臺灣花蓮地方法院民事判決

108年度簡上字第62號

上　訴　人　花蓮汽車客運股份有限公司
法定代理人　張譽興
訴訟代理人　王政琬律師
　　許添旺
被上訴人　游麗玲
　　楊志文
共　　同
訴訟代理人　許正次律師
　　李韋辰律師
　　鄭道樞律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國108年10月17日本院花蓮簡易庭第一審判決（108年度花簡字第365號）提起上訴，本院於民國109年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審提起反訴主張：被上訴人游麗玲於民國106年5月14日向上訴人承租門牌號碼花蓮縣○○市○○路○○號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自106年5月15日至107年5月14日止，租金每月新臺幣（下同）95,000元，並邀同被上訴人楊志文為連帶保證人，簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。詎被上訴人游麗玲未經上訴人同意即大肆整修系爭房屋，後租約到期不再續租，上訴人於107年5月間發現系爭房屋有被損害等而要求回復原狀，但被上訴人均不予理睬，上訴人乃拒絕點收房屋。爰依系爭租約第6條、第9條之規定，聲明請求被上訴人應自租期屆滿（107年5月14日）起至回復原狀交還系爭房屋止，按月於每月14日給付租金5倍計算金額之違約金等語。

二、被上訴人則以：被上訴人游麗玲已於107年5月14日將系爭房

屋騰空返，上訴人亦派員到場，但爭執系爭房屋有污損及裝潢部分未回復原狀。而系爭租約關於違約金之規定，係以承租人租期屆滿仍拒絕遷讓為停止條件，因被上訴人既已盡其遷讓義務，自無給付違約金之義務。且上訴人所爭執者，係被上訴人未將系爭房屋回復原狀，依其所稱之原狀，以一般工程施作1個月期間即可完成，所需費用應不至超過租約成立時給付上訴人之押租金190,000元，並逕予抵銷抗辯等語，資為抗辯。

三、原審斟酌兩造主張及調查證據之結果，判決駁回上訴人請求。本件上訴聲明求為：原判決廢棄，被上訴人應自107年5月14日起每月14日連帶給付上訴人475,000元，至回復原狀交還系爭房屋止，及按年息百分之5計算之利息。並補充：上訴人多次通知被上訴人出面會同點交系爭房屋，然拒不會同點交，被上訴人於108年5月24日始將系爭房屋鑰匙交還。又兩造於107年5月14日至系爭房屋現場會勘點交，因被上訴人未將系爭房屋回復原狀，非依債務本旨實行提出給付，不生提出之效力，上訴人拒絕受領即不負受領遲延責任等語。被上訴人則請求駁回上訴，並補稱：兩造於107年5月14日至系爭房屋現場會勘點交，此經上訴人自承。又系爭租約第6條規定，以承租人租期屆滿未即時遷讓房屋，始為違約金發生之原因，被上訴人已將系爭房屋遷讓騰空，並已回復原狀，上訴人以未回復原狀為由，拒絕受領（含系爭房屋鑰匙）而請求給付違約金，不符契約規定，且有違誠信且等語。

四、經查，被上訴人游麗玲邀同被上訴人楊志文為連帶保證人，於106年5月14日向上訴人承租系爭房屋並簽立系爭租約，租賃期間自106年5月15日至107年5月14日止，租金每月95,000元。又系爭契約第6條規定：「乙方（即被上訴人游麗玲）於租期屆滿時，除經甲方（即上訴人）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（即被上訴人楊志文）絕無異議」；另系爭租約第9條規定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方（即被上訴人游麗玲）取得甲方（即上訴人）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時應負責回復原狀」等情，此為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可稽（原審卷8至10頁反），堪信屬實。

五、本件上訴人主張被上訴人游麗玲於租期屆至時未將系爭房屋回復原狀，依系爭租約第6條、第9條規定，請求被上訴人連帶給付違約金：此經被上訴人否認，並以前詞置辯。按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定有明文。又租賃關係消滅後，承租人固負有返還租賃物之義務，惟租賃物之點交，須出租人之協力始能完成。次按債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人以代提出。民法第235條但書亦有明定。則依上開規定與說明，本件爭執厥於：上訴人依系爭租約第6條、第9條規定，請求被上訴人連帶給付違約金，有無理由？本院判斷如下：

㈠按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨）。查系爭租約第6條規定關於給付違約金之事由，乃以承租人即被上訴人「如不即時遷讓交還房屋」為要件，而上訴人既自承兩造於107年5月14日會同至系爭房屋現場會勘點交（卷59、141、151頁），被上訴人既已遷讓交還，即無構成應給付違約金之事由。至上訴人主張被上訴人未將系爭房屋回復原狀，僅涉承租人是否應負回復原狀之義務或損害賠償責任、以及出租人是否得以承租人給付押租金抵充該等費用或賠償金額之問題，並非系爭租約第6條所規定出租人得以拒絕點交房屋之事由。故上訴人依系爭契約第6條約定請求給付違約金，自無理由。

㈡另系爭租約第9條關於承租人即被上訴人就系爭房屋改裝設施要件，及負責回復原狀之規定，如被上訴人就系爭房屋確有裝設施而未回復原狀情事，上訴人應另循法律途徑請求損害賠償等，尚非得據此請求違約金，附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第6條、第9條之規定，請求被上訴人連帶給付違約金，並無理由。從而，原審就上訴人請求為其敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後於判決結果不生影響，爰毋庸一一論述。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

民事庭　　審判長法　官　林恒祺

法　官　李可文

法　官　范坤棠

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　張芝瑜