臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第23號

上　訴　人　情定團膳餐飲國際股份有限公司
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
被 上訴 人　竑城科技股份有限公司
法定代理人　蔡美惠
訴訟代理人　陳文忠
　　蔡宜均律師

上列當事人間請求遷讓房地事件，上訴人對於民國111年7月22日臺灣臺南地方法院111年度重訴字第85號第一審判決提起上訴，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張： 被上訴人前於民國103年5月22日，將其所有坐落臺南市永康區○○段000a、000a-12、000a-16、000b-4、000c-3、000d地號土地（重測後為臺南市永康區○○○段000、000、000、000、000、000地號，下合稱系爭土地），及其上門牌臺南市永康區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）出租予上訴人，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自103年6月1日起至113年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）176萬4,000元（含營業稅），於每月5日前給付，兩造並於臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）所屬民間公證人吳明烈事務所作成公證書。嗣於108年4月份起，租金調降為每月121萬8,000元。詎上訴人自110年6月份起未給付租金，被上訴人於110年8月12日寄發存證信函催告給付租金未果，於110年9

月8日寄發存證信函通知終止租約，又於110年10月27日再次函知上訴人，表示以110年11月30日為兩造租賃契約終止日，經上訴人於110年10月28日收受，惟上訴人仍未遷讓返還系爭房地。爰依民法第455條規定、系爭租約第8條約定，請求上訴人遷讓返還系爭房地等語。

二、上訴人則以：上訴人為經營大型婚宴廣場，向被上訴人承租面積約3,528平方公尺之系爭房地，以供消費者舉辦大型宴會，且系爭房地緊鄰四線道之臺1線道路，便於遊覽車行駛。而臺南市市內道路狹小，且因繼承造成土地切分零碎或為數眾多繼承人所共有，上訴人實難於3個月內覓得與系爭房地面積、位置相當之租賃物。又目前臺南市工地缺工情形嚴重，上訴人非室內裝修業者，顯無可能於3個月內能臨時雇得工人，安置原有設備、器具、拆除或搬遷，並完成室內裝修。原判決酌定3個月履行期間，並非合理，請求定3年履行期間，以利上訴人搬遷等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，並定履行期間為3個月，上訴人就前開履行期間不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決主文第二項廢棄。㈡上廢棄部分，定履行期間應延長為3年。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於103年5月22日簽立系爭租約，由上訴人承租被上訴人所有系爭房地，租賃期間自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176萬4,000元（含營業稅），於每月5日前給付。兩造並於臺南地院所屬民間公證人吳明烈事務所作成公證書（103年度南院民公明字第0614號）。（補字卷第21-33、91-117頁）

㈡兩造於108年4月起，調降租金為每月121萬8,000元。（原審卷第61、91頁）

㈢上訴人自110年6月起未依約給付租金。被上訴人於110年8月12日寄發台南地方法院郵局0000號存證信函，催告上訴人給

付110年6至8月租金，內容如原審補字卷第35-37頁所示。上訴人於110年8月13日收受該存證信函，並於110年9月15日委請蔡文斌律師寄發臺南地方法院郵局000000號存證信函回覆被上訴人，略以：上訴人因疫情影響，從110年6月份起無法支出租金。最近疫情有緩和，企盼能分期償還積欠之租金，並繼續出租予上訴人。蘇建榮律師、被上訴人分別於110年9月16、17日收受該存證信函。(補字卷第35-39頁、原審卷第31-33頁)

㈣被上訴人於110年9月8日委請蘇建榮律師寄發台南地方法院郵局0000號存證信函予上訴人，內容略以：上訴人自110年6月份起未再依約給付租金，積欠110年6至8月租金365萬4,000元，被上訴人依系爭租約第8條第2項寄發存證信函，限期上訴人給付所欠租金，上訴人逾前開催告期限仍未給付，以本函送達視為終約之告知。上訴人於110年9月9日收受該存證信函。(補字卷第41-47頁)

㈤被上訴人於110年10月27日委請蘇建榮律師寄發台南地方法院郵局0000號存證信函，通知系爭租約於110年11月30日終止。上訴人於110年10月28日收受該存證信函。(原審補字卷第49-53頁)

㈥被上訴人對上訴人聲請強制執行，由臺南地院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87萬5,675元、國泰世華商業銀行股份有限公司成功分公司扣押10萬4,827元，及上訴人所有之保險箱140萬8,700元。(原審判決不爭執事項㈤)

㈦被上訴人對連帶保證人鄭卜益聲請強制執行，由臺南地院110年度司執字第125266號受理，已查封坐落臺南市永康區○○段000地號、臺南市永康區○○段000、000地號土地，及臺南市永康區○○段000地號土地暨其上門牌臺南市永康區○○○街000號建物，嗣後被上訴人已撤回前開對鄭卜益之強制執行。

五、兩造爭執事項：

上訴人主張遷讓房屋之履行期間應為3年，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠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或命分期給付。經原告同意者，亦同，民事訴訟法第396條第1項定有明文。又民事訴訟法第396條第1項之規定，不過認法院有斟酌判決所給付之性質得定相當之履行期間之職權，非認當事人有要求定此項履行之權利（最高法院86年度台上字第366號裁定參照）。

㈡查原判決以系爭租約已於110年9月發生終止效力，命上訴人應將系爭房地遷讓返還被上訴人，並定履行期間為3個月，上訴人僅就原判決所定履行期間之判決部分提起上訴一節，為上訴人陳明（本院卷第93、114頁）在卷可按。上訴人雖抗辯：臺南市大坪數房地供給稀少，上訴人難於3個月內覓得與系爭房地面積、位置相當之租賃物，且目前臺南市工地缺工情形嚴重，上訴人亦非室內裝修業者，顯無可能於3個月內能臨時雇得工人，安置原有設備、器具、拆除或搬遷，並完成室內裝修，故請求改定履行期間為3年，以利上訴人搬遷云云，惟核諸上訴人自110年6月起即未依約給付租金，經被上訴人催告，仍未給付，而經被上訴人終止租約等情，為上訴人所不爭執（不爭執事項㈢、㈣），其亦不爭執被上訴人係合法終止系爭租約（本院卷第114頁），則上訴人就系爭租約於110年9月間終止後，須遷讓返還系爭房地之事，已能預先規劃安排，另覓場地安置原有設備、器具等，且迄至111年7月22日原審判決時，亦已近9個月，原判決為兼顧兩造利益，再酌定履行期間3個月，並無不合。上訴人以其須覓得與系爭房地面積、位置相當之租賃物，並完成室內裝修，始能搬遷為辯，並無可採。其聲請履勘現場，及聲請向臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市室內設計裝修商業同業公會，函詢：承租人如欲查得或裝修與系爭房地總面積相當，且得作為婚宴會館使用之物件，平均查詢期間或

設計裝潢之工期等，均無調查之必要。

七、綜上所述，原判決就命上訴人遷讓返還系爭房地部分，定履行期間3個月，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　8　　日

民事第二庭　審判長法　官　吳上康

法　官　李素靖

法　官　林育幟

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　8　　日

書記官　羅珮寧

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。