杰	本院卷一第53頁
2	108.9.20	同上	乙○○	本院卷一第57頁、全字卷第167-175頁
3	108.11.27	乙○○	庚○○	本院卷一第59頁、全字卷第177-186頁
4	109.4.13	庚○○	辛○○	全字卷第187-193頁
5	109.5.29	乙○○	辛○○	全字卷第113-123頁、第202-207