臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第85號

原　　告　竑城科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡美惠

訴訟代理人　蘇建榮律師

　　陳文忠

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　情定團膳餐飲國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱俊泰

訴訟代理人　蔡文斌律師

　　林冠廷律師

　　李明峯律師

上列當事人間請求遷讓房地事件，經本院於民國111年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將臺南市永康區鹽行段1532、1532-12、1532-16、1533-4、1534-3、1535地號土地，及坐落其上建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○路000號房屋）遷讓返還予原告。

二、前項之履行期間為3個月。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣28,539,911元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣85,619,733元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告前於民國103年5月22日將所有坐落臺南市永康區鹽行段1532、1532-12、1532-16、1533-4、1534-3、1535地號土地（重測後為臺南市○○區○○○段000○000○000○000○000

○000地號)，及其上建物即門牌號碼臺南市○○區○○○路000號房屋(下合稱系爭租賃物)出租被告，雙方並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，約定租賃期間自民國103年6月1日起至113年3月31日止，共9年10個月，租金每月新臺幣(下同)1,764,000元(含營業稅)，於每月5日前給付，雙方並於臺灣臺南地方法院所屬民間公證人吳明烈事務所作公證書。其後，於108年4月份起，將租金調降為每月1,218,000元。詎被告自110年6月份起即未再付租金，原告於110年8月12日寄發存證信函催告被告給付租金未果；再於110年9月8日寄發存證信函通知被告終止租約；又於110年10月27日再次函知被告，表示以110年11月30日為兩造租賃契約終止日，前開函文經被告於110年10月28日收受，惟被告迄今仍未遷讓系爭租賃物交還原告。為此，提起本件訴訟，依民法第455條規定及系爭租賃契約第8條之約定，請求被告遷讓房地等語。

㈡並聲明：

1.被告應將臺南市永康區鹽行段1532、1532-12、1532-16、1533-4、1534-3、1535土地，及坐落其上建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○路000號房屋）遷讓返還予原告。

2.願供擔保請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

㈠被告租用系爭租賃物經營餐飲業，時常有外燴（辦桌)之業務，配合政府禁止餐飲內用、結婚不宴客等防疫措施，自110年5月至同年10月間無法營業，訂單均遭取消，被告營業收入頓時驟降，仍須支付食材費用、水電費及勞工薪資，此並非被告於103年5月22日簽約時所能預料。新冠肺炎疫情於今年4月間再度爆發，每日確診人數數以萬計，全國經濟景氣及消費者之消費力度，均仍未回復至110年5月疫情爆發以前，被告係因不可抗力且不可歸責之因素，致無力繳付租金，並非故意無故不履行系爭租賃契約之給付義務。被告受

政府公告「禁止餐飲內用、結婚不宴客」防疫措施影響，無力繳付每月1,218,000元之高額租金，倘許原告依系爭租賃契約請求被告給付每月高額租金，顯非事理之平，依民法第227條之2規定，被告得請求調降疫情期間即110年6月起迄今之租金。

㈡被告於疫情期間縱有收入，均先給付員工，以保障弱勢員工之權益，使員工得維持其基本生活需求，被告曾於110年9月15日及110年11月10日，分別以台南地方法院郵局存證號碼1368號及1639號存證信函向原告請求租金減免或分期償還積欠租金，讓員工得免於失業。原告固於110年10月27日以台南地方法院郵局存證號碼1571號存證信函，主張被告積欠租金達2個月以上而於同年11月30日終止租約，請求被告遷讓返還系爭租賃物，並於111年2月11日提起本件訴訟，惟原告所得利益僅為提前終止契約所獲得2年4個月之使用權能，被告卻因此須支付鉅額裝潢拆除及廢棄物處理費用，支付員工資遣費，員工亦因原告終止租約而面臨失業，恐無法維持其基本生活。衡量上開一切情狀，原告主張終止租約所得利益極少，而被告及員工所受之損失甚大，原告主張終止租約，依民法第455條規定及系爭租賃契約第8條第2、3項約定，請求被告遷讓返還系爭租賃物，係屬民法第148條第1項規定之權利濫用，顯非適法。

㈢縱鈞院認原告主張終止租約，依民法第455條規定及系爭租賃契約第8條第2、3項約定，請求被告遷讓返還系爭租賃物，為有理由，惟被告使用系爭租賃物經營餐飲業已近10年，另覓他處營業，關於自購或承租，進而議價、簽約、交屋及裝潢等事項，均非短期間能完成。況遷讓房屋本非立時可就，長期間不能履行，且兩造原為租賃關係，與一般無權占有，容有差異。被告依民事訴訟法第396條第1項規定，請求定3年履行期間以利被告搬遷等語。

㈣並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

3.訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告於103年5月22日將所有坐落臺南市永康區鹽行段1532、1532-12、1532-16、1533-4、1534-3、1535地號土地(重測後為臺南市○○區○○○段000○000○000○000○000○000地號)，及其上建物即門牌號碼臺南市○○區○○○路000號房屋(下合稱系爭租賃物)出租予被告，並簽立房屋租賃契約書，約定租賃期間自103年6月1日至113年3月31日，共9年10個月，租金每月1,764,000元（含營業稅），於每月5日前給付，雙方於臺灣臺南地方法院所屬民間公證人吳明烈事務所作成公證書。

㈡被告自110年6月起即未依約給付租金，原告於110年8月12日寄發台南地方法院郵局1200號存證信函催告被告給付租金，經被告於110年8月13日收受。

㈢原告於110年9月8日寄發台南地方法院郵局1331號存證信函通知被告終止租約，經被告於110年9月8日收受。

㈣原告於110年10月27日寄發台南地方法院郵局1571號存證信函通知被告租約於110年11月30日終止，經被告於110年10月28日收受。

㈤原告對被告聲請強制執行，由臺灣臺南地方法院110年度司執字第125266號受理，已向花蓮第一信用合作社永康分社扣押875,675元、國泰世華商業銀行股份有限公司成功分公司扣押104,827元及被告所有之保險箱1,408,700元。

㈥原告對連帶保證人鄭卜益聲請強制執行，由臺灣臺南地方法院110年度司執字第125266號受理，已查封坐落臺南市○○區○○段000地號、臺南市○○區○○段000地號、臺南市○○區○○段000地號及臺南市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼門牌號碼為臺南市○○區○○○街000號建物，現仍強制執行中。

四、得心證之理由：

㈠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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項及第455條前段分別定有明文。經查，被告自110年6月起未給付租金，迄至同年8月已積欠逾2期以上之租金，而原告於110年8月12日以台南地方法院郵局1200號存證信函催告被告給付租金，經被告於110年8月13日收受前開催告函後，仍未給付租金；原告復於110年9月8日再以台南地方法院郵局1331號存證信函為終止系爭租賃契約之意思表示，經被告於110年9月8日收受等情，此有原告提出上開存證信函及收件回執各2份在卷可稽(見本院卷第35至47頁)，並為兩造所不爭執，足認原告已定相當期限，催告被告於期限內支付租金，被告仍未支付，原告因之終止租賃契約，且該終止租約之意思表示已於110年9月8日合法送達被告，則系爭租賃契約於被告收受終止意思表示時起(即110年9月8日)，發生終止之效力。縱原告復於110年10月27日另以台南地方法院郵局1571號存證信函通知被告於110年11月30日終止系爭租賃契約，及被告亦曾於110年9月15日及110年11月10日以存證信函向原告表示，以分期償還減免租金方式為給付等語，亦不影響系爭租賃契約業已終止之事實。是以系爭租賃契約於終止後，原告依租賃物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭租賃物，自屬有據，應予准許。

㈡被告雖辯稱被告因疫情爆發，配合政府防疫措施，致收入驟減，無力繳付租金，是不可歸責於被告，且終止系爭租賃契約，原告所得利益極少，而被告及員工所受之損失甚大，有權利濫用情形云云，為原告否認。

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14

8條定有明文。查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例意旨參照）。又判斷權利之行使，是否以損害他人為主要目的、是否合於社會衡平、有無權利濫用之情形，應盱衡該權利之性質、當事人之關係、經濟社會狀況、權利人因權利行使所能取得之利益、他人及國家社會因其權利行使所受之損失，以及其他主、客觀因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之行使有失社會衡平者，即得認有權利濫用之情形。而攸關大眾利益之公共設施所應審究之「忍耐限度」與「利益比較衡量」，前者應從受害利益之性質及程度，侵害行為之態樣、性質、程度及社會上評價、地區性、土地利用之先後關係等因素加以審酌，後者則除審究受害利益之性質及程度，侵害行為之態樣、性質、程度外，應再斟酌侵害行為之公共性與公益性，地點是否適當等具體情形。

2.經查，系爭租賃物為原告所有，原告本於所有權自得收益或處分系爭租賃物，且依系爭租賃契約，兩造原約定每月租金為1,764,000元，然租賃期間，原告已同意於108年4月份起調降租金為1,218,000元，雖被告因受疫情影響，營業收入驟減，有酌減或分期給付租金之需求，亦應事先徵得原告同意，另為協議租金給付之方式與數額，惟被告卻逾期拒絕給付租金，其影響原告之權益自屬重大，是原告以此為由終止與被告間之租賃關係，乃屬權利之正當行使，縱有影響被告現實使用系爭租賃物利益之情形，此為未履行契約義務之被告所應面對之當然結果，難謂原告主張終止租約有何權利濫用情事。再者，租賃物返還請求權為法律所賦予之權利，不論從權利本質、社會觀念而言，原告本件請求皆屬權利之正當行使，尚未逾越必要之範圍，並無原告行使權利係以損害

被告為主要目的或違反誠信原則之情形存在，是認被告抗辯原告終止系爭租賃契約為濫用權利云云，自屬無據，並無可採。

㈢按判決所命之給付，其性質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利益，法院得於判決內定相當之履行期間；履行期間，自判決確定或宣告假執行之判決送達於被告時起算，民事訴訟法第396條第1項前段、第3項定有明文。經查，被告承租系爭租賃物從事餐飲及婚宴喜慶綜合服務等事業，且為經營婚宴業務對系爭租賃物為相當裝潢，考量尋覓其他類似租賃物不易，且需安置原有設備、器具，並雇用工人拆除或搬遷，非立時就可完成，又依原告表示最多可寬限1 個月搬遷等語（見本院卷第137 頁），爰酌定被告遷讓返還系爭租賃物之履行期間為3個月，以兼顧兩造利益。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約及民法第455條之規定，請被告遷讓返還如主文第1項所示之系爭租賃物，為有理由，應予准許，並酌定遷讓返還履行期間為3個月。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，被告雖另以因有情勢變更之情形，應核減租金、違約金等抗辯，惟原告並未於本訴訟請求被告給付租金、相當於租金之不當得利或違約金等之主張及聲明，則兩造就此部分之攻擊防禦方法經審酌後，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　22　　日

民事第三庭　　法　官　田幸艷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　7　　月　　22　　日

書記官　駱映庭