臺灣桃園地方法院民事判決

107年度桃訴字第13號

原　　告　許松峰即金可可實業社
訴訟代理人　劉彥呈律師
複代理人　孔令則律師
　　范民珠律師
被　　告　晶宴生活創意股份有限公司
法定代理人　李日東
訴訟代理人　張仁龍律師
　　林柏漢律師

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於中華民國109 年2 月19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

壹、程序部分：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1 項前段定有明文。本件原告許松峰即金可可實業社主張被告晶宴生活創意股份有限公司違約轉租，而起訴請求被告遷讓房屋。依兩造間租約第15條第3 項約定，因租約涉訟時，兩造同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第14頁）。被告雖主張：兩造就轉租發生爭議時，另有約定以臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）為第一審管轄法院等語，並提出原告簽署之同意書為證。惟該同意書之內容，係原告同意被告將房屋轉租予訴外人家福股份有限公司（下稱家福公司），並約定因此所生爭議，由臺北地院管轄。應認該同意書係專就被告轉租予家福公司之部分，另行約定管轄法院，並非完全取代前開租約第15條第3 項之約定。而本件係因被告將承租房屋轉租予訴外人樂尼尼國際股份有限公司（下稱樂尼尼公司）所生爭議，並不在前開同意書約定之範圍內，自應適用租約第15條第3 項約定，由本院管轄。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時，係聲明請求被告遷讓返還桃園市○○區○○路○○○號1樓至4樓，及168號1樓至4樓房屋。嗣於民國108年3月6日言詞辯論時，減縮為請求被告遷讓返還上開166號1樓至4樓房屋，合於前開規定，應予准許。

三、原告起訴時，被告之法定代理人為鍾爵，於訴訟進行中變更為李日東，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告前於103年5月20日，就桃園市○○區○○路○○○號1樓至4樓房屋（下稱系爭房屋），與訴外人其心餐飲股份有限公司（下稱其心公司）簽立租賃契約。嗣於106年3月29日就系爭房屋重新簽訂租約，約定租賃期間自106年3月1日起至125年12月31日止（下稱系爭租約）。系爭租約第6條、第12條約定，除其心公司之關係企業外，租賃期間內未經原告同意，不得轉租第三人；如一方違反系爭租約任一約定，經他方以書面通知限期改善仍不改善，或改善不完全時，他方得逕行終止系爭租約。

㈡嗣其心公司併入被告公司，兩造於106年9月1日簽署增補協議書，約定系爭租約之權利義務由被告公司承繼。被告公司本應遵守非經同意不得轉租之約定，竟將系爭房屋轉租予樂尼尼公司，原告已於107年4月間以存證信函催請被告改善並終止系爭租約。原告另於起訴後以108年3月6日言詞辯論筆錄送達通知被告改善，被告仍未改善，原告又再為終止系爭租約之表示。系爭租約業經終止，被告應將系爭房屋返還原告，故依租賃物返還請求權，提起本件訴訟等語。

㈢聲明：

1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠原告於104年間已同意其心公司將系爭房屋1樓出租予樂尼尼公司，原告早已知悉樂尼尼公司在此營業，故被告並無違反系爭租約第6條之約定，原告主張被告違約轉租而終止系爭租約，為無理由等語。

㈡聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠原告於106年3月29日與其心公司就系爭房屋簽立系爭租約，租賃期間自106年3月1日起至125年12月31日止，並約定除承租人之關係企業外，承租人未經出租人同意，不得將系爭房屋轉租第三人。

㈡其心公司嗣與被告合併，被告為存續公司，兩造於106年9月1日簽定增補協議書，約定由被告概括承受系爭契約承租人之一切權利義務。

㈢被告於租賃期間，將系爭房屋1樓出租予樂尼尼公司。

㈣原告以被告違約轉租，於107年4月13日以存證信函向被告終止系爭租約，被告於107年4月18日、同年月20日收受該存證信函。

四、本件爭點：

㈠原告是否有同意被告將系爭房屋1樓轉租予樂尼尼公司？

㈡若被告違約轉租，原告終止租約請求遷讓房屋有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告是否同意將系爭房屋1樓轉租予樂尼尼公司？

1.系爭設址同意書為原告所簽：

⑴依被告提出之104年設址同意書，原告同意系爭房屋1樓供承租戶樂尼尼公司登記為公司所在地（下稱系爭設址同意書，見本院卷第61頁）。原告雖否認系爭設址同意書上簽名及印章之真正，惟本院將原告所親簽之桃園市農會印鑑卡、民事委任狀及蓋有原告真正印章之租賃契約、增補協議書、同

意書及桃園市農會印鑑卡作為對照文書，囑託法務部調查局鑑定之結果，認系爭設址同意書上之原告簽名，與前開印鑑卡及民事委任狀上之簽名相符，研判為同一人所書寫（見本院卷第233 頁及背面）。參酌上開文書上原告姓名之筆跡，就字型走向、不同筆劃間連慣方式、布局之相對位置，均有穩定之筆劃關聯及書寫模式。且鑑定分析表係分別就每個字多項特徵進行比對，其書寫習慣及外觀均相同，進而判定為同一人所書，其鑑定結果應堪採信。

⑵原告雖主張：爭議筆錄與對照筆跡之直、橫式書寫方式、字間密度不同，當中「公」、「山」與「傘」部分筆跡並不相同，應非同一人所書等語。然而，個人非同一時、地所寫數次文字筆跡，受其主觀因素（心情、書寫速度、疲勞、疼痛）或客觀因素（紙質、平台軟硬、粗滑、外力碰撞）影響，本即可能在字間密度、部分筆劃勾勒產生差異，難求複製般完全貼合，惟仍可從其筆劃間固定之書寫模式研判其異同。依鑑定報告所附分析表可知，系爭設址同意書上原告姓名字跡，與對照文書上字跡比對，其整體字型及運筆模式相同（見本院卷第234 頁），不得僅因其中某一筆劃呈現結果有異，即無視整體字型而認其字跡不一致。至於直書或橫書，往往與整份文書之行文走向及簽名欄位方向有關，本無必然，自無從僅因簽名之直、橫式不同，而認為不同筆錄，故原告主張尚難採憑。

⑶又系爭設址同意書上原告之印文，經鑑定後雖與部分對照印文不符，其餘則不能研判。然個人之印章，可能同時或先後持有多個，於不同文書上所蓋用之印章，本即未必相同。縱使系爭設址同意書上之印文與其他文書上之印文不同，仍可依前述筆跡鑑定之結果，認定系爭設址同意書為原告所親簽，而屬原告之意思表示。

2.系爭設址同意書可證明原告同意轉租：

查系爭設址同意書上記載「本人所有坐落於桃園市○○區○○里○○鄰○○路○○○ 號1 樓之房屋，同意承租戶樂尼尼國際

股份有限公司登記為所在地。登記期間依樂尼尼國際股份有限公司與其心餐飲股份有限公司簽訂之合約期限為依據。特特立此書為憑。立同意書人：許松峰」（見本院卷第61頁）又同意設立為公司所在地與同意轉租雖屬二事，然依系爭設址同意書之脈絡及文意，原告係表達同意承租戶樂尼尼公司將公司地址設在系爭房屋1樓。是依原告之認知，樂尼尼公司為系爭房屋1樓之承租戶，亦即原告在簽署系爭設址同意書時，已知悉其心公司將系爭房屋1樓轉租予樂尼尼公司，並同意在其心公司與樂尼尼公司之合約存續期間，將1樓作為樂尼尼公司之公司址。應認原告在簽立系爭設址同意書前，即已同意其心公司將系爭房屋1樓轉租予樂尼尼公司。

㈡若被告違約轉租，原告終止租約請求遷讓房屋有無理由？

按系爭租約第6條、第12條約定，除其心公司之關係企業外，租賃期間內未經原告同意，不得轉租第三人；如一方違反系爭租約任一約定，經他方以書面通知限期改善仍不改善，或改善不完全時，他方得逕行終止系爭租約。查其心公司將系爭房屋1樓轉租予樂尼尼公司，係經原告同意，已如前述。被告與其心公司合併後，兩造既簽署增補協議書，由被告概括承繼其心公司之權利義務，被告自得繼續將系爭房屋出租予樂尼尼公司。故原告主張被告違約轉租而終止系爭租約，應屬無據。

六、綜上所述，原告已同意其心公司將系爭房屋1樓轉租予樂尼尼公司，被告概括承受其心公司之權利義務後繼續出租，自屬有據。從而，原告主張被告違約轉租，並據以終止系爭租約，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　6　　日

民事庭　法　官　涂偉俊

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　3　　月　　9　　日

書記官　洪惠娟