

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第301號

上訴人 弘璟商務中心有限公司

法定代理人 甘信宏

訴訟代理人 郭文彥

被上訴人 雅烽興業有限公司

法定代理人 陳群友

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109年6月9日本院臺北簡易庭109年度北簡字第6240號第一審判決提起上訴，本院於民國110年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及訴訟費用裁判均廢棄。
被上訴人應給付上訴人新臺幣陸萬元。
被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹萬貳仟伍佰元。
其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第3款定有明文，上開規定復為簡易訴訟第二審程序所準用，同法第436條之1第3項並有明文。上訴人在原審原聲明請求：「(一)被告應將公司登記之

01 地址自臺北市○○區○○街00號9樓之1處遷出；(二)被告應給
02 付原告6萬元。」，經原審駁回上訴人之訴，上訴人就敗訴
03 部分提起上訴，並於本院中再將請求欠繳租金增加新臺幣
04 (下同)1萬2500元，核其追加請求並未變更原來訴訟標的
05 及原因事實，應屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規
06 定，應予准許。

07 二、本件被上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
08 5條所列各款之情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而
09 為判決，合先敘明。

10 貳、實體部分：

11 一、上訴人於起訴主張：被上訴人於民國103年10月22日向上訴
12 人承租坐落臺北市○○區○○街00號9樓之1房屋（下稱系爭
13 房屋）做為被上訴人公司營業登記之用，首期契約雙方約定
14 租期半年即自103年10月22日起至104年4月22日止，每月租
15 金2500元，於每年4月21日及10月21日前給付半年租金1萬50
16 00元，並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約）為憑，嗣被上
17 訴人積欠上訴人自107年4月22日至109年4月21日共24個月租
18 金6萬元未付，爰依民法第450條第1項規定及系爭租約法律
19 關係請求被上訴人將公司地址自系爭房屋遷出及給付欠繳租
20 金等語。並聲明：(一)被上訴人應將公司登記之地址自系爭房
21 屋遷出。(二)被上訴人應給付上訴人6萬元。原判決駁回上訴
22 人之訴，上訴人對敗訴部分提起上訴，復於本院審理時主張
23 被上訴人所欠繳之租金已達7萬2500元，其上訴聲明為：(一)
24 原判決廢棄。(二)被上訴人應將公司登記之地址自系爭房屋遷
25 出。(三)被上訴人應給付上訴人7萬2500元。

26 二、被上訴人於原審及本院均未於言詞辯論期日到場，亦均未提
27 出任何書狀作何聲明或陳述。

28 三、本院得心證之理由：

29 (一)被上訴人於103年10月22日向上訴人承租系爭房屋做為被上
30 訴人公司營業登記之用，雙方約定租賃期限半年即自103年1
31 0月22日起至104年4月22日止，租金每個月2500元，押金為7

500元，租金為6個月繳交一次等情，有上訴人提出之系爭租約1份在卷可稽（見原審卷第17頁至第19頁），上開事實首堪信為真正。

(二)上訴人請求被上訴人應將公司登記之地址自系爭房屋址遷出部分，為無理由：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。是租賃物之返還自以租賃關係業經合法終止為前提，系爭租約業經合法終止之事實，自應由上訴人負舉證之責。查上訴人於原審係於109年1月2日起訴，於原審請求之被上訴人積欠租金期間係107年4月22日至109年4月21日，是以上訴人於原審之主張而言，已可見兩造間之租賃關係於上訴人原審起訴時並無終止之情事，此部分業經原審質之上訴人兩造間租賃關係期限，上訴人陳稱：租賃期限迄今等語（見原審卷第94頁），亦可佐證兩造間之租賃關係尚未經終止之情。上訴人雖於本院中提出存證信函證明業已終止系爭租約乙情，然109年7月2日存證信函未檢附送達證書，110年4月8日存證信函仍係向被上訴人所設系爭房屋地址送達，本院審理中之訴訟文書對被上訴人所設上開地址送達，均以「查無此公司」為由退回等情，有109年7月2日臺北迪化街郵局存證號碼000215號存證信函、110年4月8日臺北迪化街郵局存證號碼000110號存證信函、送達證書各1份、本院送達證書3份在卷可稽（見本院卷第179頁至第181頁、第191頁、第235頁、第265頁、第281頁至第283頁），是上訴人終止系爭租約之意思表示難認已合法送達被上訴人。基此，兩造間租賃關係既未經合法終止，上訴人請求被上訴人應將公司登記之地址自系爭房屋址遷出，自屬無據。

(三)上訴人請求被上訴人給付自107年4月22日至109年9月21日共29個月租金7萬2500元部分，有理由：

兩造間租賃關係尚未經合法終止，業經本院認定如前，在租賃關係存續中，被上訴人自有依系爭租約給付租金之義務。上訴人主張被上訴人積欠自107年4月22日至109年9月21日共

29個月租金7萬2500元等情，業據上訴人提出107年1月29日至110年4月29日存摺交易明細1份為證（見本院卷第287頁至第370頁），確無被上訴人給付租金之相關交易紀錄，上訴人之上開主張堪信屬實，上訴人依系爭租約法律關係請求上開期間之月租金總額7萬2500元，自屬有據。

四、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付7萬2500元，為有理由，應予准許，逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許之其中6萬元部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；又上訴人於本院追加請求之1萬2500元部分，亦有理由，爰判決如主文第3項所示。至於上訴人其餘請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應予駁回。

五、本件上訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 20 日
民事第二庭 審判長法官 林鈺琅
法官 郭子彰
法官 李子寧

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

書記官 黃幸雪
中 華 民 國 110 年 5 月 20 日