

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度簡上字第5號

上訴人 葉揚名

訴訟代理人 彭以希

被上訴人 魏曉桂

上列當事人間遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年9月10日本院新竹簡易庭112年度竹簡字第612號第一審判決提起上訴，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按「判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之」；「判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之」，民事訴訟法第454條第1項、第2項定有明文，此一規定，依同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。

二、上訴人即原審被告，於本院主張之上訴事實及法律依據，除與原審判決所載相同者，予以引用外，另補稱：依兩造就被上訴人所有門牌號碼新竹市○○路000巷00號0樓之0房屋（下稱系爭房屋），所簽訂之住宅租賃契約（下稱系爭租約），其第13條之名稱，係記載「合意終止」，故出租人欲依該條約定提前收回房屋，須兩造同意終止租約始可，然上訴人並不同意被上訴人提前終止租約，故被上訴人依該條約定主張終止租約，並未合法生效，且該條該文內有與條文名稱不符之內容可以勾選，亦有疑義。又系爭租約第13條部

01 分，係伊至公證人處欲與被上訴人簽約時，即已經勾選，並
02 非公證人在場詢問兩造意見後，始為勾選。又依兩造間通訊
03 軟體LINE（下逕稱LINE）對話紀錄，被上訴人已答應讓上訴
04 人承租系爭房屋3年，且依公證人之解釋，被上訴人僅因天
05 災、火災、配偶死亡等情形，方可提前終止租約，惟被上訴
06 人嗣後係因個人打算將系爭房屋出售，言而無信片面終止租
07 約，實不合理，且於法無據，被上訴人終止租約無效，被上
08 訴人對其之請求無理由等語。並於原審聲明：被上訴人之訴
09 駁回。

10 三、被上訴人即原審原告，於本院主張之上訴事實及法律依據，
11 除與原審判決所載相同者，予以引用外，另補稱：系爭租約
12 第13條，係公證人詢問兩造意見，確定兩造同意任何一方，
13 可提前終止租約後，由公證人所勾選，故兩造於簽約時，確
14 有同意任一方可以提前終止租約，但要提前1個月通知對
15 方。又上訴人稱被上訴人僅能因天災、火災等情形始能片面
16 提前終止租約部分，係混淆系爭租約後面之契約條款，非第
17 13條約定之內容，上訴人之主張並無理由等語。並於原審聲
18 明：上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人；上訴人應
19 將設於系爭房屋之戶籍遷出。

20 四、原審審理後，認定：兩造間已於系爭租約第13條第1項，為提
21 前終止租約之約定，是於租約租期屆滿前，租賃之任一方均
22 得提前終止租約，僅須提前通知對方，若未遵約通知，應賠
23 償他方1個月租金之違約金，而被上訴人已於112年8月31日
24 以LINE通知上訴人終止系爭租約，要求上訴人於112年11月3
25 日前返還系爭房屋並遷出戶籍，嗣於112年11月8日以存證信
26 函函告上訴人終止租約，合於上開租約約定，是系爭租約業
27 經被上訴人於112年11月3日合法終止，被上訴人依系爭租約
28 第14條第1項之約定，對上訴人所為上開之請求有理由，並
29 判決(一)、上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人；(二)、
30 上訴人應將設於系爭房屋之戶籍遷出；(三)、本判決第一項得
31 假執行。上訴人就原審上開判決結果不服提起上訴，並聲

01 明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人在第一審之訴駁回。被
02 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

03 五、本院之判斷：

04 (一)、經查，兩造在本院審理時之攻擊或防禦方法，其中與原審時
05 相同者，本院自得引用第一審判決關於事實之記載，業已前
06 述。而本院對此部分攻擊或防禦方法之意見及法律上之意
07 見，即認為：兩造就系爭房屋之租賃，在公證人處簽訂系爭
08 租約時，已於系爭租約第13條第1項，約定該契約期限屆滿
09 前，兩造任一方均得提前終止租約，但至少須於終止前1個
10 月通知對方，一方未遵約通知而逕行終止時，應賠償對方1
11 個月租金金額之違約金，且上開約定內容，係經系爭租約之
12 公證人即證人洪筱琍，在兩造簽立租約時，當場向兩造解釋
13 說明經兩造同意後所為勾選，故被上訴人已依系爭租約第13
14 條第1項之約定，於112年11月3日單方面合法終止系爭租
15 約，其依系爭租約第14條第1項之約定，訴請上訴人騰空遷
16 讓返還系爭房屋予被上訴人，及上訴人應將設於系爭房屋之
17 戶籍辦理遷出登記，為有理由部分，均與第一審判決理由相
18 同，爰亦引用第一審判決關於此部分理由之記載【見原審判
19 決第2至3頁中之三、得心證之理由第(一)至(三)點所載】。以下
20 僅就兩造在第二審提出之新攻擊或防禦方法加以判斷。

21 (二)、上訴人主張：系爭租約第13條部分，係其至公證人處欲簽租
22 約時，即已先被勾選，且依公證人當時之解釋，被上訴人僅
23 因天災、火災、配偶死亡等情形，方可提前終止租約，且被
24 上訴人已答應讓上訴人承租系爭房屋滿3年，被上訴人嗣後
25 片面毀諾終止租約，其終止租約不合法且無效等語，為被上
26 訴人所否認。經查，就系爭租約第13條第1項勾選得期前終
27 止租約等內容之情形，乃係兩造在公證人即證人洪筱琍在場
28 公證簽訂系爭租約時，經證人洪筱琍，先向兩造詢問是否要
29 約定得提前終止或不能提前終止，經兩造回答同意提前終
30 止，公證人始當場勾選得提前終止之情，已據證人洪筱琍於
31 原審具結後證述明確在卷（見原審卷第143-144頁），且證

01 人洪筱琄於原審所另證稱系爭租約，係其事務所依內政部住
02 宅租賃契約所草擬等語（見原審卷第143頁），核與本院依
03 職權調得之內政部住宅租賃契約書範本影本，其在第13條第
04 1項之內容，即於租期屆滿前，亦有類似系爭租約第13條第1
05 項，可讓人勾選是否得提前終止租約之內容相脗合，僅係該
06 範本第13條之標題，並非如系爭租約般記載「合意終止」，
07 而係記載「任意終止租約之約定」（見本院卷第63頁）。又
08 系爭租約第17條第1項，固有關於承租人方因疾病、意外產
09 生有長期療養之需要…等，承租人可提前終止租約之約定
10 （見原審卷第18頁），然此核與系爭租約第13條第1項，所
11 約定不問何原因，任一方得期前終止租約，但需於終止前1
12 個月通知對方之約定顯有不同。本院審酌證人洪筱琄於原審
13 證述前，既經具結在案，且其與兩造又無何利害關係，衡情
14 其應無為不實陳述，以偏袒被上訴人之理，是證人洪筱琄於
15 原審之上開證述內容，應屬真實可採，故系爭租約第13條之
16 標題，雖記載為「合意終止」，然兩造於該條第1項之約
17 定，實乃係已合意任一方於期滿前，得提前終止租約，並不
18 因上開標題記載為「合意終止」而受到影響，上訴人主張：
19 簽約前，系爭租約第13條第1項部分已被勾選，且證人洪筱
20 琄當時係說明及解釋，僅於發生天災、火災、配偶死亡等情
21 形，方可提前終止租約云云，已與事實不符，且恐係其混淆
22 系爭租約第13條第1項及第17條第1項之約定內容，應不可採
23 認。又兩造於簽訂租約前之LINE對話，被上訴人固於112年4
24 月30日，有對上訴人表示最多讓上訴人租3年，此有上訴人
25 提出之LINE對話擷圖影本在卷可憑（見本院卷第25頁），然
26 兩造既嗣後於同年6月2日簽訂系爭租約時，於系爭租約第13
27 條第1項，約定任一方得期前終止租約，已如前述，則被上
28 訴人依系爭租約第13條第1項之約定，於租約期滿前終止租
29 約，於法即屬有據，上訴人主張被上訴人違反承諾終止租約
30 不合法且無效云云，亦不可採認。

31 (三)、依上所述，兩造於系爭租約第13條第1項，已約定任一方得

01 期前終止系爭租約，而非須雙方合意始能於期前終止租約，
02 而被上訴人已依系爭租約第13條第1項之約定，於112年11月
03 3日合法終止系爭租約，則原審判准被上訴人前揭對上訴人
04 之請求，並就上訴人應騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人部
05 分，依職權宣告假執行，於法並無不合，應予維持。上訴意
06 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
07 訴。

08 (四)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
09 決結果不生影響，爰不一一論述。

10 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
13 民事第一庭 審判長法 官 鄭政宗
14 法 官 王佳惠
15 法 官 陳麗芬

16 以上正本係照原本作成。

17 本判決不得上訴。

18 中 華 民 國 114 年 6 月 2 日
19 書記官 黃志微