

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2154號

原告 林孟劭

訴訟代理人 邱君慧

被告 黃志源

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○區○○路0段000號6樓房屋全部遷讓返還予原告，及自民國112年7月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣24,200元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：訴外人原告父親林櫻洲與原告母親林何玉盆以原告名義，與被告於民國96年7月2日簽立房屋租賃契約書，將門牌號碼臺中市○區○○路0段000號6樓房屋（下稱系爭房屋）出租並交付被告占有使用，約定租期自96年7月15日至99年7月14日止。後林何玉盆於99年7月14日租期屆至後，仍以原告名義，依原約定內容，與被告簽立房屋租賃契約書，同意繼續將系爭房屋出租予由被告擔任法定代理人之訴外人九隆光學科技有限公司（下稱九龍公司），約定租期自99年7月15日至102年7月14日，九龍公司並陸續續約至106年7月14日。後被告於106年6月24日以自己名義與原告續約自106年7月15日至107年7月14日，屆期後，以九龍公司續約自107年7月15日至108年7月15日，屆期後，於109年6月20日以被告名義續約至110年7月14日。嗣訴外人原告姐姐林孟真於111年7月13日，持原告印章，代理原告與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）22,000元，租賃期間自111年7月15日起至112年7月14日止，屆期後，系爭租約即行終止，不再續租。原告並於112年4月初已

01 提前通知系爭租約將到期，於系爭租約租期屆至不同意再續  
02 約，被告前亦承諾於到期當日依約搬離並返還系爭房屋。惟  
03 原告協同配偶於112年7月14日欲辦理點交系爭房屋，被告於  
04 當日10時30分許兩造會面時，始表明無意搬遷，不願返還系  
05 爭房屋，顯已違約。原告乃於112年7月17日以存證信函表明  
06 自112年7月14日起不接受被告從任何管道給付租金，惟被告  
07 於112年7月15日匯入22,000元至林何玉盆帳戶，原告於112  
08 年7月26日再發存證信函表明拒收，請被告提供銀行帳號，  
09 以利歸還，並通知被告於112年7月14日未依系爭租約約定騰  
10 空系爭房屋，依系爭租約第11條約定，每月向被告請求按月  
11 租金5倍即11萬元違約金，至被告遷出點交系爭房屋完竣，  
12 並請被告立即返還房屋。然被告迄未遷讓返還系爭房屋。爰  
13 依系爭租之約定，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付違約金  
14 等。並聲明：被告應將門牌號碼臺中市○○路0段000號6樓  
15 房屋全部遷讓返還予原告，及自112年7月15日起至遷讓返還  
16 系爭房屋之日止，按月給付違約金11萬元。

17 貳、被告抗辯：系爭房屋自99年7月15日起，由林何玉盆以原告  
18 名義，將系爭房屋出租並交付予九隆公司占有使用，約定租  
19 期至102年7月14日止，後仍由林何玉盆以原告名義，依原約  
20 定同意繼續將系爭房屋出租予九隆公司迄今。詎林孟真於11  
21 1年7月13日持原告印章，代表原告與被告簽立系爭租約，約  
22 定自111年7月15日起至112年7月14日止，將系爭房屋出租予  
23 被告，惟原告迄未將系爭房屋交付予被告使用，現仍由九隆  
24 公司占有使用。且原告自始未交付系爭房屋予被告即不發生  
25 系爭租約第11條約定之義務，原告自無由向被告請求給付遲  
26 延違約金。並聲明：原告之訴駁回。

27 參、本院判斷：

28 一、原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告為九隆公司之法定  
29 代理人，於上開時間以被告名義、九隆公司名義就出租系爭  
30 房屋依續簽立房屋租賃契約書，由被告、九隆公司接續承租  
31 系爭房屋，於111年7月13日則以兩造名義簽立系爭租約，約

01 定租期自111年7月15日起至112年7月14日止，112年7月14日  
02 屆期後，系爭租約即終止，不再續租。兩造於系爭租約112  
03 年7月14日租期屆至後未再續約，因被告未依系爭租約約定  
04 遷讓返還系爭房屋，原告於112年7月17日及112年7月26日以  
05 存證信函通知被告遷讓返還系爭房屋及給付違約金等情，業  
06 據原告提出建物及土地登記第一類謄本、111年房屋稅繳款  
07 書、公司資料暨核准變更資料、房屋租賃契約書、房屋租賃  
08 續約書、台北民生(87)存證號碼010632、010644號存證信函、  
09 LINE對話擷圖在卷可按（本院卷第25至61、105至127、135  
10 至151頁）。被告亦提出房屋租賃契約書及房屋租賃續約書  
11 暨應付票據簽收聯在卷可據（本院卷第81至93頁），堪認原  
12 告上開主張為真實。原告請求被告遷讓返還系爭房屋及給付  
13 違約金等，為被告所否認，並以原告未交付系爭房屋等由置  
14 辯。

15 二、按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭  
16 句。民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬  
17 意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示  
18 之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最  
19 低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部  
20 之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表  
21 達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未  
22 形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示  
23 時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行  
24 為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之  
25 意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於  
26 對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意  
27 義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法  
28 律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目  
29 的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當  
30 事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，  
31 合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規

01 又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院  
02 88年度台上字第1671號判決要旨參照）。次按承租人於租賃  
03 關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段亦有明文。  
04 再依系爭租約第2條租賃期間約定：租賃期間自111年7月15  
05 日起至112年7月14日止。本租賃契約屆期後，租賃契約終  
06 止，不再續租，承租人不得繼續為租賃物之使用。若雙方有  
07 意願續租，須另訂租約乙節，有系爭租約在卷可據（本院卷  
08 第17頁）。

09 三、兩造間就系爭房屋簽立系爭租約，系爭租約租期於112年7月  
10 14日屆至後，未再續約，已如前述，被告則自認系爭房屋現  
11 由九隆公司所占有使用尚未歸還等語（本院卷第186頁）。  
12 衡以被告為九隆公司之法定代理人，及兩造間就系爭房屋或  
13 以被告名義，或以九隆公司名義，接續與原告簽立租賃契約  
14 等節，足認兩造就租賃系爭房屋，僅簽約之承租人名義有所  
15 更易，尚難認原告未將系爭房屋交付予被告使用，被告辯稱  
16 原告未交付租賃物云云，即非可採。兩造就系爭房屋於系爭  
17 租約屆期後未再另訂新約續租，被告復未能舉證證明其他有  
18 利於己之續租系爭房屋事實，從而，原告依系爭租約第2條  
19 之約定，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，即屬有據。

20 四、次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。  
21 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠  
22 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行  
23 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，  
24 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損  
25 害之賠償總額。民法第250條定有明文。又按當事人約定之  
26 違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之  
27 數額。倘屬賠償額預定性之違約金，自應以當事人實際所受  
28 損害為主要之酌量標準；若屬懲罰性之違約金，則除應依一  
29 般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所受損  
30 害情形，始符違約罰之目的（最高法院102年台上字第1222  
31 號判決意旨參照）。本件依第11條租賃物之返還約定：租賃

01 契約期滿或終止時，承租人應立即遷出將房屋按照原狀返還  
02 出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利。承租人未即時遷出  
03 返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金5倍支  
04 付違約金至遷出點交完竣，承租人及保證人不得有異議（本  
05 院卷第19至21頁）。查，被告違反系爭租約第11條之約定，  
06 已如前述，因該條未特別約定為懲罰性違約金，是依前揭規  
07 定，應屬損害賠償額預定性之違約金，然衡酌被告未履行系  
08 爭租約之契約上義務為不遷讓返還系爭房屋予原告，原告所  
09 受損害則為系爭房屋無法使用或出租之價值，徵以原告提出  
10 與系爭房屋相類條件之同區出租房屋行情乙節，有租屋網路  
11 查詢在卷可按（本院卷第153至159頁），故認應酌減違約金  
12 為自112年7月15日即被告應依系爭租約約定返還系爭房屋日  
13 起，至被告遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付租金1.1倍  
14 即24,200元（計算式： $22,000 \times 1.1 = 24,200$ ）之違約金為允  
15 當，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即無理由，應  
16 予駁回。

17 五、綜上所述，兩造於系爭租約屆期後，未再續約，被告因未返  
18 還系爭房屋，已屬違約，原告依系爭租約之約定，請求被告  
19 遷讓返還系爭房屋，及自112年7月15日起至遷讓返還系爭房  
20 屋之日止，按月給付24,200元違約金，為有理由，應予准  
21 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
23 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

24 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日  
26 民事第五庭 法官 林秀菊

27 正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日  
31 書記官 黃鴻鑑

