

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1151號

原告 劉惠婉

訴訟代理人 沈孟生律師

李太源

被告 武商國際有限公司

兼

法定代理人 吳若蕾（原名：吳紫騏）

上 二 人

共 同

訴訟代理人 吳詔豪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國一百一十三年七月十一日起至一百一十四年八月二十九日止，按月連帶給付原告新臺幣壹拾玖萬參仟元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項所命給付已到期部分，於原告按月以新臺幣陸萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣壹拾玖萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但請求之基礎事實同一、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。訴之撤回，被告於期日

01 到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到
02 場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，
03 10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條
04 第1項第2款、第3款、第262條第1項、第4項分別定有明文。
05 查原告起訴聲明原為：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○
06 ○○路000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）及地下一樓編號
07 93號車位（下稱系爭停車位）騰空遷讓返還原告。(二)被告應
08 自民國113年7月10日起至將第1項所示房屋騰空遷讓返還予
09 原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）10萬元。(三)
10 願供擔保，請准宣告假執行。嗣變更聲明為：(一)被告應自11
11 3年7月11日起至114年8月29日止，按月連帶給付原告19萬3,
12 000元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。核原告所為，係撤
13 回原起訴聲明第1項，並變更請求之金額，就變更部分，係
14 基於同一原因事實所為之擴張應受判決事項之聲明，至撤回
15 部分，未經被告提出異議，揆諸前揭說明，核無不合，應予
16 准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：被告武商國際有限公司（下稱武商公司）於112
19 年7月4日向原告承租系爭房屋及系爭停車位，並簽訂租賃契
20 約（下稱系爭租約），約定租期自111年11月10日起至113年
21 11月9日止，每月租金10萬元及押租金20萬元，並由武商公
22 司法定代理人即被告吳若蕾（以下逕稱其名）擔任連帶保證
23 人。因武商公司自113年2月10日起即未如期給付租金，經原
24 告多次催討無果，原告與武商公司合意提前終止系爭租約，
25 並於113年6月20日簽署終止房屋租賃契約書（下稱系爭終止
26 契約），武商公司承諾於113年7月10日前將系爭房屋騰空返
27 還原告，詎武商公司迄至114年8月29日始將系爭房屋騰空返
28 還原告，期間無權占用系爭房屋而有不當得利，且依系爭租
29 約第11條約定，原告得向武商公司請求自113年7月11日起至
30 114年8月29日止，以租金計算之損害補償金及相同金額之懲
31 罰性違約金，又吳若蕾為系爭租約之連帶保證人，依系爭租

01 約第16條約定，應就武商公司上開債務負連帶保證責任，爰
02 擇一依民法第179條規定或系爭租約第11條、第16條約定，
03 提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應自113年7月11日起至
04 114年8月29日止，按月連帶給付原告19萬3,000元。(二)願供
05 擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：武商公司已告知原告系爭房屋電子鎖密碼，並於
07 113年6月20日簽訂系爭終止契約時，將系爭房屋之傳統門鎖
08 鑰匙返還原告，已履行返還系爭房屋義務，自113年7月10日
09 起即未再使用系爭房屋，至武商公司雖有部分大型家具留置
10 於系爭房屋，係因大型家具體積龐大，需聯繫相關單位協助
11 搬運清理，武商公司實際負責人即訴外人吳詔豪（以下逕稱
12 其名）就此均有與原告配偶即訴外人李太源（以下逕稱其
13 名）持續協商搬遷事宜，並無怠於履行搬遷義務。嗣被告接
14 獲原告通知系爭房屋已更換門鎖，被告無法進入系爭房屋，
15 且多次聯繫原告，原告均置之不理等語，資為抗辯，並聲
16 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷第247頁，並依判決論述方式略
18 行修正）：

19 (一)原告於111年10月19日與武商公司簽訂系爭租約，約定將系
20 爭房屋及系爭停車位出租予武商公司，租期自111年11月10
21 日至113年11月9日，每月租金為10萬元，並由吳若蕾擔任連
22 帶保證人。

23 (二)原告與武商公司於113年6月20日簽署系爭終止契約。

24 (三)113年7月10日起至114年8月29日止系爭房屋內尚有武商公司
25 留存包括琥珀藝術品等大型物件。

26 (四)原告於113年7月29日寄發台北敦南郵局存證號碼000768存證
27 信函予被告，武商公司、吳若蕾分別於113年7月30日、113
28 年8月2日收受。

29 四、本院之判斷：

30 (一)系爭租約第11條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意
31 另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方（按指武商公

01 司，下同) 應於租約期滿、或終止時，將租賃房屋遷讓交還
02 給甲方(按指原告，下同)，不得藉詞任何理由，繼續使用
03 本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙
04 方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止租約或
05 租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止，以租金(未滿1個月者
06 依比例計算)計算之損害補償金及相同金額之懲罰性違約金
07 予甲方」、第16條約定：「乙方如覓有保證人，保證人與被
08 保證人負連帶保證責任」。

09 (二)原告主張其與武商公司簽訂系爭租約，約定將系爭房屋及系
10 爭停車位出租予武商公司，租期自111年11月10日至113年11
11 月9日，每月租金為10萬元，並由吳若蕾擔任連帶保證人，
12 嗣原告與武商公司終止系爭租約，並簽訂系爭終止契約，約
13 定系爭租約於113年3月9日終止，武商公司應於113年7月10
14 日以前將系爭房屋騰空返還原告，然迄至114年8月29日以
15 前，系爭房屋內尚有武商公司留存包括琥珀藝術品等大型物
16 件等節，業據提出系爭租約、系爭終止契約、對話紀錄截圖
17 為證(見本院卷第17至33、257至259頁)，並為被告所不爭
18 執。系爭契約既業經終止，武商公司未依系爭終止契約約定
19 於113年7月10日以前將系爭房屋騰空返還原告，迄至114年8
20 月29日始將系爭房屋騰空返還原告，原告自得依系爭租約第
21 11條約定，請求武商公司自113年7月11日起至114年8月29日
22 止，按月給付以租金計算之損害補償金及相同金額之懲罰性
23 違約金。又兩造均不爭執系爭租約附帶系爭停車位(見本院
24 卷第359頁)，而系爭停車位租金行情為1個月3,500元，有5
25 91網站查詢資料在卷可稽(見本院卷第276頁)，被告雖爭
26 執系爭停車位租金行情應為1個月4,000元或5,000元，然未
27 舉證證明，自難憑採。是原告扣除停車位3,500元，請求武
28 商公司自113年7月11日起至114年8月29日止，按月給付19萬
29 3,000元【計算式： $(10萬 - 3,500) \times 2 = 19萬3,000$ 】，並
30 依系爭租約第16條約定，請求吳若蕾與武商公司負連帶給付
31 責任，自屬有據。

01 (三)被告固辯稱已告知原告電子鎖密碼，並於113年6月20日簽訂
02 系爭終止契約時，將系爭房屋之傳統門鎖鑰匙返還原告，已
03 履行返還系爭房屋義務，自113年7月10日起即未再使用系爭
04 房屋，且吳詔豪持續與李太源協商搬遷事宜，並無怠於履行
05 搬遷義務，因原告嗣後將電子鎖密碼、傳統門鎖均更換，無
06 法進入系爭房屋，且多次聯繫原告，原告均置之不理，故無
07 法將大型物件搬離等語。然查：

08 1.遍觀系爭終止契約僅記載：「乙方截至本約簽訂日尚有物件
09 存放於租賃標的物內，承諾於113年7月10日前將租賃標的物
10 清空返還甲方……乙方於113年6月16日，已告知甲方電子鎖
11 密碼，並同意甲方得進入租賃標的物內」等語（見本院卷第
12 33頁），而未有被告交還系爭房屋傳統門鎖鑰匙予原告之記
13 載，則被告辯稱已於簽訂系爭終止契約時，將系爭房屋之傳
14 統門鎖鑰匙交還原告，即有可疑。尤參以簽訂系爭終止契約
15 時，武商公司尚留有包括琥珀藝術品等大型物件於系爭房
16 屋，並承諾於113年7月10日前將系爭房屋清空返還原告，衡
17 情，武商公司焉有可能於系爭房屋尚未清空以前即返還系爭
18 房屋之傳統門鎖鑰匙，致其無法自行掌控搬遷時程？再觀諸
19 吳詔豪與李太源間之對話紀錄截圖（見本院卷第203至205
20 頁），吳詔豪直至113年7月30日、同年8月1日仍傳送：「我
21 今天請鐵工來燒鐵架，燒好鐵架後要申請請路權才能請吊車
22 來載走」、「我那幾組桌椅要賣到大陸，我已經找報關公司
23 跟包裝公司用最快速度辦理好就搬走」等訊息予李太源，經
24 李太源覆以：「請你搬運過程中不要損壞其他部分，拆窗戶
25 要恢復原狀要保固不要漏水的現象發生」，吳詔豪僅回覆：
26 「沒問題」，過程中未見吳詔豪表示需要原告協助始能進入
27 系爭房屋之情形，堪認被告辯稱已於簽訂系爭終止契約時，
28 將系爭房屋之傳統門鎖鑰匙返還原告，要無可採。

29 2.又由系爭終止契約記載：「乙方於113年6月16日，已告知甲
30 方電子鎖密碼，並同意甲方得進入租賃標的物內」，可知武
31 商公司僅係同意原告得進入系爭房屋，尚難認武商公司已將

01 系爭房屋交還原告。系爭房屋既迄至114年8月29日以前尚有
02 武商公司留存包括琥珀藝術品等大型物件，且參諸吳詔豪於
03 113年7月9日傳送：「今天仲介說明天要點交，我那些琥珀
04 值幾千萬，如果你把它當成廢棄物我們會扯不清」等訊息予
05 李太源（見本院卷第193頁），可見原告雖知悉系爭房屋電
06 子鎖密碼，並得被告同意得進入系爭房屋，然仍無法就系爭
07 房屋為正常使用收益，是被告抗辯已於113年7月10日以前將
08 系爭房屋交還原告，已履行遷讓返還系爭房屋義務云云，難
09 認可採。

10 3.至被告辯稱原告將電子鎖密碼、傳統門鎖均更換乙節，固提
11 出李太源與吳若蕾於113年9月16日之對話紀錄截圖（見本院
12 卷第215頁），然觀諸該對話紀錄截圖，李太源係向吳若蕾
13 表示：「我已將大門兩道鎖『上鎖』了，如要進入請會同我
14 前往開鎖」，既未提及更換門鎖，自難以此逕認原告於該時
15 已更換電子鎖密碼、傳統門鎖，被告就此未提出其他證據證
16 明，所辯即難憑採。又縱使被告前開所辯為真，被告仍得與
17 原告聯繫搬遷相關事宜，然觀諸被告所提對話紀錄截圖，被
18 告僅先後表示有其他承租人對系爭房屋有興趣，希望可以帶
19 看系爭房屋等語，而未見有何與原告聯繫搬遷事宜之隻字片
20 語，甚至於李太源於113年12月9日傳送：「吳先生，你好，
21 你介紹承租戶的問題有下列兩項先解決確定再談後續租賃事
22 宜 1. 房子你何時點交歸還於我，依據113年6月20日公證終
23 止房屋租賃契約書第6條應於113年7月10日前租賃標的物清
24 空返還，並將兩家登記在內的公司遷出標的物，至今113年1
25 2月9日都無法履約，而且屋內廢棄物一大堆未清空，請問這
26 些東西是應由我任意處理才對，請書面同意回復 2. 積欠至
27 今租金及產生的損失要如何解決 處理完畢再談租賃事宜」
28 等語後，仍未與原告聯繫搬遷事宜（見本院卷第205至209、
29 219至237頁），是被告辯稱多次聯繫原告，原告均置之不
30 理，故無法將大型物件搬離云云，洵無可採。

31 五、綜上所述，原告依系爭租約第11條、第16條約定，請求被告

01 自113年7月11日起至114年8月29日止，按月連帶給付原告19
02 萬3,000元為有理由，應予准許。又原告係以單一聲明，主
03 張二以上訴訟標的，請求本院擇一為原告勝訴之判決，為訴
04 之選擇合併，本院既已依系爭租約第11條、第16條約定，准
05 許原告請求，則其另依民法第179條規定，為同一之請求部
06 分，即毋庸再予論斷，併予敘明。

07 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無
08 不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
10 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
11 論列，附此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
14 民事第九庭 審判長法 官 薛嘉珩

15 法 官 莊仁杰

16 法 官 林詩瑜

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
21 書記官 陳黎諭