

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3399號

原告 江順隆

江郁清

江予安

共同

訴訟代理人 王莉

被告 玫黎桑國際娛樂有限公司

碧麒沃克有限公司

飛亞娛樂文化有限公司

共同

法定代理人 渡辺尊俊 (WATANABE TAKATOSHI)

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年11月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告玫黎桑國際娛樂有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號15樓房屋騰空返還予原告。
- 二、被告應將公司所在地登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號15樓房屋辦理遷出登記。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告玫黎桑國際娛樂有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；
02 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主
03 管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定，公司法第24
04 條、第25條、第26條之1分別定有明文。又按公司之清算，
05 以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決
06 議，另選清算人者，不在此限，公司法第79條定有明文，並
07 依同法第113條第2項規定於有限公司準用之。被告飛亞娛樂
08 文化有限公司（下稱飛亞娛樂公司）於民國113年11月4日經
09 臺北市政府以府產業商字第11336085100號函廢止公司登
10 記，依法應行清算程序，惟迄未向法院呈報清算人等節，有
11 經濟部商工登記公示資料查詢、清算人查詢結果（見本院卷
12 第273頁、第283頁）可佐，而被告飛亞娛樂公司之股東為渡
13 辺尊俊等情，有飛亞娛樂公司變更登記表（見本院卷第279
14 至281頁）可參，則依前開規定，即應以被告飛亞娛樂公司
15 之股東即渡辺尊俊為法定清算人，並為被告飛亞娛樂公司之
16 法定代理人進行本件訴訟。

17 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
18 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。原告於
19 訴訟繫屬中將其對門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號15
20 樓（下稱系爭房屋）之所有權移轉登記予訴外人李金泉，有
21 系爭房屋土地建物查詢資料（見本院卷第323頁）可稽，則
22 原告本件依民法第767條第1項規定請求被告將公司所在地登
23 記地址自系爭房屋辦理遷出登記之訴訟標的法律關係，已移
24 轉於訴外人李金泉，惟依前開規定，於訴訟無影響。另本院
25 已依民事訴訟法第254條第4項規定，將本件訴訟繫屬之事實
26 通知訴外人李金泉（見本院卷第325至327頁），附此敘明。

27 三、被告受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
28 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
29 而為判決。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：兩造前於111年12月13日就原告共有之系爭房屋

01 簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自111年
02 11月20日起至112年12月19日止，被告並將公司所在地登記
03 地址均設為系爭房屋之地址。詎被告於112年12月19日系爭
04 租約租期屆滿後，未將系爭房屋騰空返還予原告，亦未將公
05 司所在地登記地址自系爭房屋辦理遷出登記。爰依系爭租約
06 法律關係、民法第455條規定，請求被告將系爭房屋騰空返
07 還予原告；依民法第767條第1項規定，請求被告應將公司所
08 在地登記地址自系爭房屋辦理遷出登記等語，並聲明：(一)被
09 告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號15樓房屋騰空
10 返還予原告。(二)被告應將公司所在地登記地址自系爭房屋辦
11 理遷出登記。

12 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
13 何聲明或陳述。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
16 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
17 有明文。原告主張兩造前於111年12月13日簽訂系爭租約，
18 租賃期間自111年11月20日起至112年12月19日止，現租期已
19 屆滿，被告應依民法第455條規定將系爭房屋騰空返還予原
20 告等語。經查，原告與被告玫黎桑國際娛樂有限公司（下稱
21 玫黎桑公司）於111年12月13日就系爭房屋簽訂系爭租約，
22 約定租賃期間自111年11月20日起至112年12月19日止等情，
23 有原告提出之系爭租約（見本院卷第31至33頁）可考，則原
24 告主張被告玫黎桑公司於租期屆滿後，應依民法第455條規
25 定將系爭房屋騰空返還予原告等語，洵屬有據。至原告另依
26 系爭租約之法律關係、民法第455條規定，請求被告碧麒沃
27 克有限公司（下稱碧麒沃克公司）、飛亞娛樂公司返還系爭
28 房屋之部分，則因被告碧麒沃克公司、飛亞娛樂公司並非系
29 爭租約之契約當事人，而屬無據。

30 (二)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
31 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權

01 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。原告
02 主張系爭租約租期屆滿，被告已無權繼續使用系爭房屋，應
03 依民法第767條第1項規定，將其公司所在地登記地址自系爭
04 房屋辦理遷出登記等語。查原告於起訴時為系爭房屋之所有
05 權人，被告之公司所在地登記地址迄今均為系爭房屋等節，
06 有系爭房屋建物所有權狀、經濟部商工登記公示資料查詢
07 （見本院卷第35至39頁、第269至273頁）可佐，而系爭租約
08 租期已屆滿，被告攻黎桑公司應返還系爭房屋等節，如前所
09 述，則被告無權繼續使用系爭房屋，其公司所在地登記地址
10 仍為系爭房屋，已妨害原告對系爭房屋之所有權，原告主張
11 被告應依民法第767條第1項規定，將公司所在地登記地址自
12 系爭房屋辦理遷出登記等語，即屬有據。

13 四、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項規定，請求
14 (一)被告攻黎桑公司應將系爭房屋騰空返還予原告。(二)被告應
15 將公司所在地登記地址自系爭房屋辦理遷出登記，為有理
16 由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
18 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
19 列，附此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
21 書。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日

23 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

24 法官 宣玉華

25 法官 張庭嘉

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

