

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第1054號

原告 李冠珍
被告 林嫩芳

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣（下同）1,000元由原告負擔。

事實及理由要領

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告前向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號5樓C房，原先以每月24,200元簽立租賃契約書，約定租賃期間自民國112年12月27日起至113年12月26日止，原告並需繳付押租金48,400元（下稱甲租約）。後因原告申請租屋補助，遂調整租金為每月26,000元、押租金為52,000元，租賃期間不變（下稱乙租約）。詎被告片面終止乙租約，應依約賠償2個月租金之違約金，及賠償原告搬遷費用4,500元。上開費用經原告多次催討及聲請調解，被告均置之不理。為此，爰依乙租約第4條第4項約定，訴請被告賠償違約金52,000元及搬遷費用4,500元等語。

(二)聲明：被告應給付原告56,500元。

三、被告經合法通知，未於本院言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)關於賠償違約金52,000元：

按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約

01 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
02 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院113年度台
03 上字第511號、第374號、第128號判決意旨參照）。依乙租
04 約第4條第4項中段固約定：「房屋租期未滿，一方擬終止本
05 租約時，違約之一方仍應負擔兩個月租金之違約金予對方，
06 如甲方給付前開違約金，但乙方拒收視同同意終止合約，甲
07 方有權收回房屋並清理、換鎖，乙方不得藉任何理由提出
08 民、刑事訴訟。」等語，惟觀諸原告提出之兩造於113年2月
09 24日簽立之「終止房屋租賃契約書」（本院卷第113頁），
10 第一條約定明確載明兩造同意提前於113年2月24日終止乙租
11 約，足認兩造已合意提前終止乙租約，且出租人即被告確已
12 返還扣除電費後之押租金予原告（第六條），則兩造既已合
13 意提前終止乙租約，該「終止房屋租賃契約書」即已取代乙
14 租約定之效力，原告自不得再依乙租約第4條第4項之約定請
15 求被告給付2個月租金之違約金。

16 (二)關於搬遷費用4,500元：

17 兩造合意提前終止租約，業經認定如前，則搬家費用係租約
18 到期時，原告本應預期自行支出之費用（只要有搬家必須支
19 出必要之花費），並非因被告行為致原告另外所生之損害，
20 原告此部分請求，不應准許。

21 五、綜上所述，原告依乙租約法律關係請求被告給付如聲明所
22 示，為無理由，應予駁回。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

25 三重簡易庭 法 官 王凱俐

26 以上為正本係照原本作成。

27 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
28 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
29 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
30 上訴理由，表明下列各款事項：

31 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日
05 書記官 王春森

書記官 王春森