

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2245號

原告 佺岳醫材科技股份有限公司
(原名佺岳股份有限公司)

法定代理人 劉采嫻

訴訟代理人 林軍男律師

被告 大豐餐飲股份有限公司

兼 法 定

代 理 人

即 清算人 黃名締 (原名黃名志)

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃名締應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號、臺中市○○區○○路0號房屋全部騰空遷讓返還予原告。

被告大豐餐飲股份有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋全部騰空遷讓返還予原告。

被告大豐餐飲股份有限公司應將「大豐餐飲股份有限公司大甲分店」營業(稅籍)登記地址自門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號1樓辦理遷出登記。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告提供新臺幣346,933元為被告黃名締供擔保後，准為假執行；但被告黃名締如以新臺幣1,040,800元預供擔保，得免為假執行。本判決第二項於原告提供新臺幣232,567元為被告大豐餐飲股份有限公司供擔保後，准為假執行；但被告大豐餐飲股份有限公司如以新臺幣697,700元預供擔保，得免為假執行。

01 事實及理由

02 壹、程序事項：

03 被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無
04 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
05 一造辯論而為判決。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：

08 臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱923號房屋）、臺
09 中市○○區○○路0號房屋（下稱2號房屋，並與923號房屋
10 合稱系爭房屋）均為原告所有，被告黃名締（簽約時原名黃
11 名志）於民國112年1月16日與原告（簽約時原名佺岳股份有
12 限公司）簽訂租賃契約書，由被告黃名締向原告承租系爭房
13 屋，租賃期間自111年11月1日起至121年10月31日止，每月
14 租金由新臺幣（下同）28萬元逐年漲至40萬元，押租金為60
15 萬元（下稱系爭契約）。被告黃名締於承租系爭房屋之後，
16 將其中923號房屋交由被告大豐餐飲股份有限公司（下稱被
17 告大豐公司）於該址經營料鐵哥醬燒鐵板大甲店，並以923
18 號房屋作為大豐公司大甲分店營業登記地址。被告黃名締自
19 113年11月1日起未依約給付租金，累計至114年3月止已積欠
20 租金共145萬元，扣除押租金60萬元，尚積欠租金85萬元。
21 原告於114年1月24日以苑裡社苓郵局第1號存證信函催告被
22 告黃名締給付遲延租金未果，遂於114年3月12日依系爭契約
23 第12條第2款約定，以苑裡社苓郵局第3號存證信函通知終止
24 兩造系爭房屋租賃契約，並將此份存證信函全部內容以通訊
25 軟體LINE通知被告黃名締之配偶，其回覆會留言給被告黃名
26 締等語。原告為期明確再以起訴狀之送達，為終止兩造系爭
27 房屋租賃契約之通知。為此，爰依民法第179條、第767條第
28 1項請求被告黃名締應將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告
29 之意思表示。另923號房屋實際使用人為被告大豐公司，為
30 無權占用人，爰依民法第179條、第767條第1項規定請求被
31 告大豐公司將923號房屋全部騰空遷讓返還予原告，及辦理

01 營業地址之遷出登記。並聲明：前三項請求如主文第一至三
02 項所示；第一、二項請求，願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
04 作何聲明或陳述。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張之前揭事實，業據提出113、114年房屋稅繳納證明
07 書、原告之經濟部准予變更登記公文函、系爭房屋第二類登
08 記電子謄本、系爭房屋第一類登記謄本及異動索引、租賃契
09 約書、系爭房屋現況照片、被告大豐公司商工登記資料查詢
10 表、被告未付租金計算表及歷期繳納租金之銀行交易明細、
11 苑裡社苓郵局第1號存證信函及回執、苑裡社苓郵局第3號存
12 證信函及回執、原告負責人與被告黃名締配偶LINE對話紀錄
13 截圖等為證（見本院卷第41頁至118頁、第155至169頁），
14 並有本院調得被告大豐公司變更登記表、被告大豐公司法定
15 代理人戶役政查詢個人基本資料附卷足參（見本院卷第135
16 至138頁、第173頁），被告經合法通知，未於言詞辯論期日
17 到場，亦未提出書狀作何陳述供本院審酌，堪信原告之主張
18 為真正。

19 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
21 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次按無法
22 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民
23 法第179條定有明文。又租賃期間承租人遲付租金之總額達
24 二個月之金額，並經出租人定相當期間限催告，仍不為支
25 付，出租人得提前終止租約，系爭契約第12條第2款約有明
26 文。查，系爭房屋為原告所有，且被告黃名締自113年11月1
27 日起積欠租金逾2個月以上，經原告催告後仍未給付租金，
28 並終止系爭房屋租賃契約，既經本院認定屬實如前，則被告
29 迄今繼續占用系爭房屋自屬無權占用。是原告依上揭法條及
30 約定，終止租約，並請求被告各應騰空所占用之系爭房屋，
31 將占用之系爭房屋返還予原告，被告大豐公司亦應自923號

01 房屋辦理營業地址遷出登記，即屬有據，應予准許。
02 四、綜上所述，原告請求被告黃名締應將系爭房屋全部騰空遷讓
03 返還予原告。被告大豐公司應將923號房屋全部騰空遷讓返
04 還予原告。被告大豐公司應將「大豐餐飲股份有限公司大甲
05 分店」營業（稅籍）登記地址自923號房屋1樓辦理遷出登
06 記，為有理由，應予准許。
07 五、原告陳明聲明第一、二項部分願供擔保，聲請宣告假執行，
08 合於民事訴訟法第390條第2項規定，應予准許。並依民事訴
09 訟法第392條第2項之規定，酌定被告均得供全額擔保免為假
10 執行。
11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本願審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
13 此敘明。
14 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
15 第1項前段、第390條第2項、第392條第2項、第78條規定，
16 判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
18 民事第七庭 法 官 王詩銘

19 以上正本，係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
23 書記官 曾靖文