

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3411號

原告 宮廷遊戲科技有限公司

法定代理人 鍾明晃

訴訟代理人 劉亭均律師

被告 台灣日聯股份有限公司

法定代理人 吳冠璋

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年12月19日  
言詞辯論終結，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18樓之2房屋及  
地下4樓147號停車位騰空返還予原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣304,817元，及自民國114年11月19日  
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應將公司登記地址及營業事業登記地址自第一項房屋辦  
理遷出登記。
- 四、被告應自民國114年10月11日起至返還房屋之日止，按日給  
付原告新臺幣3,333元。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第1項於原告以新臺幣660,000元供擔保後，得假執  
行。但被告如以新臺幣1,966,300元為原告預供擔保，得免  
為假執行。
- 七、本判決第2項於原告以新臺幣110,000元供擔保後，得假執  
行。但被告如以新臺幣304,817元為原告預供擔保，得免為  
假執行。
- 八、本判決第4項得假執行，但被告如於每期到期時各以新臺幣  
3,333元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)原告於民國112年9月28日與被告簽署112年中院民公仁字第1  
03 508號公證書租賃契約書（下稱系爭租約），由原告將其所  
04 有門牌號碼臺中市西屯區市○路000號18樓之2房屋及地下四  
05 樓147號停車位（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自112年  
06 9月28日起至117年9月27日止，約定被告應於每月27日前給  
07 付租金新臺幣（下同）50,000元，並約定管理費、水電費等  
08 由被告自行負擔。被告前積欠114年5月至7月共3個月租金，  
09 經原告以114年7月11日黎明郵局000629號存證信函催告被告  
10 應於函到7日內給付，惟被告於114年7月14日收受上開存證  
11 信函，遲至114年7月31日匯款給付100,000元，仍積欠114年  
12 7月份租金。詎料，被告114年8月及9月租金亦逾期未付，積  
13 欠租金總額已達2個月以上，原告又以114年8月28日臺中英  
14 才郵局001501號律師存證信函催告被告應於函到5日內給付1  
15 14年7月份至9月份租金及至清償日止之遲延給付違約金、11  
16 4年5月及6月遲延給付違約金共計78,500元，然被告於114年  
17 8月29日收受後迄今仍置之不理；甚至連114年10月份租金亦  
18 未給付，積欠租金總額已達4個月，故原告再以114年10月2  
19 日臺中法院郵局112212號律師存證信函催告被告應於函到7  
20 日內給付114年7月份至10月份租金共200,000元及至清償日  
21 止之遲延給付違約金、114年5月及6月遲延給付違約金78,50  
22 0元、114年5月至9月份管理費用26,317元，共計304,817  
23 元，倘被告逾期未給付，逕以本函終止與被告間租賃契約之  
24 意思表示，不另通知。然被告於114年10月3日收受迄今均未  
25 給付，是以雙方間之租賃關係已於114年10月11日合法終  
26 止。

27 (二)基上，原告依民法第440條第1、2項、第455條規定及系爭租  
28 約第7條第5款約定，終止租約後請求被告返還租賃物，並將  
29 公司登記地址及營業事業登記地址自系爭房屋辦理遷出登  
30 記；依系爭租約第6條第3款請求被告給付114年5月及6月之  
31 遲延給付違約金78,500元；依系爭租約第6條第2款請求被告

01 給付違約金及第7條第5款保證金作為違約金不予退還。依系  
02 爭租約第7條第1款後段請求被告給付管理費26,317元。綜  
03 上，被告應給付原告304,817元、返還系爭房屋予原告，並  
04 將公司登記地址及營業事業登記地址辦理遷出登記。

05 (三)並聲明：1.被告應將門牌號碼臺中市西屯區市○路000 號18  
06 樓之2房屋及地下4樓147號停車位騰空返還於原告。2.被告  
07 應給付原告304,817元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清  
08 償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告應將公司登記  
09 地址及營業事業登記地址自第一項房屋辦理遷出登記。4.被  
10 告應自114年10月11日起至返還房屋之日止，按日給付原告  
11 3,333元之違約金。5.願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：因經濟不景氣，所以有欠繳房租，對原告主張之  
13 事實均不爭執，且認諾原告請求之權利存在等語，資為抗  
14 辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔  
15 保，請准免為假執行之宣告。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張之事實有民間公證人連宏仁事務所112年中院民公  
18 仁字第1508號公證書、黎明郵局000629號存證信函、臺中英  
19 才郵局001501號存證信函、太吉法律律師事務所114年8月28  
20 日、114年10月2日律師函、臺中法院郵局112212號存證信  
21 函、中華郵政掛號郵件收件回執、114年期房屋稅繳款書、  
22 黎明郵局000787號存證信函、親家T3市政國際中心管理委員  
23 會收據單等在卷可稽（見本院卷第17至55頁），且為被告所  
24 不爭執，自堪信為真實。

25 (二)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於  
26 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條  
27 定有明文。又被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係  
28 之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾  
29 之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係果  
30 否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年  
31 度台上字第153號判決意旨參照）。查：本件原告上開請

01 求，業據被告於114年12月19日言詞辯論期日到庭表示同意  
02 原告之請求（見本院卷第112頁），揆諸前開說明，本院自  
03 應本於被告之認諾，為其敗訴之判決。從而，原告依民法第  
04 440條第1、2項、第455條規定及系爭租約第7條第5款、第6  
05 條第2、3款及第7條第1、5款約定，請求被告給付304,817元  
06 及自114年10月11日起至返還房屋之日止，按日給付原告新  
07 臺幣3,333元，並應返還系爭房屋予原告及將公司登記地址  
08 及營業事業登記地址辦理遷出登記。

09 四、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。關於  
10 原告勝訴部分，除請求被告應將被告公司登記在系爭房屋之  
11 登記地址及營業事業登記地址為遷出登記之部分，依其性質  
12 不適於為假執行外，其餘請求因被告認諾，是依民事訴訟法  
13 第389條第1項第1款之規定，應依職權宣告假執行，爰各酌  
14 定如主文所示之擔保金額，併予准許。

15 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
17 民事第六庭 法 官 莊毓宸

18 上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附  
20 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日  
22 書記官 陳念慈