

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7145號

原告 台灣金聯資產管理股份有限公司

法定代理人 施俊吉

訴訟代理人 陳永嚴律師

被告 普亞達實業有限公司

法定代理人 黃秋燕

被告 台灣餐飲零售系統股份有限公司

十二派科技有限公司

上二人共同

法定代理人 游高峻

被告 台灣第一商盟股份有限公司

法定代理人 游宜洋

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國111年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告臺灣餐飲零售系統股份有限公司、普亞達實業有限公司、十二派科技有限公司及臺灣第一商盟股份有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0巷0號1樓房屋及臺北市○○區○○○路0段0巷0號地下三樓B3-11號停車位騰空遷讓返還原告。

被告臺灣餐飲零售系統股份有限公司、普亞達實業有限公司及十二派科技有限公司應將公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區

○○○路0段0巷0號1樓辦理公司遷出登記。

訴訟費用由被告等連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣339,033元為被告等供擔保後，得假執行。但被告等如以新臺幣1,017,100元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因不動產之物權涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；前二條之規定，於本法定有專屬管轄訴訟，不適用之。民事訴訟法第10條第1項、第26條定有明文。經查，本件原告係依民法第767條第1項前段之規定，請求被告返還門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段0巷0號1樓房屋及臺北市○○區○○○路0段0巷0號地下三樓B3-11號停車位（下稱系爭建物），自係因不動產之物權涉訟，依據前開民事訴訟法條文之規定，應專屬於不動產所在地之本院為第一審管轄法院，合先敘明。

二、被告普亞達實業有限公司（下稱普亞達公司）、臺灣第一商盟股份有限公司（下稱臺灣第一商盟公司）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

（一）緣被告臺灣餐飲公司與原告於民國108年12月17日就坐落門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段0巷0號1樓之建物簽訂租賃契約並經本院所屬民間公證人戴慧雯公證，另於109年12月1日就地下三樓編號11號之停車位簽訂租賃契約（下稱系爭租約）。又被告臺灣餐飲公司因與被告普亞達公司及十二派科技有限公司（下稱十二派公司）合作業務有使用租賃標的物之需求，該二公司遂分別設籍於系爭建物中，現場並另有臺灣餐飲公司合作之臺灣第一商盟公司掛牌使用系爭建物。

01 (二)然因被告臺灣餐飲公司自110年4月1日起，即未依約繳納租
02 金，故原告於110年8月31日以台北長春路郵局第1011號存證
03 信函向渠等為催告通知，並於同年10月19日以台北長春路郵
04 局第1279號及1280存證信函向渠等為終止系爭租約之通知。
05 是以，因兩造間之系爭租約已由原告合法終止，應足認被告
06 等人已無合法之占有權源，從而，原告爰依民法第767條第1
07 項、第455條以及系爭租約第7條等規定，請求被告等騰空遷
08 讓返還系爭建物。

09 (三)又被告臺灣餐飲公司、普亞達公司及十二派公司等，公司之
10 所在地均係設定於系爭建物，此有公司登記資料隨狀可憑；
11 惟被告等應已無權占用系爭房屋而應將系爭房屋返還原告，
12 詳如上述，是原告另依民法第767條第1項之規定，請求被告
13 臺灣餐飲公司、普亞達公司及十二派公司等辦理公司之遷出
14 登記。

15 (四)並聲明：

- 16 1.被告臺灣餐飲公司、普亞達公司、十二派公司及臺灣第一商
17 盟公司應將系爭建物騰空遷讓返還原告。
- 18 2.被告臺灣餐飲公司、普亞達公司及十二派公司應將公司登記
19 地址自門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段0巷0號1樓辦理
20 公司遷出登記。
- 21 3.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告臺灣餐飲公司、十二派公司則表示：因為疫情的關係，
23 我們的生意下滑非常嚴重，因為我公司的客戶都是餐飲業，
24 所以我們有非常多的貨款都收不進來，我們有一些銀行的貸
25 款及員工的薪資，為了要讓公司維持經營，所以我們在租金
26 的付款是比較慢的，在10月之後景氣有一些回溫還有五倍
27 卷，我們的客戶也有一些貨款也給我們了，我們也有爭取一
28 些股東的資金，所以在12月份有跟原告的業務部溝通，是否
29 可以先匯一部分的租金，上禮拜有匯四個月的租金到原告公
30 司的戶頭，希望讓我們繼續承租辦公室等語。

31 三、被告普亞達公司、臺灣第一商盟公司未於言詞辯論期日到

場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、經查，原告主張之上開事實，業據其提出系爭房屋110年繳款稅單、金聯-資2-房租-000-0000租賃契約及公證書，及金聯-資2-停租-000-0000租賃契約、現場照片、110年8月31日以台北長春路郵局第1011號存證信函及回執、110年10月19日台北長春路郵局第1279號、1280存證信函及回執、系爭建物謄本、公司登記資料等件為證（見本院卷第15-62頁），核與其主張相符，堪信原告主張之事實為真實。從而，原告依民法第767條第1項、第455條等規定及系爭租約第7條之約定，請求被告等返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

五、另原告就訴之聲明第1項陳明願供擔保，聲請宣告假執行等情，經核與規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權，並依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行；至原告就訴之聲明第2項陳明願供擔保，聲請宣告假執行等情，因遷出登記部分為意思表示，依強制執行法第130條規定，須待判決確定始能為之，是原告此部分假執行之聲請不合假執行之宣告條件，自應予駁回，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
民事第二庭 法 官 陳雅瑩

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 111 年 1 月 28 日
書記官 鄭以忻