臺灣臺北地方法院簡易民事判決

108年度北簡字第7531號

原　　告　統一超商股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅智先

訴訟代理人　周正華

　　劉祐伸

　　蘇信宗

被　　告　方富服飾有限公司

000000000000000000

法定代理人　王櫜瀴

訴訟代理人　羅明通律師

複代理人　　葉人中律師

訴訟代理人　鄒易池律師

　　江惠君

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於中華民國109年5月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由原告向被告承租坐落臺北市○○區○○路000號及新生北路2段37之1號1樓建物（下稱系爭房屋），作為門市營業之用，租期自民國107年12月1日起至114年11月30日止，保證金為新臺幣（下同）70萬元。原告已給付定金70萬元予被告，惟被告卻未依系爭租約第2條第2項約定，於107年11月1日前交付系爭房屋予原告，且以臺北長春郵局第1365號存證信函，主張因不可歸責雙方當事人事由致無法點交系爭房屋，依系爭租約第19條第3項之約定合意解除系爭租約，並依民

法第249條第4款規定返還定金等旨。原告即以臺北西松郵局第1758號存證信函，通知被告要求交付系爭房屋，惟被告迄未交付系爭房屋，爰依系爭租約第2條第2項及民法第423條規定，以先位之訴請求被告交付系爭房屋。

（二）又被告前與訴外人全家便利商店股份有限公司（下稱全家公司）簽訂附有「優先承租權」之租賃契約，惟兩造簽約時，被告向原告稱全家公司向其表示續約租金太高，且被告已向全家公司表示不續約，是以被告於簽訂系爭租約後，以其與全家公司間之優先承租權，作為不履行系爭租約點交義務之事由，難認被告無故意或過失之情形。且在全家公司主張優先承租權後，原告已依系爭租約第19條第3項前段約定，提供相關建議予被告。另依該約定，系爭租約解除要件為：㈠無法交屋之事由不可歸責於被告、㈡雙方同意展延租期半年、㈢須經過雙方合意。然原告從未同意與被告展延系爭租約之租期半年，亦未合意解除系爭租約。此外，被告於105年10月6日向原告稱全家公司因租金太高不願續租，迄至106年4月26日兩造完成系爭租約之簽署，被告有相當期間探詢全家公司是否主張優先承租權，被告遲至107年4月26日全家公司主張優先承租權後，才拒絕交付系爭房屋予原告，其係以簽訂系爭租約前明知事項，作為簽約後拒絕交付系爭房屋之事由，難認屬不可歸責於被告事由。又系爭租約現仍有效存在，被告於108年12月10日將系爭房屋出售予訴外人歐企投資股份有限公司（下稱歐企公司），被告顯無交付系爭房屋予原告之意願。因被告有可歸責事由，爰依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金。

（三）並聲明：

1. 先位聲明：被告應交付坐落臺北市○○區○○路000號及新生北路2段37之1號1樓之租賃標的物予原告使用收益。

2. 備位聲明：被告應返還140萬元（即加倍返還定金70萬

元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面

（一）訴外人林秀粉將系爭房屋於99年5月11日出租予全家公司，簽訂房屋租賃契約書（下稱原租約），租期自100年9月1日起至107年10月31日止。嗣林秀粉於102年12月17日將系爭房屋所有權移轉登記予被告，原租約之效力一併移轉被告，林秀粉、被告及全家公司並簽訂租賃權利移轉協議書（下稱系爭協議書）。於106年4月中旬，原告明知原租約約定全家公司有優先承租權之情形下，仍與被告簽訂系爭租約，並因應該優先承租權而增訂系爭租約第19條第3項約定，原告即應依該約定與被告共同積極避免全家公司行使其第一優先承租權。全家公司原向被告表示租金太高不願續約，其後又表示未拒絕續約，並向被告主張優先承租權，原告對此情形均知悉。且原告承辦人蘇信宗並指導被告如何規避全家公司行使優先承租權。因全家公司於107年9月20日以存證信函表示行使優先承租權，被告遂於107年10月25日與全家公司簽訂房屋租賃契約書（下稱新租約），依系爭租約第19條第3項約定，若全家公司以原告提出之相同條件行使優先承租權，致系爭房屋因不可歸責於兩造事由而無法給付，兩造即合意解除系爭租約，被告遂於同日寄發存證信函予原告，表示依前開約定解除系爭租約，並返還保證金70萬元，是系爭租約業已解除。

（二）詎原告卻以該70萬元係定金，且有可歸責被告事由，要求被告依民法第249條第3款規定加倍返還。因系爭房屋已由全家公司行使優先承租權而占有使用中，依民法第225條第1項規定，被告無給付系爭房屋予原告之義務。另依系爭租約第19條第3項及民法第249條第4款規定，被告就系爭租約不能履行並無故意或過失，被告僅負返還保證金70萬元之義務。又因原告表明須加倍返還否則不欲受領，且

經被告寄發存證信函通知原告提供帳戶以供返還該70萬元，原告仍不願提供，並提起本件訴訟，被告乃於108年6月18日至鈞院將該定金70萬元以108年度存字第1302號提存書辦理提存。

（三）又依系爭租約第19條第3項約定，避免全家公司行使優先承租權並促進系爭租約順利履行，係兩造共同義務，且被告均依原告指示進行避免全家公司行使優先承租權，則系爭租約之不能履行，原告亦有過失。是若被告須另外加倍返還70萬元，請求鈞院依民法第217條第1項規定減輕或免除之。此外，被告與歐企公司於108年12月10日就系爭房屋簽訂房地買賣契約，並於同年月19日辦妥所有權移轉登記事宜。

（四）並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查訴外人林秀粉與全家公司於99年5月11日簽訂原租約，將系爭房屋（按：原租約使用範圍僅記載「臺北市○○區○○路000號」，惟於系爭協議書確認範圍包含「新生北路2段37之1號1樓」），租期自100年9月1日起至107年10月31日止。嗣因林秀粉於102年12月17日將系爭房屋所有權移轉予被告，林秀粉、被告及全家公司遂於103年間簽訂系爭協議書，同意原租約由被告概括承受林秀粉出租人地位，繼受原租約之權利義務。其後，兩造於106年4月間簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租期自107年12月1日起至114年11月30日止，原告並於106年5月間交付定金70萬元。惟因全家公司主張行使第一優先承租權，被告復於107年10月25日與全家公司簽訂新租約，約定由全家公司向被告承租系爭房屋，租期自107年11月1日起至114年10月31日止。系爭房屋現由全家公司占有使用中，而被告已於108年12月10日將系爭房屋出售予歐企公司，並已辦理所有權移轉登等情，有房屋租賃契約書（簽約日為99年5月11日，本院卷㈠第111至119頁）、租賃權利移轉協議書（簽約日為103年

間，本院卷㈠第121頁）、租賃契約（簽約日為106年4月間，本院卷㈠第13至16頁）、定金收據（本院卷㈠第17頁）、房屋租賃契約書（簽約日為107年10月25日，本院卷㈠第249至359頁）、房地買賣契約書（本院卷㈠第457至461頁）、土地及建物所有權狀（本院卷㈠第463至467頁）在卷足佐，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按民法上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，無從依租賃契約交付承租人使用（最高法院94年度台上字第1963號裁判意旨參照）。又按房屋之租賃一經出租人移轉占有後，出租人能否收回房屋應受法律之限制，非可任意終止租約。故縱令某甲與某乙間之租約已合法成立，某甲並負有交付租賃物之義務，但此項義務之履行，既在某甲將房屋另租他人移轉占有之後，自不能謂無法律上之障礙，此項障礙應包括於給付不能觀念之中。（最高法院37年上字第8141號裁判要旨參照）。查全家公司依原租約承租系爭房屋使用收益，原租期自100年9月1日起至107年10月31日止。嗣因全家公司主張行使第一優先承租權，被告與全家公司簽訂新租約，租期自107年11月1日起至114年10月31日止，系爭房屋現由全家公司繼續使用收益中等情，為兩造所不爭執，堪信為真。依上開說明，被告就系爭房屋之交付因有法律上之障礙而處於給付不能之狀態，是原告以系爭租約第2條第2項及民法第423條規定，先位請求被告交付系爭房屋予原告使用收益之聲明，尚難准許。

（二）次按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事

由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之」，民法第249條定有明文。該條第3款規定之加倍返還定金，以契約因可歸責於受定金當事人之事由致不能履行為其前提。又按債務人就其故意或過失之行為，應負責任，民法第220條第1項定有明文。故所謂不可歸責於債務人之事由，即指債務人無故意或過失之情形而言（最高法院83年度台上字第2273號裁判意旨參照）。本件原告請求依民法第249條第3款規定加倍返還定金，自應證明被告有可歸責之事由致系爭租約不能履行。經查：

1. 查兩造於106年4月間成立系爭租約後，因全家公司行使第一優先承租權，被告與全家公司簽訂新租約，而致系爭租約成立後發生給付不能之情形，業如前述，堪認系爭租約已不能履行。
2. 次查，被告與全家公司所簽訂之原租約第7條（其他特約事項）第1項約定：「…如甲方（即被告）收回本房屋非屬自用性質時，乙方（即全家公司）有第一優先承租權」（本院卷㈠第119頁）。而兩造於簽訂系爭租約時，亦於第19條第3項為「乙方（即原告）應協助甲方（即被告）處理第一優先承租權，因非可歸責於甲方之原因致起租日無法交屋於乙方者，雙方同意延展起租日半年，逾前開日期仍無法交屋，雙方合意解除本契約，且不負損害賠償責任」之特別約定。據此可知，原告與被告簽訂系爭租約時，已知悉被告與全家公司簽訂原租約並約定全家公司有第一優先承租權之事，兩造並就此為上述特別約定。依上述約定，原告負有協助被告處理第一優先承租權之義務。
3. 而依被告所提出之兩造間Line對話記錄可知，原告與被告均已盡力處理該第一優先承租權之爭議問題。相關對話記錄及歷次存證信函，詳下述：

   ⑴原告人員於107年3月5日提供範例作為被告通知全家

公司之參考（本院卷㈠第161頁），該範例內容旨在表明屆期不再續約之意。被告則於107年4月9日以台北民權郵局第274號存證信函通知全家公司，表明屆期不再續租及全家公司應按時點交返還被告之旨（本院卷㈠第123頁）。

⑵全家公司於107年4月26日以台北雙連郵局第395號存證信函回覆被告，表明全家公司有續租之意將另洽續約條件及保有第一優先承租權（本院卷㈠第125至127頁）。被告於翌日收到後，旋以Line詢問原告處理方式，原告則表明會與法務研討（本院卷㈠第163至169頁）。嗣原告於107年5月18日提供存證信函例稿供被告參考（本院卷㈠第171頁），被告即於107年5月23日以台北民權郵局第418號存證信函通知全家公司，表明因全家公司多次表示續約租金太高無法承受，被告同意不再續約，故全家公司已無從對被告主張第一優先承租權（本院卷㈠第129至131頁）。

⑶惟全家公司於107年6月12日以台北雙連郵局第568號存證信函通知被告，表明主張第一優先承租權（本院卷㈠第133至135頁）。被告於翌日收到後，旋以Line詢問原告處理方式（本院卷㈠第175頁）。原告於107年6月26日提供存證信函例稿供被告參考（本院卷㈠第193頁），被告即於107年7月9日以台北民權郵局第545號存證信函通知全家公司，表明被告早已表示要收回自行規劃，但全家公司迄今才主張優先承租權，造成被告權利重大損害，難認符合兩造之約定（本院卷㈠第137至139頁）。

⑷然全家公司復於107年7月26日以台北雙連郵局第737號存證信函通知被告，表明若被告並非收回自用，則全家公司主張第一優先承租權（本院卷㈠第141至143頁）。被告於翌日收到後，旋以Line詢問原告處理方式（本院卷㈠第203頁）。兩造並於107年8月7日至9

日商討回覆內容（本院卷㈠第219至233頁），其後被告於107年8月13日以台北民權郵局第651號存證信函通知全家公司，表明被告早於租約屆至前2年即與全家公司洽談續約事宜，全家公司均表示續約租金太高無法承受，被告當時已是以第一優先承租權及主動洽談續約事宜，是全家公司已無從對被告主張第一優先承租權（本院卷㈠第145至153頁）。

⑸惟全家公司於107年9月7日以台北雙連郵局第1060號存證信函通知被告，表明全家公司從未表達不續約，若被告已與第三人洽談租賃事宜，請通知全家公司該承租條件（本院卷㈠第155至159頁）。被告收到後，旋以Line詢問原告處理方式（本院卷㈠第237頁）。其後，被告復委由律師於107年9月18日寄發台北長安郵局第1192號存證信函，通知全家公司有關系爭租約之租賃條件，並要求收文次日起10內以書面回覆是否願以該條件承租，逾期視同放棄優先承租權（本院卷㈠第339至343頁），全家公司於107年9月20日以台北雙連郵局第1088號存證信函通知被告，表明全家公司願以相同租賃條件承租（本院卷㈠第345至347頁）。被告遂於107年9月21日向原告表示已努力多時、深感歉意（本院卷㈠第257頁）。

4.至原告固以被告未在簽訂系爭租約前確認全家公司行使第一優先承租權之意願，及被告未提早限期通知全家公司行使第一優先承租權為由，主張被告有可歸責之事由云云。惟查，被告確已多次與全家公司商議續約條件，全家公司確有租金過高之考量，而兩造簽訂系爭租約時，原告即知悉尚有第一優先承租權之問題，兩造方為系爭租約第19條第3項之約定，自不得以被告未確認全家公司之意願為由認定被告有可歸責事由。另依約原告負有協助被告處理第一優先承租權之義務，而被告亦逐次並迅速依原告之建議履次發函通知全家公司，並將全

家公司之回覆內容轉知原告，原告並未建議被告應向全家公司為限期通知行使第一優先承租權，則被告於107年9月18日委任律師發函通知全家公司限期行使第一優先承租權，自難謂有可歸責被告之事由。

5. 綜上，此係全家公司依約行使第一優先承租權所致之系爭租約不能履行，核係契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行，依民法第249條第4款規定，原告僅能請求被告返還定金，尚不得依同條第3款規定，請求被告加倍返還定金。

6. 末按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。查被告已通知原告依民法第249條第4款規定，被告願返還定金70萬元（本院卷㈠第369頁）；惟原告函覆被告表明主張依民法第249條第3款規定，請求被告應加倍返還定金（本院卷㈠第377頁）；被告復催告原告提供匯款方式以供給付70萬元（本院卷㈠第381頁）；原告則函覆被告應依約履行交付租賃物（本院卷㈠第387頁）。而被告已於108年6月18日辦理該70萬元之清償提存，有該提存書在卷可參（本院卷㈠第391頁），應認已發生清償之效力。

五、從而，原告依系爭租約第2條第2項及民法第423條規定，先位之訴請求被告交付系爭房屋；且依民法第249條第3款規定，備位之訴請求被告加倍返還定金，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　26　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　5　　月　　26　　日

書記官　陳怡如