

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第8186號

原告 永好企業股份有限公司

設臺北市○○區○○○路00號0樓、0樓
之0

法定代理人 方麥弗

訴訟代理人 程立全律師

王雅楨律師

被告 丁秀娟即春寧診所附設護理之家

訴訟代理人 沈宗英律師

郭子揚律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年9月16日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國101年10月11日簽訂房屋租賃契約，
由被告向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○○路00號地下1
層及地上1至9樓房屋（下合稱系爭房屋），租賃期間為101
年10月1日至111年9月30日（下稱系爭租約）。伊嗣因被告
未依約繳納111年8月份之租金新臺幣（下同）81萬5,727
元，而寄送台北中崙郵局001658號存證信函催告被告應於11
1年9月5日前給付，被告仍未於前揭期限前給付，伊遂依系
爭租約第8條第3項約定，以台北中山郵局第000761號存證信
函向被告終止系爭租約，系爭租約已於111年9月5日終止。
然被告於系爭租約終止後，未拆除系爭房屋之熱水鍋爐、外
牆分離式冷氣鐵架、雜物，又被告違法轉租之春鄰藥局更繼
續占用系爭房屋營業至112年2月底，被告遲未騰空返還系爭

01 房屋予伊，伊得依系爭租約第8條第2項約定，請求被告給付
02 自111年9月6日起至112年2月28日止，按日依每日租金3倍即
03 8萬1,572元（計算式：815,726元÷30日×3=81,572元，無條
04 件捨去至整數位）計算之違約金共1,435萬6,672元（計算
05 式：81,572元×176日=14,356,672元）等語。並聲明：（一）被
06 告應給付原告1,435萬6,672元，及自起訴狀繕本送達翌日起
07 至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告
08 假執行。

09 二、被告則以：兩造間另案即臺灣高等法院113年度上字第1100
10 號確定判決（下稱系爭1100號判決）認定春鄰藥局與伊並非
11 一體，伊亦未違法轉租系爭房屋予春鄰藥局，且系爭租約係
12 於111年9月30日因期滿而消滅，前揭認定結果於本件應有爭
13 點效之適用。又兩造間另案即本院113年度北簡字第4477號
14 確定判決（下稱系爭4477號判決）固認定伊未拆除系爭房屋
15 之熱水鍋爐、外牆分離式冷氣鐵架、雜物等情，然參照系爭
16 租約第7條第6項約定，留置物之處理與伊是否騰空返還系爭
17 房屋要屬二事。是伊於111年9月14日即自系爭房屋遷離，原
18 告更已取得系爭房屋之占有，伊並無系爭租約第8條第2項所
19 定之違約情事等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及其假
20 執行之聲請均駁回。（二）如受不利益判決，願供擔保請准宣告
21 免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第187頁）

23 （一）春鄰藥局於112年2月28日將系爭房屋1樓返還予原告。

24 （二）被告依系爭租約於111年間應付之租金每月為81萬5,727
25 元。

26 四、本院之判斷：

27 原告主張系爭租約於111年9月5日終止，被告遲未騰空返還
28 系爭房屋，原告得依系爭租約第8條第2項約定，請求被告給
29 付違約金1,435萬6,672元等節，為被告所否認，並以前詞置
30 辯。是以，本件應審酌者厥為：（一）系爭租約於何時終止？即
31 原告因被告積欠111年8月租金，而依系爭租約第8條第3項約

01 定，以台北中山郵局第000761號存證信函向被告終止租約，
02 是否生終止之效？(二)被告何時騰空返還系爭房屋予原告？茲
03 分述如下：

04 (一)系爭租約於何時終止？

05 1.按爭點效係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事
06 人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果而為判斷者，除
07 有顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、
08 原確定判決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益
09 (即標的金額或價額)差異甚大等情形外，應解為在同一當
10 事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，法院及當事人對
11 該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以
12 符民事訴訟上之誠信原則。

13 2.查系爭租約於111年9月30日因租期屆滿而消滅乙節，業據系
14 爭1100號判決認定在案(見本院卷第72至74頁)，並經本院
15 調取該案卷宗核閱無訛。而系爭租約自何時起消滅，為兩造
16 間前案認定原告以系爭租約為執行名義，得對被告強制執行
17 範圍之重要前提，系爭1100號判決業就該重要爭點詳為調查
18 及辯論，未有顯然違反法令之處，亦無判斷顯失公平或前訴
19 訟與本訴訟所得受之利益差異甚大之情，原告於該前案亦主
20 張系爭租約係經其依系爭租約第8條第3項約定於111年9月5
21 日終止，已為系爭1100號判決所不採，原告復未提出何足以
22 推翻原判斷之新訴訟資料，系爭1100號判決上開認定對於本
23 件自有爭點效之適用，兩造均不得再為相反之主張，本院亦
24 不得再作相反之判斷。準此，系爭租約於111年9月30日因租
25 期屆滿而消滅乙節，應堪認定，原告主張系爭租約於111年9
26 月5日終止，尚無可採。

27 (二)被告何時騰空返還系爭房屋予原告？

28 1.依系爭租約第8條第2項約定：「乙方(即被告)應於租期屆
29 滿或終止之日，將租賃房屋(即系爭房屋)騰空返還甲方
30 (即原告)，每逾一日(每月以三十日換算)，乙方應支付
31 按租金參倍計算之違約金予甲方，直至乙方依本約之規定返

01 還租賃標的物為止。」（見本院卷一第31頁），系爭租約租
02 期屆滿後，被告如未將系爭房屋騰空返還予原告，即應給付
03 自系爭租約屆期翌日起至將系爭房屋騰空返還予原告之日
04 止，按日依每日租金3倍即8萬1,572元（計算式：815,726元
05 ÷30日×3=81,572元，無條件捨去至整數位）計算之違約
06 金。

07 2.原告主張被告違法轉租之春鄰藥局占用系爭房屋營業至112
08 年2月28日，被告遲至112年2月28日方騰空返還系爭房屋予
09 原告等情，固提出春鄰藥局開立之發票、春鄰藥局繳納系爭
10 房屋水、電、瓦斯費之收據影本、林憲為之名片、士林地方
11 法院104年度醫訴字第3號刑事判決、新聞報導、許智勝與原
12 告法定代理人之LINE對話截圖、許智勝之名片、手寫字條、
13 系爭房屋照片等件為證（見本院卷一第57至81頁、第85至10
14 5頁、第223至269頁；卷二第13至29頁、第49至55頁）。惟
15 觀諸林憲為之名片，春鄰藥局與被告雖同屬春寧長期照護集
16 團，然有各自獨立之統編，尚難認春鄰藥局與被告即屬同一
17 之商業主體。再依證人許智勝於臺灣新北地方法院112年度
18 重訴字第476號債務人異議之訴事件審理中證稱：我是春鄰
19 藥局的出資人跟實質負責人，春鄰藥局自109年4月起向被告
20 承租系爭房屋1樓的3分之1，租期到111年8月31日；被告於1
21 11年8月間騰空遷出系爭房屋，春鄰藥局沒有跟著搬遷是因
22 為我們跟原告的法定代理人方麥弗聯絡後，方麥弗同意春鄰
23 藥局得以每月3萬元繼續承租原使用空間，我就用代墊系爭
24 房屋電費、水費、瓦斯費之方式給付租金等語（見本院卷一
25 第165至166頁），核與被告與春鄰藥局簽立之房屋租賃契約
26 所載之租賃標的為臺北市○○區○○路00號1樓、期限至1
27 11年8月31日等內容相符（見本院卷二第103至104頁），佐
28 以許智勝尚直接與方麥弗聯繫關於承租系爭房屋1樓之相關
29 事宜，足見自111年9月1日起繼續占用系爭房屋1樓者已為春
30 鄰藥局，且春鄰藥局之占用已非因被告轉租之故，自不得因
31 春鄰藥局實際占用系爭房屋1樓至112年2月28日方遷離，即

01 認被告係遲至斯時方騰空返還系爭房屋。復參酌許智勝於上
02 開事件審理中證稱：111年8月30日至112年2月28日間，我有
03 在系爭房屋遇過方麥弗、原告公司的趙副總，及原告公司委
04 託的消防技師、結構技師跟因原告刊登出租訊息來看房的房
05 客等語（見本院卷一第169頁），及原告公司趙副總傳送予
06 許智勝：「麻煩請於2月底搬走，因為新房客三月初要開始
07 整修了」之訊息（見臺灣新北地方法院112年度重訴字第476
08 號卷第444頁），可知原告於111年9月起確實刊登出租系爭
09 房屋之訊息，且已覓得新租客，倘若原告並未實際取得系爭
10 房屋1樓以外部分之占有，當無逕行招租且與新承租人約定
11 整修時間之可能，益徵被告於111年9月30日系爭租約租期屆
12 至前已騰空遷讓返還系爭房屋予原告之情為真。

13 3.原告另主張被告於系爭租約終止後，未拆除系爭房屋之熱水
14 鍋爐、外牆分離式冷氣鐵架、雜物等情，雖經系爭4477號判
15 決認定在案（見本院卷二第35至39頁），然對照系爭租約第
16 7條第6項約定：「乙方（即被告）遷讓返還租賃房屋時，如
17 遺留傢俱、雜物、設備等不搬離時，視為廢棄物，甲方（即
18 原告）得僱工自行處理，其所生之費用，得依前項規定辦
19 理。」（見本院卷一第29頁），及系爭租約第8條第2項約
20 定：「乙方（即被告）應於租期屆滿或終止之日，將租賃房
21 屋（即系爭房屋）騰空返還甲方（即原告），每逾一日（每
22 月以三十日換算），乙方應支付按租金參倍計算之違約金予
23 甲方，直至乙方依本約之規定返還租賃標的物為止。」（見
24 本院卷一第31頁），足見兩造就被告返還系爭房屋後，屋內
25 遺留物品之處理方法及費用負擔，已另以系爭租約第7條第6
26 項為約定，系爭租約第8條第2項約定雖有「騰空」之文字，
27 然該約定應著重於將系爭房屋之占有返還予原告，此自該約
28 定就違約金係計算至返還系爭房屋為止，亦可見一斑，是此
29 所謂之騰空，應係指不妨礙原告取得占用之意。參以被告遺
30 留之熱水鍋爐、外牆分離式冷氣鐵架、雜物尚未達剝奪原告
31 對系爭房屋占有之程度，是被告既於111年9月30日系爭租約

01 租期屆滿前已遷讓返還系爭房屋，要不因留有熱水鍋爐、外
02 牆分離式冷氣鐵架、雜物未清除，即認有系爭租約第8條第2
03 項所定應給付違約金之事由。

04 (三)準此，系爭租約既於111年9月30日因約定期限屆滿而消滅，
05 又被告於111年9月30日前已將系爭房屋騰空返還予原告，原
06 告自不得依系爭租約第8條第2項約定，請求被告給付違約
07 金。

08 五、綜上所述，原告依系爭租約第8條第2項約定，請求被告給付
09 1,435萬6,672元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既
11 經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
13 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
14 述，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
17 臺北簡易庭 法 官 蕭如儀

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
20 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
21 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
23 書記官 黃進傑