

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第932號

112年2月14日辯論終結

原告 柏德瑞克科技股份有限公司

法定代理人 劉偉民

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 徐子雅律師

被告 詹玉鳳即民權護理之家

訴訟代理人 丘豐英

被告 陳隆鴻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、4款定有明文。原告起訴時，訴之聲明第1、2項原為：「(一)、被告詹玉鳳即民權護理之家（下稱詹玉鳳）應將坐落於新北市○○區○○路00○0號6樓、同路88之4號6樓房屋（下稱A、B建物，合稱系爭建物）騰空遷讓返還原告；(二)、被告應自民國110年8月15日起至騰空遷讓返還系爭建物之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）640,625元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第11頁），嗣因被告已返還系

01 爭建物予原告，且原告已支付回復原狀費用，因而更易請求
02 被告給付如附表編號1、2所示項目及金額（見本院卷第
03 118、121、194至195頁），並於111年5月23日具狀變更聲明
04 第1、2項為：「(一)、被告應連帶給付原告465,600元，及自
05 111年2月24日民事變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日
06 （即111年3月2日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；
07 (二)、被告應連帶給付原告1,665,625元，及自111年2月24日
08 民事變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日（即111年3月2
09 日）起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第
10 193頁），經核原告係因情事變更而變更訴之聲明，且變更
11 前、後之聲明均係基於同一基礎事實，擴張應受判決事項之
12 聲明，與上開規定相符，自應准許。

13 貳、實體部分

14 一、原告起訴主張：原告與詹玉鳳於103年7月16日簽立房屋租賃
15 契約書（下稱系爭契約），約定詹玉鳳自103年8月15日起至
16 108年8月14日止，以每月租金128,125元向原告承租系爭建
17 物，且由被告陳隆鴻擔任連帶保證人，原告與詹玉鳳並合意
18 延長系爭契約2年至110年8月14日止。嗣原告復同意延長租
19 賃期限至110年10月31日，惟附有「被告須另行簽立新租賃
20 契約書面及經公證」之停止條件，被告以疫情為由拒絕公證
21 及重新締約，條件並未成就，則系爭契約於110年8月14日租
22 賃期間屆滿而消滅。詎詹玉鳳推諉霸佔系爭建物，至同年11
23 月1日始返還系爭建物予原告，違反系爭契約第7條第2項約
24 定，且未拆除專為養護中心設置之扶手、隔間、軌道（下稱
25 系爭設備），系爭建物地板、廁所洗手臺亦有毀損狀況，詹
26 玉鳳及連帶保證人陳隆鴻自應連帶給付原告違約金、賠償原
27 告回復原狀費用及支出之律師費，爰依附表所示之請求權基
28 礎，請求被告給付附表所示之項目及金額等語，並聲明：
29 (一)、被告應連帶給付原告如附表編號1所示之金額，及自111
30 年2月24日民事變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日（即
31 111年3月2日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)、

01 被告應連帶給付原告如附表編號2所示之金額，及自111年2
02 月24日民事變更訴之聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日（即111
03 年3月2日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)、被
04 告應連帶給付原告如附表編號3所示金額，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告則以：陳隆鴻及訴外人丘豐英為民權護理之家之實際負
07 責人，伊等自97年3月1日起，向訴外人黃光榮承租系爭建物
08 作為經營護理之家使用，後原告於98年間拍定取得系爭建物
09 所有權，並授權訴外人陳彥甫與被簽立系爭契約，且約定按
10 系爭建物得標時之現狀承租，日後亦以現狀點交。嗣原告於
11 110年8月7日，以簡訊同意延長系爭契約租賃期限至110年10
12 月31日，被告並於110年10月31日通知原告完成撤離，且於
13 翌日按系爭建物現狀完成點交，則原告請求附表所示項目及
14 金額，自無理由，應予駁回等語資為抗辯，並聲明：(一)、原
15 告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔
16 保請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事實（見本院卷第264至265、279頁）：

18 (一)、陳隆鴻、丘豐英於97年3月1日，與黃光榮簽立頂讓契約書，
19 約定黃光榮將「民權護理之家」經營權轉讓陳隆鴻、丘豐
20 英，陳隆鴻、丘豐英再向黃光榮承租現在使用之系爭建物
21 （見本院卷第207至221頁）。

22 (二)、陳隆鴻、丘豐英自97年3月1日起，向黃光榮承租系爭建物，
23 嗣原告於98年8月6日因拍賣取得系爭建物所有權，並於同年
24 9月9日登記為系爭建物所有權人（見本院卷第41、43頁）。

25 (三)、原告與詹玉鳳於98年8月間，就系爭建物簽立租賃契約，當
26 時雙方並未進入系爭建物內確認房屋現況；嗣原告與詹玉鳳
27 於103年7月16日簽立系爭契約，約定詹玉鳳自103年8月15日
28 起至108年8月14日止，以每月租金128,125元，向原告承租
29 系爭建物、地下3樓編號11、12停車位作為老人養護中心，
30 並由陳隆鴻擔任連帶保證人，詹玉鳳並交付原告押租金
31 236,250元（見本院卷第45至47頁）。

01 (四)、原告與詹玉鳳於系爭契約期限（108年8月14日）屆至後，延
02 長系爭契約2年至110年8月14日止。

03 (五)、原告於110年8月9日以新店郵局第530號存證信函，通知詹玉
04 鳳系爭契約至110年8月14日止，並同意將原租賃期限110年8
05 月14日延長至同年10月31日，請詹玉鳳於函到3日內新簽立
06 延長之租賃契約，逾期未簽立，即按原租賃契約期限終止，
07 原告與詹玉鳳則未再簽立新書面租賃契約（見本院卷第51至
08 53頁）。

09 (六)、原告就系爭契約於110年10月5日提起本件訴訟，並支出律師
10 費11萬元（見本院卷第131頁）。

11 (七)、詹玉鳳於110年11月1日返還系爭建物予原告，而詹玉鳳自98
12 年8月與原告就系爭建物初次簽立租賃契約時起，至110年11
13 月1日返還系爭建物予原告時止，均未搬離系爭建物（見本
14 院卷第111至112頁）。

15 四、本件爭點：

16 (一)、原告得否請求被告連帶給付附表編號2所示之違約金？（原
17 告與詹玉鳳有無約定延長租賃期限至110年10月31日？）

18 (二)、原告得否請求被告連帶給付附表編號1所示回復原狀之必要
19 費用？（詹玉鳳有無返還系爭建物原狀予原告？）

20 (三)、原告得否請求被告連帶賠償附表編號3所示之律師費？（詹
21 玉鳳有無違約情事？）

22 五、本院之判斷：

23 (一)、原告與詹玉鳳已合意延長租賃期限至110年10月31日，原告
24 不得請求被告連帶給付附表編號2所示之違約金：

- 25 1. 按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
26 對本人發生效力；當事人互相表示意思一致者，無論其為明
27 示或默示，契約即為成立，民法第103條第1項、153條第1項
28 規定甚明。查，系爭建物之租賃事宜均由訴外人即原告實際
29 負責人郭學賢代表原告與詹玉鳳聯繫，且郭學賢於110年8月
30 7日傳送簡訊予陳隆鴻，告知同意延長租約等情，業據原告
31 陳明在卷（見本院卷第228頁），且為被告所不爭執，兩造

01 亦不爭執郭學賢、陳隆鴻分別代表原告、詹玉鳳洽談系爭建
02 物租賃契約事宜（見本院卷第264頁），則郭學賢與陳隆鴻
03 洽談系爭契約續約事宜，依上開規定，自對原告、詹玉鳳本
04 人發生效力。

05 2. 又觀諸陳隆鴻與郭學賢間之簡訊內容，郭學賢於110年8月7
06 日傳送：「陳先生你好，我是柏德瑞克的郭先生，剛才去安
07 養中心找你，蔣小姐說你去上課，我有請蔣小姐轉告予你，
08 安養中心的租約期滿，已經依房屋租約所述，從108年8月14
09 日展延2年至110年8月14日止到期，有鑑於疫情關係，再給
10 予延長至110年10月31日止，屆時本公司將收回房屋，敬請
11 配合！」之簡訊予陳隆鴻，經陳隆鴻覆以：「郭先生，您
12 好。沒機會遇上您。我們正在盡力處理。目前因為疫情關
13 係，我們在疏散原本住民部分受到很多困難，原則上我們希
14 望是這樣的日期，如果再有疫情無法恢復狀況，會再跟您匯
15 報狀況，再請您幫忙。」（見本院卷第105頁），足見代表
16 原告處理系爭契約之郭學賢同意延長系爭契約期限至110年
17 10月31日止，且未附有任何條件，並經代表詹玉鳳洽談系爭
18 契約續約事宜之陳隆鴻表示同意，雙方就延長系爭契約租賃
19 期限即互相意思表示一致，而對原告及詹玉鳳發生契約之效
20 力。

21 3. 至於陳隆鴻於110年8月11日以簡訊詢問郭學賢：「郭先生。
22 我們還要簽合約，對嗎？是否請您確認並準備合約。」（見
23 本院卷第105頁），僅係向郭學賢確認是否簽立書面契約，
24 以保障雙方權益，非指雙方就同意延長契約附有簽立書面契
25 約之停止條件。另郭學賢雖於110年8月17日傳送：「…2. 我
26 方於租約到期前已告知貴司本租約至110年8月14日終止。3.
27 如有租賃之需求，須另定新的租約並且請公證人公證租約才
28 能成立。…」之訊息予陳隆鴻（見本院卷第55頁），原告亦
29 於110年8月9日以存證信函通知詹玉鳳，請其於函到3日內新
30 簽立延長之租賃契約，逾期未簽立，即按原租賃契約期限終
31 止等節（見不爭執事實(五)），惟該訊息及存證信函均係在原

01 告與詹玉鳳合意延長租賃期限後傳送，為原告代理人郭學賢
02 或原告單方所為之意思表示，不因此使原告與詹玉鳳前已成
03 立延長租賃期限之契約失其效力，亦不因此變更延長租賃期
04 限契約之內容。

05 4. 證人張宸維雖於本院審理中結證稱其於110年8月13日以LINE
06 傳送延長租賃契約之公證契約予陳隆鴻，之後因詹玉鳳無法
07 出面簽約，故未簽立該份公證契約等語（見本院卷第272
08 頁），且有LINE對話紀錄可稽（見本院卷第251頁），惟證
09 人已明確證稱其僅係替郭學賢傳達須有公證契約始同意續約
10 之意思予陳隆鴻（見本院卷第268至269頁），而依郭學賢與
11 陳隆鴻之簡訊內容，郭學賢係在向陳隆鴻傳送同意延長租賃
12 契約之訊息，且經陳隆鴻表示同意後，於間隔數日之110年8
13 月12日，始傳送「陳先生 有關民權路88-3號6樓、88-4號6
14 樓延長租約事宜，我今天會請朋友余小姐（0000-000-
15 000）、張先生（0000-000-000）代為我與你聯繫，有關後
16 續延長合約的部分」訊息予陳隆鴻（見本院卷第163頁），
17 顯見郭學賢係事後增加延長租賃契約須經公證之條件，並請
18 張宸維轉達續約事宜甚明，該公證條件既未經詹玉鳳或其代
19 理人陳隆鴻同意，自未成為契約之條件。原告一再主張其與
20 詹玉鳳就延長租約至110年10月31日，定有重新簽立新租賃
21 契約及辦理公證之停止條件云云，殊難憑採。

22 5. 參以系爭契約第7條第2、4項約定：「乙方（即詹玉鳳）於
23 本租賃契約終止或期限屆滿翌日起，即應將租賃標的物回復
24 原狀騰空謙（按：應為「遷」之誤繕）讓交還甲方（即原
25 告），不得藉推諉或主張任何權利，如不及時騰空謙（按：
26 應為「遷」之誤繕）讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照
27 房租增加5倍之違約金至遷讓之日止，乙方及連帶保證人丙
28 方（即陳隆鴻）絕無異議」、「乙方如有違反本租賃契約各
29 條款或損害租賃房屋等情事時，丙方（即陳隆鴻）應負連帶
30 損害賠償責任」。原告與詹玉鳳已於110年8月7日，合意延
31 長租賃期限至110年10月31日止，業經本院認定如前，被告

並於110年11月1日返還系爭建物予原告，亦有點交確認書為憑（見本院卷第123至125頁），堪認詹玉鳳於租賃契約期限屆滿翌日，已將系爭建物騰空返還原告，原告自不得依上開系爭契約第7條第2、4項規定，請求詹玉鳳及連帶保證人陳隆鴻連帶給付附表編號2所示項目及金額。

(二)、詹玉鳳已返還系爭建物之原狀予原告，原告不得請求被告連帶給付附表編號1所示回復原狀之必要費用：

1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第423條、第432條第1、2項分別定有明文。次按，負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1、3項亦有明文。又系爭契約第7條第2項約定：「乙方（即詹玉鳳）於本租賃契約終止或期限屆滿翌日起，即應將租賃標的物回復原狀騰空讓（按：應為「遷」之誤繕）讓交還甲方（即原告），…」。

2. 查，民權護理之家於97年3月1日前即在系爭建物內營運，陳隆鴻、丘豐英自97年3月1日起承接營運，並向黃光榮承租系爭建物，嗣原告於98年8月6日拍賣取得系爭建物所有權，詹玉鳳則分別於98年8月間、103年7月16日與原告就系爭建物簽立租賃契約，租賃期限至108年8月14日止，復延長系爭契約期限至110年8月14日止等情，為兩造所不爭執（見本院卷第344頁、不爭執事實(一)至(四)），而關於原告拍定及出租系爭建物，均係由前擔任原告業務經理之陳彥甫負責代理原告處理，業據證人陳彥甫於本院審理中結證明確（見本院卷第398頁），被告亦陳稱最初均係與陳彥甫洽談承租事宜（見

01 本院卷第346、451頁），核與原告自承委由陳彥甫處理拍賣
02 及出租事宜，對於系爭建物狀態及內部設備不甚清楚等語相
03 符（見本院卷第357至359頁），堪信陳彥甫於98年8月間經
04 原告授權處理拍定及出租系爭建物事宜，為原告之代理人無
05 疑。

06 3. 徵之證人陳彥甫於本院審理中證稱：當時陳隆鴻怕拍定人不
07 租、我怕無法覓得房客，故我與陳隆鴻一拍即合，於得標系
08 爭房屋翌日立即簽立租賃契約，原告出租系爭建物前，系爭
09 建物即係作為民權護理之家使用，當時系爭建物內現況與法
10 院拍賣時現況相同，我亦以系爭房屋之現狀交付陳隆鴻等語
11 明確（見本院卷第400至401頁），而陳彥甫所述系爭建物內
12 部狀況、使用情形，亦與本院民事執行處書記官於97年9月
13 24日至系爭建物現場查封，查封筆錄記載當時A、B建物分別
14 登記為訴外人洪開旋、陳俐如所有，且均經營護理之家，
15 A、B建物並已打通，可由內部通行等情相符（見本院97年度
16 執字第74193號執行卷宗第26至27頁），足見原告於98年8月
17 間拍定及出租系爭建物時，系爭建物均係作為民權護理之家
18 使用，其內部設備、房屋現況並無不同。

19 4. 再對照陳隆鴻、丘豐英於97年3月1日與黃光榮簽立之頂讓契
20 約書，第1條第1、2項載明：「(1)乙方（即黃光榮）設於…
21 之民權護理之家及…臺北縣私立民權老人養護中心，其經營
22 權全部轉讓甲方（即陳隆鴻、丘豐英）。(2)乙方前揭兩家機
23 構現有設備、生財器具、以現狀移轉給甲方及…」（見本院
24 卷第207頁），而民權護理之家分別於94年8月、98年8月
25 間，向新北市政府工務局所為防火避難設施與設備安全檢查
26 申報，營業地址均在系爭建物，且內部均設有寢室、病床、
27 軌道、拉簾、隔間、扶手等設備，有新北市政府工務局94年
28 北工使字第09409210064號、98年9月11日98北工使字第
29 09809110058號建築物防火避難設施與設備安全檢查申報結
30 果通知書及所附資料、照片在卷可按（見本院卷第457至539
31 頁），足徵陳隆鴻、丘豐英於97年3月1日承接黃光榮所有民

01 權護理之家之全部設施，其後詹玉鳳於98年9月間申報建築
02 物防火避難設施與設備安全檢查，仍未改變內部裝潢設計及
03 護理機構設備。

04 5. 佐以98年8月間之租賃契約與103年7月16日之系爭契約均係
05 由陳彥甫擬定，當時陳彥甫與陳隆鴻約定以系爭建物現況出
06 租，被告亦以該狀態返還，雙方未約定被告日後應拆除作為
07 護理之家使用之隔間、扶手及軌道等情，業據證人陳彥甫證
08 述屬實（見本院卷第402至404頁），系爭契約第1條復載明
09 詹玉鳳向原告承租系爭建物之承租用途為「老人養護中心」
10 （見本院卷第45頁），顯見原告之代理人陳彥甫當時係以系
11 爭建物作為護理之家營運使用之現狀，與詹玉鳳約定如何使
12 用、保管及返還系爭建物甚明。原告雖提出原證7、14之點
13 交現場照片，欲證明被告未將系爭建物回復原狀云云，惟證
14 人陳彥甫明確證稱：當初98年間進入系爭建物查看時，裡面
15 基本上均有病患、病床，內部狀況與原證7、14差不多，當
16 時即有隔間、扶手、軌道等語（見本院卷第401頁），經本
17 院比對原證7、14照片（見本院卷第127至129、325至335
18 頁），亦與詹玉鳳於98年9月間申報建築物防火避難設施與
19 設備安全檢查時所拍攝之現況照片並無太大差異（見本院卷
20 第521至527頁），則綜合上開各節，堪認詹玉鳳已按與原告
21 代理人之約定，返還系爭建物之使用現狀予原告。原告主張
22 被告未騰空返還系爭建物云云，洵屬無稽。

23 6. 原告雖主張依系爭契約第7條第2項前段之文義解釋，所謂
24 「騰空」係指整理出空間，如未將系爭設備拆除或清空，將
25 大幅限縮系爭建物使用空間，而與整理出空間之意有所扞格
26 云云。然「騰空遷讓房屋」為一般房屋租賃契約之制式用
27 語，一般而言寓有將非屬建築物本體、附屬建物或附合物之
28 個人移動式物品清空之意，原告之代理人陳彥甫與詹玉鳳既
29 約明以系爭建物現況交付、使用及返還，已如前述，系爭契
30 約復未特別詹玉鳳應將原本系爭建物內之裝潢、設施拆除，
31 則詹玉鳳未拆除系爭設備，並以系爭建物地板、廁所洗手臺

01 之現況返還原告，自己履行系爭契約第7條第2項、第432條
02 第1項所定返還及保管租賃標的物義務。原告復未舉證證明
03 詹玉鳳有何違反租賃物之保管義務情事，或原告與詹玉鳳有
04 就回復原狀之原狀具體約定，則原告依附系爭契約第7條第2
05 項、民法第432條規定，請求詹玉鳳及連帶保證人陳隆鴻連
06 帶賠償回復原狀之必要費用，自無理由。

07 (三)、詹玉鳳無違約情事，原告不得請求被告連帶賠償附表編號3
08 所示之律師費：

09 按「甲乙（即原告、詹玉鳳）任一方若有違約情事，致損害
10 他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之訴訟費，律
11 師費及其他相關費用」，系爭契約第7條第3項規定甚明。詹
12 玉鳳已按與原告之約定，於原告同意延長之租賃期限翌日
13 （即110年11月1日），返還系爭建物之使用現狀予原告，業
14 經本院認定如前，詹玉鳳即無違約之情事，故原告依系爭契
15 約第7條第3項約定，請求詹玉鳳及連帶保證人陳隆鴻連帶賠
16 償律師費，亦無理由。

17 六、結論：

18 原告與詹玉鳳合意延長租賃期限至110年10月31日，詹玉鳳
19 並已依與原告代理人陳彥甫之約定，於期限屆至翌日返還系
20 爭建物之使用現狀予原告，原告自不得請求詹玉鳳及連帶保
21 證人陳隆鴻連帶賠償違約金、回復原狀費用及支出之律師
22 費。從而，原告依附表所示之請求權基礎，請求被告連帶給
23 付附表所示之項目及金額，均無理由，應予駁回。原告之訴
24 既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
26 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。至
27 原告主張被告112年2月2日民事綜合辯論狀第2頁(二)、(三)、第
28 3頁(一)部分，先前並未提出，且書狀提出時間逾越法院指定
29 時間，應生失權效等語（見本院卷第555頁），因本院未採
30 用被告該部分論述，被告該部分答辯對於本件訴訟結果亦無
31 影響，自無庸論斷有無失權效之適用，併予指明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 2 月 24 日

民事第八庭 法官 吳佳樺

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 112 年 2 月 24 日

書記官 黃湘茹

附表：

編號	請求項目	請求權基礎	請求金額 (新臺幣)
1	系爭建物回復原狀所必要 之費用	系爭契約第7條第 2項、民法第432 條、第213條	465,600元(連 帶)
2	自110年8月15日起至同年 11月1日止之違約金(房 租5倍之違約金，違約金 每月640,625元)	系爭契約第7條第 2、4項	1,665,625元 (連帶)
3	律師費	系爭契約第7條第 3項	11萬元(連帶)