

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3468號

原告 桂承惠

被告 葉哲豪

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國112年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，原告負擔五分之一。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序方面：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但有擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查：原告原起訴請求「被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元，並自本件支付命令送達之翌日（或民國112年4月28日）起至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息。」（見本院卷第19頁）；嗣於112年12月15日具狀將前開聲明變更為「被告應給付原告25萬元及自112年3月10日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。」（見本院卷第187頁）。本院經核原告前開所為訴之變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，既與前開規定相符，應予准許。

（二）被告經合法通知，未提出相關事證以資證明有正當理由無

01 法到庭，而於言詞辯論期日未到場，核無民事訴訟法第38
02 6條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為
03 判決。

04 二、原告主張：原告透過瓦屋不動產業務黃思齊介紹，向被告承租
05 臺中市○○區○○○○路00號房屋，並委託房仲張思輔協助處理房屋簽約事宜，兩造於112年3月10日簽訂房屋租賃契約書，約定每月租金5萬元、押租金10萬元，租賃期間自112
06 年4月7日起至115年4月6日止共3年，原告於簽約當日即支付
07 押金10萬元，及於112年4月2日匯款給付第1個月租金5萬
08 元，被告同意給予7天搬遷期，惟被告並未依約於112年4月1
09 日交付房屋鑰匙，致原告無法順利入住。嗣經原告於112年4
10 月11日發現被告另行刊登廣告出租他人使用。故原告爰依系
11 爭租賃契約關係終止後之損害賠償請求權，請求被告賠償前
12 開押租金10萬元及第1個月租金5萬元，及依系爭租約第11條
13 之約定賠償違約金合計25萬元之損害。並聲明：(1)被告應給
14 付原告25萬元，及自112年3月10日起至清償日止，按週年利
15 率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保，請准宣告假執
16 行。
17
18

19 三、被告抗辯：112年4月1日交付鑰匙係房仲與原告口頭約定，
20 被告給予免租期7天，且明確告知建商交屋後移交房屋，實
21 際以建商交屋日轉交鑰匙，原告無法接受，因其原房東不讓
22 續租，便一直騷擾被告，要求112年4月1日前交屋否則提出
23 求償等語。

24 四、本院所為之判斷：

25 (一)原告主張兩造於112年3月10日簽訂「房屋租賃契約書」，
26 由原告向被告承租臺中市○○區○○○○路00號房屋，約
27 定每月租金5萬元、押租金10萬元，租賃期間自112年4月7
28 日起至115年4月6日止共3年，原告於簽約當日即支付押金
29 10萬元，並於112年4月2日匯款給付第1個月租金5萬元等
30 情，業據提出房屋租賃契約書（見本院卷第23至29頁）為
31 證、兩造間對話明細（見本院卷第55、111頁）、原告中

01 國信託商業銀行存款交易明細（見本院卷第105至109、11
02 5至117頁）為證。被告對此亦未提出爭執，則原告前開主
03 張，自堪信為真正。

04 （二）又原告主張被告未依約於112年4月1日交付鑰匙致其無法
05 順入搬遷入住，爰以本件起訴狀繕本之送達為終止租約之
06 意思表示，請求被告返還押租金10萬元、第1個月租金5萬
07 元及違約金10萬元等情，則經被告否認屬實，抗辯：兩造
08 並無約定112年4月1日交付鑰匙，實則係約定以建商交屋
09 後交付鑰匙給予7日之搬遷期，原告違約遲至112年4月2日
10 始給付第1個月租金等情。查：

11 1、原告提出之系爭租約第19條第3項確實有手寫加註「3/10
12 收取押金二個月，4/1交付鑰匙，補齊第一個月租金」之
13 內容，並經原告簽名（見本院卷第103頁），其上固無被
14 告之簽名，然依被告與仲介間之對話紀錄（見本院卷第15
15 5頁），仲介業已向被告提及「客戶剛說星期五會先給兩
16 個月押金10萬元，交屋那天會在轉給你第一個月租金5
17 萬，OK嗎」、「我會註明在合約」，被告回以「好」（見
18 本院卷第155頁），佐以，被告於另案偵查中供稱：原告
19 是與房仲簽約，我們的合約是112年4月1日，但原告112年
20 4月2日才匯房租，依系爭租約第11條第1項約定扣1個月房
21 屋等語，此有臺灣臺中地方檢察署檢察官112年度偵字第2
22 5946號不起訴處分書（見本院卷第182頁）在卷可稽，由
23 此可知，原告主張兩造同意於112年4月1日交付房屋鑰匙
24 讓原告搬遷入住，自112年4月7日起算租期等情，即屬有
25 據。

26 2、再依兩造間之對話紀錄（見本院卷第111至113、139至161
27 頁）：原告於112年3月24日表示「請問我們可以入住時
28 間」，被告回以「他們現在還不確定時間我這幾天再問一
29 下進度有跟他們說，看能不能敢（趕）3月底，應該不會
30 差太久」（見本院卷第139頁）；原告於112年3月27日表
31 示「請問3/31可以拿鑰匙」，被告回以「明天跟你說，3/

01 31有困難，可能是4月初」，原告表示「我們約好4/1拿鑰
02 匙時間」、「那4/1什麼時間可以拿鑰匙」，被告回以
03 「我等建商給我，我就拿去給你，時間待通知」、「我每天
04 都在催他們進度」（見本院卷第141頁），原告於112年
05 3月27日在群組中表示「你們好4/1交屋日」、「我們要約
06 什麼時間」、「我們要約搬家公司」（見本院卷第111
07 頁）、「我簽合約當下有詢問雙方同意才簽合約」、被告
08 回以「我現在確定4/1拿不到，我也想給你，我靠背建商
09 半個月，他就是給不了，這幾天跟你說明的也是一樣盡量
10 處理」，原告表示「當初簽訂合約4/7起租日，搬遷日7
11 天」，被告回以「那是起算，有告知，拿到鑰匙後算7
12 天」，原告表示「我們當初簽訂合約期」、「有告知」、
13 「我們需要4/1拿到鑰匙」，被告回以「你不要租阿」，
14 原告表示「我雙方同意簽合約是4/7為起租日」（見本院
15 卷第113頁）；原告於112年3月29日表示「…但屋主在搬
16 遷日前4天前才告知無法4/1順利交屋，需要至4/15才有辦
17 法交屋…昨晚房仲告知屋主不願意租給你…」（見本院卷
18 第149頁），而原告一方面主張被告違約未於112年4月1日
19 交付房屋鑰匙，一方面仍於112年4月2日匯款給付第一個
20 月房租5萬元（見本院卷第149頁），嗣原告於112年4月9
21 日表示「現在的狀況，你10號前把15萬還給我，我們就無
22 條件解約」（見本院卷第159頁）、「10號前還錢給我，
23 無條件解約」（見本院卷第161頁）。

24 3、由此可知，兩造於簽約後，因被告無法如期自建商取得該
25 房屋鑰匙交付原告，原告堅持要求被告於112年4月1日交
26 付鑰匙讓其搬遷入住，被告不願再出租予原告，而原告則
27 要求被告返還前開押租金及租金後無條件解約。惟觀諸前
28 開對話紀錄可知，兩造於本件原告在本案為終止租約之意
29 思表示前，均未為解除租約或終止租約之意思表示，故系
30 爭租約在原告以起訴狀繕本之送達為終止之意思表示前，
31 仍屬有效存在，則原告主張依系爭租約第11條之約定，請

01 求被告因提前終止租約給付違約金，即屬無據。至於，被
02 告主張原告未於112年4月1日給付租金，迄至112年4月2日
03 始給付，違反系爭租約第11條第1項之約定，提前終止租
04 約應扣1個月租金額之違約金等情，然本件係因被告未依
05 約交付房屋鑰匙讓原告依期搬遷入住，且關於租金之支
06 付，系爭租約第3條並未約定須於何時前給付（見本院卷
07 第23頁），則被告抗辯原告違約云云，即屬無據。

08 4、按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
09 他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之
10 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合
11 於約定使用、收益之狀態；民法第421條、第423條分別定
12 有明文。依此規定，租賃契約所發生債之關係，在履行上
13 須持續不斷之實現，屬繼續性之契約，非屬一時之契約。
14 又契約之解除謂契約當事人之一方，因法律上或契約上之
15 解除權之行使，而使債權契約之效力溯及的消滅之一方之
16 意思表示；契約之終止謂以使契約關係或因契約所生之法
17 律關係終止，使契約之效力向將來消滅為內容之一方之意
18 思表示，故契約終止以繼續之契約關係為對象，其結果不
19 發生回復原狀之問題。租賃契約既屬繼續之契約，則使租
20 賃契約歸消滅者，除因期限屆滿外，僅終止契約而已，解
21 除契約不與焉。是以，本件被告於系爭租約成立後，迄未
22 依約按期交付房屋鑰匙予原告搬遷入住使用，且經原告催
23 告後，被告即表示不願出租之意思，則原告因無法與被告
24 達成協議，遂以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之
25 意思表示，即屬合理有據，故系爭租約業於112年10月19
26 日經原告終止之情（見本院卷第91頁），應堪認定。再
27 者，系爭租約既係因可歸責於被告之事由而有債務不履行
28 之情事，則原告於催告為終止系爭租約之意思表示，並依
29 民法第263條、第260條之規定，就其因原告未交付租賃物
30 所受之已付押租金10萬元及已繳付第1個月租金5萬元之損
31 害，合計15萬元，即屬有據，應予准許。

01 5、另按系爭租約第11條關於提前終止租約之約定：「一、本
02 契約於期限屆滿前，租賃雙方不得終止租約。提前解約，
03 應政府扣除1個月押金。二、依約定得終止租約者，租賃
04 之一方應於一個月前通知他方，一方未先按期通知而逕行
05 終止租約者，應賠償他方一個月租金額之違約金。前項乙
06 方應賠償之違約金得由4條之擔保金（押金）中扣抵。
07 三、租期屆滿前，依第二項終止租約者，甲方已預收之租
08 金應返還予乙方。」，依該約定，系爭租約提前「解約」
09 始應扣1個月押金，若有系爭租約第14、15條「得終止租
10 約」之事由，應於一個月前通知他方，否則應賠償1個月
11 租金額之違約金，系爭租約既未經兩造解約，兩造亦均無
12 系爭租約第14、15條所定可得終止租約之事由，則兩造依
13 系爭租約第11條第1項、第2項之約定，各自請求給付違約
14 金，即屬無據。

15 6、從而，原告基於系爭租約終止後，請求被告賠償因債務不
16 履行所受押租金10萬元及第1個月租金5萬元之損害，核屬
17 有據，應予准許。至於，原告逾此範圍部分之請求，即屬
18 無據，要難准許。

19 （三）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
20 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
22 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
23 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229
24 條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為
25 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
26 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
27 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
28 法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之
29 租賃關係終止後之損害賠償債權，核屬無確定期限之給
30 付，既經原告起訴而送達起訴狀繕本，被告迄未給付，依
31 法應負遲延責任。是原告僅得請求自起訴狀繕本送達被告

翌日即112年10月19日（見本院卷第91頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，逾此範圍之請求，即屬無據，要難准許。

（四）綜上所述，原告於終止系爭租賃關係後，依民法第263、第260條及債務不履行之規定，請求被告賠償15萬元之損害，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決就主文第1項原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，由本院依職權宣告假執行，原告所為假執行之聲請即無必要；又本院另依職權宣告被告於供擔保後得免為假執行。至於，原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
書記官 許靜茹