

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2787號

112年11月27日辯論終結

原告 豐宿創新壹旅有限公司

法定代理人 李育靜

被告 蔡美玉

訴訟代理人 賴其均律師

複代理人 張育銘律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應將附表一所示本票返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣505,000元，及自民國112年6月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔5分之4，餘由原告負擔。
- 五、本判決第1項於原告以新臺幣50萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣150萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第2項於原告以新臺幣17萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣505,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：兩造於民國112年3月1日簽立不動產租賃契約書（下稱系爭契約），約定被告自112年3月1日起至122年2月28日止，出租臺北市○○區○○○路0段00號12樓房屋（下稱系爭房屋）予原告經營旅館業，被告應無條件轉讓系爭房屋之旅館業經營權及「凱麗大旅社（下稱系爭旅館）」

01 旅館登記證（旅館登記證編號：臺北市旅館188-1號，下稱
02 系爭旅館登記證），原告則已支付被告現金新臺幣（下同）
03 45萬元作為契約押租保證金，另提供附表一所示商業本票
04 （下稱系爭本票）擔保旅館登記證返還。詎被告遲未依系爭
05 契約第6條第2項交付旅館復業所需相關文件，亦未履行系爭
06 契約第6條第3項所約定轉讓系爭房屋旅館業經營權及系爭旅
07 館登記證予原告之義務，構成給付遲延，經原告於112年5月
08 16日以三重正義郵局第931號存證信函（下稱A存證信函）催
09 告被告履行，被告仍未履行，原告復於同年月24日以三重正
10 義郵局第1141號存證信函（下稱B存證信函）催告被告於同
11 年5月31日前履約，再於同年月31日以三重正義郵局第1187
12 號存證信函（下稱C存證信函）對被告為解除系爭契約之意
13 思表示，原告自得請求被告返還系爭本票及45萬元押租金，
14 並依系爭契約第18條約定，請求被告賠償原告已支付如附表
15 二編號2-2所示之律師費用；復因原告給付之押租保證金兼
16 具有違約定金之性質，故依民法第249條第3款規定，請求被
17 告加倍返還附表二編號2-3所示之違約定金等語，並聲明：
18 (一)、被告應將系爭本票返還予原告；(二)、被告應給付原告
19 955,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
20 息5%計算之利息；(三)、願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：被告依系爭契約第6條第2項約定，僅應提供辦理
22 營利事業登記之文件，未負有提供復業文件之義務，被告自
23 未違反系爭契約第6條第2項約定。又兩造有先完成系爭旅館
24 復業，始轉讓系爭旅館登記證及經營權之約定，被告已於
25 112年3月8日完成申請復業程序之送件，原告未備妥臺北市政府衛生局要求之文件，致無法復業，而有未依約履行後續
26 辦理復業程序之情形，故被告自無移轉系爭旅館登記證及經
27 營權之義務，未違反系爭契約第6條第3項約定；縱認復業與
28 移轉系爭旅館登記證及經營權之義務並無先後順序，被告亦
29 於112年5月8日以臺北北門郵局第1154號存證信函催告原告
30 辦理後續復業程序，則於原告履行其後續復業程序前，被告
31

01 就移轉系爭旅館登記證及經營權部分不構成給付遲延，原告
02 自不得以被告給付遲延為由解除系爭契約，請求被告給付附
03 表二所示項目及金額。況原告給付之押租保證金，係為確保
04 出租人於承租人債務不履行時損害賠償權利之實現，未寓有
05 保障承租人權利之意，與違約定金有別，故原告亦不得請求
06 被告加倍返還違約定金等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之
07 訴駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
08 行。

09 三、兩造不爭執事實（見本院卷第260至261頁）：

10 (一)、系爭房屋於93年7月6日，經臺北市政府核准設立登記系爭旅
11 館，負責人為被告。

12 (二)、兩造於112年3月1日簽立系爭契約，約定被告出租系爭房屋
13 予原告，租賃期間自112年3月1日起至122年2月28日止，且
14 被告應無條件轉讓系爭房屋之旅館業經營權及系爭旅館登記
15 證（見本院卷第33至47頁）。

16 (三)、兩造簽立系爭契約時，系爭旅館已停業，被告於112年3月8
17 日申請復業，迄今系爭旅館尚未經臺北市政府觀光傳播局核
18 准復業（見本院卷第209 頁）。

19 (四)、原告於簽立系爭契約同時，已支付被告現金45萬元作為契約
20 押租保證金，另提供系爭本票擔保旅館登記證返還（見本院
21 卷第23、35頁）。

22 (五)、被告於簽立系爭契約後，未轉讓系爭房屋旅館業經營權及系
23 爭旅館登記證予原告。

24 (六)、原告於112年5月16日以A存證信函，催告被告於同年5月23日
25 前，依約履行轉讓旅館業經營權及旅館登記證之義務，該存
26 證信函於同年5月17日送達被告；原告復於112年5月24日以B
27 存證信函催告被告於同年5月31日前履約，該存證信函並於
28 同年5月25日送達被告（見本院卷第49至69頁）。

29 (七)、原告於112年5月31日以被告經催告未依系爭契約第6條第3項
30 履行，以C存證信函對被告為解除系爭契約之意思表示，該
31 存證信函則於同年6月1日送達被告（見本院卷第71至77

頁)。

(八)、原告因系爭契約所生爭議，於112年6月11日委任張耀天律師提起本件訴訟，並支付委任費用55,000元（見本院卷第79頁）。

四、本件爭點：

(一)、被告有無違反「交付旅館復業所需相關文件」及「轉讓系爭房屋旅館業經營權及系爭旅館登記證予原告」之契約義務？

(二)、原告解除系爭契約是否合法？

(三)、原告得否請求被告給付附表二所示項目及金額？

五、本院之判斷：

(一)、被告違反系爭契約第6條第3項之契約義務：

1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按，契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，為準備、確定、支持及完全履行之主給付義務，尚負有從給付義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現（最高法院100年度台上字第171號判決參照）。稽之系爭契約第6條（使用房屋之限制）第2、3項約明：「二、本房屋係供乙方（即原告）於法令規範許可營業範圍內營業使用，甲方（即被告）應於簽約同時乙方提供保證金及擔保金後提供乙方辦理申請營利事業登記所需相關文件，一切辦理手續及費用均由乙方負擔」、「本標的房屋之旅館業經營權及系爭旅館登記證為甲方所有，甲方無條件轉讓予乙方經營使用，乙方承擔所有經營期間所產生之責任及稅捐，乙方應配合政府機關規定各種保養維護檢查且依法規合法經營，…」（見本院卷第37頁），足見系爭契約之簽立目的係為使原告承租系爭房屋經營旅館，且被告「提供原告辦理申請營利事業登記所需相關文件」及「轉讓系爭房屋旅館業經營權及系爭旅館登記證予原告」，係為支持及完全履行被告提供系爭房屋予原告作為營業使用之主給付義務，依上開說明，被告上開「提供辦理申請營利事業登記所需相關

文件」及「轉讓旅館業經營權及系爭旅館登記證」之義務，自屬被告之從給付義務無疑。

2. 復按，「商業登記事項有變更者，應檢具申請書，並視申請變更事項之類別，檢具下列文件之一，申請變更登記：一、負責人變更：負責人之身分證明文件；合夥組織者，並應附具合夥人之同意書或合夥契約書」、「商業轉讓者，應由受讓人檢具下列文件，申請轉讓登記：一、申請書。二、轉讓契約書。三、負責人之身分證明文件；屬於合夥組織者，並應檢具合夥人之同意書或合夥契約書」，商業登記申請辦法第6條第1款、第7條第1項分別定有明文。再按，稅籍應登記事項有變更者，應自事實發生之日起15日內，填具變更登記申請書，檢同有關證件，向主管稽徵機關申請變更登記；公司、獨資、合夥及有限合夥組織之營業人對於稅籍應登記事項申請變更登記者，應於辦妥公司、商業或有限合夥變更登記之日起15日內為之，稅籍登記規則第8條第1項前段、第2項前段亦有明文。而上開商業登記申請辦法、稅籍登記規則規定，係旅館業辦理營利事業變更登記（包含稅籍登記資料變更）應具備文件之法源依據，有臺北市商業處112年9月26日北市商二字第1126032279號函及所附作業流程圖、財政部臺北國稅局112年10月4日財北國稅銷售字第1122022560號函及所附資料存卷可按（見本院卷第359至361、375至391頁），堪認被告依系爭契約第6條第2項所負「提供辦理申請營利事業登記所需相關文件」之從給付義務，非指提供申請復業相關文件之義務甚明。原告主張被告依系爭契約第6條第2項約定，有「交付旅館復業所需相關文件」之義務，且被告違反該契約義務云云，要屬無稽。

3. 又「旅館業將其旅館之全部建築物及設備出租或轉讓他人經營旅館業時，應先由雙方當事人備具下列文件，申請當地主管機關核准：一、旅館轉讓申請書。二、有關契約書副本。三、出租人或轉讓人為公司者，其股東會議事錄或股東同意書。前項申請案件經核定後，承租人或受讓人應於核定後2

個月內依法辦妥公司或商業之設立登記或變更登記，並由雙方當事人備具下列文件，向當地主管機關申請核發旅館業登記證：一、申請書。二、原領旅館業登記證。三、公司或商業登記證明文件」，旅館業管理規則第28條之1第2、3項規定甚明。參以旅館業欲辦理轉讓，須依上開規定備具文件，向臺北市政府觀光傳播局申辦旅館業轉讓登記，且旅館業管理規則未規定旅館停業期間不得辦理轉讓，惟仍須依上開規定由雙方當事人合意提出旅館轉讓申請書等文件，向該局申辦旅館業轉讓登記等情，業經臺北市政府觀光傳播局於112年7月18日以北市觀產字第1123019573號函覆明確（見本院卷第215至218頁），兩造所簽立之系爭契約第14條（其他特約事項）第2項亦約定：「甲方（即被告）同意於公證簽約後，為爭取時效，配合乙方（即原告）辦理旅登過戶轉讓相關程序」（見本院卷第41至43頁），足見被告不待申請復業即可配合原告辦理轉讓系爭旅館登記證，被告所負「轉讓旅館業經營權及系爭旅館登記證」之從給付義務，與系爭旅館是否經核准申請復業，並無任何關連性。被告一再抗辯兩造約定於完成系爭旅館復業後，其始轉讓系爭旅館登記證及經營權，原告未依約履行後續辦理復業程序，其無移轉系爭旅館登記證及經營權之義務云云，尚屬無據。

4. 基上，被告依系爭契約第6條第2、3項約定，負有「提供辦理申請營利事業登記所需相關文件」及「轉讓旅館業經營權及系爭旅館登記證」之從給付義務，而非「交付旅館復業所需相關文件」之義務，且該等義務與系爭旅館是否經核准申請復業無涉，兩造亦未約定該等義務與申請復業具有先後關係。被告於簽立系爭契約後，未轉讓系爭房屋旅館業經營權及系爭旅館登記證予原告，為兩造所不爭執（見不爭執事實三之(五)），被告自違反系爭契約第6條第3項之從給付義務。

(二)、原告已合法解除系爭契約：

1. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人

之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項前段、第254條分別定有明文。次按，因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段亦有明文。

2. 查，被告依系爭契約第6條第3項，固負有轉讓系爭房屋旅館業經營權及系爭旅館登記證之從給付義務，惟系爭契約未約定被告應履行該從給付義務之時間，而屬未定期限之給付，依上開規定，被告自原告催告時起，始負遲延責任。被告雖抗辯其於112年5月8日以臺北北門郵局第1154號存證信函，催告原告辦理後續復業程序，於原告履行後續復業程序前，被告不構成給付遲延云云。惟觀諸該存證信函內容，僅係為回應原告解除系爭契約之函文，並請原告於5日內主動與被告聯絡洽談解決方式（見本院卷第489至498頁），無任何行使同時履行抗辯權之意思；況被告所負轉讓旅館業經營權及系爭旅館登記證之給付義務，與系爭旅館是否申請復業全然無涉，彼此亦無對待給付關係，被告自不得執此行使同時履行抗辯權，主張不構成給付遲延。

3. 又原告分別於112年5月16日、同年月24日以A、B存證信函，催告被告分別於同年月23日前、同年月31日前履行該契約義務，A、B存證信函並分別於同年月17日、同年月25日送達被告，原告繼而於同年月31日以C存證信函對被告為解除系爭契約之意思表示，該存證信函則於同年6月1日送達被告等情，為兩造所不爭（見不爭執事實三之(六)、(七)），足認被告經原告以A存證信函催告後，仍未依約履行，被告應負遲延責任，原告繼而依序以B、C存證信函，對被告催告、解除系爭契約，自屬合法。

(三)、原告得請求被告返還系爭本票及給付附表二編號2-1、2-2所示金額：

1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，一、由他方所受領之給付物，應返還

之。二、領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款規定甚明。又系爭契約第4條第2項約定：「本契約終止、解除或租期屆滿，乙方（即原告）應無條件將本租賃標的之全部鑰匙交還甲方（即被告），並遷出稅籍、營業登記處所。經甲方確認乙方已依第12條約定點交並無條件轉讓返還登記證給甲方或甲方指定之人或公司，並償還一切乙方應負擔之費用與一切積欠甲方之債務後，押租保證金及商業本票無息返還乙方」（見本院卷第35頁）。

2. 查，兩造於112年3月1日簽立系爭契約，經原告於同年5月31日以C存證信函對被告為解除系爭契約之意思表示，並於同年6月1日送達，業如前述，則系爭契約於112年6月1日溯及失其效力。原告已給付被告系爭本票及附表二編號2-2所示押租金，為兩造所不爭執（見不爭執事實三之四），且依系爭契約第2條第2項、第3條第1項第1款約定，112年3月1日至同年6月30日為免租裝潢期，自112年7月1日起，原告始須按月繳納租金，則系爭契約於112年6月1日因解除而溯及失效後，原告自無積欠被告租金或其他費用，故原告得依民法第259條第1、2款及系爭契約第4條第2項約定，請求被告返還系爭本票及押租金45萬元。

3. 復依系爭契約第18條：「乙方（即原告）若有違約情事，致損害甲方（即被告）之權益時，願聽從甲方請求賠償損害，如甲方因本契約涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。反之，甲方違約，亦同。…」（見本院卷第45頁）。原告因被告違反系爭契約第6條第3項約定，致原告無法於系爭房屋經營旅館業，業經本院認定如前，而原告就系爭契約所生爭議，於112年6月11日委任律師提起本件訴訟，並支付委任費用55,000元乙節，為兩造所不爭（見不爭執事實三之八），則原告依系爭契約第18條約定，自得請求被告給付附表二編號2-2所示律師費。

4. 再按，訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約

01 成立；定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金
02 當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受
03 之定金，民法第248條、第249條第3款規定甚明。審之系爭
04 契約第4條第1項約定：「乙方（即原告）應於簽訂本契約同
05 時，並已現金支付45萬元整作為本契約押租保證金予甲方
06 （即被告）；…」（見本院卷第35頁），足認該押租保證金
07 係為擔保原告租賃債務之履行（例如租金債務或其他債務不
08 履行損害賠償），與確保契約之成立或履行之定金性質迥
09 異，原告自不得依民法第249條第3款關於收受定金之規定，
10 請求被告加倍返還受領之押租保證金。

- 11 5. 基上，原告得依民法第259條第1款、系爭契約第4條第2款，
12 請求被告返還系爭本票及附表二編號2-1所示押租金。另原
13 告亦得依系爭契約第18條約定，請求被告給付附表二編號2-
14 2所示律師費。至原告依民法第249條第3款規定，請求被告
15 加倍返還附表二編號2-3所示違約定金，則屬無據，應予駁
16 回。

17 六、結論：

18 被告違反系爭契約第6條第3項所定「轉讓旅館業經營權及系
19 爭旅館登記證」之從給付義務，且該給付義務未定有期限，
20 原告對被告催告後，被告仍未履行，經原告再為催告、解除
21 系爭契約，自屬合法，原告得請求被告返還系爭本票及附表
22 二編號2-1、2-2所示項目及金額。又原告給付之押租金，非
23 屬違約定金性質，原告不得請求被告加倍返還違約定金。從
24 而，原告依民法第259條第1款、系爭契約第4條第2款約定，
25 請求被告返還系爭本票；以及依附表二編號2-1、2-2所示請
26 求權基礎，請求被告給付附表二編號2-1、2-2所示項目及金
27 額，合計共505,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年
28 6月30日，見本院卷第109頁）起至清償日止，按週年利率
29 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
30 則屬無據，應予駁回。

31 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均

與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 12 月 15 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 12 月 15 日
書記官 黃湘茹

附表一：

票號	發票人	票面金額 (新臺幣)	受款人
CH0000000	李育靜	150萬元	蔡美玉

附表二：

聲明	請求權基礎		請求內容		本院判決
			請求項目	請求金額 (新臺幣)	
第一項	民法第259條第1款、系爭契約第4條第2項		返還附表一所示本票予原告		准許
第二項	2-1	民法第259條第2款、系爭契約第4條第2項	返還押租金	45萬元	准許
	2-2	系爭契約第18條	律師費	55,000元	准許
	2-3	民法第249條第3款	加倍返還違約定金 (系爭契約第4條第1項)	45萬元	否准
	小計			955,000元本息	505,000元本息

