

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第981號

原告 陳金珠

法定代理人 楊洪宜

訴訟代理人 周聖錡律師

被告 佳禾環保科技有限公司

法定代理人 陳雅媚

被告 林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年4月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人應將門牌號碼臺南市○○
區○○街000號房屋騰空返還予原告。

被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人應於被繼承人蔡震州之遺
產範圍內給付原告新臺幣557,242元，及自民國115年3月21日起
至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告佳禾環保科技有限公司應將「公司所在地」及「營業稅籍登
記地址」自門牌號碼臺南市○○區○○街000號1樓辦理遷出登
記。

訴訟費用由被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人於被繼承人蔡
震州之遺產範圍內負擔10分之9，被告佳禾環保科技有限公司負
擔10分之1。

事實及理由

一、被告佳禾環保科技有限公司（下稱佳禾公司）之法定代理人
陳雅媚雖以個人名義具狀表示：其係在不知情情況下遭不法
掛名為佳禾公司股東及董事，並未實際參與經營管理，無處

理公司登記事務之能力與權限，其已向本院提起確認股東暨董事關係不存在之訴，並同時聲請解散佳禾公司及選任清算人，惟查，陳雅媚提起確認股東關係不存在之訴，業經本院以113年度訴字第2309號民事判決駁回其訴，陳雅媚雖提起上訴，然已於民國114年10月29日撤回上訴，全案確定，另陳雅媚聲請本院裁定解散佳禾公司，並選派清算人，然本院迄今尚未裁定，業據本院調閱本院113年度訴字第2309號、114年度司字第1號卷查明屬實，是被告佳禾公司之法定代理人仍為陳雅媚，合先敘明。

二、被告佳禾公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：原告為門牌號碼臺南市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，原告於民國109年12月16日與訴外人蔡震州就系爭房屋1樓、2至4樓分別簽立房屋租賃契約書（下合稱系爭租約），租期均為110年1月1日至115年12月31日止，系爭房屋1樓每月租金為新臺幣（下同）5,000元，押租金5,000元，系爭房屋2至4樓每月租金25,000元，押租金25,000元，並約定水電費由蔡震州自行負擔。蔡震州承租系爭房屋後，將系爭房屋1樓提供予被告佳禾公司登記「公司所在地」及「營業稅籍登記地址」。詎蔡震州自110年12月起至其於113年11月2日死亡止共積欠租金570,000元，扣除押租金30,000元，尚欠540,000元，另積欠電費16,534元、水費708元。蔡震州死亡後，電費及水費部分原告已代為繳清，因蔡震州之全部繼承人均已拋棄繼承，系爭租約應當然歸於消滅。原告爰依租賃契約、民法第179條之規定，請求被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人於被繼承人蔡震州之遺產範圍內給付租金540,000元、水電費共17,242元，依民法第455條、第767條第1項前段之規定，請求被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人遷出返還系爭房屋，依民法第767條第1項中段之規定，請求被告佳禾公司辦理「公司

所在地」及「營業稅籍登記地址」遷出系爭房屋登記。並聲明：求為判決如主文第1、2、3項所示。

四、被告方面：

（一）被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人：對原告訴之聲明第1、2項之請求，沒有意見。

（二）被告佳禾公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、原告主張之上開事實，業據其提出建物謄本、系爭房屋1樓、2至4樓租賃契約、帳戶交易明細、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司繳費憑證、佳禾公司之商工登記公示資料、系爭房屋稅籍資料為證，並經本院調取本院113年度監宣字第641號、113年度司繼字第4451號卷查明屬實，復為到庭之被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理所不爭執，被告佳禾公司則未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀以供本院參酌，本院依上開調查證據之結果，堪信原告之上開主張為真實。

六、按民法第452條前段規定：「承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止租約」，其立法目的旨在使承租人死亡而有繼承人繼承其租賃權時，於其繼承人無須繼續租賃契約者，應使之得以終止契約。惟如承租人死亡，而無繼承人或繼承人全部拋棄繼承時，因已無契約承租人主體存在，應解為其租賃關係當然歸於消滅（最高法院109年度台上字第2112號民事判決意旨參照）。系爭房屋之承租人蔡震州已於113年11月2日死亡，蔡震州之全部繼承人均已拋棄繼承，業如前述，依上開說明，系爭租約當然歸於消滅。

七、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第179條、第767條第1項分別定有明文。蔡震州既積欠原告租金540,000元及水電費共17,242元（電費1

6,534元、水費708元），則原告依租賃契約之法律關係及民法第179條之規定，請求被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人於被繼承人蔡震州之遺產範圍內給付租金540,000元、水電費共17,242元，合計共557,242元，自屬有據。系爭租約歸於消滅，已如前述，被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人已無占用系爭房屋之權限，被告佳禾公司亦已無權將該公司「公司所在地」及「營業稅籍登記地址」登記在系爭房屋1樓，則原告依民法第767條第1項規定，請求被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人應將系爭房屋騰空返還予原告；被告佳禾公司應將「公司所在地」及「營業稅籍登記地址」自門牌號碼臺南市○○區○○街000號1樓辦理遷出登記，為有理由，均應予准許。

八、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係及民法第179條、第767條第1項之規定，請求被告林瑞成律師即蔡震州之遺產管理人應將系爭房屋騰空返還予原告，及於被繼承人蔡震州之遺產範圍內給付原告557,242元，及自起訴狀繕本送達之翌日即115年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告佳禾公司應將「公司所在地」及「營業稅籍登記地址」自門牌號碼臺南市○○區○○街000號1樓辦理遷出登記，為有理由，均應予准許。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
民事第三庭 法 官 蘇正賢

以上正本係照原本作成。

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 115 年 4 月 15 日
書記官 林容淑