臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第865號

上　訴　人　洪翊婷

訴訟代理人　林月雪律師

　　江鶴鵬律師

被上訴人　　李祥榮

000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年4月27日臺灣新北地方法院109年度訴字第2373號第一審判決提起上訴，本院於110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國(下同)106年12月29日簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租賃契約)，約定由伊將門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號0樓房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，租賃期間自106年12月30日起至108年1月5日止，每月租金新臺幣(下同)1萬8000元，且禁止飼養寵物。詎伊於108年9月29日至系爭房屋所在公寓(下稱系爭公寓)之屋頂平台(下稱系爭屋頂平台)查看，發現上訴人在該處飼養鴿子、放置鴿籠，顯已違約，經伊多次通知上訴人將鴿子、鴿籠遷離，上訴人仍置之不理，伊遂於109年2月7日以通訊軟體LINE向上訴人為終止契約之意思表示，系爭租賃契約業於109年2月7日合法終止，然上訴人迄至110年2月5日始搬離系爭房屋，爰依系爭租賃契約第6條約定，請求上訴人給付伊自108年10月1日起至110年1月31日止共16個月，按租金5倍計算之違約金合計144萬元(1萬8000元X5X16月)等語。原審

判命上訴人應給付被上訴人19萬5000元，而駁回被上訴人其餘請求。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，至被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，業已確定，不予贅述。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭公寓為5層樓建築物，訴外人即伊父親洪國星係經門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號1至4樓房屋所有權人之同意使用系爭屋頂平台，該區域不在系爭租賃契約之租賃標的範圍內，自不受兩造約定禁止飼養寵物之拘束，被上訴人於109年2月7日終止系爭租賃契約為不合法，自不得請求伊給付違約金。退步言，系爭租賃契約第6條約定係適用於定期租約租期屆滿，承租人未即時遷讓交還房屋之情形，兩造於108年1月5日原定租期屆滿後，成立不定期限租賃契約，系爭租賃契約係由被上訴人以單方意思表示終止，並非租期屆滿之情形，與上開約定不符，被上訴人亦不得據此請求違約金，況伊已於110年2月5日將系爭房屋清潔消毒後返還被上訴人，且未積欠租金，被上訴人並未受有損害，至系爭屋頂平台防水層破裂與飼養寵物無關等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決關於不利上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、經查，兩造於106年12月29日簽訂系爭租賃契約，約定由被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，每月租金1萬8000元，原定租賃期限自107年1月5日起至108年1月5日止，上訴人於租賃期限屆滿後，繼續使用系爭房屋，並依原約定繳付租金，被上訴人未表示反對之意思，依民法第451條規定，系爭租賃契約於108年1月6日起擬制更新為不定期租賃契約，嗣上訴人於110年2月5日將系爭房屋騰空返還予被上訴人等情，有系爭租賃契約、玉山銀行存款回條、中國信託銀行交易明細、臺幣轉帳手機截圖照片等影本可稽（見原審簡字卷第17至23頁、原審卷第39至75頁），且為兩造所不爭執(見原審卷第118頁、本院卷第56、59頁)，自堪信為真實。

四、得心證之理由：

(一)系爭租賃契約是否於109年2月7日經被上訴人合法終止？

1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，民法第438條第1項前段、第2項定有明文。又終止租賃契約，依民法第263條準用同法第258條規定，應向他方當事人以意思表示為之，且終止契約之意思表示，為不要式行為，得於訴訟外或訴訟上為之（最高法院74年度台上字第1122號判決意旨參照）。

2.查系爭租賃契約於108年1月6日起擬制更新為不定期租賃契約，此為兩造所不爭執，已如前述。又租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容(如租金及其他條件) 並未隨同變更。觀諸系爭租賃契約第14條約定：「甲(即被上訴人)乙(即上訴人)各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋，因此乙方所受之損失，甲方概不負責」，末尾以手寫記載：「禁止養寵物」（見原審簡字卷第21、23頁），可見兩造間就系爭房屋之使用方法業已約明上訴人不得飼養寵物，如上訴人有違約情事，被上訴人自得終止系爭租賃契約。

3.被上訴人主張：上訴人在系爭房屋及系爭屋頂平台飼養鴿子，構成違約，伊已於109年2月7日終止契約等語，業據提出現場照片及兩造間以通訊軟體LINE之對話紀錄截圖為證(見原審簡字卷第25至29頁、原審卷第203至235頁、本院卷第63至69頁)，依上開對話紀錄顯示，被上訴人於108年10月18向上訴人表示：「(傳送照片)看來伯父也不聽妳說，還是沒什麼整理，只能請你們搬走了，最晚就到10月31日，如有提前，會扣除掉天數歸還租金，押金到時會扣完清潔和消毒，和交屋時狀況，再退還給妳」，上訴人回

覆：「我傳給我爸看了，我正在忙，看什麼狀況跟結果，我再回報你....剩4隻了，明天應該可以撤完」；被上訴人於108年10月20日詢問上訴人：「有用好了嗎？」，上訴人於翌日(21日)回覆：「我出門了，我回家的時候會上去看」，被上訴人則表示：「好的。(傳送照片)今天有去看，已經沒看到鴿子....剩下鴿子相關用品，再請伯父麻煩取走....傳送照片）這是5樓大門口的籃子，有放一隻，這也讓妳知道」；被上訴人於109年1月11日向上訴人表示：「（傳送照片）有空回電吧，唉....鴿子照片，是我爸媽去三重投票，順便去看一下頂樓，拍到的」，復於109年1月17日向上訴人表示：「（傳送照片）剛剛去看的結果。這事還是需妳好好處理，如果伯父能了解房屋租賃合約上的約定，就不會是目前這狀況」，又於109年2月7日向上訴人表示：「洪小姐，付租已有收到，謝謝。租約在108年1月5日已到期，我們雙方並無簽立新約，加上伯父養鴿違反契約，多次勸導無用，過年已過，我們今日已經寄送存證信函，需請妳盡快找其他住處，3/10前搬走，租金多退少補，並將養鴿所造成的環境衛生整理好，務必消毒，點交時將房屋恢復原狀，交還我們」，經上訴人讀取訊息，其後上訴人於109年3月5日傳送線上轉帳繳付租金成功之交易資料照片予被上訴人，被上訴人於同日回覆：「其實不用匯了，我們可以從押金扣，另戶籍也請在3/10前遷走，3/10務必搬走....」，復於109年3月9日向上訴人表示：「洪小姐，您3/11或12日，哪天有時間點交房屋....」，上訴人於同日回覆：「我還沒有找到房子，等時間到了就會搬」；被上訴人於109年6月8日向上訴人表示：「妳父親養鴿養到5樓陽台....」(見原審卷第203至215頁)，可知被上訴人分別於108年10月18日、10月21日、109年1月11日及1月17日傳送上訴人父親在系爭屋頂平台飼養鴿子之照片予上訴人，於108年10月21日另傳送上訴人父親在系爭房屋門口飼養鴿子之照片，上訴人並未否

認上情，甚至在被上訴人表明終止契約後，承諾將於覓得新住處後搬離系爭房屋，參以上開現場照片顯示系爭房屋陽台及系爭屋頂平台均有飼養鴿子之情形(見原審卷第25至29頁、本院卷第63至69頁)，足見上訴人就系爭房屋之使用方法，確已違反「禁止養寵物」之約定，且經被上訴人阻止而仍繼續為之，依前開規定，被上訴人於109年2月7日向上訴人為終止契約之意思表示，核屬有據，則系爭租賃契約應於上開意思表示到達上訴人之日即109年2月7日發生終止之效力。

4.雖上訴人辯稱：伊父親係經系爭公寓00號1至4樓房屋所有權人之同意使用系爭屋頂平台，系爭屋頂平台並非租賃標的，兩造約定禁止飼養寵物之範圍不及於系爭屋頂平台，被上訴人於109年2月7日終止契約為不合法云云。惟查，系爭屋頂平台係供全體區分所有權人使用之共用部分(公寓大廈管理條例第3條第4款及第9條第1項規定參照)，依系爭租賃契約第1條約定：「甲方(即被上訴人)房屋所在地及使用範圍：新北市○○區○○路0段00巷00號5樓(即系爭房屋)」（見原審簡字卷第19頁），並未將系爭屋頂平台排除於租賃標的範圍外，依通常社會交易情形，被上訴人既將系爭房屋全部出租予上訴人，其租賃標的範圍自應包括附屬共用部分即系爭屋頂平台在內，又系爭租賃契約末尾手寫部分記載：「禁止養寵物」（見原審簡字卷第23頁），系爭屋頂平台既屬承租標的範圍內，則上訴人就系爭屋頂平台之使用方法即應受上開約定之拘束，雖上訴人之父親並非系爭租賃契約之承租人，然上訴人同意其父親居住使用系爭房屋(含系爭屋頂平台)，其父親為上訴人之占有輔助人，上訴人容任其父親在系爭房屋及系爭屋頂平台飼養鴿子，顯已違反兩造約定之使用方法，依系爭租賃契約第14條之約定，被上訴人自得終止系爭租賃契約，上訴人前開抗辯，難認可採。

(二)被上訴人依系爭租賃契約第6條之約定請求上訴人給付違

約金，有無理由？

雖被上訴人主張：系爭租賃契約業經伊合法終止，伊得依系爭租賃契約第6條約定，請求上訴人給付按租金5倍計算之違約金云云，惟查，系爭租賃契約第6條約定：「乙方（即上訴人，下同）於租期屆滿時，除經甲方（即被上訴人，下同）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」(見原審簡字卷第21頁)，文義表示上訴人於系爭租賃契約約定之租期屆滿時，負有即時遷讓交還系爭房屋予被上訴人之義務，若有違反，應賠償被上訴人遲延給付違約金之情形，無從解為系爭租賃契約之租期屆滿前，或未定租期，因被上訴人行使終止權而終止後，上訴人未遷讓交還系爭房屋予被上訴人者，上訴人亦應負給付上開約定違約金之義務，系爭租賃契約既擬制更新為不定期租賃契約，被上訴人以上訴人違約飼養鴿子為由終止契約，即與上開約定「租期屆滿」之要件不符，尚難執此請求上訴人給付違約金。從而，被上訴人主張依系爭租賃契約第6條約定，請求上訴人給付違約金19萬5000元，洵屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭租賃契約第6條約定，請求上訴人給付19萬5000元，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未合。上訴意旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　林哲賢

法　官　鍾素鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　林吟玲