

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2694號

原告 林菁英

兼

法定代理人 溫美莉

共同

訴訟代理人 高素真律師

被告 好萊塢影視股份有限公司

法定代理人 孫清榮

訴訟代理人 孫天麒律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第262條第1項分別定有明文。查本件原告原聲明請求：「(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路00號11樓、臺北市○○區○○○路00號11樓之1房屋（下合稱系爭37號房屋）及地下層停車場內停車位1個（下稱系爭停車位）騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）120萬元，及自民國109年9月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自109年10月4日起，至返還第1項房屋予原告之日止，按日給付1萬1,000元予原告。(四)就第1、2、3項之

請求，原告願供擔保，請准宣告為假執行。(五)訴訟費用由被告負擔。」，嗣於本院110年5月7日言詞辯論期日當庭以言詞撤回上開第3項聲明即按日給付部分之假執行聲請，並將該項聲明之起算日期變更為自109年10月5日起算，而變更聲明為如後述（見本院卷第143頁至第145頁）。核原告上開撤回按日給付之假執行聲請部分，因被告於斯時尚未為本案言詞辯論，無庸得被告同意，另變更第3項聲明起算日部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，均合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告林菁英、溫美莉之被繼承人林茂宗，生前將所有之系爭37號房屋、系爭停車位與訴外人林茂藩名下之臺北市○○區○○○路00號11樓、臺北市○○區○○○路00號11樓之1房屋(下合稱系爭35號房屋)及地下層停車場內停車位1個，一同出租予被告，原告於105年1月12日就系爭37號房屋辦理繼承登記後，多次向被告要求重訂書面租賃契約，為被告拒絕，而依被告於本院108年度北簡字第18515號給付代墊費事件所提出其與林茂宗於91年3月5日簽立之租賃契約書（下稱系爭書面租約）記載，租約期限自91年3月5日起至92年3月4日止，被告表示此為租賃雙方最後一次簽訂之書面契約，此後均予沿用。依系爭書面租約第3條約定租金為每月22萬元，由出租人2平分，因此林茂宗每月可分得租金11萬元，然自原告繼承系爭37號房屋後，被告每月僅給付租金9萬元，再扣除稅金及補充保險費，每月短少給付2萬元，則自原告繼承後之次月即105年2月起至109年8月止，被告積欠原告之租金數額達110萬元，已逾2個月租金總額；又被告未經出租人即原告同意，即將系爭37號房屋轉租或提供予訴外人創智勵股份有限公司（下稱創智勵公司）使用，已違反系爭書面租約第15條約定。嗣經原告於109年9月3日以臺北古亭郵局第971號存證信函催告被告於30日內給付積欠之租金並

01 停止違約行為，否則不另通知即終止雙方租約，而被告於10
02 9年9月4日收受該存證信函起算30日至同年10月4日期限屆
03 滿，仍未付清租金及停止轉租之違約行為，故兩造間之租約
04 已於109年10月4日合法終止。

05 (二)因被告自93年3月起僅給付各出租人租金9萬元，是被告按月
06 積欠2萬租金，爰請求自原告發函催告前1個月即109年8月起
07 往前回溯5年積欠之租金總額共計120萬元；又兩造間之租約
08 業經原告於109年10月4日合法終止，被告自應遷讓返還系爭
09 37號房屋及系爭停車位予原告，被告遲延返還，原告即得依
10 系爭書面租約第14條約定，自109年10月5日起，按日請求被
11 告給付日租金3倍金額即1萬1,000元之罰金，直到被告遷出
12 為止。

13 (三)綜上所述，並聲明：

- 14 1. 被告應將系爭37號房屋及系爭停車位騰空遷讓返還予原告。
- 15 2. 被告應給付原告120萬元，及自109年9月4日起至清償日止，
16 按年息百分之5計算之利息。
- 17 3. 被告應自109年10月5日起，至返還第1項房屋予原告之日
18 止，按日給付1萬1,000元予原告。
- 19 4. 就第1、2項之請求，原告願供擔保，請准宣告為假執行。
- 20 5. 訴訟費用由被告負擔。

21 二、被告答辯主張：

22 (一)被告自84年5月起分別向林茂藩、林茂宗承租系爭35號房
23 屋、系爭37號房屋，直至系爭書面租約期滿後，被告有意搬
24 遷他處，林茂藩、林茂宗願調降租金，自此雙方口頭約定租
25 金為每月18萬元，雖原告於105年1月12日始辦理繼承登記，
26 惟林茂宗係於101年12月間過世，原告自102年間即開始收取
27 被告每月9萬元租金至今並無任何異議，故原告主張被告積
28 欠租金並無理由。又系爭35號房屋之所有權人原為林茂藩，
29 然林茂藩於104年5月28日將系爭35號房屋出售予創智勵公
30 司，該公司基於所有權人地位本可使用系爭35號房屋，並非
31 被告轉租，是以被告並無得以終止租約之事由，原告主張終

01 止租約，進而請求被告返還系爭37號房屋、系爭停車位，及
02 請求被告給付積欠之租金與罰金，均無理由。

03 (二)綜上所述，並聲明：

04 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 2. 訴訟費用由原告負擔。

06 3. 如為不利判決，本件願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、經查，原告主張原告之被繼承人林茂宗生前將其所有之系爭
08 37號房屋、系爭停車位與林茂藩名下之系爭35號房屋與地下
09 層停車場內停車位1個一同出租予被告，租賃雙方曾簽訂系
10 爭書面租約，嗣林茂宗於101年12月間過世，原告於105年1
11 月12日就系爭37號房屋辦理繼承登記等情，有系爭書面租
12 約、系爭35、37號房屋建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第
13 15頁至第37頁、本院依職權查詢之資料置於限閱卷內），復
14 為兩造所不爭執，是此部分事實，堪信為真。

15 四、至原告主張被告自93年3月起按月積欠2萬租金，截至109年8
16 月止，被告積欠原告之租金數額已逾2個月租金總額，且因
17 被告將系爭37號房屋轉租或提供予創智勵公司使用，違反系
18 爭書面租約第15條約定，是兩造間之租約業經原告合法終止
19 云云，則為被告所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審
20 究之爭點：(一)被告是否有積欠原告租金？原告以被告積欠之
21 租金數額已逾2個月租金總額為由終止租約，是否有據？(二)被
22 告有無將系爭37號房屋轉租或提供予創智勵公司使用？原告
23 以被告違反系爭書面租約第15條約定為由終止租約，是否有
24 據？(三)原告依系爭書面租約請求被告騰空遷讓返還系爭37號
25 房屋、系爭停車位，及給付積欠之租金120萬元，並自109年
26 10月5日起至返還系爭37號房屋之日止，按日請求被告給付
27 日租金3倍金額即1萬1,000元之罰金，有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)本件原告固提出系爭書面租約，主張系爭35、37號房屋租金
30 為每月22萬元，由出租人2平分，因此林茂宗每月可分得租
31 金11萬元云云，然為被告所否認。經查：

- 01 1. 系爭書面租約第3條第1項固記載：「租金之計算：本租約訂
02 立後租賃物及公共區域第1年之租金，每月租金共新臺幣貳
03 拾貳萬元整（不含加值稅）。」（見本院卷第17頁），惟系
04 爭書面租約為被告於91年3月5日與林茂藩、林茂宗所簽訂，
05 租賃期間依系爭書面租約第2條約定，係自91年3月5日起至9
06 2年3月4日止，為期1年，自租期屆滿至今已長達10餘年，期
07 間租金數額自可能有所調整、變動，故尚難僅以系爭書面租
08 約之記載，遽以認定系爭35、37號房屋之租金數額。被告則
09 辯稱系爭書面租約原約定租金為22萬元，加上停車位租金1
10 萬2,000元，共計23萬2,000元，於系爭書面租約租期屆滿
11 後，雙方同意將租金調降2萬元，嗣又自93年3月起，再調降
12 為18萬元，此後未再變動等情，業據被告提出轉帳傳票及支
13 票影本為證，而觀之被告所提出之轉讓傳票及支票影本，確
14 可見被告91年3月至92年2月間每月所支出之租金數額為23萬
15 2,000元（見本院卷第243頁、第277頁），92年3月至93年2
16 月間每月所支出之租金數額為21萬2,000元（見本院卷第245
17 頁、第279頁至第283頁），93年3月至101年2月間每月所支
18 出之租金數額為18萬元（見本院卷第107頁至第109頁、第20
19 7頁至第220頁、第247頁至第261頁、第285頁至第399頁），
20 並佐以證人鄭鴻林到庭具結證稱：伊於98年至101年間，受
21 林茂宗所託去向被告收取系爭35、37號房屋之租金，一次收
22 取1年份，每個月18萬元，被告都是開支票，伊收到支票後
23 直接存到林茂藩、林茂宗之帳戶內等語（見本院卷第413頁
24 至第417頁），足見被告所辯系爭35、37號房屋之租金於系
25 爭書面租約期限屆滿後有逐漸調降至每月租金18萬元等詞，
26 應屬有據，故原告主張林茂宗每月可分得租金11萬元，被告
27 按月僅給付9萬元，每月短少給付租金2萬元乙節，應非可
28 採。
- 29 2. 原告又主張依照被告提出之轉帳傳票及支票影本，可知被告
30 與林茂藩、林茂宗縱約定租金為18萬元，然林茂宗於101年1
31 2月間死亡後，被告自102年3月起，分別支付租金予原告與

01 林茂藩，卻將本應按月給付原告之9萬元租金，預先扣除稅
02 金、補充保險費共1萬800元後，僅給付原告7萬9,200元，擅
03 自將租賃所得稅轉由原告負擔，故被告自102年3月起，每月
04 短付租金9,000元，至原告109年9月寄發存證信函之時止，
05 亦已短付租金達81萬9,000元云云。惟按納稅義務人有租金
06 所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳
07 辦法，扣取稅款，並依所得稅法第92條規定繳納之，扣繳義
08 務人為機關、團體、學校之責應扣繳單位主管、事業負責
09 人、破產財團之破產管理人及執行業務者，所得稅法第88條
10 第1項第2款、第89條第1項第2款規定參照；又被保險人有租
11 金收入時，應依規定之補充保險費率計收補充保險費，由扣
12 費義務人於給付時扣取，並於給付日之次月底前向保險人衛
13 生福利部中央健康保險署繳納，全民健康保險法第7條、第3
14 1條第1項第6款規定參照。是以，被告支付租金予原告時，
15 預先扣除稅金、補充保險費，實合於上開法律規定，且經本
16 院核算，當租金數額為9萬元，按所得稅稅率百分之10及自1
17 02年生效之補充保險費費率百分之2計算，所應扣取之所得
18 稅額為9,000元（計算式：9萬元 $\times$ 10%=9,000元），補充保
19 險費數額為1,800元（計算式：9萬元 $\times$ 2%=1,800元），出租
20 人實際領得之租金數額為7萬9,200元（計算式：9萬元－9,0
21 00元－1,800元=7萬9,200元），核與原告實際所領取之租
22 金數額相符，故被告應無短付租金予原告。

- 23 3. 原告另稱被告開立予林茂宗之租金支票面額均為18萬元，並
24 未扣除所得稅額，可見該18萬元應為淨租金，亦即被告係與
25 林茂宗約定由被告負擔出租人所應繳納之所得稅額云云，然
26 此情為被告所否認，辯稱：當初係因林茂宗表示要自己處理
27 稅款，故未由被告進行扣繳，林茂宗過世後，原告溫美莉表
28 示希望由被告來處理稅款事務，才由被告進行扣繳等語。觀
29 諸卷附林茂藩、林茂宗94、95、100、101年度之各類所得扣
30 繳暨免扣繳憑單（見本院卷第111頁至第117頁），記載系爭
31 35、37號房屋給付總額各為108萬元，扣繳稅額各為10萬8,0

00元，給付淨額各為97萬2,000元，可知於扣除所得稅後，林茂藩、林茂宗就系爭35、37號房屋按月實際收取之數額僅各為8萬1,000元（計算式：97萬2,000元÷12＝8萬1,000元），並無從認定原告所稱被告係與出租人約定租金18萬元為淨租金，亦即被告需額外負擔出租人所應繳納之所得稅額乙節為可採；至被告於林茂宗生前縱未依所得稅法上開規定進行扣繳，然由所得稅法第89條第1項第2款規定可知，納稅義務人為取得所得者，再參酌系爭書面租約第8條約定：「本租賃物本身之房地稅捐由甲方（即林茂藩、林茂宗）負擔。合約之公證費用由甲乙雙方平均分擔。租金之增值稅由甲方負擔。」（見本院卷第21頁），被告與林茂藩、林茂宗非不得約定被告公法上之扣繳義務由林茂藩、林茂宗代為履行，則被告辯稱林茂宗在世時，都是由林茂宗自行處理稅款，故未由被告進行扣繳，待林茂宗過世後，因原告溫美莉表示希望由被告來處理稅款事務，始由被告進行扣繳等節，尚屬合情，是原告主張被告自102年3月起每月短付租金9,000元云云，亦非可採。

4. 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。本件被告並無積欠原告租金之情事，已如前述，則原告以被告遲延給付租金逾2個月租金總額，而於109年9月3日以臺北古亭郵局第971號存證信函催告被告於30日內給付積欠之租金，並終止兩造間之租約，核與上開規定不符，是其終止租約，自非合法。

(二)原告主張被告將租賃物轉租或提供予創智勵公司使用，已違反系爭書面租約第15條約定云云，然為被告所否認。經查：

1. 按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人，但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉

01 租於他人；承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
02 出租人得終止契約，民法第443條定有明文。而系爭書面租
03 約第15條、第17條第2項分別約定：「租賃期間，乙方（即
04 被告）不得將租賃物之部份分租與他人使用，或與他人共同
05 使用。」、「任一方違約或不履行本租約所定事項時，他方
06 得以書面通知對方，請其改善或遵守，對方於接到通知30日
07 內，若仍未改善，他方得立即終止本契約。」（見本院第29
08 頁），是依系爭書面租約上開約定，承租人不得將租賃物分
09 租他人使用或與他人共同使用，如有上開違約情事，出租人
10 得以書面通知承租人改善，承租人於接到通知30日內仍未改
11 善，出租人即得終止租約。

12 2. 原告雖提出創智勵公司登記資料（見本院卷第47頁），主張
13 創智勵公司將公司營業址登記在系爭35號房屋，顯然被告係
14 將租賃物轉租或提供予創智勵公司使用云云。然林茂藩業於
15 104年5月28日將系爭35號房屋出賣予創智勵公司，創智勵公
16 司因買賣成為系爭35號房屋之所有權人，有被告提出之系爭
17 35號房屋暨坐落土地之建物與土地所有權狀、不動產買賣契
18 約書等件影本在卷可稽（見本院卷第131頁至第137頁、第43
19 5頁至第438頁），是創智勵公司將公司營業地址登記於系爭
20 35號房屋並使用，實係本於其為系爭35號房屋之所有權人行
21 使權利，原告未究明創智勵公司已因買賣而成為系爭35號房
22 屋之所有權人，逕以創智勵公司之公司登記資料主張被告有
23 轉租之違約行為云云，顯屬無據。

24 3. 原告另提出系爭35、37號房屋大門玻璃門照片、系爭35、37
25 號房屋所屬大樓（下稱系爭大樓）樓層標示照片及其手繪現
26 場簡圖（見本院卷第45頁、第169頁），主張系爭35、37號
27 房屋大門玻璃門及系爭大樓樓層標示均貼有創智勵公司之名
28 稱標誌，且原告溫美莉於109年12月16日前往被告公司會議
29 室參加系爭大樓管理委員會，發現系爭37號房屋之會議室中
30 擺放創智勵公司所銷售之嬰兒車，且創智勵公司法定代理人
31 孫俊民之辦公室亦設在系爭37號房屋內，顯然創智勵公司非

01 僅使用系爭35號房屋云云，然依原告所提出系爭35、37號房
02 屋現場圖（見本院卷第165頁），可知系爭35、37號房屋僅
03 有1個大門，並均使用該大門出入，而創智勵公司所在地既
04 位在系爭35號房屋，故系爭35、37號房屋大門玻璃門同時張
05 貼被告及創智勵公司之名稱標誌，無非係利於識別，此與創
06 智勵公司有無使用系爭37號房屋全然無涉；又系爭大樓雖將
07 創智勵公司之名稱標記在37號11樓及37號11樓之1之位置，
08 然此僅係系爭大樓作為各樓層使用情形之標示，此觀被告公
09 司之名稱係標記在35號11樓及35號11樓之1之位置即明，尚
10 無從證明創智勵公司有實際占有使用系爭37號房屋之情事；
11 再由被告所提出被告及創智勵公司之股東名簿（見本院卷第
12 223頁、第225頁），可知孫俊民為被告公司之股東，且被告
13 與創智勵公司有多名股東相同，兩造復不爭執被告之法定代
14 理人孫清榮與創智勵公司之法定代理人孫俊民為父子關係，
15 則被告辯稱因孫俊民為被告公司股東並兼任被告公司總經理
16 特別助理，故得以使用系爭37號房屋之辦公室等詞，尚屬有
17 據；至原告所稱其發現系爭37號房屋之會議室中擺放創智勵
18 公司所銷售之嬰兒車乙節，業經被告抗辯僅為暫時性擺放，
19 且據此亦無法證明創智勵公司對於系爭37號房屋具有事實上
20 之管領力。從而，原告未能舉證證明被告有將系爭37號房屋
21 分租他人使用或與他人共同使用之違反系爭書面租約情事，
22 原告依系爭書面租約第15條、第17條第2項約定及民法第443
23 條規定，終止兩造間之租約，實非有據。

24 (三)本件被告並無積欠原告租金未付，亦無違反系爭書面租約第
25 15條約定，兩造間之租約未經原告合法終止等情，業經本院
26 認定如前，則原告依系爭書面租約之法律關係，請求被告騰
27 空遷讓返還系爭37號房屋及系爭停車位、給付積欠之租金12
28 0萬元，並請求被告自109年10月5日起至返還系爭37號房屋
29 之日止，按日給付原告日租金3倍金額即1萬1,000元之罰
30 金，均屬無據。

31 六、綜上所述，本件原告依系爭書面租約之法律關係，請求被告

01 將系爭37號房屋、系爭停車位騰空遷讓返還予原告，並給付
02 原告120萬元，及自109年9月4日起至清償日止，按年息百分
03 之5計算之利息，暨自109年10月5日起至返還系爭37號房屋
04 予原告之日止，按日給付1萬1,000元予原告，均無理由，應
05 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依
06 據，應併予駁回之。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
08 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
09 爰不一一論述，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
12 民事第五庭 法 官 王唯怡

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
17 書記官 鞠云彬