臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1562號

原　　告　賴聲吉
訴訟代理人　王一翰律師
複代理人　林心印律師
被　　告　環視江屋有限公司
法定代理人　呂應必

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年8月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應自門牌號碼臺中市○○區○○路○段000 號及109 號房屋遷出並將上開房屋返還予原告。

被告應自民國一○九年五月二十八日起至遷出並返還第一項所示房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣貳拾伍萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一至二項於原告以新臺幣壹佰肆拾肆萬壹仟捌佰元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰參拾貳萬伍仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 款定有明文。又按公司於籌備設立期間，與成立後之公司屬於同一體，該籌備設立期間公司之法律關係即係成立後公司之法律關係。是於設立登記前，由發起人或主要股東為籌備設立中公司所為之行為，因而發生之權利義務，於公司設立登記以後，自應歸由公司行使及負擔；依同一體說之見解，設立中公司與成立後之公司屬於同一體，因此設立中公司之法律關係即係成立後公司之法律關係（最高法院97年度台上字第2240號、86年度台上字第2404號判決意旨參照）。經查，被告公司係於民國107 年8 月1 日設立登記，有經濟部商工登記公視資料

查詢服務在卷可證（見本院卷第97頁），揆諸前揭最高法院判決意旨，被告公司發起人呂應必於107年7月25日與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），其法律效果當然歸屬被告公司。是以，本件原告起訴時原以「呂應必即環視江屋有限公司籌備處」為被告，請求其自門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號、109號之二棟房屋（下合稱系爭房屋）遷出並返還予原告，及應自109年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）25萬元（見本院卷第11頁）；嗣於109年6月9日以書狀更正被告為「環視江屋有限公司」，合於前揭說明，暨於109年6月24日以書狀將「應自109年5月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告25萬元」之聲明，減縮為「應自109年5月28日」起算（見本院卷第105頁），合於前揭規定，均應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由，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，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

兩造於107年7月25日簽訂系爭租約，約定原告自107年8月1日起至110年7月31日止，將系爭房屋出租予被告公司，每月租金為25萬元，被告公司應於每月首日按期給付租金，惟自109年2月份起，被告公司即未再給付租金，經原告於109年3月16日寄發存證信函催告支付，被告公司卻置之不理，原告自得依系爭租約第7條第5項之約定終止租約。原告乃於109年4月7日以存證信函向被告公司為終止系爭租約之意思表示，該存證信函於109年5月27日送達被告公司，故系爭租約已終止。為此，依系爭契約第7條第5項之約定及民法第455條、第767條第1項前段、第179條等規定，提起本件訴訟，請求被告公司返還系爭房屋及按月給付相當於租金之不當得利予原告。並聲明：被告公司應將系爭房屋遷出並返還予原告；被告公司應自109年5月28日起至返還系爭房

屋之日止，按月給付原告25萬元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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、被告公司變更登記表、經濟部商工登記公視資料查詢服務等件（見本院卷第21至44、65、67、87、93、97頁）為證，而被告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。

㈡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。經查，本件被告公司自109 年2 月1 日起起即未給付租金，迄至109 年3 月1 日止，已積欠原告逾2 期租金以上，經原告於同年3 月16日以臺中法院郵局第686 號存證信函催告被告公司應於文到5 日內給付積欠之租金後，復於109 年4 月7 日以臺中法院郵局第891 號存證信函向被告公司終止系爭租約，自屬合法。又上開第891 號存證信函已於同年5 月27日合法送達被告公司，有送達回執在卷可證（見本院卷第93頁），故兩造間系爭租約已於109 年5 月27日經原告合法終止而消滅，堪信原告主張屬實。

㈢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

項前段亦規定甚明。承前，系爭租約已於109 年5 月27日終止，則原告與被告公司間即無租賃關係存在，被告公司亦無權繼續占有使用系爭房屋。從而，原告依民法第455 條前段、第767 條第1 項前段規定，請求被告公司自系爭房屋遷出並返還予原告，即屬有據。

㈣次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查系爭租約已於109 年5 月27日終止，業經本院認定如前，原告自斯時起即無占用系爭房屋之法律權源，且受有相當租金之利益，並致原告受有相當於租金之損害，是以原告請求被告公司給付自系爭租約終止之翌日即109 年5 月28日起至遷出返還系爭房屋之日止，按月給付原告25萬元，洵屬有據，應予准許。

㈤從而，原告依民法第767 條第1 項前段所有物返還請求權及兩造間系爭租賃關係終止後之民法第455 條租賃物返還請求權，請求被告公司應自系爭房屋遷出並返還予原告；及依民法第179 條規定，請求被告公司給付自系爭租賃契約終止後翌日迄被告公司遷出返還系爭房屋之日止相當於租金之不當得利，即請求被告公司自109 年5 月28日起至遷出並返還系爭房屋之日止，按月給付原告25萬元，均有理由，均應予准許。

㈥原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；並依民事訴訟法第392 條第2 項規定，以職權酌定相當之擔保金額准被告公司供擔保後免為假執行。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　20　　日

民事第三庭　　法　官　廖純卿

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　109　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　孫超凡