

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3246號

原告 盧宏恩

訴訟代理人 葉茂華律師

被告 活泉國際音樂教育有限公司

法定代理人 平翎樺

訴訟代理人 許永昌律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○巷○○○弄○號、臺北市○○區○○路○段○○○○巷○○號及臺北市○○區○○路○段○○○○巷○○號地下室房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應將公司登記地址自門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○○巷○○號房屋遷出。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰參拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊與被告前於民國106年3月16日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租賃標的物為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號、臺北市○○區○○路0段000巷00號（下稱系爭15號房屋）及其地下室共3處房屋（下合稱系爭房屋），並以系爭15號房屋為被告公司登記地址、對外聯絡地址及出入口。系爭租約第6條第4項約定，非經伊事前書面同意，被告不得將租賃物以其他任何方式將租賃物之全部或一

01 部分供第三人使用，否則伊有權終止租約。該契約條款在文
02 義、體系解釋上已至為明瞭，並無契約漏洞存在，不須再探
03 求轉租對象及目的而另為契約補充解釋。

04 (二)然被告於租賃關係存續中，未得伊事先書面同意，擅自在其
05 營運網頁標示「場地租借」分頁，詳列出借細節，並已多次
06 將租賃物出租給第三人。伊發覺上情後，遂寄發臺北古亭郵
07 局第223號存證信函（下稱系爭存證信函）予被告，表示依
08 上開約定終止系爭租約。系爭租約既已終止，則依系爭租賃
09 契約第9條第1項約定，被告負有將系爭房屋騰空並回復原
10 狀，返還伊占有之義務。爰依據系爭租約第9條第1項、民法
11 第455條前段、第767條第1項之規定，請求被告遷讓返還系
12 爭房屋，並將被告公司登記地址自系爭15號房屋遷出等語。

13 (三)並聲明：如主文第1、2項所示；願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：伊於系爭房屋所為之營業活動，並未違反系爭租
15 約第6條關於使用租賃物之限制。蓋系爭租約第6條第1、2項
16 約定：「本房屋係供『營業』之用」、「乙方（按即被告）
17 使用租賃物應僅以乙方營業登記事項範圍為限，不得供作非
18 法用途」，而伊於經濟部商業司所登記營業項目包括J60101
19 0藝文服務業、J602010演藝服務業、J603010音樂展演空間
20 業及ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業
21 務。伊前揭營業項目之主要內容為提供表演藝術所需之硬體
22 設備及表演場所，必須提供場地予表演藝術創作者從事表演
23 藝術教導、創作或表演等，故所營事業之場地租借僅是主要
24 營業項目之附隨、輔助行為，事實上係同行合作或收取清潔
25 費用之概念，並非轉租。縱屬轉租，亦符合系爭租約內容係
26 以伊營業登記事項範圍為限之租賃物使用限制。況依實務見
27 解，若契約內容就同一事項有不同約定，應視具體個案情
28 形，探究當事人之真意，以判斷所應適用之契約版本，尚無
29 法一概而論。而系爭租約就「使用租賃物之限制」此同一事
30 項有不同約定，系爭租約第6條第1項規定係供營業之用，惟
31 同條第4項約定非經原告事前書面同意，不得轉租。因此，

01 本件應基於有利債務人、契約主要目的及經濟價值為契約解
02 釋方法，原告既將系爭房屋租予伊作為營業、音樂展演空間
03 等營利目的使用，伊所營復非法令所禁止或限制之業務，自
04 無違反系爭租約之約定等語。並聲明：1. 原告之訴及假執行
05 之聲請均駁回；2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
06 執行。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷第282-283頁）：

08 (一)兩造於106年3月16日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭
09 房屋，租期自106年5月1日起至111年4月30日止。

10 (二)系爭房屋現由被告占有使用中。

11 (三)原告於109年3月13日寄發系爭存證信函，向被告表示依民法
12 第443條、系爭租約第6條第4項約定為於109年4月30日終止
13 系爭租約之意思表示。

14 (四)如原證3所示之公證書內容為被告網頁。

15 (五)被告有將場地租借給訴外人MindBodyProgram Alexander Te
16 chnique Center作為亞歷山大技巧課程使用。

17 (六)被告有於其109年7月24日陳報狀所表列之時間，將系爭房屋
18 提供予表列之人使用，並未取得原告同意。

19 四、得心證之理由

20 原告主張被告違反系爭租約，將系爭房屋轉租予他人使用，
21 經原告為終止系爭租約之意思表示後，被告即應騰空遷讓返
22 還系爭房屋並將被告公司登記地址遷出等節，為被告所否
23 認，並以前詞置辯。是本件應審酌者為：被告有無違反系爭
24 租約第6條第1項關於使用租賃物之限制條款？原告得否依此
25 主張終止系爭租約，並依系爭租約第9條、民法第455條前
26 段、第767條第1項之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房
27 屋，並將被告公司登記地址自系爭15號房屋遷出？茲析述如
28 下：

29 (一)原告依系爭租約第9條第1項、民法第455條前段、民法第767
30 條第1項前段之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為
31 有理由：

01 1. 經查，原告主張兩造於106年3月16日就系爭房屋簽訂系爭租
02 約，約定租賃期限自106年5月1日起至111年4月30日止，系
03 爭租約第6條約定：「使用租賃物之限制：1、本房屋係供營
04 業之用……4、非經甲方（按即原告）事先書面同意，乙方
05 （按即被告）不得將租賃物之全部或一部分轉租、出借或頂
06 讓，亦不得將租賃物權轉讓、出質或以其他任何方式將租賃
07 物之全部或一部分供第三人使用；否則甲方有權終止租約，
08 因而衍生出任何糾紛或損及甲方權利時，乙方應負全責」、
09 第9條第1項約定：「本契約之租賃關係因期限屆滿或契約終
10 止而消滅時，乙方應即遷讓返還租賃物」、第10條第1項約
11 定：「依本契約規定應為之通知，均以雙掛號信函為之，並
12 均以本契約末頁所載之地址為甲乙各方之應受送達處所」等
13 情，業據原告提出系爭房屋建物所有權狀、系爭租約及公證
14 書等件為憑（見本院卷第21-37頁），堪認原告為系爭房屋
15 所有權人，並就系爭房屋與被告成立包含上開約定之系爭租
16 約乙情為真。又被告於系爭房屋以International Musical
17 國際百老匯為其品牌名稱營業，並於租賃期間內之109年5月
18 18日，於該品牌網頁標示「場地租借」之分頁，列出可租借
19 之場地、時間、費用等節，此亦有109年度本院民公彭字第1
20 70160號公證書暨附件在卷可稽（見本院卷第39-73頁），且
21 被告未取得原告事先書面同意或承諾，即於租賃期間將系爭
22 房屋租借給MindBodyProgram Alexander Technique Center
23 作為亞歷山大技巧課程使用，並自106年8月20日起多次將系
24 爭房屋短期提供給他人使用等情，為被告所不爭執，並有10
25 9年度本院民公彭字第170161號公證書暨附件在卷為證（見
26 本院卷第77-109頁），則原告自得依據系爭租約第6條第4項
27 約定終止系爭租約。而原告終止租約之意思表示，業經其於
28 109年3月13日寄發系爭存證信函，並於同年月16日送達系爭
29 租約第10條第1項所約定之被告送達地址（見本院卷第123
30 頁），即生效力。是兩造間系爭租約於系爭存證信函所預告
31 之契約終止日109年4月30日即告終止，原告主張其依系爭租

01 約第9條第1項、民法第455條前段、民法第767條第1項前段
02 之規定，得請求被告騰空返還系爭房屋，即非無據。

03 2. 被告雖主張其合法登記之營業項目，必須將系爭房屋一部轉
04 租他人，始能達到兩造系爭租約第6條第1項所約定之被告營
05 業目的，然該條第4項竟又限制被告不得轉租，則系爭租約
06 第6條就同一事項顯有不同約定，故應基於有利於債務人及
07 契約經濟目的，另為合乎經驗法則及誠信原則之契約解釋等
08 語。惟按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘
09 泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
10 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院108
11 年度台上字第2164號民事判決意旨參照）。查系爭租約第6
12 條第4項業已約定明確，非經原告事前書面同意，被告不得
13 將租賃物轉租或以任何方式供第三人使用，觀諸上開契約文
14 字，並無當事人約定之意思不明、約定事項有所遺漏等須另
15 探當事人真意而為其他契約解釋方法之情事，依前開說明，
16 自無反捨契約文義解釋之餘地，否則僅係法院任意侵入當事
17 人私法自治之領域，創造契約兩造原有意思以外之條款。況
18 系爭租約尚非一概禁止被告將系爭房屋轉租或提供他人使
19 用，僅係要求於此情形應經原告事先書面同意始得為之，是
20 亦難認有被告所主張其內容版本就同一事項有不同約定之情
21 形存在。至被告又辯稱其「租借」予他人之行為，僅係其主
22 要營業項目之附隨、輔助行為，事實上僅為與同行合作或收
23 取清潔費用之性質，並非轉租等語。然系爭租約第6條第4項
24 既已約定被告不得以其他任何方式將租賃物之全部或一部供
25 第三人使用明確，而被告未依約取得原告事前書面同意即提
26 供場地予他人使用，業已認定如前，自不因被告提供系爭房
27 屋予他人使用之名義為何而異其認定。是被告上開所辯，洵
28 無所據，均無理由。

29 (二)原告請求被告應將其公司登記地址自系爭15號房屋遷出，為
30 有理由：

31 1. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於妨

01 害其所有權者，得請求除去之，民法第455條前段、第767條
02 第1項中段定有明文。又系爭租約之租賃關係因期限屆滿或
03 契約終止而消滅時，被告應即遷讓返還租賃物，系爭租約第
04 9條第1項亦有明文。

05 2. 經查，系爭租約業經原告合法終止，已如前述，而原告主張
06 被告公司所在地地址登記於系爭15號房屋，此有被告商工登
07 記公示資料查詢畫面在卷可參（見本院卷第127、139頁），
08 堪認被告現仍以系爭15號房屋地址登記為其公司所在地，依
09 一般社會常情，確實對系爭15號房屋之使用收益造成不利，
10 例如使原告收受與己無關之郵件或文書、影響稅務機關對該
11 屋有無營業使用事實之認定並致原告增加不必要稅負等，而
12 原告無何容忍之義務，自屬妨害原告就系爭15號房屋所有權
13 能之圓滿行使。且被告依系爭租約及租賃之法律關係，於系
14 爭租約終止後，即負返還系爭15號房屋予原告之義務，然被
15 告仍將公司所在地地址登記於系爭15號房屋，未除去租賃物
16 上之負擔，自屬未盡其返還租賃物之義務。是原告依系爭租
17 約第9條第1項、民法第455條前段、民法第767條第1項中段
18 規定，請求被告應將其公司登記地址自系爭房屋遷出，自屬
19 有據。

20 五、綜上所述，原告依系爭租約第9條第1項、民法第455條前
21 段、第767條第1項之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房
22 屋，並請求被告應將其公司登記地址自系爭15號房屋遷出，
23 均有理由，應予准許。

24 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟得為宣告假執行之判
25 決，以適於執行者為限，依其性質不適於強制執行者，當不
26 得為假執行之宣告。經核，本判決主文第2項為命被告為一
27 定意思表示之給付判決，揆諸前揭說明，自不適為假執行之
28 宣告，是原告此部分假執行聲請，應予駁回。至本判決主文
29 第1項原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行
30 或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金
31 額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 2 月 4 日
民事第二庭 審判長法官 林鈺琅
法官 陳雅瑩
法官 郭子彰

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 110 年 2 月 4 日
書記官 李真萍