臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第553號

原　　告　周幸裕
　　周裕豐
　　周政明
　　周幸惠
共　　同
訴訟代理人　黃國鐘律師
被　　告　周明定
　　華美大飯店股份有限公司
法定代理人　陳錦珠
共　　同
訴訟代理人　李鳴翺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年10月30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：被告華美大飯店股份有限公司（下稱華美大飯店）於民國102年1月10日與伊等（合稱原告，如各指其一，則以姓名稱之）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○○路○ 段○ 號5 樓房屋及其法定公設（下稱系爭房屋），租期自102年1月11日起至104年1月10日止，102年度租金為新臺幣（下同）11萬元、103年度租金為11萬5000元，被告周明定（下稱周明定，與華美大飯店合稱為被告）則為華美大飯店就系爭租約違約或損害債務之連帶保證人。嗣伊等因欲於系爭租約租期屆滿後將系爭房屋另行出租予訴外人框外創意有限公司（下稱框外公司），遂於103年10月2日寄發存證信函通知被告租期屆滿後不再續租，然華美大飯店未於104年1月10日租期屆滿時返還系爭房屋，經伊等先後於104 年2月5日、同年9月1日寄發存證信函

催告被告搬遷及給付違約賠償後，華美大飯店始於104年9月14日將系爭房屋騰空返還。華美大飯店已違反系爭租約第6條應於租期屆滿時騰空返還系爭房屋之約定，應依同條約定，給付自104年1月11日起至104年9月14日期間之按2倍租金計算之違約金共187萬667元（11萬5000元x 8月＋11萬5000元x【4/30】x 2＝187萬667元），並應依系爭租約第12條約定，賠償伊等因華美大飯店遲延返還所受無法取得與框外公司間租賃契約之租金損失245萬2200元，及提起本件訴訟律師費6萬元之損害，共計438萬2867元（187萬667元＋245萬2200元＋6萬元＝438萬2867元），周明定亦應依系爭租約第13條約定，負連帶賠償責任。爰依系爭租約第6條、第12條及第13條約定為請求，並聲明：㈠被告應連帶給付伊等438萬2867元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（下稱438萬2867元本息）。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：華美大飯店承租系爭房屋20多年，以經營旅館為業，旅館住客預訂住房之時間可達6個月，故無法隨時搬離系爭房屋，華美大飯店乃於104年2月10日寄發存證信函請求被告將租約延長至104年5月10日，嗣與原告達成合意，另成立租期自104年1月11日至104年5月31日止，租金以系爭租約之押租金抵付，華美大飯店並為原告支付租賃所得稅及二代補充健保費之新租約。華美大飯店並已依新租約於104年6月1日點交返還系爭房屋，自無違約不搬遷或未繳納租金之情。又原告所提出與框外公司間之文件僅為租賃要約書，並無租期約定，無從成立租賃契約，應認上開文件僅為原告臨訟杜撰，不足採信。再就損害賠償部分，原告至遲於104年1月10日或同年6月1日即可請求伊賠償，然其遲至107年11月20日始提起本件訴訟，茲依民法第197條第1項規定為時效抗辯拒絕給付。另縱認華美大飯店有違約之事，原告主張之違約金亦有過高，請求酌減等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決

，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第447至448頁，並依判決格式略調整順序及修改用語）：

㈠兩造於102 年1 月10日簽訂系爭租約，由華美大飯店向原告承租系爭房屋，約定租期自102年1月11日起至104年1月10日止，102年度租金為11萬元、103年度租金為11萬5000元，周明定則為華美大飯店就系爭租約違約或損害債務之連帶保證人。

㈡原告為系爭房屋之共有人。

㈢原告於103 年10月2 日寄發存證信函通知被告，系爭租約租期屆滿後不再續約，並告知華美大飯店應於租期屆滿後即時搬遷並交還系爭房屋。嗣因被告並未於租期屆滿後搬離，原告復於104 年2 月5 日寄發存證信函通知被告應於函到一週內迅速搬遷，並依約給付違約金及損害賠償，上開存證信函均已送達被告。

㈣華美大飯店於104年2月10日寄發存證信函予原告，通知原告其無法立即搬遷，請求體恤延期至104 年6月1日進行點交，並願意照付租金。

㈤原告於104 年9 月1 日寄發存證信函，通知被告已違反系爭租約之約定，應迅速搬遷並給付違約金及損害賠償。

㈥原告迄未將系爭租約之押租金40萬元返還被告。

四、原告主張華美大飯店違反系爭租約第6 條應於104 年1 月10日租期屆滿時騰空返還系爭房屋之約定，直至104 年9 月14日始騰空返還系爭房屋，其得依系爭租約第6 條、第12條、第13條約定，請求被告連帶賠償違約金187 萬667 元、未能取得之租金損失245 萬2200元、律師費6 萬元等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。茲就本件爭執之事項及本院之判斷，析述如下：

㈠原告於系爭租約租期屆滿後，是否與華美大飯店合意另訂新租約？

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，

他方支付租金之契約，民法第421 條定有明文。又租賃契約為諾成契約，依民法第153 條第1 項規定，當事人就租賃標的物、租金及租期等必要之點互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，租賃契約即為成立。另按代理人為代理行為，不以明示本人名義為必要，如有其他情形足以推知有此意思，而為相對人所明知或可得而知者，亦能成立（最高法院81年度台上字第165號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭租約已於104 年1 月10日租期屆滿時消滅云云；被告則抗辯原告業與華美大飯店合意另訂新租約等語。經查，華美大飯店於104 年2 月10日寄發存證信函予原告，通知其無法立即搬遷，請求體恤延期至104 年6 月1 日點交返還系爭房屋，並願意照付租金，已如前述三、㈣為兩造所不爭執。而周幸裕及周裕豐曾至華美大飯店與被告商討返還系爭房屋事宜，並於104 年6 月1 日進行點交，且未向被告表達遲延騰空返還受有損害之意，復無請求支付104 年1 月11日至104 年5 月31日期間系爭房屋之使用對價等情，亦據證人即華美大飯店櫃台兼會計之黃素華到庭結證稱：伊從83年開始就任職於華美大飯店擔任櫃檯兼會計工作，周明定是華美大飯店的經理，周幸裕、周裕豐有來華美大飯店的1 樓櫃檯，跟負責人陳錦珠、經理周明定在討論歸還房屋的事宜，伊就在櫃檯上班，所以有聽到他們的對話，當時是說因為華美大飯店有網路訂房，訂房時間已經訂到5 月中，所以華美大飯店希望可以在6 月歸還，周幸裕、周裕豐當場也有表示同意。在104 年6 月1 日之前，因為要返還房子給原告，華美大飯店有將5 樓客房的床墊、櫃子、冰箱、電視等等的東西都撤離，6 月1 日時5 樓客房已經淨空。104 年6 月1 日點交時，伊有看到周幸裕、周裕豐和仲介李政達到華美大飯店5 樓與周明定跟副理周大為一起去點交，伊沒有看到點交過程，但後來周明定、周幸裕、周裕豐及李政達有下樓，周明定有跟伊拿5 樓14間客房的所有鑰匙交給周幸裕、周裕豐。另伊是會計，所以每年會開1 年份的支票給原告，104 年

1月以後就沒有再開支票，因為周明定於剛剛所述之協商後，就有跟伊說不用再開支票，房租改從押金中扣除，伊也沒有收過原告催款或連絡之電話等語明確（見本院卷第394至396頁），核與證人即華美大飯店之員工周大為證述：伊知道系爭租約是因為租約屆滿才結束，系爭租約原本是在104年1月間屆滿，但因為原告與周明定為親戚，且華美大飯店還有些住房的業務要處理，所以有延長至104年6月，周幸裕跟周裕豐有來華美大飯店與被告討論是否延長系爭租約，以便華美大飯店消化剩下的住房業務，後來達成以押金抵扣租金之決定，金額剛好是4個月，所以延長至104年5月底，定在6月1日點交，這件事情討論時有華美大飯店負責人陳錦珠、周明定、伊、周幸裕、周裕豐以及會計黃小姐在場，地點是在華美大飯店1樓櫃檯，周幸裕跟周裕豐因這件事情有來華美大飯店討論過約3次。伊於104年6月1日當天有在華美大飯店將5樓點交給原告，點交當時完全沒有發生爭執，點交完14間房間後，伊等就下來將鑰匙交付給周裕豐，周裕豐有當場收下鑰匙，並沒有退還給伊等，104年6月1日之後華美大飯店沒有繼續使用系爭房屋，該日之後，原告亦未再要求被告就系爭租約為任何事情等語（見本院卷第444至446頁）大致相符。以系爭租約之每月租金僅11萬5000元，原告所稱其等於系爭租約租期屆滿前即與框外公司成立每月租金30萬1500元之租約（見本院卷第27頁），每月租差額即高達20萬元而言，可見取回系爭房屋另為使用收益規劃理應對原告有相當意義，則華美大飯店於104年1月11日逾期未騰空返還系爭房屋，應依系爭租約第6條、第12條約定負損害賠償責任及給付違約金，衡情當係周幸裕與周裕豐商討返還系爭房屋之首要任務。倘若原告未曾同意華美大飯店續租、以系爭租約之押租金抵付租金及延至104年6月1日點交，理應不至自104年2月10日收受華美大飯店請求原告延長租期，稱其將於104年6月1日點交返還系爭房屋之存證信函後，迄至104年6月1日華美大飯店點交返還系爭房屋之期

間內，全無任何再以書面為反對之表示，或繼續催告華美大飯店返還、給付違約金及賠償損害之舉，反由周幸裕及周裕豐前往系爭房屋與被告洽談上開新租約之事宜，甚且於 104 年6月1日偕同李政達進行點交時，過程平和，就華美大飯店逾期返還而衍生之高額違約金、損害賠償或無權占有之不當得利未置一詞，依旨揭說明，堪認周幸裕及周裕豐已代理周政明、周幸惠與華美大飯店合意成立租期自104年1月11日起至104年5月31日止，以系爭租約押租金抵付租金之新租約。原告空言主張周幸裕及周裕豐僅係催促返還系爭房屋而未同意續租及延至104年6月1日點交云云，並不足採。

3.原告雖主張縱認104 年6 月1 日與被告點交系爭房屋之周幸裕及周裕豐有同意華美大飯店延期返還系爭房屋，此亦不符原告全體出租人之意思，周幸裕及周裕豐無權同意華美大飯店繼續依租賃關係使用系爭房屋云云。然查，證人周大為已證稱：系爭租約的事情一向都是由周幸裕、周裕豐處理，最主要是周裕豐跟伊等聯繫，周政明、周幸惠比較沒有在處理租約的事，伊在官司之前也很少看到他們2 位等語（見本院卷第444 頁），參以原告與框外公司討論租賃契約細節而以電子郵件往來時，確僅以周裕豐為出租人（即原告）之唯一聯繫窗口（電子郵件收件人或寄件人均僅有周裕豐，見本院卷第209 至223 頁），且被告係向原告全體寄發請求延長租期、延期返還系爭房屋之存證信函，然僅周幸裕、周裕豐出面與華美大飯店協商，並由上開二人出面點交而取回系爭房屋後，周政明及周幸惠亦未有任何相反之表示，可見周政明、周幸惠已授與周幸裕及周裕豐處理有關系爭房屋租賃相關一切事宜之代理權。則周幸裕及周裕豐出面與華美大飯店洽談，達成華美大飯店繼續承租系爭房屋至104 年5 月31日，及於104 年6 月1 日返還系爭房屋，並以系爭租約之押租金抵付後續租金之合意，其效力自及於周政明及周幸惠，原告主張周幸裕及周裕豐無權同意華美大飯店繼續承租系爭房屋云云，亦非可採。是以，原告於系爭租約租期屆滿後，應與

華美大飯店合意另訂新租約。

㈡華美大飯店是否已於104年6月1日騰空返還系爭房屋？

1.按租賃關係消滅時，除租賃物全部滅失外，承租人應將租賃物返還於出租人。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，他方欲否認其主張，即不得不更舉反證。

2.被告抗辯華美大飯店業於新租約租期屆滿之次日即104年6月1日騰空返還系爭房屋等語，雖為原告所否認。經查，證人黃素華證稱：在104 年6月1日之前，因為要返還房子給原告，華美大飯店有將5 樓客房的床墊、櫃子、冰箱、電視等等的東西都撤離，6月1日時5樓客房已經淨空，104年6月1日是歸還華美大飯店5 樓房屋的日子，伊有看到周幸裕、周裕豐和仲介李政達到華美大飯店5 樓與周明定跟副理周大為一起去點交，後來他們下樓後，周明定有跟伊拿5 樓14間客房的所有鑰匙交給周幸裕、周裕豐等語（見本院卷第395 頁），及證人周大為證稱：因為要點交，伊在104 年6月1日之前就有親力親為的將5樓房間淨空，所以印象很深刻。104年6月1日當天，我們是1間1間房間點交，總共14 間，其中1間有放了2、3個壞掉立起來的床架，因為伊等說要當作廢棄物處理，李政達有拿了便條紙，寫了廢棄物3 個字後貼在床架上並且拍照存證，廢棄物的意思是伊等同意任由原告處置這些剩餘物品，周幸裕、周裕豐就這件事情當場並沒有表示任何意見，因為伊等本來就協議好廢棄物是交由房東處理，點交當時完全沒有發生爭執，點交完14間房間後，伊等就下來將鑰匙交付給周裕豐，周裕豐有當場收下鑰匙，並沒有退還給伊等，104 年6月1日之後華美大飯店沒有繼續使用系爭房屋等語（見本院卷第444至445頁），可明周幸裕及周裕豐代理周政明、周幸惠於104 年6月1日點交時，並無因華美大飯店留有部分物品而認未完成騰空返還系爭房屋之點交手續，自堪認華美大飯店已於104 年6月1日將系爭房屋騰空返還予原告。至系爭房屋於點交後雖仍遺留少許物品，然依原告所提手

寫「房屋租賃點交協議書」（下稱系爭協議書）記載：「…於104 年6月1日早10點，由華美大飯店（股）有限公司代理人周明定交屋於出租人周裕豐與周幸裕，室內雜物確認以廢棄物處理，特立此據，以茲證明」，下方並有周明定之簽名（見本院卷第413頁），可見華美大飯店確於104年6月1日點交時拋棄其留置於系爭房屋物品之所有權，自無未全數騰空返還之情。此參以周裕豐、周幸裕及周政明對周明定提起侵入建築物告訴之另案刑事案件判決事實欄記載：「周明定前向周裕豐等4人承租臺北市○○區○○○路○段○號5樓建物共14間房間作為經營飯店使用，於民國104年1月10日租約到期後，已於104年6月1日點交上址建物返還周裕豐等4人，並交還上址建物房間鑰匙。周裕豐等4 人收回上址建物後，雖尚未整理裝潢入住或供出租營業使用，然就上址建物各個房間均予上鎖，並不定期巡察，以避免他人隨意進出」（見本院卷第245頁），更足明之，益徵華美大飯店已於104年6月1日騰空返還系爭房屋，是被告就其所辯，應已為適當之證明。

3.雖原告另稱系爭協議書非其等所擬具，且未經其等簽名云云。惟無論系爭點交協議書究為何人所擬具，系爭協議書之用意既在確認華美大飯店於104 年6 月1 日時，同意將系爭房屋內遺留之雜物視為廢棄物並拋棄所有權，自不以經原告（即出租人）簽名為必要，且系爭協議書為原告所持有，並經其於訴訟中提出，顯見原告確實知悉華美大飯店於104年6月1 日點交返還系爭房屋時，即已同意拋棄系爭房屋內遺留雜物之所有權，原告嗣以華美大飯店有遺留物品，否認華美大飯店已騰空返還系爭房屋，又未舉反證證明之，自不足採。是以，華美大飯店應已於104年6月1日騰空返還系爭房屋。

㈢原告依系爭租約第6 條、第12條及第13條約定，請求被告連帶給付438 萬2867元，有無理由？

1.系爭租約第6 條、第12條及第13條分別約定：「乙方（即華美大飯店，下同）於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（即原告，

下同），不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金2 倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方（即周明定，下同），絕無異議」、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訴訟所繳納之訴訟費用、律師費用，均應由乙方負責賠償」、「乙方如有違約或損害租賃房屋等情事，丙方應負連帶賠償責任並願拋棄先訴抗辯權」（見本院卷第22至23頁）。

2.經查，華美大飯店既如前述與原告另訂繼續承租系爭房屋至104年5月31日為止之新租約，並依約定而於104 年6月1日騰空返還系爭房屋，自無何違反系爭租約之情，縱新租約亦以系爭租約第6條、第12條、第13 條約定為內容，被告仍無違約之情，原告自不得請求被告連帶賠償遲延返還系爭房屋之違約金、違約之損害賠償及律師費用。

五、綜上所述，原告依系爭租約第6 條、第12條、第13條約定，請求被告連帶賠償438 萬2867元本息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，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　　108　　年　　11　　月　　6　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　林柔孜

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　　108　　年　　11　　月　　7　　日

書記官　王琪雯