臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3758號

原告 葉子凡

被告 周志郎

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年2月21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、程序事項：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於民國113年3月29日簽訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定由被告向原告承租位於新北市○○區○○路○段000號2樓及245號2樓房屋（下稱系爭房屋），期間自113年4月11日起至114年4月10日止，每月租金為新臺幣（下同）12,500元，於每月11日以匯款方式給付。惟系爭房屋於113年8月前夕因室內天花板鋼筋鏽蝕導致混凝土掉落，亟需修繕，原告為顧及被告安全，於113年8月7日通知被告終止系爭租賃契約，請求被告於113年10月8日遷讓返還系爭房屋，但被告拒絕配合搬離。故依民法第767條第1項前段、第455條、系爭租賃契約第7條約定，請求被告遷讓房屋，並依系爭租賃契約第8條約定，請求被告給付自113年10月8日

01 起至本件起訴前113年10月24日為止，無權占有系爭房屋之
02 懲罰性違約金13,333元，並請求被告給付自本件起訴後至被
03 告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付懲罰性違約金25,000
04 元。並聲明：(一)被告應自系爭房屋遷出，並騰空返還予原
05 告。(二)被告應給付原告13,333元，及自113年10月25日起至
06 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元。(三)願供
07 擔保，請准予宣告假執行。

08 二、被告於言詞辯論期日並未到庭，亦未提出任何書狀或陳述。

09 三、得心證之理由：

10 (一)本件原告主張之事實，已據其提出系爭房屋租賃契約（下稱
11 系爭租約）、系爭房屋天花板照片、簡訊及LINE對話紀錄、
12 臺北民權郵局存證號碼389號存證信函為證，被告對原告主
13 張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日
14 不到場，亦未提出準備書狀爭執，堪認原告主張事實為真
15 正。

16 (二)惟按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未
17 定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習
18 慣者，從其習慣，民法第450條第1、2項分別定有明文。另
19 按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
20 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規
21 定，先期通知，民法第453條亦有明定。可知僅未定期限之
22 租賃契約，各當事人始得隨時終止契約，定有期限之租賃契
23 約，如無約定或法定事由發生，其租賃關係於期限屆滿時始
24 為消滅，當事人一方不得任意終止契約（最高法院109年度
25 台上字第3225號、99年度台簡上字第20號判決意旨參照）。
26 經查，系爭租約第2條約定「租賃期限自113年4月11日起至1
27 14年4月10日止。」（見重簡卷第17頁），核屬定有期限之
28 租賃契約。原告雖主張其係依系爭租約第9條約定提前終止
29 契約，然觀諸系爭租約第9條係約定：「於租賃期間，任何
30 一方如欲提前終止租賃契約，應提前二個月提供他方。惟乙
31 方如欲租期屆滿前提前終止租賃契約，須補償甲方相當二個

01 月租金之違約金。」（見重簡卷第18頁），該部分僅係約定
02 期前終止租賃契約之方式，並非兩造同意得無條件期前終止
03 租賃契約之約定，原告亦自陳簽約時並未就此部分做細部討
04 論等語（見訴字卷第28頁），是原告於租賃期間屆滿前任意
05 終止系爭租約，於法無據，原告亦未舉證證明系爭租約有何
06 法定終止事由，自難生期前終止契約之效力，被告仍為有權
07 占有。從而，原告以系爭租約業經期前終止而消滅，請求被
08 告遷讓房屋，並給付懲罰性違約金，難認可採。

09 四、從而，原告依民法第767條第1項前段、第455條、系爭租賃
10 契約第7條約定，請求被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋
11 騰空返還予原告，暨依系爭租賃契約第8條約定，請求被告
12 給付原告懲罰性違約金13,333元，及自113年10月25日起至
13 遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25,000元，為無理
14 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
15 依據，應併予駁回。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
18 民事第五庭 法 官 陳怡親

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 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 3 月 17 日
23 書記官 游舜傑