

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第288號

原告 陳品潔

訴訟代理人 林玉萍

被告 上海廣告有限公司

法定代理人 劉佳瑩

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。此觀民事訴訟法第255條第1項但書第3款之規定自明。查原告起訴時聲明第2項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）48,000元，並自民國114年2月5日起至遷讓返還門牌號碼桃園市○○區○○路000號6樓D室（下稱系爭房屋）之日止，按日給付原告800元。嗣於本院114年8月15日言詞辯論期日變更聲明第2項如下所示（見本院卷第173頁）。核原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於113年1月13日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭契約），向伊承租系爭房屋，租賃期間自113年1月13日起至114年12月31日止，並約定每月租金8,000元。嗣伊於114年6月27日以通訊軟體LINE通知被告，依系爭契約第13條、

01 第16條第4項及第6項之約定提前終止租約，詎被告竟拒不返
02 還系爭房屋，爰依民法第455條、第179條提起本件訴訟等
03 語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還與原告。(二)
04 被告應自114年2月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
05 給付原告8,000元。

06 二、被告則以：系爭契約第13條有關提前終止租約之約定，須經
07 雙方合意始得終止；而系爭契約第16條第4項、第6項，固分
08 別約定不得將系爭房屋變更為居住以外之用途，且不得未經
09 同意轉租於第三人，然伊向原告之前手承租系爭房屋時，便
10 係將系爭房屋作為營業場所使用，並將系爭房屋轉租予他人
11 使用，而上情皆為原告買受系爭房屋並出租予伊時所知悉，
12 故原告不得以伊違反上開約定為由提前終止租約等語，資為
13 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張被告於上揭時點，簽訂系爭契約，向伊承租系爭房
16 屋，租賃期間自113年1月13日起至114年12月31日，每月租
17 金8,000元，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第8頁至第14
18 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第75頁反面），自堪信
19 為真實。

20 (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
21 辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，應於文義上及論
22 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
23 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
24 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
25 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。依照系爭
26 契約第13條之約定：「本契約逾期限屆滿前，除依第16條及
27 第17條規定得提前終止租約外，租賃雙方得任意終止租
28 約。」並於其後以手寫文字記載：「雙方應於2個月前通
29 知」，雖未明訂上開契約終止權之約定，是否須經契約當事
30 人合意始得行使，然據證人即房屋仲介林妮萱之證述：於締
31 約時，我已向兩造說明須經雙方同意始得提前終止系爭契

01 約，此部分契約雖未載明須經雙方合意，但確實是如此說明
02 等語（見本院卷第154頁及其反面），是系爭契約第13條應
03 經雙方合意始得提前終止系爭契約，應堪認定。準此，原告
04 固於113年12月15日以通訊軟體LINE向被告表明欲提前終止
05 系爭租約，然未獲被告同意，有兩造通軟體LINE對話紀錄擷
06 圖可佐（見本院卷第133頁），原告自不得依系爭契約第13
07 條之約定提前終止系爭契約。

08 (三)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
09 即為成立。民法第153條定有明文。所謂默示同意，除表意
10 人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者
11 外，倘單純之沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情
12 事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非
13 不得謂為默示之意思表示。依照系爭契約第16條第4項、第6
14 項之約定：「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終
15 止租約，且承租人不得要求任何賠償：…(四)承租人違反第7
16 條第1項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之。
17 …(六)承租人違反第7條第3項規定，擅自將租賃住宅轉租或轉
18 讓租賃權予他人。…」查被告固自承，有於租賃期間將系爭
19 房屋轉租予訴外人王俞，並提出場地租借契約書為證（見本
20 院卷第76頁反面、第157頁至第161頁），然此情為原告買受
21 系爭房屋時即已獲悉，為原告所自承，並據林妮萱證述屬實
22 （見本院卷第154頁及其反面），且觀諸兩造間通訊軟體LIN
23 E對話紀錄，可見原告於113年6月27日曾向被告表示：有關D
24 室（即系爭房屋）美體護膚這房子，合約到期就收回不再續
25 租，若房客可提前搬遷，亦可補償部分費用等語（見本院卷
26 第84頁），並於同年7月13日向被告詢問：美容室的房客有
27 無向被告說明租約事宜等語（見本院卷第86頁），足證原告
28 明知系爭房屋轉租他人係作為美容室使用，而非作為住宅使
29 用，卻未制止，並同意轉租人得使用系爭房屋迄至系爭契約
30 屆滿，依一般社會通念，已足認原告默示同意被告將系爭房
31 屋轉租他人，並作住宅以外之用途使用。準此，原告自不得

01 依系爭契約第16條第4項、第6項之約定提前終止系爭契約。

02 (四)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
03 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定
04 有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
05 應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
06 同。民法第179條亦有明文。又依一般社會通念，無權占用
07 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
08 金之利益。查系爭契約既未經合法終止，且租賃期間復未屆
09 至，原告自不得請求被告返還系爭房屋；又被告以承租人之
10 身分占有、使用系爭房屋，有法律上原因，原告亦不得請求
11 被告給付相當於租金之不當得利。從而，原告請求被告遷讓
12 返還系爭房屋，及自114年2月5日起至遷讓返還系爭房屋之
13 日止，按月給付原告8,000元，即屬無據。

14 四、綜上所述，原告依民法第455條、第179條之規定，請求被告
15 將系爭房屋騰空遷讓返還與原告，並自114年2月5日起至遷
16 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告8,000元，為無理
17 由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 審酌後，認於判決結果不生影響，爰不逐一論列。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日
22 桃園簡易庭 法 官 郭宇傑

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日
29 書記官 黃怡瑄