

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第9214號

原告 連淑好

訴訟代理人

兼送達代收人謝子建律師

被告 愛點科技股份有限公司

兼

代表人 王柏仁

共同

訴訟代理人 曹詩羽律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告愛點科技股份有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○段○○○號四樓如附圖所示B、C部分所示之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告愛點科技股份有限公司、王柏仁應自民國一〇九年十二月二十九日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按日連帶給付原告新臺幣陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告愛點科技股份有限公司負擔十分之九，餘由被告愛點科技股份有限公司、王柏仁連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾肆萬貳仟捌佰參拾柒元供擔保後，得假執行；但被告愛點科技股份有限公司以新臺幣壹佰參拾貳萬捌仟伍佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。本件原告本於所有權等法律關係，請求被告將臺北市○○區○○○路0段00號4

樓如附圖所示B、C 部分所示之房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告，為因不動產物權涉訟，而系爭房屋坐落於本院轄區內，依首揭規定，專屬本院管轄，先予敘明。

二、原告起訴主張：被告愛點科技股份有限公司(下稱愛點公司)於民國108年9月10日與原告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，承租原告所有系爭房屋。惟被告有下列違約情形：

(一)依系爭租約第2條約定：「租賃房屋乙方(被告愛點公司)除作為辦公及不設籍員工值宿之用外，非經甲方(原告)書面同意，不得轉用他途」，然被告愛點公司竟將其轉租給訴外人生活藝術股份有限公司(下逕稱生活藝術公司)擅自用以為烹飪教室使用，明顯違反前開系爭租約第2條之約定。此外，被告愛點公司將系爭房屋加裝電錶，且陽台裝滿7台空調仍不夠而改往室內公用空間再加裝1台空調，甚至更改管線穿鑿打穿外部主結構牆，亦明顯違反系爭租約第10條約定「租賃期間乙方若將租賃物損壞或未經甲方書面同意而將房屋內外之裝修設備擅自增減變更時，應即時負責修復或賠償，甲方並得同時終止契約」之情形。原告前已函被告愛點公司改善，然仍未獲改善。依系爭租約第2條、第10條約定，原告自得終止系爭租約，爰以起訴狀繕本通知被告愛點公司終止系爭租約並以109年12月24日為終止日期。則原告業已依法終止系爭租約，自得依民法第767條、第455條前段規定，請求被告愛點公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

(二)再者，依系爭租約第11第2項約定，被告愛點公司逾期返還系爭房屋，應依遲延日期間按日給付原告6,000元之違約金，且被告王柏仁為被告愛點公司向原告承租系爭房屋連帶保證人，因此被告王柏仁對被告愛點公司依系爭租約所應給付之前述違約金均應負連帶責任。

(三)爰聲明：1.被告愛點公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.被告愛點公司、王柏仁應自109年12月25日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按日連帶給付原告6,000元。3.第

01 一項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

02 三、被告則以：原告主張被告愛點公司違約，為無理由，茲敘述
03 如下：

04 (一)原告與被告愛點公司簽訂之系爭租約，第8條約定「甲方同
05 意乙方分租予第三方，惟不得超過設立六家公司…」等語。
06 嗣被告愛點公司與生活藝術公司訂有租賃契約，因生活藝術
07 公司需辦理設立登記，故被告王柏仁曾依原告之要求將生活
08 藝術公司相關資訊即申請設立公司之預查表交予原告，以便
09 原告提供房屋所有權狀影本供生活藝術公司設立登記，而預
10 查表上載明生活藝術公司核准之所營事業項目載有「化妝品
11 零售業」、「食品什貨」、「餐館業」、「管理顧問業」等
12 ，可證生活藝術公司之設立登記係經原告確認。又原告拍攝
13 原證7之照片時亦未表示「違約」，僅表示要保火險等語；
14 進一步言之，生活藝術公司活是一新創影音藝術生活教學平
15 台，租用系爭房屋5間辦公室之一，提供各類藝術生活教學
16 如花藝、美髮、美食、手工飾品等，美食僅是其中一項，生
17 活藝術公司係以微波爐、電磁爐教學加熱食物，故仍是做為
18 辦公室使用，並未違反系爭租約第2條。又原告曾表示租金
19 太便宜，故找理由調漲房租，是本件原告主張，顯無理由。

20 (二)承前所述，被告愛點公司承租系爭房屋後會將之分租予第三
21 人，且系爭租約第7條約定「乙方承租房屋，裝設或隔間由
22 乙方自費辦理，但不得損壞原建築物…」，則依系爭租約之
23 約定，系爭房屋由被告愛點公司自費隔間、裝設，但不得損
24 壞原建築物。又原告亦給予被告愛點公司兩個半月免收租金
25 之裝修期，是被告愛點公司於獨立辦公室、獨立辦公室外之
26 空間裝設冷氣，實屬正當使用，原告主張被告違反系爭租約
27 第10條云云，顯無理由。原告曾就被告愛點公司因冷氣裝設
28 主機安裝於後陽台載重之安全問題提出疑問，原告亦介紹冷
29 氣安裝廠商黃清輝予被告王柏仁認識，被告王柏仁亦依據原
30 告之意見請黃清輝提出建議並執行，且於109年9月28日回報
31 原告處理方式，之後原告未就冷氣主機安裝問題再表示任何

意見，直至提起本件訴訟以此理由主張被告違約，實有違誠信。據上，被告對於原告之疑慮均配合辦理，被告絕無違約之行為。

(三)爰答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)被告有無違反系爭租約第2條、第10條之情形：

1.按系爭租約第2條約定「租賃房屋乙方(被告愛點公司)除作為辦公及不設籍員工值宿之用外，非經甲方(原告)書面同意，不得轉用他途…」，是依該項約定，原告主張系爭租約已明白約定被告愛點公司僅能將系爭房屋作為辦公室使用及不設籍員工值宿之用，核屬有據。而被告愛點公司承租系爭房屋後，轉租生活藝術公司用以作為烹飪教室使用等情，有原告提出原證5至原證7之烹飪教室現場照片、生活藝術公司臉書專頁張貼烹飪課程招生訊息列印資料等在卷可佐(見本院卷第25至31頁)。依上述說明，此種使用情形，顯與系爭租約約定原告預期被告愛點公司作為辦公室或不設籍員工值宿之使用用途有顯著差距，是被告辯稱：生活藝術公司提供各類藝術生活教學，美食僅其中一項，故以微波爐、電磁爐教學加熱食物，並未違反系爭租約云云，尚不足採。另被告抗辯：生活藝術公司申請設立登記於系爭房屋地址時，被告王柏仁曾依原告之要求而提供生活藝術公司申請設立公司之預查表予原告，預查表上已載明該公司營業項目有「餐館業」，可證生活藝術公司之設立登記係經原告確認等語，惟查，縱原告同意生活藝術公司申請設立登記於系爭房屋地址，然此與原告同意被告愛點公司任由其次承租人的生活藝術公司將系爭房屋轉作烹飪教室使用，係屬二事。自難以原告同意生活藝術公司以原告系爭房屋地址設立公司登記，即推認原告對系房屋使用用途亦概括同意。又被告辯稱：原告至系爭房屋拍攝原證7照片時，亦未表示違約，僅表示要保火險云云，然縱使原告於拍照時已知悉系爭房屋轉作烹飪教室

01 使用之違約事實而未當下立即追究，亦不表示被告愛點公司
02 前述違反系爭契約第2條之行為已得原告明示或默示同意。
03 是被告聲請傳喚證人即生活藝術公司董事彭熙文到庭，亦難
04 認與本案之爭點具有關聯性，自無調查之必要。基上，被告
05 前揭抗辯，均尚難採信，應認被告愛點公司有違反系爭契第
06 2條所約定之使用用途而有不當使用房屋之情形。

07 2.系爭租賃契約第10條約定「租賃期間乙方若將租賃物損壞或
08 未經甲方書面同意而將房屋內外之裝修設備擅自增減或變更
09 時，應即時負責修復或賠償，甲方並得同時終止契約…」，
10 而所謂「房屋內外之裝修設備擅自增減或變更」應係指對於
11 房屋之主體結構、格局、管線等進行更異之情形，為顧及租
12 賃雙方所有權限及使用收益之權益，乃約明承租人雖得為之
13 ，然應得出租人同意，承租人並有回復原狀之修復義務；又
14 所謂「租賃物損壞」當然係指不得損害原有建築之結構而言
15 。足見被告愛點公司若為使用需要而改裝系爭房屋，仍不得
16 損害原有建築之結構。是本件被告愛點公司既不否認在系爭
17 房屋裝設冷氣時有將管線穿鑿打穿外牆如原證10照片所示（
18 本院卷第40頁下方照片），自己對系爭房屋之主體結構進行
19 更異及損害之情形，則依系爭租約第10條約定，自應得原告
20 之同意。是被告辯稱係一般冷氣之安裝方式，並無違約云云
21 ，尚不足採。雖被告舉證人即安裝冷氣支架師父黃清輝為證
22 ，欲證明被告已請證人依原告指示修正冷氣之安裝乙節，然
23 證人黃清輝到庭證述其受被告之委託施工，將鐵窗窗台上之
24 7台冷氣，移了4台並加做鐵架支撐在牆上，其係受被告委託
25 ，不用與原告討論，至於另1台安裝於安全梯旁之冷氣（即原
26 證10照片）被告沒有委託查看或詢問安全問題等語（見本院
27 卷第186至188頁），是被告亦難持證人黃清輝為有利之證
28 據。另被告抗辯：被告請證人黃清輝調整冷氣安裝方式後，
29 旋於109年9月28日回報原告，此後原告未就冷氣安裝問題再
30 表示任何意見，直至提本件訴訟以此理由主張被告違約，有
31 違誠信云云。惟按默示之承諾，必依要約受領人之舉動，或

其他情事足以間接推知其有承諾之意思者，始得認之，若單純之沉默，則除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，足認為承諾者外，不得認為承諾（最高法院21年上字第1598號民事判決意旨參照）。退步言之，縱被告愛點公司上揭管線穿鑿打穿外牆之冷氣安裝方式，為原告知悉，且未曾為反對之意思表示，依上開說明，亦僅係單純之沉默，自不能僅因原告未阻止被告愛點公司上揭冷氣安裝方式，即認原告明知且同意被告冷氣管線穿鑿打穿外牆。原告既未同意被告愛點公司得以管線穿鑿打穿外牆之方式安裝冷氣，則被告以原告對冷氣安裝未再有意見而於本件訴訟以此主張被告違約自有違誠信云云，洵無足採。

3.至被告抗辯因拒絕原告調漲房租，原告即提起本件訴訟云云，惟本件原告雖曾提出調整租金之和解方案，然最終和解未能成立，則此進行之過程及內容，參酌民事訴訟法第422條有關調解程序中，當事人所為之陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判基礎之規定，準此，被告據此抗辯原告之主張為無理由，亦於法無據。

(二)原告請求返還系爭房屋、違約金之請求：

1.承前所述，原告依系爭租約第2條、第10條約定終止系爭租約，為有理由。原告以本件起訴狀繕本向被告愛點公司為終止系爭租約之意思表示，並且預定於109年12月24日發生終止效力，惟被告愛點公司係於109年12月28日始收受起訴狀繕本（見本院卷第57頁），則原告主張系爭租約終止日期為109年12月24日尚難憑採，是本件原告與被告愛點公司間之系爭租約應於109年12月28日發生終止之效力，洵堪認定。據此，被告愛點公司於系爭租約終止後，自應返還系爭房屋予原告。是原告依據所有物返還請求權及租賃物返還請求權之規定，請求被告愛點公司將系爭房屋騰空返還予原告，即應准許。

2.又被告愛點公司以被告王柏仁為連帶保證人與原告簽訂系爭租約。系爭租約第11條第2項約定「乙方違反本約第二、

01 四、六、八、十條終止契約後或租賃期滿不交還房屋，自終
02 止租約或租賃期滿之翌日起，甲方得按遲延日數請求違約金
03 每日新臺幣陸元正以充違約賠償…」。查本件系爭租約已於
04 109年12月28日終止，已如前述，而被告愛點公司迄今復未
05 將系爭房屋交還原告，則原告依系爭租約第11條第2項之約
06 定及連帶保證之法律關係，請求被告自109年12月29日起至
07 返還系爭房屋之日止，按日連帶給付原告違約金6,000元，
08 亦屬有據，應予准許；至違約金起算日逾109年12月29日部
09 分之請求，於法無據，不應准許。

10 五、綜上，原告依系爭租約第2條、第10條約定終止系爭租約，
11 並依民法第767條、第455條前段之規定，請求被告愛點公司
12 將系爭房屋騰空遷讓返還予原告；另依系爭租約第11條第2
13 項約定及連帶保證之法律關係，請求被告愛點公司、王柏仁
14 應自109年12月29日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按
15 日連帶給付原告6,000元計算之違約金，均有理由，應予准
16 許。

17 六、兩造均陳明願就主文第一項部分，供擔保聲請宣告假執行或
18 免為假執行，經核合於法律規定，爰各酌定相當之擔保額准
19 許之。

20 七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，
21 暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷之結果無影
22 響，爰不一一再予論述，附此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：本件原告之訴一部有理由，一部無理
24 由，然酌量本院僅就原告請求違約金起算日逾109年12月29
25 日之部分駁回，訴訟費用爰依民事訴訟法第78條規定，由敗
26 訴之被告負擔，始為公允。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
28 民事第二庭 法 官 林禎瑩

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
02 書記官 鄭玉佩