

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第313號

原告 松杰不動產管理顧問股份有限公司

法定代理人 松杰投資股份有限公司

上一人

代表人 林麗英

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 王振屹律師

被告 拿堤有限公司

特別代理人 羅煜賢

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於111年4月26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○○街○○號一樓、二樓及三樓
房屋騰空遷讓返還原告。

被告應將其公司登記自門牌號碼臺北市○○區○○街○○號一
樓、二樓及三樓房屋遷出，並向主管機關註銷地址登記。

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾伍萬壹仟捌佰元，及自民國一百
一十年五月二十一日起至履行本判決主文第一項之日止，按日給
付原告新臺幣壹仟肆佰壹拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾肆萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾壹萬伍仟壹佰捌拾肆元為原告
預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律

01 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
02 法第24條定有明文。本件依兩造訂立之房屋租賃契約書（下
03 稱系爭租約）第15條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法
04 院，本院自有管轄權。

05 二、被告為有限公司，僅設董事羅堯清一人，然其已於109年12
06 月2日死亡，即無其他董事或監察人得代理被告應訴，原告
07 乃聲請選任為其選任特別代理人，經本院於民國111年1月27
08 日裁定選任羅煜賢為被告公司之特別代理人，故本件訴訟自
09 應列羅煜賢為被告公司之法定代理人，先予敘明。

10 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
11 減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一者，不在此
12 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。而所
13 謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因
14 事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為
15 有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程
16 度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先
17 後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能
18 統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度
19 台抗字第651號裁定意旨參照）。本件原告起訴時聲明第1、
20 2項為：「被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓、
21 2樓及3樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告
22 應給付原告新臺幣（下同）1,273,080 元，及自起訴狀繕本
23 送達翌日起至履行上開第一項聲明之日止，按日給付原告新
24 臺幣28,290元」，並以民法第455條、系爭租約第11條為請
25 求權基礎（見本院卷第101頁）。嗣於110年8月13日具狀變
26 更上開聲明為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明
27 部分，見本院卷第135頁），並追加系爭租約第3條、第5條
28 第1項為請求權基礎（見本院卷第232頁），核屬擴張應受判
29 決事項之聲明，並追加請求權基礎，衡其基礎原因事實皆係
30 基於兩造間租賃法律關係所生之爭議，在於同一訴訟程序解
31 決紛爭，合於訴訟經濟，參諸前揭規定及說明，應予准許。

01 四、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
02 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告起訴主張：被告前向其承租門牌號碼臺北市○○區○○
06 街00號1至3樓全棟房屋（即系爭房屋），兩造於104年7月23
07 日簽訂系爭租約，約定租期為106年2月1日起至110年1月31
08 日，共計4年，每月租金424,360元（含稅），並約明倘被告
09 未經原告書面同意，擅自將系爭房屋轉租他人，原告得終止
10 系爭租約。嗣原告得知被告違約將系爭房屋部分轉租他人使
11 用，且被告自109年1月起開始遲繳或欠繳租金，經扣除押租
12 金1,350,000元後，迄今仍欠109年1月至同年12月租金1,25
13 1,800元未給付，原告乃以本件民事起訴狀繕本之送達向被告
14 為終止系爭租約之意思表示，系爭租約既經終止，被告即
15 應返還系爭房屋，並自該屋地址遷出及註銷其公司登記。然
16 被告遲延返還系爭房屋且迄今仍設址於該處，原告得依系爭
17 契約第11條後段約定請求自起訴狀繕本送達翌日起至返還系
18 爭房屋之日止，以日租金2倍計算之違約金，共計28,290元
19 （計算式：424,360元÷30日×2倍＝28,290元）。為此，爰依
20 民法第455條、系爭租約第11條約定，請求被告返還系爭房
21 屋，並自系爭房屋地址遷出及註銷公司營業登記，另依系爭
22 租約第3條、第5條第1項、第11條約定，請求被告給付積欠
23 之租金1,251,800元，暨至返還系爭房屋之日止，按日賠償
24 違約金28,290元等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼臺北市
25 ○○區○○街00號1樓、2樓及3樓房屋（即系爭房屋）騰空
26 遷讓返還原告；(二)被告應將其公司登記自門牌號碼臺北市○
27 ○區○○街00號1樓、2樓及3樓房屋遷出，並向主管機關註
28 銷地址登記；(三)被告應給付原告1,251,800元，及自起訴狀
29 繕本送達翌日起至履行上開第一項聲明之日止，按日給付原
30 告新臺幣28,290元；(四)第一項聲明，願供擔保請准宣告假執
31 行。

01 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
02 狀作何聲明或陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告是否已合法終止系爭租約部分：

05 1.系爭租約第6條第3項約定：「乙方（即被告）如有下列之情
06 事之一時，甲方（即原告）得終止本合約暨沒收全部押租保
07 證金，若因此致甲方權益受損時，則乙方應負損害賠償之
08 責。……3.未經甲方書面同意，乙方將租賃物使用權全部或
09 一部份擅自轉租、出租、出借或頂讓或以其他變相方式由他
10 人使用房屋。但乙方經甲方事前書面同意者，得轉租予他
11 人。（轉租期間不得逾本租賃契約之租賃期間，且乙方對於
12 該他人之行為應負擔連帶責任，因該他人所生違反本租賃契
13 約之行為，視為乙方之違約行為，該他人所致生甲方之損
14 害，乙方亦應負擔連帶損害賠償責任）」。準此，被告於未
15 經原告書面同意轉租前，不得擅自將系爭房屋之全部或一部
16 轉租他人，如有此違約轉租行為，原告得終止系爭租約。

17 2.經查，原告主張被告未經其書面同意，逕將系爭房屋轉租予
18 繼光香香雞商家營業使用等情，有其提出之繼光香香雞網頁
19 查詢資料、Google地圖頁面在卷可稽（見本院卷第17、149
20 頁）。而被告已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不
21 到場，亦未提出書狀答辯，是審酌原告所提上開證據資料，
22 堪信原告前開所述事實為真，可徵被告確有將系爭房屋轉租
23 他人之違約情事甚明，故原告依系爭租約第6條第3項約定，
24 以民事起訴狀之送達向被告終止系爭租約，即屬有據。又本
25 件民事起訴狀繕本係於110年5月10日寄存送達予被告（見本
26 院卷第89頁送達證書），依民事訴訟法第138條第2項規定，
27 自寄存日起經10日即110年5月20日發生送達效力，是系爭租
28 約應係於110年5月20日經原告合法終止。

29 (二)原告得否依民法第455條規定、系爭租約第11條約定，請求
30 被告騰空遷讓返還系爭房屋，並自系爭房屋地址遷出公司登
31 記及辦理註銷部分：

01 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
02 前段定有明文。又系爭租約第2條約定：「續租期間自2017
03 年2月1日至2021年1月31日止，共計4年整。租賃屆滿，租賃
04 關係消滅，乙方（即被告）應無條件返還租賃物」，系爭租
05 約第11條亦約定：「乙方應於期滿後，無條件返還承租之房
06 屋，絕不藉詞拖延遷出；若未依約搬遷，乙方除放棄租賃權
07 利外，並應按日繳付貳倍租金作為違約金，迄撤銷商業登記
08 及遷出之日止，絕無異議」。再參諸系爭租約第5條第2項第
09 3款約定：「乙方應於訂約時交予甲方（即原告）新台幣135
10 萬元整作為押租保證金（已由舊合約移轉繼受），於本契約
11 簽訂時交付甲方。……2.本租約期滿或終止時，乙方如有下
12 列任一情事發生，甲方得暫緩返還原押租保證金予乙方，直
13 至該等事由消滅，因該等事由發生而產生之相關費用，如乙
14 方拒不出面而由甲方代為處理時所生之一切費用、違約金或
15 其他損害賠償等，均得由押租保證金中直接扣除之，不足部
16 分，乙方仍應支付甲方：……(3)乙方租賃房屋之營利事業登
17 記未辦妥遷址時」。綜上可知兩造間租賃之法律關係一經終
18 止，被告除負有騰空返還系爭房屋之責任外，亦應將其原有
19 之營利事業登記自系爭房屋地址遷出。

20 2.查，系爭租約已經原告於110年5月20日合法終止，業如前
21 述，而原告主張被告迄未返還系爭房屋，亦未將其公司登記
22 自系爭房屋地址遷出等情，有被告最新之經濟部商工登記公
23 示資料查詢可參（見本院卷第235至236頁），被告經合法通
24 知，就此復未提出任何答辯理由，自堪認原告主張屬實。則
25 原告依民法第455條前段規定、系爭租約第11條約定，請求
26 被告騰空遷讓返還系爭房屋，及將公司登記遷出系爭房屋之
27 地址，並向主管機關註銷地址登記，當屬有據。

28 (三)原告得否依系爭租約第3條、第5條第1項約定，請求被告給
29 付租金1,251,800元部分：

30 1.系爭租約第3條約定：「原合約2014.02.01～2017.01.31租
31 賃期間依舊約每月租金392,381元（含稅）；續約自2017.0

01 2. 01起每月租金調整為新台幣404,152元整（含稅）；自201
02 7年02月01日為續約起租日，乙方（即被告）應自起租日開
03 始付與甲方（即原告）租金；續租期間（指系爭契約第2條
04 所定之106年2月1日至110年1月31日期間）每月租金為新台
05 幣新台幣404,152元整（含稅）」；第5條第1項則約定：
06 「乙方應於訂約時交予甲方新台幣135萬元整作為押租保證
07 金（已由舊合約移轉繼受），於本契約簽訂時交付甲方。1.
08 本租約期滿或終止時，除乙方有積欠租金、費用、損害賠償
09 或其它違約之情事外，甲方應於乙方遷空，交還房屋時，依
10 原數額無息返還押租保證金」。可知原告於承租系爭房屋期
11 間，本即負有按月給付租金之義務，如於系爭租約期限屆至
12 或終止時，倘無積欠租金等違約情事，即得取回押租保證
13 金。另按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
14 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
15 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度
16 台上字第1631號判決意旨可參）。

17 2. 經查，原告主張系爭租約第3條所載之月租404,152元實為未
18 稅金額，契約文字有所誤載，應以424,360元為正確之含稅
19 後月租金數額乙情，業據其提出被告交付之支票、原告帳戶
20 存摺封面、內頁存卷可參（見本院卷第19、23、27、141至1
21 47頁），觀諸該等支票其上記載之發票金額，及原告於108
22 年間即系爭租約租賃期間每月提示票據後所取得之金額均為
23 424,360元，與原告前述所述互核相符，是原告稱系爭房屋
24 之每月租金含稅後應為424,360元，堪值採信。又系爭租約
25 於110年5月20日經原告合法終止，且系爭租約第2條所定之
26 租賃期間亦已於110年1月31日屆滿，故原告依系爭契約第3
27 條約定請求被告給付109年1月起至同年12月止積欠之租金，
28 核屬有據。而被告就上開期間之租金均有欠繳或短繳情事
29 （各該月份之租金繳納情形均詳如附表所示），經原告多次
30 催告後，目前尚有2,601,800元仍未給付（計算式詳如附表
31 「被告尚欠之租金」欄所示）等情，此據原告提出其帳戶存

摺封面、內頁、宗誠法律事務所109年11月12日109宗律字第1112號律師函、同年11月30日109宗律字第1130號律師函、同年12月7日109宗律字第1207號律師函為佐（見本院卷第33至43、141至147頁），被告復受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀答辯，可徵原告主張為真實。從而，被告積欠租金共計2,601,800元，以押租保證金135萬元充抵後，尚餘1,251,800元未給付（計算式：2,601,800元－135萬元＝1,251,800元），是原告依系爭租約第3條、第5條第1項約定，請求被告給付租金1,251,800元，要屬可採。

(四)原告得否依系爭租約第11條約定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按日賠償違約金部分：

1.系爭租約第11條約定：「乙方（即被告）應於期滿後，無條件返還承租之房屋，絕不藉詞拖延遷出；若未依約搬遷，乙方除放棄租賃權利外，並應按日繳付貳倍租金作為違約金，迄撤銷商業登記及遷出之日止，絕無異議」。可知系爭租約租賃期間屆滿時，倘被告未能如期返還系爭房屋並撤銷該屋地址上相關商業登記時，應支付違約金予原告。另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約之租賃期間已屆滿，並經原告於110年5月20日合法終止，惟被告迄未返還系爭房屋，亦未將其公司登記地址自系爭房屋遷出等情，均詳前述，是原告主張被告遲延返還系爭房屋及遷出公司登記地址，其得依系爭租約第11條約定，請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止之違約金，雖非無據，然衡酌原告自承被告於系爭

01 房屋所經營之「拉堤49義式廚房」已無營業，且店家號碼為
02 空號；同棟2樓之「手機急診室」現已搬離；被告轉租之繼
03 光香香雞開封店亦已永久停業，現系爭房屋1樓係「一間燒
04 肉飯」營業中等房屋現況（見本院卷第136頁），並提出網
05 頁資料供參（見本院卷第149頁），是被告雖仍將公司登記
06 地址設於系爭房屋處，但並無證據足認其現仍有於系爭房屋
07 繼續實際營業之事實，又未見原告舉證說明其有因被告遲延
08 交屋或遷址而須賠償他人，或有其他既定計畫延宕而額外受
09 損之具體情事，因認原告請求按日以2倍日租金計算之違約
10 金，尚屬過高，應酌減至按日以0.1倍日租金計算之違約金
11 方為適當。從而，原告得請求被告按日給付之違約金數額應
12 為1,415元（計算式：424,360元÷30日×0.1倍＝1,415元，元
13 以下四捨五入），逾此範圍之請求，礙難准許。

14 3.從而，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即110年5月21
15 日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,415元，
16 核屬有據，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁
17 回。

18 四、綜上所述，原告依民法第455條規定、系爭租約第11條約
19 定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並將其公司登記地址自系
20 爭房屋地址遷出及向主管機關註銷地址登記；另依系爭租約
21 第3條、第5條第1項、第11條約定，請求被告給付積欠之租
22 金1,251,800元，及自110年5月21日起至返還系爭房屋之日
23 止，按日給付原告1,415元之違約金，均有理由，應予准
24 許；逾此範圍之請求，則非有據，應予駁回。另原告陳明願
25 供擔保，就主文第一項部分請求宣告假執行，經核無不合，
26 爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定相當擔保金額，
27 宣告被告得預供擔保而免為假執行。又酌量前揭經本院駁回
28 部分，核屬民事訴訟法第77條之2第2項所規定不併算訴訟標
29 的價額者，且金額非高，故認本件訴訟費用仍應由被告負擔
30 為適當。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 5 月 13 日
民事第五庭 法官 劉娟呈

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 111 年 5 月 13 日
書記官 廖健宏

附表：（新臺幣）

編號	應繳租金月份	應繳租金	實際繳納租金	被告尚欠之租金
1	109年1月份	424,360元	0元	424,360元
2	109年2月份	424,360元	424,360元	0元
3	109年3月份	424,360元	344,360元	80,000元
4	109年4月份	424,360元	344,360元	80,000元
5	109年5月份	424,360元	344,360元	80,000元
6	109年6月份	424,360元	344,360元	80,000元
7	109年7月份	424,360元	344,360元	80,000元
8	109年8月份	424,360元	0元	424,360元
9	109年9月份	424,360元	344,360元	80,000元
10	109年10月份	424,360元	0元	424,360元
11	109年11月份	424,360元	0元	424,360元
12	109年12月份	424,360元	0元	424,360元
總 計		5,092,320元	2,490,520元	2,601,800元