

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第603號

原告 健倫實業股份有限公司

法定代理人 鍾梅珠

訴訟代理人 李代婷律師（訴訟中解除委任）

李國煒律師

被告 微旅有限公司

清算人

即法定

代理人 李基益律師

參加人 鄭崇文律師即賴克強之遺產管理人

上列當事人間請求確認租賃契約關係不存在事件，本院於民國109年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告與被告就原告所有門牌號碼為桃園市○○區○○街○○號建物（除頂樓一間小辦公室外）、健倫賓館經營權、員工、各項生財器具、裝潢設備等之租賃關係不存在。

二、被告應將被告之公司設立、營利事業、旅館業登記等所有登記，自第一項所示門牌號碼建物辦理遷出登記。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、參加訴訟費用由參加人負擔。

五、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

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。前條解散之公司在清算時期中，得為了結現務及便利清算之目的，暫時經營業務，公司法第24條、第25條、第26條分別定有明文。是公司解散後應行清算程序，且清算完結前，公司之法人格於清算範圍內仍存續，必待清算完結後，公司之法人格始歸消滅。又有限公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者

，不在此限，公司法第113條準用第79條規定甚明。經查，本件被告微旅有限公司之法定代理人原為賴克強，惟其已於民國107年11月1日死亡，有其個人基本資料查詢結果附卷可稽（見個資卷），而被告為一人公司，其唯一股東賴克強死亡後，其繼承人均拋棄繼承，並經本院於109年5月22日以109年度司字第16號裁定選派李基益律師為被告之清算人，此有本院109年度司字第16號民事裁定影本在卷可參（見本院卷第49至51頁），而被告迄今未終結清算程序，其法人格尚未消滅，李基益律師現既為被告之清算人，依公司法第8條第2項之規定，於執行職務範圍內，為該公司之負責人即法定代理人，合先敘明。

（二）另民事訴訟法第58條第1項規定：「就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加」，同法第65條第1項亦規定：「當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。」，而所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者而言（參見最高法院51年台上字第3038號民事判例及104年度台抗字第146號民事裁判意旨）。本件原告提起本件訴訟係因被告自法定代理人死亡後，未依約給付租金，而被告之法定代理人原為賴克強，賴克強係唯一股東，有被告公司登記事項在卷可參（見本院個資卷），而鄭崇文律師即賴克強之遺產管理人，倘被告在本件訴訟受敗訴判決，股東權益即賴克強之遺產將同受敗訴之不利益，參照前揭最高法院51年台上字第3038號民事判例及104年度台抗字第146號民事裁判意旨，即可能因被告之敗訴，於法律上依該裁判內容或執行結果，將致受有不利益之情事，在客觀上即屬具有法律上利害關係之

01 第三人，於109年10月7日具狀聲請參加訴訟，表明為輔
02 助被告而參加，並繳納參加訴訟裁判費，此有該民事參加
03 訴訟狀可稽，依前揭民事訴訟法第58條第1項規定，其聲
04 請參加訴訟，尚無不合，應准許之。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：兩造於103年7月18日簽訂租賃契約，約定由被
07 告承租原告所有坐落桃園市○○區○○街○○號建物整棟（除
08 頂樓一間小辦公室外，下稱系爭建物）、健倫賓館經營權、
09 現有員工及各項生財器具、裝潢設備等，每月租金為新臺幣
10 （下同）250,000元，租賃期間自103年9月1日起至113
11 年8月31日止（下稱系爭租賃契約），嗣於107年11月1日
12 被告之原法定代理人賴克強死亡後，被告即未再支付租金予
13 原告，經原告以律師函向被告為催告，被告仍未給付，是既
14 經原告以律師函催促其履行否則終止租約，被告仍無故拒不
15 履行，兩造間之租約亦已合法終止，又縱認前開終止並非適
16 法，原告亦以民事準備狀繕本送達時，為催告之意思表示否
17 則終止租約，而被告迄今仍未給付租約，是兩造之租賃關係
18 應已生終止之效力，為此，爰依民法第455條、第767條第
19 1項之規定，提請本件訴訟等語。並聲明：（一）請求確認
20 兩造間簽立之系爭租賃契約之租賃契約關係不存在。（二）
21 被告應將被告之公司設立、營利事業、旅館業登記等所有登
22 記，遷出系爭建物；（三）就聲明第2項，願供擔保請准宣
23 告假執行。

24 二、被告則以：被告目前只有欠租25萬元，目前租賃物即系爭建
25 物遭第三人即王牌旅館集團占用，且第三人占用之情形係因
26 原告交付及出租。此段期間被告未繳付租金，係因原告違法
27 出租造成被告損害，以及期間所收取租金之不當得利，被告
28 以對於原告金錢債權與原告對於被告可請求之租金債權進行
29 抵銷，抵銷之意思表示除當庭陳述及答辯狀作為送達原告之
30 方式。至於實際欠租或是找補的金額，尚待結算。並聲明：
31 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、參加人賴克強之遺產管理人則以：原告所提出之原證4律師
02 函係向伊為催告，惟伊僅係賴克強之遺產管理人，非被告公
03 司之法定代理人，原告之催告自不合法，其所為之終止系爭
04 租賃契約主張，亦當然無理由。又原告自賴克強死亡後即將
05 系爭建物另行交付訴外人使用，原告既未給付租賃標的物予
06 被告，被告自得拒絕給付租金，故原告主張被告積欠租金達
07 2個月以上，經催告後仍未給付而終止租約，應無理由等語
08 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 四、原告主張其為系爭建物之所有權人，並與被告於103年7月
10 18日簽訂系爭租賃契約，約定由被告承租系爭建物、健倫賓
11 館經營權、現有員工及各項生財器具、裝潢設備等，每月租
12 金為250,000元，租賃期間自103年9月1日起至113年8
13 月31日止；被告自其前法定代理人賴克強107年11月1日死
14 亡時起，即未再給付租金予原告等情，業據其提出系爭租賃
15 契約、律師函為證（見本院109年度壠司調字第123號卷，
16 下稱壠司調卷，第29至49頁），且為被告所不爭執，堪信為
17 真實。

18 五、本院得心證之理由：

19 （一）按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
20 提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之
21 存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀
22 態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而
23 言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件
24 原告主張兩造有系爭租賃契約存在，惟被告自107年11月
25 1日起即未給付租金，積欠租金已逾1年以上，經原告催
26 告後仍未給付，致原告終止租賃契約，而被告之公司設立
27 、營利事業、旅館業登記等現仍登記在系爭建物，則兩造
28 間對系爭租賃契約之法律關係即有不明之處，且原告此項
29 不安之狀態得以確認判決除去之。從而，原告提起本件訴
30 訟有即受確認判決之法律上利益，先予敘明。

31 （二）按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
02 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
03 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440
04 條第1項、第2項前段分別定有明文。經查，被告自107
05 年11月1日起即未再給付租金，迄今積欠之租金已逾2個
06 月，依前開規定，原告得催告被告償還積欠租金，若被告
07 未於期限內給付，原告得終止系爭租約。又原告雖主張其
08 已於109年1月8日寄發律師函催告被告於7日內給付，
09 倘未給付則終止系爭租約，並以起訴狀繕本送達為終止系
10 爭租賃契約之意思表示，惟觀諸該律師函係對被告之前法
11 定代理人賴克強之遺產管理人催告請求給付租金，是其所
12 為之催告自不合法，亦不生終止系爭租約之效力。

13 (三) 被告雖一再辯稱：系爭建物現經原告出租及交付予第三人
14 使用，致被告無從利用及繳納租金云云，被告自107年11
15 月1日起即未給付租金，迄今尚未舉證證明系爭建物遭第
16 三人占用致其無法使用之時間為何時起、亦從未提出自10
17 7年11月1日起2個月內，因租賃物不合使用目的而向原告
18 主張租金無法繳付之相關證據，是其所辯，洵屬無據。
19 又原告另以109年9月10日當庭交付民事準備狀繕本催告
20 被告於7日內給付租金，上開期限屆至，被告仍未清償，
21 而原告再以109年10月5日民事綜合辯論意旨狀繕本送達
22 作為終止系爭租約之意思表示，為屬有據，民事綜合辯論
23 意旨狀繕本係109年10月6日送達被告清算人，業據被告
24 所不爭執（見本院109年10月23日言詞辯論期日筆錄），
25 故系爭租賃契約已於109年10月6日起發生終止效力。從
26 而，原告請求確認與被告就系爭租賃契約關係不存在，應
27 屬有理。

28 (四) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於
29 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455
30 條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又以無權占
31 有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所

有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由。本件被告於系爭租賃契約終止後，已無使用系爭建物之合法權源，原告自得依民法第455條前段、民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭建物。又按對於妨害其所有權者，得請求除去之，第767條第1項中段定有明文。查系爭租賃契約終止後，承租人即被告已無合法占有系爭建物之權源，其設立於系爭建物之各項登記迄未辦理遷出，對於原告就系爭建物之所有權亦有妨害，是依民法第767條第1項中段規定，被告應將公司設立、營利事業、旅館業登記等所有登記，自系爭建物辦理遷出登記，洵屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項規定，請求確認原告與被告就系爭租賃契約關係不存在；被告應將被告之公司設立、營利事業、旅館業登記等所有登記，自系爭建物辦理遷出登記，為有理由，應予准許。

七、假執行部分：

至於本判決主文第2項命被告辦理遷出登記等事，係命被告為一定之意思表示，參以強制執行法第130條第1項：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示」之規定，本判決主文第2項命辦理遷出登記等事，須待判決確定始視為已有意思表示，自無從宣告假執行，是原告此部分假執行之聲請，於無未合，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 10 月 30 日
民事第五庭 法官 林常智

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日

04 書記官 藍姿靖