

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1038號

原告 新巧企業有限公司

法定代理人 周皓梵

訴訟代理人 葉民文律師

被告 晶葉酵素生物科技股份有限公司

法定代理人 許安邦

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5萬2985元及自民國114年4月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自門牌號碼臺中市○○區○○區00路00號1樓建物遷出。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1萬7662元為被告供擔保後，得假執。惟被告如以新臺幣5萬2985元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告經合法通知，無正當理由，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。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴

之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。經查，原告起訴時原聲明：(一)被告應將門牌號碼為臺中市○○區○○區00路00號1樓（如起訴狀附圖所示）之建物（下稱系爭建物）全部騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）20萬2985元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)被告應自民國114年2月1日起至返還第1項之房屋之日止，按月給付原告6萬1425元；(四)被告應將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出。嗣因被告已遷讓返還系爭建物，原告於本院114年4月22日言詞辯論期日當庭撤回第1、3項聲明之訴，業經記名筆錄在卷（見本院卷第43頁），因被告尚未為本件之言詞辯論，原告此部分撤回，合於前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於113年6月18日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），被告向伊承租系爭建物，租期自113年7月15日起至114年7月14日止，每月租金6萬1425元，被告於114年1月底已積欠租金、水電費共計20萬2985元，伊前以存證信函限期催繳，否則終止租約，被告仍未給付，被告遲付租金總額已達2個月以上，系爭租約業經合法終止，雖被告已於114年4月間返還系爭建物，惟積欠租金尚未清償，且未將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出，伊依系爭租約之相關約定，請求被告給付租金20萬2985元及將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出等語。並聲明：(一)被告應給付原告20萬2985元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，惟具狀陳述以：伊實際無法辦

理遷址流程作業，伊同意自系爭建物遷出公司所在地址，伊已於114年3月24日匯款15萬元予原告，作為清償部分租金等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告向原告承租系爭建物，租期自113年7月15日起至114年7月14日止，每月租金6萬1425元，被告於114年1月底已積欠租金、水電費合計20萬2985元，經原告終止租約，被告已於114年4月間將系爭建物騰空遷讓返還予原告，然未將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出，業據提出廠房租賃契約書、存證信函等為證（見本院卷第5-17頁），堪信為真實。

(二)原告主張：被告於114年1月底已積欠租金、水電費合計20萬2985元，依系爭租約相關約定請求被告給付等語。查被告對於積欠租金、水電費乙事，並不爭執，且已於114年3月24日匯款15萬元予原告，作為清償部分租金，有匯款回條在卷可稽（見本院卷第39頁），復為原告所不爭執，是原告得請求被告給付之積欠租金、水電費，應為5萬2985元（計算式：202985元－150000元＝52985元），逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

(三)原告主張：依系爭租約備註欄約定，被告應將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出等語。經查：

1. 系爭租約備註欄：甲（即原告，下同）乙（即被告，下同）雙方同意，照原合約從113年7月15日起至114年7月14日止再續約1年。租金每月6萬1425元。...若逾期7天未入甲方帳戶內，甲方有權終止契約並沒收全額押金10萬7000元整。乙方於15天內遷出原租賃廠房，及公司執照，工廠登記證（見本院卷第11頁）。

2. 系爭租約已經原告終止，被告迄未將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出，為被告所不爭執，

且被告同意辦理（見本院卷第33頁），是原告此部分請求，核屬有據。

四、綜上所述，原告請求被告給付5萬2985元及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月2日（見本院卷第27頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨請求被告應將公司所在地、營業稅籍、工廠登記等地址自系爭建物遷出，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。又遷出登記部分為意思表示，依強制執行法第130條規定，須待判決確定始能為之，不合假執行之宣告條件，是原告此部分假執行之聲請，應予駁回。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之訴雖一部勝訴，一部敗訴，惟僅請求租金一部敗訴，本院酌量本件訴訟係肇因於被告未依約履行而生，認為本件訴訟之訴訟費用，均由被告負擔，較為允洽，故命由被告一造負擔訴訟費用。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
民事第六庭 法 官 謝慧敏

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 114 年 4 月 30 日
書記官 張隆成

