

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第240號

原告 緹承實業有限公司

法定代理人 賴育民

原告 賴主清

共同

訴訟代理人 王銘助律師

被告 會贏百業股份有限公司

救世寶有限公司

共同

法定代理人 顧振莆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告會贏百業股份有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路一段二三七號、二四三號房屋騰空遷讓返還予原告緹承實業有限公司。

二、被告救世寶有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路一段二四三之三號房屋騰空遷讓返還予原告賴主清。

三、被告會贏百業股份有限公司應給付原告緹承實業有限公司新臺幣壹佰貳拾陸萬元，及自民國一一三年三月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告救世寶有限公司應給付原告賴主清新臺幣參拾萬元，及自民國一一三年三月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被告會贏百業股份有限公司應將公司登記之所在地自門牌號碼臺中市○○區○○路一段二三七號房屋辦理遷出登記。

六、訴訟費用由被告會贏百業股份有限公司負擔百分之七十八，餘由被告救世寶有限公司負擔。

七、本判決第一項、第三項於原告緹承實業有限公司以新臺幣玖拾貳萬元為被告會贏百業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告會贏百業股份有限公司如以新臺幣貳佰柒拾伍萬伍仟貳佰柒拾壹元為原告緹承實業有限公司預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項、第四項於原告賴主清以新臺幣貳拾伍萬柒仟元為被告救世寶有限公司供擔保後，得假執行；但被告救世寶有限公司如以新臺幣柒拾陸萬玖仟柒佰貳拾玖元為原告賴主清預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時聲明第5項原為：被告會贏百業股份有限公司（下稱會贏公司）應將公司登記、營業登記及稅籍登記自門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱237號房屋）遷出。嗣於民國113年4月9日變更為：會贏公司應將公司登記之所在地自237號房屋辦理遷出登記（見本院卷第145頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，依據前揭規定，應予准許。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，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、實體方面：

一、原告主張：原告緹承實業有限公司（下稱緹承公司）將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號、243號房屋（下稱243號房屋）轉租予會贏公司，雙方並於112年1月31日簽訂房屋租賃暨資產處分契約書（下稱系爭甲租約），約定租賃期間自112年2月1日起至122年1月31日止，每月租金42萬元（含設

01 備攤還費用6萬元)，押租金84萬元；原告賴主清將門牌號
02 碼臺中市○○區○○路0段000○○0號房屋（下稱243之3號房
03 屋）出租予被告救世寶有限公司（下稱救世寶公司），雙方
04 並於112年4月27日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭乙租約），
05 約定租賃期間自112年5月1日起至122年1月31日止，每月租
06 金15萬元，押租金30萬元。詎被告自112年10月1日起均未依
07 約給付租金，而分別以押租金84萬元、30萬元抵充後，被告
08 遲付租金之總額均已達2個月租額，且遲延給付逾2個月，經
09 緹承公司、賴主清分別定期催告會贏公司、救世寶公司給
10 付，被告仍未置理，爰以113年2月29日民事準備書狀（下稱
11 系爭書狀）送達被告，作為終止系爭甲、乙租約之意思表
12 示，該書狀並於113年3月6日公示送達被告，是系爭甲、乙
13 租約均已於113年3月6日終止，會贏公司應將237號、243號
14 房屋騰空遷讓返還予緹承公司；救世寶公司應將243之3號房
15 屋騰空遷讓返還予賴主清。又會贏公司尚積欠緹承公司自11
16 2年12月1日起至113年2月29日止之租金共126萬元；救世寶
17 公司尚積欠賴主清自112年12月1日起至113年1月31日止之租
18 金共30萬元，依民法第439條前段規定，被告應如數給付。
19 另會贏公司之公司登記所在地仍係237號房屋，依系爭甲租
20 約第14條第3項約定，會贏公司應將公司登記之所在地自237
21 號房屋辦理遷出登記。爰依民法第455條前段、第439條前段
22 規定及系爭甲租約第14條第3項約定，提起本件訴訟等語。
23 並聲明：如主文第1項至第5項所示，並願供擔保，請准宣告
24 假執行。

25 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或
26 陳述。

27 三、得心證之理由：

28 （一）原告主張緹承公司將243號房屋轉租予會贏公司，雙方並
29 於112年1月31日簽訂系爭甲租約，約定租賃期間自112年2
30 月1日起至122年1月31日止，每月租金42萬元（含設備攤
31 還費用6萬元），押租金84萬元；賴主清將243之3號房屋

出租予救世寶公司，雙方並於112年4月27日簽訂系爭乙租約，約定租賃期間自112年5月1日起至122年1月31日止，每月租金15萬元，押租金30萬元。詎被告自112年10月1日起均未依約給付租金，而分別以押租金84萬元、30萬元抵充後，被告遲付租金之總額均已達2個月租額，且遲延給付逾2個月，經緹承公司、賴主清分別定期催告會贏公司、救世寶公司給付，被告仍未置理。原告遂以系爭書狀送達被告，作為終止系爭甲、乙租約之意思表示。又會贏公司尚積欠緹承公司自112年12月1日起至113年2月29日止之租金共126萬元；救世寶公司尚積欠賴主清自112年12月1日起至113年1月31日止之租金共30萬元。另會贏公司之公司登記所在地仍係237號房屋等節，業據原告提出系爭甲、乙租約、支票暨退票理由單、台中軍功郵局第391、454、432號存證信函暨收件回執、臺中市政府地方稅務局112年房屋稅繳款書及現場照片為證（見本院卷第19至64頁、第75至76頁、第151至159頁），核與原告所述相符，被告復未到場爭執，堪信為真實。

（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。次按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。然土地法第100條係就出租人得收回租賃房屋之事由所為之規定，與民法第440條第1項出租人定期催告承租人支付租金之規定，乃屬二事。故出租人基於土地法第100條第3款承租人欠租之事由收回房屋，仍應依民法第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付（最高法院105年度台上字第1841號判決意旨參

照)。查被告均自112年10月1日起即遲付租金，經原告定期催討，仍未清償，業如前述。又被告既均自112年10月1日起即遲付租金，經依土地法第100條第3款規定分別先以押租金84萬元、30萬元抵償會贏公司、救世寶公司積欠之租金額後，被告遲付租金之總額，仍達2個月之租額，且已遲延給付逾2個月。是原告主張以系爭書狀公示送達被告作為終止系爭甲、乙租約之意思表示，應屬有據。而本院已於113年3月6日依職權將系爭書狀公示送達被告，依民事訴訟法第152條後段規定，應自公告之翌日起，發生效力，堪認緹承公司、賴主清確已於113年3月7日分別合法終止系爭甲、乙租約。原告主張其等係於113年3月6日合法終止系爭甲、乙租約，應有誤會。

(三)再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。查緹承公司、賴主清已於113年3月7日分別合法終止系爭甲、乙租約，業如前述，而依前揭規定，被告於系爭甲、乙租約終止後，即應返還租賃物予原告。是會贏公司應將237號、243號房屋騰空遷讓返還予緹承公司；救世寶公司應將243之3號房屋騰空遷讓返還予賴主清。

(四)另按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段亦有明定。而依系爭甲租約第4條、第5條約定：237號、243號房屋租金為每月42萬元，應於每月5日前繳納，押租金為84萬元；依系爭乙租約第3條、第5條約定：243之3號房屋租金為每月15萬元，應於每月5日前繳納，押租金為30萬元（見本院卷第22、28頁）。又押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號判決意旨參照）。另遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約

01 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1
02 項、第203條亦有明定。查被告自112年10月1日起至113年
03 3月7日原告終止系爭甲、乙租約之日止，均未給付租金，
04 然會贏公司及救世寶公司已分別於簽訂系爭甲、乙租約時
05 交付緹承公司、賴主清押租金84萬元、30萬元，故於系爭
06 甲、乙租約終止後，上開押租金應發生當然抵充之效力，
07 經抵充後，被告均尚積欠自112年12月1日起至113年3月7
08 日止之租金。是緹承公司請求會贏公司給付自112年12月1
09 日起至113年2月29日止之租金共126萬元；賴主清請求救
10 世寶公司給付自112年12月1日起至113年1月31日止之租金
11 共30萬元，均無不合。又原告以起訴狀繕本之送達，再次
12 催告被告給付上開租金，然被告仍未給付，即應負遲延責
13 任。是緹承公司、賴主清依民法第439條規定，分別請求
14 會贏公司給付126萬元、救世寶公司給付30萬元，及均自
15 起訴狀繕本送達翌日即113年3月15日（起訴狀繕本於113
16 年2月23日公示送達被告，並自113年3月14日起發生合法
17 送達之效力，見本院卷第99、101頁）起至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息，核屬有據。

19 （五）末依系爭甲租約第14條第3項約定：「承租人應將租賃房
20 屋回復原狀點交予出租人，屬於承租人之相關設備及物品
21 及廢棄物必須清空，並遷出戶籍或其他營業登記等」（見
22 本院卷第24頁），而會贏公司於系爭甲租約終止後，其公
23 司登記之所在地現仍係237號房屋，有經濟部商工登記公
24 示資料查詢結果附卷可參（見本院卷第89頁），是緹承公
25 司依系爭甲租約第14條第3項約定，請求會贏公司將其公
26 司登記之所在地自237號房屋辦理遷出登記，核屬有據。

27 四、綜上所述，緹承公司依民法第455條前段規定，請求會贏公
28 司將237號、243號房屋騰空遷讓返還予緹承公司；依民法第
29 439條前段規定，請求會贏公司給付126萬元，及自113年3月
30 15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依系爭甲
31 租約第14條第3項約定，請求會贏公司將其公司登記之所在

01 地自237號房屋辦理遷出登記；賴主清依民法第455條前段規
02 定，請求救世寶公司將243之3號房屋騰空遷讓返還予賴主
03 清；依民法第439條前段規定，請求救世寶公司給付30萬
04 元，及自113年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算
05 之利息，均有理由，應予准許。

06 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告聲明第1項至
07 第4項部分與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌
08 定相當擔保金額，予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項
09 規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執
10 行。惟原告聲明第5項係命會贏公司為一定之意思表示，故
11 在本判決確定前，不生擬制之法律效果，而不得為假執行之
12 宣告，應予駁回。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
14 書。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
16 民事第四庭 法 官 董庭誌

17 正本係照原本作成。

18 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（須
19 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
21 書記官 王政偉