

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第291號

原告 翔元自動化機械有限公司

法定代理人 樊孝義

訴訟代理人 黃意婷律師

被告 添翼控股有限公司（已解散）

法定代理人 陳振豪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經於民國112年5月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺中市西屯區市○路000號11樓之8房屋（含地下室編號107、108號平面車位二個及B1機車位二個）騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣899,177元，及自民國111年12月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。另應自民國111年12月9日起至交還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣132,300元。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣175萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣5,247,877元為原告供擔保後，則得免為假執行。

事實及理由

一、原告擴張後訴之聲明：

（一）被告添翼控股有限公司（下稱被告公司）應將門牌號碼臺中市西屯區市○路000號11樓之8房屋（含地下室編號107、108號平面車位二個及B1機車位二個）騰空遷讓返還原告。

（二）被告公司應給付原告新臺幣（下同）899,177元，及自民國111年12月9日起至清償日止，按週年利率百分

01 之五計算之利息。另應自111年12月9日起至交還前項
02 所示房屋之日止，按月給付原告132,300元。

03 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 另陳述：

05 (一)原告為門牌號碼臺中市西屯區市○路000號11樓之8房
06 屋（下稱系爭房屋）之所有權人，有建物第一類登記
07 簿謄本可稽。兩造前於109年9月30日簽立房屋租賃契
08 約書（下稱系爭租約），由原告將系爭房屋（含平面
09 車位編號107、108號2個、B1機車位二個）出租予被
10 告公司作為辦公室使用，租期自109年10月1日起至11
11 2年9月30日止，每月租金132,300元，有系爭租約影
12 本為憑。

13 (二)被告公司自111年1月起即未按時給付租金，經原告催
14 促後，始自111年6月2日起陸續清償111年1至5月份之
15 租金，有原告兆豐銀行存摺封面及內頁影本為證，此
16 後即未再給付，計欠111年6月起至同年11月止共6個
17 月租金793,800元，另欠繳111年9月至同年11月管理
18 費共37,509元【計算式： $12,503 \times 3 = 37,509$ 】及電費
19 67,868元，均由原告代墊，亦有管理費收據暨轉帳明
20 細、台灣電力公司催繳通知書可證。原告多次催請被
21 告公司付款未果，乃於111年12月7日以神岡岸裡郵局
22 第59號存證信函為終止兩造間租賃契約之通知，並請
23 被告公司返還系爭房屋及支付所欠租金和代墊費用，
24 有存證信函及回執證明可佐。

25 (三)被告公司欠租6個月，且經原告終止系爭租約在案，
26 被告公司即不得再繼續使用系爭房屋並應立即返還租
27 賃物，為此，原告爰依民法第455條前段請求被告公
28 司將系爭房屋（含地下停車位）騰空遷讓返還原告、
29 給付所欠之6個月租金793,800元。又依系爭租約第6
30 條第1項約定，系爭房屋之水電費及管理費應由承租
31 人負擔。被告公司所欠繳之管理費及電費，原告業已

01 墊付，爰依不當得利法律關係請求被告公司返還105,
02 377元【計算式：37,509元+67,868元＝105,377
03 元】。

04 (四)租賃關係消滅後，承租人繼續占用租賃標的物，可能
05 獲得相當於租金之利益，出租人因而受有不能使用收
06 益之損害。被告公司未依約交還租賃物，受有相當於
07 租金之利益，並使原告受有相當於租金即每月132,30
08 0元之損害。原告另依不當得利法律關係，訴請被告
09 公司應自系爭租約終止之111年12月9日起至返還系爭
10 房屋之日止，按月給付原告132,300元等語。

11 二、被告公司法定代理人陳振豪到庭答辯聲明：原告之訴駁回。
12 另陳述：被告公司登記負責人雖為陳振豪，但公司已解散，
13 當初被告公司確有向原告承租系爭房屋，但不清楚公司解散
14 時有無選任清算人，至股東同意書雖為陳振豪所簽名，惟只
15 是人頭，實際負責人為訴外人王振賢（臺灣臺中地方檢察署
16 111年他字第8366號銀行法刑事案件偵查中），故陳振豪不
17 清楚租金及管理費數額，另對有無欠租及欠費，亦不清楚等
18 語。

19 三、法院得心證之理由：

20 (一)程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追
21 加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、
22 擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第25
23 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時所請求返
24 還房屋部分，原不含地下停車位在內。嗣於本院審理
25 中擴張請求被告返還房屋及停車位。核屬應受判決事
26 項聲明之擴張，程序上爰予准許。次按，法定代理權
27 有無欠缺，不問訴訟程度如何，或當事人間是否有所
28 爭執，法院均得依職權調查之。被告公司解散前所登
29 記之負責人為陳振豪，另公司解散後，復提交選任陳
30 振豪為清算人且經陳振豪本人親自簽名之股東同意書
31 予公司登記主管機關，復未見陳振豪有對被告公司提

01 起確認董事委任關係不存在之訴，加以陳振豪所指稱
02 之被告公司實際負責人王振賢，雖經本院通知，然未
03 到庭表明其始為被告公司之實際負責人。是依現有之
04 公司登記資料所示，原告主張陳振豪為被告公司解散
05 後之法定代理人一節，應為有據；陳振豪所稱伊為人
06 頭一語，尚乏積極事證可資認定。

07 (二) 實體方面：原告上開主張，業據提出建物第一類登記
08 簿謄本（本院卷第23-24頁）、房屋租賃契約書（本
09 院卷第25-28頁）、兆豐銀行存摺封面及內頁（本院
10 卷第29-33頁）、管理費收據暨轉帳明細、台灣電力
11 公司催繳通知書（本院卷第35-39頁）、神岡岸裡郵
12 局第59號存證信函、回執證明（本院卷第41-48頁）
13 等為證，形式上核屬相符；另被告公司之法定代理人
14 陳振豪自承已收受上開終止租約之存證信函，復未提
15 出被告公司有依約繳納租金及自繳管理費和電費之證
16 明。則原告以被告公司欠租6個月、未依約自繳電費
17 及管理費為由，終止系爭租約，並依租賃及不當得利
18 之法律關係，訴請被告應將系爭房屋（含編號107、1
19 08號平面車位二個及B1機車位二個）騰空遷讓返還原
20 告、給付欠租793,800元【計算式：132,300元×6月＝
21 793,800元】、返還代墊之電費及管理費105,377元
22 【計算式：67,868元＋37,509元＝105,377元】暨遲
23 延利息，另應自111年12月9日起至返還上開房屋之日
24 止，按月給付原告132,300元之相當於租金不當得
25 利，應屬有據。

26 四、綜上所述，原告主張為有理由，依租賃及不當得利之法律關
27 係，判決如主文第一、二項所示；另准原告得供擔保而為假
28 執行，及依職權為被告供擔保後得免為假執行之諭知。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判
30 決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日
02 民事第四庭 法 官 林宗成
03 上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日
07 書記官 陳盟佳