

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2686號

原告 吳淑香即富威企業社

訴訟代理人 陳武璋律師

被告 大綜資產管理有限公司

法定代理人 簡民

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國108年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○路○○號房屋全部騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾壹萬伍仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣玖拾肆萬陸仟陸佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，民事訴訟法第262條第1項定有明文。經查，原告起訴請求被告大綜資產管理有限公司（下稱大綜公司）、冠慶生活館有限公司（下稱冠慶公司）應將坐落臺中市○○區○○路○○號房屋全部騰空遷讓返還原告（見本院卷第13頁），嗣於本院言詞辯論後具狀撤回對冠慶公司之訴（見本院卷第157頁），冠慶公司亦同意原告撤回（見本院卷第166頁），揆諸首揭規定，於法相符，自應准許，合先敘明。

二、被告大綜公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告大綜公司前於民國107年11月12日向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路○○號建築物（下稱系爭

房屋），租期自107年11月12日起至123年1月31日止，惟租金自108年2月1日起收取，以每月為1期，第1、2年（即108年2月1日至110年1月31日）為每月新臺幣（下同）50萬元，被告大綜公司應於每月1日以電匯方式或以當日兌現支票，將當月之租金匯入原告指定之帳戶。然被告大綜公司自108年2月起即未依約給付第1個月租金，總計自108年2月起至8月止已連續7個月未給付，於扣除被告大綜公司所給付之保證金156萬元，被告大綜公司所積欠之租金早已逾2個月以上，經原告多次發函催告被告大綜公司給付租金，然被告大綜公司均未置理，原告復於108年8月2日以臺中民權路郵局營收股第1177號存證信函催告被告大綜公司應於文到7日內一次給付積欠之租金，若逾期未給付，即終止租約，被告大綜公司之法定代理人簡民於108年8月5日收受存證信函後，迄今仍未出面處理，是兩造間之系爭房屋租賃契約業於108年8月13日終止，倘鈞院認為尚未發生終止效力，原告再以起訴狀明確向被告大綜公司表達終止租約之意，以起訴狀繕本送達被告大綜公司之時發生效力。而被告大綜公司於系爭租約終止之後，自無權利繼續占有系爭房屋，原告爰依民法第455條規定租賃物返還請求權及第767條規定所有物返還請求權，請求判決被告大綜公司將系爭房屋全部騰空遷讓返還原告，並聲明：如主文第1項、第2項所示，及願供擔保，請准予宣告假執行等語。

二、被告大綜公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之房屋租賃契約書暨公證書、存證信函暨送達回執及系爭房屋108年房屋稅繳款書、建物所有權狀影本等件（見本院卷第27頁至第61頁）為證，而被告大綜公司已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，故

原告主張之事實，堪信為真實。

(二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。民法第440條第1項、第2項定有明文。本件被告大綜公司從第1期即108年2月1日起即未給付租金，迄至108年8月1日止，已積欠原告逾2期租金以上，經原告以臺中民權路郵局營收股第1177號存證信函催告被告大綜公司應於文到7日內給付積欠之租金，如逾期未付，即以該函終止系爭租約，而為附條件終止租約之意思表示，自屬合法。又上開存證信函已於108年8月5日合法送達被告大綜公司（見本院卷第59頁），自發生催告效力，然迄未見被告大綜公司給付上開積欠租金，故系爭租約已因條件成就，而於108年8月13日終止。

(三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第455條前段、第767條第1項前段、中段亦規定甚明。承前，系爭租約已於108年8月13日終止，則原告與被告大綜公司間即無租賃關係存在，被告大綜公司亦無權繼續占有使用系爭房屋。從而，原告對被告大綜公司依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，請求將系爭房屋全部騰空遷讓返還予原告，即屬有據。

(四)綜上所述，原告依民法第455條規定租賃物返還請求權、第767條規定所有物返還請求權之法律關係，訴請被告大綜公司應將系爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

四、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與判決之結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

01 五、本件原告陳明願供擔保，請求准予宣告假執行，核無不合，
02 爰酌定相當擔保金額，准許之。另依民事訴訟法第392條第
03 2項規定，依職權宣告被告大綜公司提供相當擔保金額後，
04 得免為假執行。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
07 民事第七庭 法官 廖純卿

08 一、上正本係照原本作成。

09 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
10 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者
11 ，應一併繳納上訴審裁判費。

12 三、提起上訴，應以上訴狀表明（一）對於第一審判決不服之程度
13 ，及應如何廢棄或變更之聲明，（二）上訴理由（民事訴訟法
14 第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

15 中 華 民 國 108 年 10 月 31 日
16 書記官 孫超凡