臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第454號

原　　告　金臻連鎖企業股份有限公司
法定代理人　何宗原
訴訟代理人　黃金龍律師
被　　告　和昌開發實業股份有限公司
法定代理人　斐驊蔚（原名斐世杰）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108 年9 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將附表編號一、二所示之房屋騰空後遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾萬參仟參佰陸拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司，除因合併、分割、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，公司法第24條、第25條分別定有明文。又股份有限公司之清算，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；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人，公司法第8 條第2 項、第322 條第1 項亦有明文。是公司之股東會如選任清算人時，自以其為公司負責人。次按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟，民事訴訟法第170 條定有明文。查本件被告業經主管機關即臺中市政府以民國108 年7 月11日府授經商字第10807373640 號函准予解散登記，並於108 年7 月18日股東會選任斐驊蔚（原名斐世杰）擔任清算人，於同日向臺灣臺中地方法院聲報清算人就任，有被告提出之108 年7 月1 日股東會議紀錄、被告公司變更登記表、聲報清算人就任狀等附卷可參（見本院卷第269-289 頁）。本件被告原法定代理人曾琬喬之代理權已因被告之清算人斐驊蔚就任而消滅

，斐驊蔚並聲明承受訴訟（見本院卷第293 頁），於法尚無不合，應予准許，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386 條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於105 年8 月15日向訴外人徐國棟、徐國偉（下稱屋主）承租如附表編號1 、2 所示之房屋（以下合稱系爭房屋），復於105 年9 月9 日與訴外人即被告公司前法定代理人斐世欣簽立加盟契約書及加盟門市房屋租賃契約（以下分別簡稱系爭加盟契約、系爭租約），將系爭房屋轉租予斐世欣，約定每月租金新臺幣（下同）13萬元。嗣因被告已完成設立登記，兩造及斐世欣遂於106 年3 月1 日簽訂協議書，約定由被告概括承受斐世欣就系爭加盟契約及系爭房屋租約須負擔之一切權利義務。惟： 原告於107 年10月5 日派員前往被告開設之門市抽查，發現被告陳列販售之焗烤千層麵及蜜桃烏龍等為被告自製或私自進貨之商品，非原告提供之商品，迄107 年10月9 日止仍於門市陳列、販售上開商品，依系爭加盟契約第15條4 項之約定，屬重大違約。另被告販售前開焗烤千層麵予消費者，卻以原告公司有提供之商品互相兜湊金額開立發票，亦違反系爭加盟契約第11條第1 項第1 款但書、第15條1 項、第2 項等約定，而屬重大違約。 被告另積欠原告權利金、貨款及行銷費共346,402 元，違反系爭加盟契約第6 條第2 項、第11條第4 項、第16條第4 項等約定，係屬重大違約。 被告復自107 年3 月起即未支付每月13萬元之租金，迄至107 年10月10日止，遲付租金總額為999,532 元，已逾2 個月之租額，經原告催告仍未繳納，違反系爭租約第5 條約定，依系爭加盟契約第7 條第4 項亦屬重大違約。原告因被告有前述重大違約事項，遂於107 年10月9 日依系爭加盟契約第23條、第24條約定，發函通知被告於107 年10月10日終止系爭加盟契約，併依系爭租

約第8條約定同時終止系爭租約。然被告於系爭租約終止後仍無權占有系爭房屋迄今，為此爰依民法第962條前段規定或系爭租約第3條第2項約定，提起本件訴訟，請求擇一為原告勝訴之判決等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：伊雖因販售非原告提供之焗烤千層麵及蜜桃烏龍而違反系爭加盟契約第15條第4項約定，然該約款已違反公平交易法第20條第5款規定，應屬無效。另因原告有無預警停止供應麵包商品、經催告仍未恢復供貨、於招募加盟過程中未給予伊合理審閱加盟條款之期間、無正當理由強制加盟店採購商品及原物料等重大違反系爭加盟契約及公平交易法之行為，並涉嫌詐欺及背信罪，伊業分別於107年2月7日、同年3月12日發函請求與原告合意終止系爭加盟契約，均未獲原告回應。伊復發函通知原告，伊所積欠系爭房屋7個月又10天之租金999,352元，應與原告積欠伊之款項、保證金、損害賠償費用共計17,835,540元（下稱系爭款項）相互抵銷，抵銷後被告即未積欠原告租金或權利金等款項，故原告以伊積欠租金及權利金等款項未付為由終止系爭加盟契約及系爭租約，於法無據。兩造間之系爭租約仍存在，伊非無權占用系爭房屋，原告請求遷讓返還系爭房屋為無理由等語置辯。並聲明：　原告之訴駁回；　如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

原告主張被告有前述重大違約事由而予以終止系爭租約及系爭加盟契約，為被告所否認，是本件爭點應為：　原告終止系爭租約及系爭加盟契約是否合法？　被告應否返還系爭房屋？茲將本院判斷說明如下：

原告終止系爭租約及系爭加盟契約是否合法？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互相抵銷。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條、第335條分別定有

明文。

2.經查：

－原告主張其於105年8月15日向屋主承租系爭房屋後，復於105年9月9日與斐世欣簽立系爭加盟契約及系爭租約，將系爭房屋轉租予斐世欣開設金礦咖啡瑞隆門市。嗣因被告完成設立登記，兩造與斐世欣遂於106年3月1日簽訂協議書，約定由被告概括承受斐世欣就系爭加盟契約及系爭房屋租約須負擔之一切權利義務，並約定自106年11月10日起每月租金13萬元。但被告自107年3月起即未支付每月13萬元之租金，迄至107年10月10日止，遲付租金總額為999,532元，原告嗣於107年10月9日發函通知被告，因被告有積欠權利金、貨款及行銷費共346,402元、未給付107年3月至10月租金共999,532元、與陳列、販售私自進貨商品之重大違約，故自107年10月10日起終止系爭加盟契約，該通知已於同日送達被告，但被告仍持續占有系爭房屋迄今等情，業據原告提出系爭加盟契約、系爭租約、106年3月1日協議書、內湖郵局內湖舊宗存證號碼626號存證信函暨附件及收件回執為證（見本院卷第117-119頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

—被告固辯稱：原告於106年11月28日受領台電公司線路補助費退費32,985元，但用電設備費用係由被告支付，原告受領上開退費係屬不當得利，被告已於106年12月28日催告原告返還，但原告仍置之不理；另原告於106年7月20日承諾以24萬元買回被告經營門市之麵包銷售設備，被告已將設備交付予原告，但原告仍未給付價金；再加計原告違反系爭加盟契約應返還之108萬元保證金，原告合計積欠被告1,352,985元，爰以此債權與被告積欠之租金相互抵銷，抵銷後被告已無積欠租金之情事云云。惟被告於107年3月28日寄發予原告之存證信函係記載：原告積欠被告補助費退費32,985元及買回設備價金24萬元，共272,985元，爰依民法第334條規定與被告積欠原告之107年3月租金136,500元抵銷，抵

銷後，原告尚積欠被告債務136,485 元等語，有台北中崙郵局存證號碼438 號存證信函可參（見本院卷第337-347 頁），可知被告憑此存證信函僅向原告表達以前述債權抵銷所欠107 年3 月租金136,500 元之意思表示。又被告於107 年6 月20日另通知原告：因原告違反系爭加盟契約、公平交易法、及涉及詐欺與背信罪，應退還被告及斐世欣保證金108 萬元、買回裝潢設備費共計8,845,535 元，及因原告公司違約造成被告與斐世欣之損害賠償8,636,552 元，迄今未付，於107 年6 月20日起，以被告之上開債權與每月10日、20日、30日瑞隆門市每旬所產生之貨款進行抵銷等語，有被告107 年6 月20日和代字第1070620001號函為證（見本院卷第349-351 頁），足見被告在此通知中未向原告為抵銷積欠租金之表示。是以，縱若被告辯稱其對原告另有前揭1,352,985 元債權存在一情屬實，但因被告在原告於107 年10月10日終止系爭加盟契約及系爭租約前，僅主張將其債權與積欠之107 年3 月租金相互抵銷，依前引規定，僅就原告對被告之107 年3 月租金發生抵銷效力，故原告於107 年10月10日終止契約時，被告仍積欠原告107 年4 月至107 年10日止之租金。是原告主張被告在其終止系爭加盟契約及系爭租約前，有積欠租金逾2 個月之情事，應堪採認。

而依系爭租約第2 條第3 項約定：「乙方（按：被告，下稱被告）如拖欠租金達2 個月以上，經甲方（按：原告，下稱原告）書面催告後10日內仍不履行者，原告得沒收押租金之全部，並依加盟契約重大違約之規定處理，被告絕無異議。」、同約第8 條約定：「本契約之通知、送達、第一審管轄法院悉依加盟契約之規定。如加盟契約屆期、終止或解除，本租賃契約亦自動失效」，有系爭租約為憑（見本院卷第77、79頁）。另依系爭加盟契約第23條第2 項約定：「－重大違約者：本契約所列舉的重大違約情事與其他違約情節重大者，甲方（按：原告，下稱原告）得立即暫停對乙方（按：被告，下稱被告）之供貨、授權、協助與指導，並得禁止加

盟門市之開業或營業，至被告改正違約行為並依本契約及金臻事業之相關營業、管理規範規定賠償原告為止。…一除本契約及金臻事業之相關營業、管理規範處罰及原告因被告違約得請求之損害賠償外，並得沒入履約擔保現金…，並限期改善。…」、同條第3項約定：「違約而未於期限內改善者，原告並得逕行立即終止本契約，不另通知」，則有系爭加盟契約可稽（見本院卷第67-6 9頁）。是依上開約定，倘被告有系爭加盟契約所定之重大違約情事，原告並已定期命被告改善，但被告仍未於期限內改善者，原告即得逕予終止系爭加盟契約，且系爭租約亦一併失其效力。

j 而被告至遲於107 年4 月起即未給付租金，已如前述，依此推算被告至遲於107 年6 月已積欠租金超逾2 個月，故依系爭租約第2 條第3 項約定，原告自得依系爭加盟契約之重大違約事項論處。又原告於107 年7 月6 日曾以存證信函催告被告應於107 年7 月17日前給付逾期租金，有內湖郵局內湖舊宗存證號碼378 號存證信函暨附件、送達回執為憑（見本院卷第89-101頁），但被告仍未給付，是原告定期命被告改善後，於107 年10月9 日再以存證信函通知被告自107 年10月10日起終止系爭加盟契約，為有理由，應生終止之效力，系爭租約亦因此自動失效，堪以認定。

被告應否返還系爭房屋？

1.依系爭租約第3 條第2 項約定：「本租約終止或系爭加盟契約終止時，被告應依原告租賃契約所定遷還方式將租賃標的物交還原告，且不得向原告請求遷移費及任何名目之權利金」（見本院卷第77頁）。兩造間之系爭加盟契約及系爭租約均於107 年10月10日終止，業經本院認定如前，但被告迄今仍占用系爭房屋，是原告依系爭租約第3 條第2 項約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，自有理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3 條第2 項約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

五、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，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、本件判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　18　　日

高雄簡易庭　法　官　徐彩芳

以上正本係照原本作成。

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　　108　　年　　10　　月　　18　　日

書記官　廖佳玲

附表

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築材料	房屋層數	建物面積（平方公尺）		備註欄
					樓層	面積	
1	高雄市○○鎮區瑞隆段三小段00520-000	高雄市前鎮區○○○段三小段0000-0000地號 高雄市前鎮區瑞隆路382號1、2樓	鋼筋混凝土造	4	1、2	132.99	
2	高雄市○○鎮區瑞隆段三小段	高雄市前鎮區○○○段三小段0000-0000地號	鋼筋混凝土造	4	1、2	96.58	

（續上頁）

	00555-000	高雄市前鎮區○○路384號1 、2 樓					
○ ○							