

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1490號

原告 何明翰

唐蜀君

共同

訴訟代理人 俞伯璋律師

胡大中律師

被告 逢毅國際實業有限公司

法定代理人 李宏騰

被告 李峻松

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國112年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告逢毅國際實業有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路0巷0號地下室建物騰空遷讓返還予原告。

二、被告應連帶給付原告新臺幣9萬元。

三、訴訟費用由被告逢毅國際實業有限公司負擔99%，餘由被告連帶負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣2,210,907元為被告逢毅國際實業有限公司供擔保後，得假執行。但被告逢毅國際實業有限公司如以新臺幣6,632,721元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣3萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣9萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條有明文。

查，原告何明翰、唐蜀君（以下合稱原告，如個別指稱則省略稱呼）起訴原聲明第2項為：被告逢毅國際實業有限公司、李峻松（以下合稱被告，如個別指稱則省略稱呼，前者並簡稱逢毅公司）應連帶給付原告每人各新臺幣（下同）45,000元。嗣於審理中變更為（見本院卷第203頁）：被告應連帶給付原告9萬元。經核原告所為上開訴之聲明變更，係就請求被告給付9萬元部分，更正法律上陳述，揆諸上開說明，應予准許。。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，被告雖於言詞辯論期日前一日即民國112年12月11日提出民事請假狀，以「出差南部不克出庭」之事由請假，然上開事由尚難認係未到場之正當理由，此外核無民事訴訟法第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、實體部分：

一、原告主張：門牌號碼臺北市○○區○○路0巷0號地下室建物（下稱系爭建物）係何明翰與訴外人何有忠（何有忠為何明翰之父、唐蜀君之配偶）分別共有（何明翰應有比例為1/4。何有忠應有比例為3/4，並委由唐蜀君管理之）。逢毅公司於108年間與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租系爭建物，並由李峻松擔任連帶保證人，約定租賃期間自108年5月1日起至113年4月30日止，且於系爭租約第10條、第12條、第13條、第14條約定：房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全；乙方（即逢毅公司）若有違約情事，致損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償；乙方如有違背本契約各條項或損害租賃店房屋等情事時丙方（即李峻松）應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權；甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回店房屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。詎料逢毅公司於系爭建物之防空避難

01 空間堆置雜物，其使用方式違反法令，遭臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局分別函告違法應予改善，原告
02 亦多次催告改善，惟逢毅公司仍未改善而繼續堆置雜物在系
03 爭建物。原告已依民法第438條規定、系爭租約第10條約
04 定，以LINE通訊軟體及法律事務所函通知終止系爭租約，另
05 再以起訴狀表示終止系爭租約之意思表示，並依民法第455
06 條前段規定請求返還系爭建物予原告。又原告支出律師費用
07 9萬元以提起本件訴訟，得依系爭租約第12條、第13條請求
08 被告連帶給付原告9萬元。爰依民法第455條、系爭租約第12
09 條、第14條、連帶保證法律關係提起本件訴訟等語。並聲
10 明：(一)逢毅公司應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。(二)被告
11 應連帶給付原告9萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

12
13 二、被告未於言詞辯期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
16 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違
17 反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍
18 繼續為之者，出租人得終止契約。承租人於租賃關係終止
19 後，應返還租賃物。民法第438條、第455條前段定有明
20 文。另系爭租約第10條、第14條約定系爭建物不得供非法
21 使用或存放危險物品影響公共安全、如有違背任何條件
22 時，原告得隨時解約收回系爭建物，亦有系爭租約在卷可
23 佐（見本院卷第32頁至40頁）。原告主張被告向其承租系
24 爭建物，系爭建物為供防空避難室使用，然被告在系爭建
25 物之防空避難空間堆置雜物，其使用方式違反公寓大廈管
26 理條例第16條第2項及建築法第73條第2項前段規定。又系
27 爭建物坐落之土地使用分區為「第三種住宅區」，依臺北
28 市土地使用分區管制自治條例規定，不得為一般批發業使
29 用，然被告以系爭建物經營「布疋、衣著、鞋、帽、服飾
30 品批發業」（一般批發業），已違反都市計畫法第34條、
31 臺北市都市計畫施行自治條例第10條之1及臺北市土地使

01 用分區管制自治條例第8條等規定，遭臺北市建築管理工
02 程處、臺北市政府都市發展局分別函告違法，原告亦多次
03 催告改善，惟逢毅公司仍未改善而繼續堆置雜物在系爭建
04 物，原告業依法終止系爭租約等語，並提出與上開所陳相
05 符之系爭租約、系爭建物所有權狀、臺北市建築管理工程
06 處112年4月25日函、臺北市政府都市發展局112年5月17
07 日、112年7月11日函、照片、LINE對話、遠東萬佳法律事
08 務所律師函、郵件收件回執等件為佐（見本院卷第32頁至
09 40頁、第48頁至144頁），堪信為真實。而被告就系爭建
10 物為上開違法使用，已違反系爭租約第10條約定，原告依
11 系爭租約第14條約定終止系爭租約並請求被告將系爭建物
12 騰空遷讓後返還予原告，為有理由。

13 （二）又依系爭租約第12條約定乙方（即逢毅公司）若有違約情
14 事，致損害甲方（即原告）之權益時願聽從甲方賠償損
15 害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙
16 方負責賠償。第13條約定乙方如有違背本契約各條項或損
17 害租賃店房屋等情事時丙方（即李峻松）應連帶負賠償損
18 害責任並願拋棄先訴抗辯權。可認，兩造已約定如被告違
19 約涉訟所生之律師費用應由被告賠償。查，被告違反系爭
20 租約第10條約定，業經本院認定如前，而原告就系爭租約
21 所生爭議，委任遠東萬佳法律事務所進行「請求返還租賃
22 物民事第一審訴訟法律服務」，支出9萬元乙節，有該事
23 務所收據、轉帳交易明細可佐（見本院卷第42頁至46
24 頁），堪信為真實，則原告請求被告連帶給付上開律師費
25 用，為有理由。

26 四、從而，原告依民法第455條、系爭租約第12條、第14條、連
27 帶保證法律關係，請求逢毅公司將系爭建物騰空遷讓後返還
28 予原告，及被告應連帶給付原告9萬元，為有理由，應予准
29 許。原告併陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，酌定
30 相當擔保金額准許之。並依職權，宣告被告如預供擔保相當
31 金額，得免為假執行。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。
02 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
03 民事第四庭 法 官 林銘宏
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
07 命補正逕行駁回上訴。
08 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
09 書記官 陳怡文