

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5005號

原告 歐維勳

歐陳美佐

共同

訴訟代理人 高晟剛律師

被告 露易莎馬術運動管理顧問有限公司

兼

法定代理人 葉繡華

共同

訴訟代理人 胡可成

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路000號1樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣95萬元，及被告葉繡華自民國113年10月15日起，被告露易莎馬術運動管理顧問有限公司自民國113年11月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自民國113年11月19日起至騰空遷讓返還本判決第1項房屋予原告之日止，按月給付原告新臺幣21萬元。

四、被告露易莎馬術運動管理顧問有限公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自本判決第1項房屋辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第1項於原告以新臺幣40萬6,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣121萬7,418元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第2項於原告以新臺幣31萬7,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣95萬元為原告預供擔保，得免為

01 假執行。

02 八、本判決第3項於原告按月以新臺幣7萬元為被告供擔保後，得
03 假執行；但被告按月以新臺幣21萬元為原告預供擔保，得免
04 為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同
08 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
09 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，此觀民事訴訟法第
10 255條第1項但書第1款、第2項規定自明。原告歐維勳起訴時
11 之聲明為：(一)被告葉繡華應將門牌號碼臺北市○○區○○
12 路000號1樓之房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，及
13 給付租金新臺幣（下同）9萬2,284元，並自民國113年2月22
14 日起至遷讓之日止，按月賠償9萬2,284元。(二)被告葉繡華應
15 將戶籍和公司營利事業登記自系爭房屋遷出。嗣追加原告歐
16 陳美佐及被告露易莎馬術運動管理顧問有限公司（下稱露易
17 莎公司），並變更及追加聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空
18 遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告95萬元，及被告葉繡華
19 自起訴狀繕本送達翌日起，被告露易莎公司自113年11月19
20 日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告應自原
21 告113年11月5日民事追加當事人暨更正聲明狀（下稱系爭書
22 狀）繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日
23 止，按月給付原告21萬元。(四)被告露易莎公司應將公司登記
24 地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記，並向
25 主管機關註銷地址登記。(五)第1至3項聲明，願供擔保請准宣
26 告假執行（見本院卷第104頁、第113至115頁），被告於訴
27 之變更及追加無異議而為本案言詞辯論（見本院卷第167至
28 169頁），依上開規定，應予准許。

29 貳、實體方面

30 一、原告主張：

31 (一)原告及被繼承人歐佩珊為系爭房屋之所有權人，原告及歐佩

01 珊共同與被告於112年5月22日就系爭房屋簽訂租賃契約（下
02 稱系爭租約），租賃期間自同日起至115年5月22日止，每月
03 租金10萬5,000元，押租金2個月共21萬元，嗣歐佩珊於113
04 年1月7日死亡，由繼承人即原告歐維勳繼承歐佩珊一切權利
05 義務。詎被告積欠112年8月、12月及113年1至10月租金共
06 126萬元（計算式：10萬5,000×12=126萬元），經原告催告
07 後仍未清償，嗣原告以系爭書狀繕本為終止系爭租約之意思
08 表示，並於113年11月18日送達被告，系爭租約即於113年11
09 月18日終止，被告迄未返還系爭房屋而無權占有系爭房屋。
10 且被告迄今仍積欠下列款項：1.積欠租金126萬元扣除押租
11 金21萬元及被告於113年7月29日給付原告之10萬元後，尚積
12 欠租金95萬元（計算式：126萬-21萬-10萬=95萬元）。2.系
13 爭租約終止後，被告未依約返還系爭房屋，應依約自終止租
14 約之翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付2倍
15 租金之懲罰性違約金21萬元（計算式：10萬5,000×2=21萬
16 元）。又被告露易莎公司之公司登記地址及營業稅籍登記地
17 址均為系爭房屋之地址，系爭租約既已終止，則露易莎公司
18 即應將其公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦
19 理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記。

20 (二)爰擇一依系爭租約第7條第3項、第4項約定、民法第455條、
21 第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返
22 還予原告；擇一依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，
23 請求被告應給付原告95萬元，及被告葉繡華自起訴狀繕本送
24 達翌日起，被告露易莎公司自系爭書狀繕本送達翌日即113
25 年11月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；依系
26 爭租約第7條第4項約定，請求被告應自系爭書狀繕本送達翌
27 日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告
28 懲罰性違約金21萬元；依民法第767條第1項中段規定，請求
29 被告露易莎公司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址，自
30 系爭房屋辦理遷出登記，並向主管機關註銷地址登記等語，
31 並聲明如前所述。

01 二、被告則以：系爭租約之當事人應僅有被告露易莎公司，被告
02 葉繡華並非承租人。被告露易莎公司確實有積欠租金，但積
03 欠之期間較原告所述更短，且被告露易莎公司未繳租金期間
04 原告即擅自將系爭房屋斷電，使被告露易莎公司無法以電動
05 遙控器開門使用系爭房屋，況被告露易莎公司已清空系爭房
06 屋內物品，並將門的遙控器放在原告家門口，系爭房屋已返
07 還原告等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
08 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 三、經查，原告及被繼承人歐佩珊為系爭房屋之所有權人及系爭
11 租約之出租人；系爭租約之租賃期間自112年5月22日起至
12 115年5月22日止，每月租金10萬5,000元，押租金2個月共21
13 萬元；嗣歐佩珊於113年1月7日死亡，由繼承人即原告歐維
14 勳繼承歐佩珊一切權利義務等情，為兩造所不爭執，並有系
15 爭租約、歐佩珊除戶謄本、死亡證明書、本院113年7月10日
16 北院英家合113年度司繼字第786號函（見本院卷第11至12
17 頁、第77至81頁）可證，堪信為真實。

18 四、原告主張系爭租約於113年11月18日終止，被告迄未返還系
19 爭房屋而無權占有系爭房屋，應依系爭租約第7條第3項、第
20 4項約定、民法第455條、第767條第1項前段規定返還系爭房
21 屋予原告；被告依系爭租約第3條約定、民法第439條規定，
22 應給付積欠之租金95萬元，並應依系爭租約第7條第4項約
23 定，自系爭租約終止翌日即113年11月19日起至返還系爭房
24 屋之日止，按月給付懲罰性違約金21萬元；系爭租約既已終
25 止，則依民法第767條第1項中段規定，被告露易莎公司即應
26 將其公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷
27 出登記，並向主管機關註銷地址登記等情，為被告所否認，
28 並以前詞置辯。經查：

29 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
30 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
31 要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本

於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。原告主張系爭租約之承租人為被告等語，查：

1.查系爭租約之承租人欄位以手寫文字記載為「葉繡華」、「露易莎馬術運動管理顧問有限公司」，並於「露易莎馬術運動管理顧問有限公司」手寫文字旁加蓋被告露易莎公司之公司章及葉繡華之印章（見本院卷第11至12頁），復參諸被告露易莎公司之法定代理人為被告葉繡華，此有經濟部商工登記公示資料查詢（見本院卷第83頁）可考，足見系爭租約之承租人已記載為被告，被告露易莎公司亦以加蓋公司大小章之方式表明由被告葉繡華代理被告露易莎公司簽約，堪認系爭租約之承租人確為被告。

2.至被告雖辯稱：系爭租約係以被告露易莎公司名義簽約，被告葉繡華僅係因是公司負責人始在系爭租約上簽名等語。然系爭租約已記載明確，且觀諸原告歐維勳與被告訴訟代理人胡可成之對話紀錄（見本院卷第127頁），可知系爭租約112年5月22日簽立時，僅有被告葉繡華記載為承租人，因嗣後被告露易莎公司於112年7月26日設立，始再記載被告露易莎公司為承租人，而系爭租約原記載之承租人「葉繡華」亦未經兩造刪除，被告復未就系爭租約文義與當事人真意不符提出其他事證，揆諸前揭說明，自應以系爭租約已明確之文義為契約解釋，是被告前揭所辯，殊難採信。

(二)原告主張被告積欠112年8月、12月及113年1至10月租金共126萬元，經原告催告後仍未清償，嗣原告以系爭書狀繕本為終止系爭租約之意思表示，並於113年11月18日送達被告，系爭租約即於113年11月18日終止，被告應依系爭租約

01 第7條第4項約定返還系爭房屋予原告等語。經查：

02 1.系爭租約第7條第3項約定：「乙方（即被告）違反約定方
03 法使用房屋，或遲付租金之總額達二個月之租額，其租金
04 約定於每期開始支付者，並應於遲延給付逾二個月，經甲
05 方（即原告與訴外人歐佩珊）定相當期間催告限期繳納仍
06 不支付時，不待期限屆滿，甲方得提前終止租約」、同條
07 第4項約定：「……乙方應於租約期滿或終止時，將房屋
08 遷讓交還甲方，不得藉任何理由繼續使用本房屋，亦不得
09 要求任何搬遷費或其他名目之費用。……」（見本院卷第
10 12頁），而原告已於113年10月25日以存證信函催告被告
11 應於函到7日內給付112年8月、12月及113年1至10月之租
12 金，被告迄未清償，原告復以系爭書狀繕本為終止系爭租
13 約之意思表示等情，有原告113年10月25日存證信函、系
14 爭書狀（見本院卷第65至75頁、第91頁）可考，被告復自
15 陳於113年11月18日收受系爭書狀（見本院卷第108頁），
16 足認系爭租約業經原告依系爭租約第7條第3項約定於113
17 年11月18日終止，被告自應依系爭租約第7條第4項約定返
18 還系爭房屋予原告。而原告依系爭租約第7條第3項、第4
19 項約定所為請求既屬有據，其另依民法第455條、第767條
20 第1項前段規定所為同一請求，自毋庸審究，併予敘明。

21 2.至被告雖辯稱：在被告欠繳租金期間，原告將系爭房屋斷
22 電，使被告不能使用系爭房屋等語。然系爭租約第9條已
23 約定系爭房屋之電費係由被告負擔（見本院卷第12頁），
24 且被告亦自陳：系爭房屋之電費帳單確實是寄到系爭房
25 屋，再由被告自行依帳單繳納電費等語（見本院卷第106
26 頁），則原告主張系爭房屋斷電係因被告未繳電費所致等
27 語，尚非虛枉，被告復未就其所辯提出任何事證，是其辯
28 稱應無可採。

29 3.被告另辯稱：被告已於113年8月間返還系爭房屋予原告，
30 故系爭租約已於113年8月終止等語，然被告亦自陳：我有
31 將系爭房屋清空，並將門的遙控器放在原告家門口等語

（見本院卷第106頁），足見被告僅係未經原告同意，擅自將系爭房屋之遙控器放置於原告住處門口，而未與原告進行確認屋內現況、是否已搬遷完畢等點交事宜，且被告亦未就其已騰空、解除占有系爭房屋之情提出任何事證，故難認系爭租約已於113年8月間終止且被告已依系爭租約第7條第4項約定返還系爭房屋予原告。

(三)原告主張被告積欠之租金126萬元扣除押租金21萬元及被告於113年7月29日給付原告之10萬元後，尚積欠租金95萬元，被告應依系爭租約第3條約定給付積欠租金95萬元，並應依系爭租約第7條第4項約定，自系爭租約終止翌日即113年11月19日起至返還系爭房屋之日止，按月給付懲罰性違約金21萬元等語。經查：

1.系爭租約第3條約定：「租金：每月租金新臺幣105000元，每月25日以前繳納。……」（見本院卷第11頁），則被告自應依系爭租約第3條約定給付尚積欠之租金共95萬元予原告。被告固辯稱租金積欠之期間較原告所述更短等語，然被告並未提出任何事證以證其說，故其所辯尚難採信。而原告依系爭租約第3條約定所為請求既屬有據，其另依民法第439條規定所為同一請求，自毋庸審究，併此敘明。

2.次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。又按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，後者非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。查系爭租約第7條第4項約定：「……乙方應於租約期滿或終止時，將房屋遷讓交還甲方。……乙

01 方如不即時交還房屋，甲方得向乙方請求自終止租約或租
02 賃期滿之翌日起至遷讓完竣之日止按房租貳倍計算之違約
03 金」（見本院卷第12頁），足見兩造已約定被告於系爭租
04 約終止後未返還系爭房屋之違約金性質為懲罰性違約金，
05 則揆諸上開說明，本院依據卷內現存事證，審酌原告因被
06 告迄未返還系爭房屋，除受有不能使用系爭房屋之損害，
07 尚須支出提起本件訴訟所費之勞力、時間、費用，以及被
08 告違約情節等一切情狀，應認兩造所約定按原定房租2倍
09 計算之違約金並無過高。是原告依系爭租約第7條第4項約
10 定，請求被告自系爭租約終止翌日即113年11月19日起至
11 返還系爭房屋予原告之日止，按月給付依租金2倍計算之
12 懲罰性違約金21萬元，核屬有據。

13 (四)復按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第
14 767條第1項中段定有明文。查系爭租約既經原告終止，被告
15 即無權使用、收益系爭房屋，則為系爭房屋所有權人之原告
16 主張被告露易莎公司應依民法第767條第1項中段規定，將其
17 公司登記地址及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登
18 記，並向主管機關註銷地址登記，洵屬有據。

19 五、綜上所述，原告依系爭租約第7條第3項、第4項、第3條約
20 定、民法第767條第1項中段規定，請求(一)被告應將系爭房屋
21 騰空遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告95萬元，及被告葉
22 繡華自起訴狀繕本送達翌日即113年10月15日（見本院卷第
23 55頁）起，被告露易莎公司自113年11月19日（即系爭書狀
24 繕本送達翌日）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
25 (三)被告應自系爭書狀繕本送達翌日即113年11月19日（見本
26 院卷第108頁）起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，
27 按月給付原告21萬元。(四)被告露易莎公司應將公司登記地址
28 及營業稅籍登記地址，自系爭房屋辦理遷出登記，並向主管
29 機關註銷地址登記，為有理由，應予准許。

30 六、兩造均陳明就聲明第1至3項願供擔保聲請宣告假執行或免為
31 假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予

01 以准許。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
03 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
04 列，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
07 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

08 法 官 林修平

09 法 官 張庭嘉

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 1 日
14 書記官 蔡庭復