臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第131號

原　　告　李俊六
訴訟代理人　趙惠如律師
被　　告　宥建股份有限公司
法定代理人　林楷嶧

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○○街○○○號之建物全部遷讓交還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸萬參仟元供擔保後得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣壹拾捌萬玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實與理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務之範圍內，為公司負責人；公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限；不能依前項規定定清算人時，法院得因利害關係人之聲請，選派清算人；清算人於執行清算事務範圍內，除本節有規定外，其權利義務與董事同，公司法第24條、第25條、第8條第2項、第322條及第324條分別定有明文可參。又公司之解散，除因合併、破產外，其法人人格並非即告消滅，必須經清算程序，並俟清算完結後，始喪失其人格，在清算完結前，於清算範圍內視為猶尚存續（最高法院102年度台上字第2771號判決可資參照）。

二、經查，被告宥建股份有限公司因有開始營業後自行停業6個月以上之情事，為經濟部命令解散，此有經濟部商業司商工登記公示資料查詢紀錄、經濟部民國109年5月20日經授中字

第10935010930號函在卷可佐（見本院卷第129頁至第132頁），揆諸首揭說明，被告公司應行清算程序。又經本院依職權調閱被告公司之章程、工商電子閘門紀錄，未見被告公司在其章程中就清算人另有規定，抑或股東會曾經另選清算人（見本院卷第133頁至第136頁），被告公司之董事原為林楷嶧、黃志杰、林玉勤等3人，任期自105年9月2日至108年9月1日止，此有被告公司之股份有限公司設立登記表在卷可考（見本院卷第43頁至第46頁），於經濟部命令解散前，該3位董事之任期早已屆至，未經合法改選；而被告公司已進入清算程序，無改選董事之必要，原有董事會及董事之職權因此停止，亦無公司法第195條第2項規定之適用，是被告公司應無合法在任之董事可資擔任其清算人，堪以認定。是原告聲請為被告公司選派清算人，經本院於109年6月29日以109年度司字第10號民事裁定選派林楷嶧為被告公司之清算人，有上開裁定影本在卷可參（見本院卷第143至145頁）。又本件依原告所提證據資料可知，被告公司迄今尚與原告間有本件租賃債權債務關係存在，堪認其仍有未了事務而尚未清算完結，其公司法人格仍然存續而有當事人能力，且依法應以其清算人即林楷嶧為被告之法定代理人，合先敘明。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第3項分別定有明文。查原告起訴時，訴之聲明為「1.被告應將坐落門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○○街○○ 號之建築改良物(下稱系爭建物)全部遷讓返還與原告。2.被告應給付原告新台幣（下同）330,000元整，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自109年2月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告55,000元。3.被告應給付原告660,000元整，及自起

訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自109 年2月1日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告110, 000元。4.原告願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院卷第11頁)，嗣原告於109年11月19日言詞辯論期日，當庭撤回上開訴之聲明第2、3項（見本院卷第162頁），而被告就本件起訴部分，未曾於期日到場為言詞辯論，亦未曾提出書狀答辯，是原告上開撤回，應無庸得被告同意，合先敘明。

四、被告公司經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告方面：

㈠被告公司於106年9月15日與原告簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭契約），由被告向原告承租系爭建物，每月租金55,000元，租賃期限自106年10月1日起至108年9月30日止，兩造約定租金給付方式為每期支付1個月租金，付租日為每月1日，由被告公司於每年9月20日簽發12張支票逐月供原告兌現。

㈡詎被告公司所開立108年8月份及同年9月份之支票，屆期提示竟均因存款不足遭退票，原告於108年9月6日以彰化永安郵局第73號存證信函催告被告依約繳付108年8月、9月租金，並表明不再續租與被告，請求被告於租賃期滿即108年9月30日將上開房屋遷讓返還與原告，惟被告均置之不理等語。

㈢為此，依系爭契約、民法第455條請求被告返還租賃物，並聲明如主文所示。

二、被告方面：被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院判斷：

㈠按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞

辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280條第1、3項定有明文。經查，原告主前開事實，業據其提出與其所述相符之系爭租約、支票暨退票理由單、存證信函、彰化縣000000000000○○○鄉○○段○○○○號建號謄本（見本院卷第17至37頁、第167頁）為證，而被告經合法通知未到庭，且未提出任何書狀作何聲明及陳述，揆諸上開規定，已發生視為自認之法律效果，自堪信原告上開之主張為真實。

㈡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。又租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，同法第450條第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租賃物，否則，即應負給付遲延責任（最高法院69年台上字第4001號判例意旨參照）。查系爭契約第2條約定租賃期限：自106年10月1日起至108年9月30日止，計貳年零月；第6條第2項：契約期滿後，甲方（按指出租人即原告）有意繼續出租，乙方（按指承租人即被告）有優先承租權，但出租條件須另訂及契約書另設立等語（見本院卷第17頁、第21頁），故系爭契約應於108年9月30日屆滿時終止，兩造復未續訂租賃契約，被告就系爭建物已無合法使用權限，被告拒不搬遷，應屬無權占有。原告依系爭契約第5條第6項所定：「乙方於租期期滿，應即持本契約標的物清理乾淨交還，不得向甲方請求遷移費或任何費用」（見本院卷第19頁），及民法第455條第1項前段之規定，請求被告騰空返還系爭房屋，應屬有據。

四、綜上所陳，原告依系爭租約、民法第455條前段，請求被告應將系爭建物遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保後准許之，並依職權酌定相當之擔保，令被告得預供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　3　　日

民事第二庭法　官　王姿婷

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　109　　年　　12　　月　　3　　日

書記官　吳曉玟