

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第1908號

原告 韋玉菊

兼

訴訟代理人 黃運隆

被告 悅創有限公司

法定代理人 廖柏雄

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年1月13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、程序方面：

按簡易訴訟程序，原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第436條第2項、第262條分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原為：「(一)被告將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號1樓之房屋（下稱系爭房屋）回復原狀並遷讓返還予原告。(二)被告應自民國114年6月1日起至回復原狀並返還上開房屋之日止，按日給付原告新臺幣（下同）1,666元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本卷第3頁）；嗣於115年1月13日本院言詞辯論因被告當庭交付系爭房屋之鑰匙予原告，而原告撤回請求被告

01 遷讓系爭房屋部分（見本院卷第53頁反面），並最終變更聲
02 明為：被告應自114年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按
03 日給付原告1,666元；願供擔保，請准宣告假執行（見本院
04 卷第265頁反面），核原告前開所為，係撤回訴之一部，而
05 被告於上開言詞辯論期日起10日內未提出異議，揆諸前開規
06 定，視為同意撤回，應認此部分撤回合法，先予敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：兩造於113年3月1日簽訂租賃契約（下稱系爭租
09 約），約定原告將系爭房屋出租予被告，租金為每月50,000
10 元，租期自113年3月1日至118年3月31日，然被告已於114年
11 5月30日向原告終止系爭租約，惟未即時交還系爭房屋，依
12 系爭租約第7條第3項之約定，被告須按日給付1,660元之違
13 約金。基此，爰依系爭租約第7條第3項約定提起本件訴訟等
14 語。並聲明：被告應自114年6月1日起至返還系爭房屋之日
15 止，按日給付原告1,666元；願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：系爭租約於114年5月30日終止，被告於114年5月
17 17日有交付系爭房屋鑰匙予原告，惟原告拒收等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (一)兩造於113年3月1日簽訂系爭租約，約定原告將系爭房屋出
21 租予被告，租期自113年3月1日至118年3月31日，租金為每
22 月5,000元，嗣系爭租約因故於114年5月30日終止，而被告
23 於114年5月17日交付系爭房屋之鑰匙予原告，惟原告拒收鑰
24 匙等情，為兩造所不爭執（見本院卷第265頁至第266葉），
25 並有系爭租約、LINE對話紀錄擷圖等在卷可參，此部分事實
26 堪信為真實。

27 (二)原告主張被告於系爭租約終止後未即時交還系爭房屋，應按
28 日給付原告1,660元之違約金，為被告所否認，並以前詞置
29 辯，故本件爭點厥為：被告係於何時提出給付予原告？原告
30 依系爭租約第7條第3項約定，請求被告給付相當於租金之違
31 約金，是否有據？茲分述如下：

01 1.按「租賃契約關係消滅（期滿或終止）時，乙方應即將租賃
02 房屋誠心按照原狀交還甲方，如未即時遷讓房屋時，甲方得
03 按日向乙方請求相當租金之金額即每日以新台幣1666元計算
04 之違約金，直至遷讓完了日為止」，系爭租約第7條第3項約
05 定明確。又所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移
06 轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉
07 因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對
08 於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第
09 1127號裁判參照）。又對於物有事實上管領之力者，為占有
10 人。民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之
11 力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排
12 除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力
13 （最高法院95年度台上字第1124號裁判參照）。再按債權人
14 對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，
15 負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提
16 出之效力，但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權
17 人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以
18 代提出；在債權人遲延中，債務人僅就故意或重大過失，負
19 其責任，民法第234條、第235條、第237條亦分別定有明
20 文。

21 2.經查，被告於114年5月17日欲交付鑰匙予原告，惟遭原告拒
22 收一節，業經本院認定如前，而原告就此陳稱：「被告法定
23 代理人確實有要交鑰匙給我，但是我認為他是以亂畫有限公
24 司負責人的名義交鑰匙給我，所以我認為我不能收」等語
25 （見本院卷第266頁），並提出LINE對話紀錄為證（見本院
26 卷第30頁），惟查，被告所發話之全文為：「房東您好：本
27 人亂畫有限公司廖柏雄，已於民國114年5月17日依民法第25
28 9條與423條，依法提前終止租賃契約，並完成清空即原狀回
29 復作業。惟您拒絕收受鑰匙及交屋文件，故本人已依民法第
30 329條規定，將鑰匙提存於法院，視為完成交付義務。租賃
31 關係已終止，本人不再占有租賃物，並保留押租返還權利及

01 損害賠償之權利。此通知為正式存證並記錄交屋完成，敬請
02 知悉」，被告固於對話紀錄中表示其為「亂畫有限公司廖柏
03 雄」，惟原告並未就此情提出質疑，反係回應：「你未完成
04 恢復原狀，我難以依約接受強迫點交，因此依約處理，直到
05 你恢復原狀，再進行點交程序」，復參以亂畫有限公司及被
06 告之法定代理人均為廖柏雄乙情（見本院卷第266頁），可
07 見原告明顯知悉被告法定代理人係基於承租人之地位，與其
08 商議返還系爭房屋之事宜，且原告係因主觀認為被告尚未將
09 系爭房屋回復原狀，始不願意接受點交，而非因對象錯誤而
10 拒絕收受鑰匙，其執前詞稱被告非以承租人地位提出給付，
11 顯為臨訟杜撰，尚不足採。是以，被告於114年5月17日即已
12 基於承租人之地位通知原告欲返還系爭房屋之鑰匙，惟原告
13 拒絕受領亦拒絕配合被告辦理點交相關程序，揆諸上開法律
14 規定，被告以其準備給付之事通知原告，已足以代替點交之
15 現實提出，應認原告確有受領遲延之情，則被告僅須就故意
16 或重大過失負責，方為合理，又原告遲未受領致被告未能即
17 時返還系爭房屋，被告顯非故意或重大過失，從而，原告依
18 系爭租約第7條第3項約定，請求被告給付相當於租金之違約
19 金，自屬無據。

20 3.至原告復稱被告未將系爭房屋回復原狀等語，然參諸被告所
21 提反證（見本院卷第172頁至第198頁），尚難認有所指之
22 情事，又縱認原告此部分主張屬實，惟此應係原告得否向被告
23 請求未將系爭房屋回復原狀所生損害賠償之問題，非謂被告
24 未將系爭房屋回復原狀即可認其未提出給付，此觀系爭租
25 約第8條第2項約定：「乙方所有任何傢俱雜物等，若有留置
26 不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，所產生之費用由乙
27 方負擔。乙方遷讓交屋時，不得向甲方請求遷移費或任何費
28 用。」，亦徵是否「返還房屋」與是否「回復原狀」應屬二
29 事，而本院因前開理由認被告無須負違約金之責，原告此部
30 分主張，實無從為其有利之認定，附此敘明。

31 四、綜上所述，原告系爭租約第7條第3項約定，請求被告自114

01 年6月1日起至返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,666
02 元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
03 之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
05 院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
06 明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

09 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
12 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
13 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

16 書記官 吳宏明