

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第465號

原告 林祺揚
訴訟代理人 許景鏡律師

被告 戴旭志
李佳衡

共同
訴訟代理人 吳世敏律師
苗繼業律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年1月15日辯論
終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與被告戴旭志於民國104年5月29日，就坐落在「新竹縣○○市○○○路00號全棟及其停車場」簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)，而被告李佳衡為承租人戴旭志之連帶保證人。被告戴旭志113年6月份匯款租金入原告帳戶後，即拒絕再給付7月、8月之租金，上開債務給付之清償期已屆至仍未給付，原告本於民事訴訟法第246條之規定，一併提起將來給付之訴(113年9月、10月、11月、12月)，共6個月之租金共新臺幣(下同)2,565,000元。被告李佳衡在被告戴旭志不履行租金債務時，依民法第739條需代負履行責任，原告乃本於民法第273條訴請被告二人連帶給付2,565,000元之租金債務。

01 (二)被告雖抗辯已終止租約，惟依系爭租約第7條：其他特約
02 事項之4. 載明「契約租賃期限未滿，一方擬終止合約時，
03 應得他方同意，並應預先於1個月以書面通知他方，以契
04 約生效日至正式營業日104年6月1日至105年3月31日應賠
05 償他方新台幣8,000,000元之損害金。租賃第1~5年應賠償
06 他方新台幣3,000,000元之損害金。租賃第6~15年應賠償
07 他方新台幣1,500,000元之損害金。租賃第16~25年應賠償
08 他方新台幣900,000元之損害金。」是被告欲在租賃期限
09 (104年9月1日起至130年3月31日止)未滿前，提前終止租
10 賃契約之條件為：1. 提前1個月，2. 以書面之要式行為，
11 3. 並應給付150萬元賠償出租人之損害金，缺一不可。被
12 告所檢附之LINE對話係原告之配偶與被告戴旭志之對話內
13 容，與上3提前終止契約條件不符；且原告之配偶係提出
14 被告拖欠租金、電費等遲遲未依約給付，甚至於113年5月
15 份之租金累積尚有473,418元未給付等內容，而被告與原
16 告於113年7月2日之對話內容，也只是各自表述無共識。
17 兩造並未合意終止租約，被告也未落實上述條件令終止租
18 約生效，原告也未曾同意或署名以被告遺留之物品抵償賠
19 償金，益見被告之抗辯無理。租賃契約法律關係既仍存
20 在，承租人自應依契約之約定給付出租人租金。爰依租賃
21 之法律關係，訴之聲明：(一)被告應連帶給付原告2,565,
22 000元及自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之
23 5計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。(三)
24 訴訟費用由被告負擔。

25 二、被告則以：

26 (一)被告戴旭志向原告承租新竹縣○○市○○○路00號及停車
27 場(下簡稱系爭房屋)經營『迎馨產後護理之家』，雙方
28 已合意系爭租約於113年6月30日終止(註：合意提前終止
29 租約之原因，乃承租人因系爭房屋後方經椰林建設公司興
30 建大樓動土施工吵雜導致月子中心客戶紛紛搬離、營業量
31 大減而欲停止營業，且出租人亦因附近套房出租行情佳，

01 有意收回房屋改裝套房出租牟利)，系爭租約早在113年4
02 月30日即經被告戴旭志提前2個月通知原告提前終止租
03 約，並經原告同意於113年6月30日終止，原告現實上已於
04 113年6月30日將系爭房屋收回重新整理，規劃為獨立套房
05 出租，兩造間既已無租約存在，原告依據不存在之租約訴
06 請被告二人連帶給付7、8月之租金，顯無理由。本件亦不
07 存在民事訴訟法第246條預先提起將來給付之訴之必要
08 性。

09 (二)期前終止租約雖經雙方合意然未踐行書面通知之法律效果
10 為何？系爭租約並無約定。是契約當事人既未在租約中明
11 文約定未踐行書面通知會導致經「合意」終止契約之行為
12 變成無效，足證此一「書面通知」顯非期前終止租約之生
13 效要件，充其量僅為強化證明「合意期前終止」之方式。
14 原告主張本件期前合意終止租約因未具書面通知而無效一
15 節，顯屬無據。系爭租約已因「原告同意」期前終止，並
16 收回房屋改建出租套房，在此情況下還具狀向法院訴請被
17 告給付租金，稱租約繼續存在，並無依據。答辯聲明：
18 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)訴訟費用由原
19 告負擔。(三)如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣
20 告免假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，
23 民事訴訟法第277條定有明文。次按當事人互相表示意思
24 一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第15
25 3條第1項定有明文；定期租賃契約如無約定或法定事由發
26 生，當事人一方不能任意終止契約。惟當事人非不得以合
27 意終止契約，即以第二次契約終止第一次契約，最高法院
28 99年度台簡上字第20號民事判決可資參照。

29 (三)經查，被告抗辯其已於113年4月30日向原告表示要提前終
30 止租賃契約，並獲得原告同意，被告業於同年6月30日將
31 系爭房屋及鑰匙點交予原告，此有所提出之LINE對話紀

錄為證。觀之雙方之LINE對話紀錄內容：被告戴旭志於113年4月29日傳訊予原告之配偶「林太太您好！想請教一下，明後天不知您先生哪天有空，我想前往貴府跟林先生請教一下一些事宜？」「明天下午不知可否前往」原告配偶回覆「明天下午三點在這個7-11見面。」；原告配偶於同年月30日傳訊予被告戴旭志「戴先生，我老公說您們有哪些設備清單請造冊後line給我，謝謝」；原告配偶同年5月7日傳送訊息與被告戴旭志「戴先生~我要和你約5/14上午11點會有人去參觀看設備及房間，謝謝」；原告配偶於同年6月13日傳訊給被告戴旭志「戴先生，還要提醒你們一件事，依照合約你們在114年5月之前尚欠的房租金額為473,418元。也要麻煩您們把金額補足。」；原告配偶於同年月15日傳訊給被告戴旭志「還有上次人家來看月子中心，被你說價格殺得很厲害和護理師都找不到，搞得現在都沒有下文。目前只能朝套房出租走了…」被告戴旭志回覆「對方來看時我都沒有跟對方說什麼…我只有他們介紹我們設備及環境，我的立場當然不會跟他們講這些，我們也是希望能夠直接轉移對您們都好…」原告配偶回覆「我老公一直以為會有月子中心來承接，到現在一直都沒有，接下來我老公說麻煩了。」被告戴旭志回覆「我有位朋友他們是經營醫美的想在竹北拓點做旗艦店，星期一有來堪場市調，他們回去評估中我有跟他們說如果有意願會請他跟您聯繫」原告配偶回覆「謝謝你，希望能成功，不然就麻煩了。」；原告配偶於同年月29日傳訊被告戴旭志「戴先生，明天你們若沒點交的話，7/1開始就再多算一個月的房租。」被告戴旭志回覆「明天9：30-10：00總務瓦旦會在現場等候」，此有卷內LINE對話紀錄翻拍照片在卷可稽(見本院卷第43-55頁)，綜觀上開對話內容，被告戴旭志與原告於113年4月30日見面後，雙方對話即開始討論被告戴旭志所有之設備清單造冊、剩餘應付租金之問題，顯已開始準備結算兩造間之債權債務關係，且上開對

01 話內容亦提及雙方開始尋覓第三人參觀系爭房地，原告之
02 配偶甚至於113年6月29日告知被告戴旭志逾期點交之法律
03 效果需多算一個月房租，此即可推知兩造確有於113年6月
04 底結束雙方租賃關係之合意。且原告於本院審理時對被告
05 已將系爭房屋及鑰匙點交予原告，原告已收回修繕一事並
06 不爭執，更可認兩造確實合意於113年6月30日終止租賃契
07 約，被告並於同日返還租賃物予原告，並經原告受領。

08 (四)原告雖稱提前終止租賃契約之條件為：1. 提前1個月，2.
09 以書面之要式行為，3. 並應給付1,500,000元賠償出租人
10 之損害金，上開要式要物契約缺一不可，應認雙方並未合
11 意終止租賃契約，被告仍有給付租金之義務。惟查，系爭
12 租約第7條第4項規定：「契約租賃期限未滿，一方擬終止
13 合約時，應得他方同意，並應預先於1個月以書面通知他
14 方，以契約生效日至正式營業日104年6月1日至105年3月3
15 1日應賠償他方新台幣8,000,000元之損害金。租賃第1~5
16 年應賠償他方新台幣3,000,000元之損害金。租賃第6~15
17 年應賠償他方新台幣1,500,000元之損害金。租賃第16~25
18 年應賠償他方新台幣900,000元之損害金。」，觀其文義
19 並未採取未於1個月前以書面通知、交付損害金，則終止
20 之意思表示不生效力之文字，或需於1個月前書面通知、
21 交付損害金，終止之意思表示始生效力等文字，而僅係單
22 純羅列提前終止租約應提出之期間、方式及應負擔之損害
23 賠償責任，應認兩造於締約當時僅在規範雙方期前終止租
24 約之方式及權利義務，並無在「期前終止租約」上特意以
25 「要式」、「要物」契約之方式，將特定方式、交付特定
26 財物規範為期前終止租賃契約之生效要件，原告辯稱本件
27 期前終止租賃契約為要式、要物行為，與契約文義實有扞
28 格。且兩造於113年4月30日起即開始清算雙方權利義務，
29 並尋找承接系爭房屋之第三人，已如上述，直至同年6月3
30 0日點交為止，原告皆未提出任何終止契約須要式、要物
31 之要求，反係提醒被告逾期點交返還租賃物之法律效果，

01 並受領被告返還之租賃物，可見「要式」、「要物」應非
02 兩造真意。至被告並未以書面行終止租約之意思表示，雖
03 違反上開租賃契約條文，惟原告於過程中亦未表達反對之
04 意，並已接受被告點交取回租賃物，應認雙方合意以免用
05 書面之方式終止租賃契約，揆諸上開法條及實務見解，上
06 開合意更改終止租約方式已因雙方意思表示一致而生效，
07 無待另為書面約定，是被告未以書面為終止租賃契約之意
08 思表示不妨害雙方租賃契約已終止之效果。

09 四、綜上所述，原告主張雙方租賃契約仍然存在，應依租賃之法
10 律關係給付租金，並無理由，應予駁回；原告之訴既經駁
11 回，其假執行之聲請，失所依附，併予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
13 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
14 明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
17 竹北簡易庭 法 官 高上茹

18 以上正本係照原本作成。

19 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（須
20 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
22 書記官 陳筱筑