

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北重訴字第17號

原告 台灣川普建設股份有限公司

法定代理人 李勇益

訴訟代理人 張淑敏律師

被告 於鳳禎即旺馳商行

訴訟代理人 葉重序律師

被告 於淑均

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國112年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶將門牌號碼為臺北市○○區○○路○段○○號一、二樓及○○號一、二樓房屋，騰空返還予原告。

被告應連帶自民國一百一十二年一月一日起至騰空返還前項房屋予原告之日止，每月給付原告新臺幣壹拾伍萬玖仟元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣肆仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣壹仟貳佰玖拾伍萬捌仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按民事訴訟法第427條第2項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事人之聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，同法條第5項定有明文。查本件係屬民事訴訟法第427條第2項第1款規定之訴訟，兩造於民國112年7月4日本院審理時，以本件案情繁雜，及訴訟標的價額為新臺幣（下同）12,958,500元，已逾5,000,000元以上為由，聲請改用通常訴訟程

01 序（見本院卷第299頁），爰依前開規定，以裁定改用通常
02 訴訟程序，並由原法官繼續審理（見本院卷第299頁）。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 (一)訴外人李文隆、李文發於00年00月間，將其所有臺北市○○
06 區○○○路0段00○00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）出租
07 予訴外人蕭清宗，嗣再由其妻即被告於淑均負責之台欣小吃
08 館續租，均做為經營貴族世家牛排專賣店使用。出租當時系
09 爭房屋內並無任何裝潢，店內全部裝潢及物品，係蕭清宗及
10 被告於淑均所設置，非出租人所裝置。嗣後被告於淑均擬休
11 業，遂找來其姪女即被告於鳳禎獨資之旺馳商行，繼續經營
12 貴族世家牛排專賣店，並援用被告於淑均於店內設置之全部
13 裝潢及物品，被告於鳳禎即旺馳商行於107年6月22日與李文
14 隆、李文發就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
15 約），約定租期自107年7月1日起至111年12月31日止，並由
16 被告於淑均擔任系爭租約承租人之連帶保證人。嗣李文隆、
17 李文發於000年0月間將其所有之系爭房屋出售予原告，依民
18 法第425條第1項買賣不破租賃規定，原出租人李文隆、李文
19 發因而委託律師函知被告於鳳禎即旺馳商行此事宜，俟系爭
20 租約約定之租賃期限111年12月31日屆滿，系爭房屋將辦理
21 都市更新拆除舊建物興建新建物，不再續租，原告乃委請律
22 師於111年9月29日發函通知被告於鳳禎即旺馳商行，請其於
23 111年12月31日租期屆滿後20日內，騰空返還系爭房屋予原
24 告。惟被告於鳳禎即旺馳商行於112年1月16日函覆系爭房屋
25 內裝潢為原有裝潢，主張依現狀點交予原告。原告於112年1
26 月18日再委請律師發函通知被告於鳳禎即旺馳商行、於淑均
27 在文到15日內拆除系爭房屋內全部裝潢及物品，騰空返還系
28 爭房屋予原告，被告均置之不理，爰依民法第767條第1項前
29 段、第455條規定，請求被告連帶返還系爭房屋，並請鈞院
30 擇一為有利判決，暨依民法第227條第1項關於給付遲延、第
31 229條第1項、第179條前段、第250條第1項、第235條前段、

01 第263條準用第260條規定，請求被告每月連帶給付違約金，
02 並請鈞院擇一為有利判決等語。

03 (二)並聲明：1. 被告應連帶將系爭房屋騰空返還予原告。2. 被告
04 應連帶自112年1月1日起至騰空返還系爭房屋予原告之日
05 止，每月給付原告159,000元。3. 原告願供擔保，請准宣告
06 假執行。

07 二、被告於鳳禎即旺馳商行則以：

08 (一)被告於鳳禎即旺馳商行於107年6月22日與李文隆、李文發就
09 系爭房屋簽訂系爭租約，約定自107年7月1日起承租系爭房
10 屋，租賃期間至111年12月31日止，租金每月106,000元，被
11 告於鳳禎即旺馳商行並交付押租金500,000元予李文隆、李
12 文發。實則，系爭房屋原先由蕭清宗承租，再由被告於淑均
13 以台欣小吃館續租，用以經營貴族世家牛排專賣店，被告於
14 鳳禎即旺馳商行欲加盟貴族世家牛排專賣店而遍尋店面不著
15 時，適逢被告於淑均因故欲結束其事業之經營，被告於鳳禎
16 即旺馳商行遂於被告於淑均與系爭房屋出租人終止租約後，
17 再與李文隆、李文發重新訂定系爭租約，並由李文隆、李文
18 發於107年7月1日交付系爭房屋供被告於鳳禎即旺馳商行使
19 用，而被告於鳳禎即旺馳商行於李文隆、李文發交付系爭房
20 屋後，並未有再就系爭房屋有任何增設或改裝設施。李文
21 隆、李文發有於111年9月16日發函通知被告於鳳禎即旺馳商
22 行等業已將系爭房屋出售予原告，並移轉押租金債權予原
23 告，本件兩造於系爭租約到期後，即不再續約，被告於鳳禎
24 即旺馳商行並自111年12月31日時，即搬離並騰空、清理系
25 爭房屋如被告於鳳禎即旺馳商行於107年7月1日所承租時相
26 同。被告於鳳禎即旺馳商行多次連絡原告至系爭房屋進行點
27 交，原告均置之不理，亦不願退還系爭押租金，縱經被告於
28 鳳禎即旺馳商行於112年1月18日以存證信函催告原告就系爭
29 房屋進行點交，原告仍拒絕受領系爭房屋至今等語，做為答
30 辯。

31 (二)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 被告願供擔保，請准宣告免為

01 假執行。

02 三、被告於淑均則以：

03 答辯聲明及答辯理由均同被告於鳳禎即旺馳商行等語，做為
04 答辯。

05 四、兩造不爭執之事項：

06 李文隆、李文發於00年00月間，將其所有之系爭房屋出租予
07 蕭清宗，租期自91年12月20日起至96年12月19日止；再陸續
08 於96年12月、101年12月、000年00月間，將系爭房屋出租予
09 被告於淑均（即台欣小吃館），租期分別自96年12月20日起
10 至101年12月19日止、102年1月1日起至106年12月31日止、1
11 07年1月1日起至111年12月31日止；嗣於000年0月間，李文
12 隆、李文發將系爭房屋出租予被告於鳳禎即旺馳商行，被告
13 於淑均為連帶保證人，租期自107年7月1日起至111年12月31
14 日止；原告於111年9月15日因買賣登記取得系爭房屋之所有
15 權，並於111年9月29日委請律師發函予被告於鳳禎即旺馳商
16 行，催告於111年12月31日租期屆滿後20日內，將系爭房屋
17 騰空點交予原告等情，有房屋租賃契約書、土地建物登記第
18 一類謄本、郵局存證信函、律師函及照片等在卷可稽（見本
19 院卷第19頁至第125頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第3
20 75頁至第376頁），可信為真正。

21 五、得心證之理由：

22 原告主張於系爭租約約定之租賃期限111年12月31日屆滿，
23 系爭房屋將辦理都市更新拆除舊建物興建新建物，不再續
24 租，原告委請律師於111年9月29日發函通知被告於鳳禎即旺
25 馳商行，請其於111年12月31日租期屆滿後20日內，騰空返
26 還系爭房屋予原告，惟被告於鳳禎即旺馳商行於112年1月16
27 日函覆系爭房屋內裝潢為原有裝潢，主張依現狀點交予原
28 告，原告乃於112年1月18日再委請律師發函通知被告於鳳禎
29 即旺馳商行、於淑均在文到15日內拆除系爭房屋內全部裝潢
30 及物品，騰空返還系爭房屋予原告，被告均置之不理，依民
31 法第767條第1項前段、第455條規定，請求被告連帶返還系

01 爭房屋，並請鈞院擇一為有利判決，暨依民法第227條第1項
02 關於給付遲延、第229條第1項、第179條前段、第250條第1
03 項、第235條前段、第263條準用第260條規定，請求被告連
04 帶每月給付違約金，並請鈞院擇一為有利判決等語（見本院
05 卷第11頁至第13頁、第300頁、第370頁）。惟為被告否認，
06 並以前揭情詞置辯（見本院卷第205頁至第219頁、第327頁
07 至第347頁、第369頁）。是本件本院應審究者為：(一)原告主
08 張依民法第767條第1項前段、第455條規定，請求被告連帶
09 返還系爭房屋，並請本院擇一為有利判決，有無理由？(二)原
10 告主張依民法第227條第1項關於給付遲延、第229條第1項、
11 第179條前段、第250條第1項、第235條前段、第263條準用
12 第260條規定，請求被告連帶每月給付違約金，並請本院擇
13 一為有利判決，有無理由？

14 茲分別論述如下：

15 (一)原告主張依民法第767條第1項前段、第455條規定，請求被
16 告連帶返還系爭房屋，並請本院擇一為有利判決，有無理
17 由？

18 1. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
19 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法
20 第425條第1項定有明文。此為所有權讓與不破租賃之原
21 則。出租人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，
22 出租人毋須為租賃債權讓與之意思表示，承租人與受讓人
23 間亦毋須另立租賃契約，受讓人於受讓租賃物之所有權
24 時，當然與承租人發生租賃關係，即受讓人當然繼受出租
25 人行使或負擔租賃契約所生之權利義務（最高法院92年度
26 台上字第315號判決意旨參照）。民法第425條所謂對於受
27 讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第421條第2項所定意
28 義之契約而言；若因擔保承租人之債務而接受押租金，則
29 為別一契約，並不包括在內；此項押租金契約為要物契
30 約，以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，自
31 亦須交付金錢，始生效力；出租人未將押租金交付受讓人

01 時，受讓人既未受押租金債權之移轉，對於承租人自不負
02 返還押租金之義務（最高法院99年度台上字第1618號判決
03 意旨參照）。

04 2. 經查，李文隆、李文發將系爭房屋出租予被告於鳳禎即旺
05 馳商行，被告於淑均為連帶保證人，租期自107年7月1日
06 起至111年12月31日止，嗣原告於111年9月15日因買賣登
07 記取得系爭房屋之所有權，並於111年9月29日委請律師發
08 函予被告於鳳禎即旺馳商行，催告於111年12月31日租期
09 屆滿後20日內，將系爭房屋騰空點交予原告等情，有房屋
10 租賃契約書、土地建物登記第一類謄本、郵局存證信函、
11 律師函及照片等在卷可稽（見本院卷第47頁至第125
12 頁），兩造均不爭執，則依前開說明，兩造間毋須另立租
13 賃契約，原告於受讓租賃物即系爭房屋之所有權時，當然
14 與被告發生租賃關係，即原告當然繼受出租人即李文隆、
15 李文發行使或負擔租賃契約所生之權利義務。準此，原告
16 主張依民法第455條：「承租人於租賃關係終止後，應返
17 還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返
18 還出租人」規定，請求被告應連帶將系爭房屋騰空返還予
19 原告等語，於法即屬有據，應予准許。又原告前揭依民法
20 第455條規定之請求，既經准許，則其依民法第767條第1
21 項前段規定之擇一為有利判決之請求（見本院卷第370
22 頁），本院即毋庸再予審究，併此說明。

23 (二)原告主張依民法第227條第1項關於給付遲延、第229條第1
24 項、第179條前段、第250條第1項、第235條前段、第263條
25 準用第260條規定，請求被告連帶每月給付違約金159,000元
26 （計算式：租金106,000元 $\times$ 1.5倍=159,000元），並請本院
27 擇一為有利判決，有無理由？

28 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
29 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。給付有
30 確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。當事
31 人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。債務人

01 非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。第258
02 條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約
03 者，準用之。解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。民
04 法第227條第1項、第229條第1項、第250條第1項、第235
05 條前段、第263條、第260條分別定有明文。次按契約，乃
06 當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契
07 約自由原則，不僅在當事人之紛爭作為行為規範，在訴訟
08 中亦係法院之裁判規範；倘契約真意發生疑義，法院應為
09 闡明性之解釋（單純性解釋），亦即運用文義（以契約文
10 義為基準）、體系（通觀契約全文）、歷史（斟酌立約當
11 時情形及其他一切資料）、目的（契約精神及經濟目的）
12 等解釋方法，參酌交易習慣並衡量誠信原則，檢視其解釋
13 結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，供作判斷當事
14 人間權利義務之依據（最高法院112年度台上字第1707號
15 判決意旨參照）。

- 16 2. 經查，被告業明確自承系爭房屋原先由蕭清宗承租，再由
17 被告於淑均以台欣小吃館續租，用以經營貴族世家牛排專
18 賣店，被告於鳳禎即旺馳商行欲加盟貴族世家牛排專賣店
19 而遍尋店面不著時，適逢被告於淑均因故欲結束其事業之
20 經營，被告於鳳禎即旺馳商行遂於被告於淑均與系爭房屋
21 出租人終止租約後，再與李文隆、李文發重新訂定系爭租
22 約，並由李文隆、李文發於107年7月1日交付系爭房屋供
23 被告於鳳禎即旺馳商行使用，而被告於鳳禎即旺馳商行於
24 李文隆、李文發交付系爭房屋後，並未有再就系爭房屋有
25 任何增設或改裝設施等語（見本院卷第205頁、第369
26 頁），並有被告提出之系爭房屋照片為憑（見本院卷第22
27 5頁至第249頁），原告亦不爭執（見本院卷第376頁）。
28 而解釋契約應通觀契約全文，斟酌立約當時之情形及其他
29 一切證據資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則
30 為指導原則，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
31 締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據，不

01 能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意
02 （最高法院112年度台上字第1347號判決意旨參照）。本
03 件依李文隆、李文發與蕭清宗簽立之租賃契約第1條載：
04 「…全棟作為貴族世家牛排專賣店使用」（見本院卷第21
05 頁）、第6條載：「乙方（即承租人）於租期屆滿時，除
06 經甲方（即出租人）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋
07 （即系爭房屋）誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推
08 諉或主張任何權利…」（見本院卷第23頁）內容觀之，再
09 參酌蕭清宗就系爭房屋與李文隆、李文發簽訂前揭租賃契
10 約時，係全棟作為貴族世家牛排專賣店使用，嗣被告於淑
11 均以台欣小吃館續租，繼續經營貴族世家牛排專賣店，被
12 告於鳳禎即旺馳商行欲加盟貴族世家牛排專賣店而遍尋店
13 面不著時，適逢被告於淑均因故欲結束其事業之經營，被
14 告於鳳禎即旺馳商行遂於被告於淑均與系爭房屋出租人終
15 止租約後，再與李文隆、李文發重新訂定系爭租約等情，
16 足認李文隆、李文發與被告於鳳禎即旺馳商行簽訂系爭租
17 約時，系爭租約第6條約定：「乙方（即承租人）於租期
18 屆滿時，除經甲方（即出租人）同意繼續出租外，應即日
19 將租賃房屋（即系爭房屋）誠心按照原狀遷空交還甲方，
20 不得藉詞推諉或主張任何權利…」等語（見本院卷第47
21 頁），其中所約定承租人被告於鳳禎即旺馳商行應即日將
22 系爭房屋誠心按照「原狀」遷空交還出租人李文隆、李文
23 發之契約真意，應是被告於鳳禎即旺馳商行應將系爭房屋
24 按照蕭清宗簽立之租賃契約全棟作為貴族世家牛排專賣店
25 使用前之原狀，遷空交還原告，始符兩造簽立系爭租約所
26 欲使該意思表示發生之法律效果之真意。又被告對於系爭
27 房屋目前其內仍遺留裝潢及傢俱乙節，並不爭執（見本院
28 卷第376頁），而債權人預示拒絕受領之意思，債務人固
29 得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，惟其準備
30 給付之事情仍需依債務本旨實行，始生提出之效力，此觀
31 民法第235條規定自明（最高法院110年度台上字第819

號、第192號判決意旨參照）。故縱使系爭房屋目前無人使用，兩造並不爭執（見本院卷第376頁），惟被告既未依系爭租約約定，將系爭房屋恢復原狀，遷空交還原告，原告主張民法第227條第1項關於給付遲延規定，依兩造均不爭執之系爭租約第6條後段約定「…如不即時遷離交還房屋時，甲方（即原告）每月得向乙方（即被告於鳳禎即旺馳商行）請求照租金1.5倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（即被告於淑均），絕無異議」內容（見本院卷第47頁），起訴請求連帶給付等語（見本院卷第370頁），於法自屬有據，應予准許。

3. 再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。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，以為斟酌之標準（最高法院112年度台上字第575號判決意旨參照）。本件被告固辯稱本件違約金約定實屬過高，當應予酌減至0等語（見本院卷第347頁）。惟查，蕭清宗及被告於淑均（即台欣小吃館）前與李文隆、李文發就系爭房屋簽立之租賃契約書，其違約金均係按照每月租金100,000元或106,000元之「5倍」計算（見本院卷第23頁、第33頁），兩造均不爭執（見本院卷第375頁至第376頁），而系爭租約則係依每月租金106,000元之「1.5倍」計算違約金（見本院卷第47頁），自無過高之情事。再者，違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束（最高法院111年度台上字第161號判決意旨參照）。故被告辯稱本件違約金約定實屬過高，當應予酌減至0云云，於法尚有未合，難以憑採。又原告依民法第227條第1項關於給付遲延、第229條第1項等規定，請求被告連帶自112年1月1日起至騰空返還系爭房屋予原告之日止，每月給付原告違約金，既經准許，則其依民法第179

條前段等規定之擇一為有利判決之請求（見本院卷第370頁），本院即毋庸再予審究，附此說明。

六、綜上所述，原告起訴請求：(一)被告應連帶將系爭房屋騰空返還予原告；(二)被告應連帶自112年1月1日起至騰空返還系爭房屋予原告之日止，每月給付原告159,000元，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行（見本院卷第9頁、第205頁），經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 24 日
民 事 庭 法 官 詹慶堂

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 10 月 24 日
書記官 吳昀蔚