

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第238號

上訴人 戴利如

訴訟代理人 李珮琴律師

被上訴人 中捷生活事業股份有限公司

法定代理人 莊志正

訴訟代理人 鍾運凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年12月14日臺灣士林地方法院107年度訴字第99號第一審判決提起上訴，本院於108年10月15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、被上訴人未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，上訴人聲請一造辯論判決，核無不合，應予准許。

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，惟據其以前於準備程序之陳述略稱：被上訴人將門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號5樓房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人使用，兩造並訂立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國（下同）105年10月1日起至106年9月30日止。系爭租約於租期屆滿時消滅，上訴人無權繼續占有系爭房屋，被上訴人自得請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人給付懲罰性違約金。爰求為判命：（一）上訴人應將系爭房屋全部遷讓返還予被上訴人。（二）上訴人應自106年10月1日起至遷讓返還前項房屋之日止，按日給付被上訴人新臺幣（下同）1,333元之違約金等語（原審判決如附表所示，上訴人就其敗訴部分提起上訴，被上訴人就其敗訴部分未提起上訴，已告敗訴確定）。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：被上訴人早已承諾不會要求上訴人搬遷，則系爭租約之租期雖於106年9月30日屆滿，應視為以不定期限繼

續契約，被上訴人不得請求上訴人遷讓返還系爭房屋。系爭房屋不合於約定使用、收益之狀態，有浴室漏水、無人定點收垃圾等情形，屢經上訴人請求修繕未果。被上訴人未得上訴人同意，於上訴人不在家時，持備份鑰匙入內修繕，違反系爭租約約定，侵害上訴人之隱私權及居住安寧權利，涉犯侵入住宅罪。上訴人得行使同時履行抗辯而拒絕給付租金，被上訴人不得據以終止系爭租約，亦不得依系爭租約請求違約金。被上訴人已另案起訴請求給付懲罰性違約金，本件為重複起訴，並不合法等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決除確定部分外廢棄。(二)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。

四、兩造不爭執之事項：

(一)被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，兩造於105年9月30日訂立租賃契約，約定租賃期間自105年10月1日起至106年9月30日止，每月租金為4萬元。

(二)被上訴人於107年2月22日同意上訴人居住系爭房屋至107年4月30日。

五、兩造爭執要點為：(一)被上訴人得否請求上訴人自系爭房屋遷出？(二)被上訴人得否請求上訴人給付懲罰性違約金？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

(一)被上訴人得否請求上訴人自系爭房屋遷出？

1.按系爭租約第7條第1項約定：「甲方（即上訴人）應於契約屆滿或終止之同時，將租賃物回復原狀騰空點交返還乙方（即被上訴人），甲方不得藉故推諉或主張任何權利，且不得向乙方請求任何名目之費用。」，有系爭租約影本可稽（見原審106年度北補字第805號卷 下稱補字卷V第5頁）。經查系爭租賃期間自105年10月1日起至106年9月30日止，被上訴人即於106年10月12日提起本訴，有民事起訴狀可證（見補字卷第2頁），為兩造所不爭執，則據此足證被上訴人立即表示反對上訴人繼續使用系爭房屋之意思，無從視為以不定期限繼續契約。次查被上訴人雖於107年2月22日在原法院

言詞辯論程序中同意上訴人居住至107年4月底，固有筆錄可憑（見原審卷第26頁反面），惟據此僅足以證明兩造合意上訴人占有系爭房屋至107年4月30日止，但不足以證明上訴人自107年5月1日起毋庸遷讓返還系爭房屋予被上訴人。再查上訴人至今仍占有系爭房屋，則被上訴人主張系爭租約期間屆滿，上訴人應遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

2. 上訴人又辯稱：系爭房屋浴室漏水、地毯及地板破損、餐桌及椅子損壞、空調漏水、網路無訊號、第四臺斷線、內線電話故障、無人定點收垃圾，故上訴人得行使同時履行抗辯而拒絕給付租金，被上訴人不得據以終止系爭租約云云。惟查被上訴人係以系爭租約期間屆滿為由，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並非以上訴人未繳納租金為由，終止系爭租約並請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有起訴狀可查（見補字卷第2至3頁），則上訴人辯稱其並非刻意積欠租金，且就系爭房屋之不合於約定使用狀態而為同時履行抗辯，並拒絕給付租金云云，即與本件無涉。上訴人另辯稱：被上訴人未得上訴人同意即進入系爭房屋實施修繕，侵害其隱私權及居住安寧權利云云，應由上訴人另循法律途徑解決，無從據以主張有權占有系爭房屋。是上訴人所辯，均不足採。

(二) 被上訴人得否請求上訴人給付懲罰性違約金？

1. 按系爭租約第8條第1項前段約定：「甲方（即上訴人）應於契約屆滿或終止之日，將租賃物回復原狀騰空點交返還乙方（即被上訴人），若有逾期則每逾1日，甲方應按租金之1倍計付懲罰性違約金予乙方，乙方並可逕自押租金中扣除，若押金不足時甲方應就其差額補足之。」，有系爭租約影本可稽（見補字卷第5頁）。經查系爭租約業因租期屆滿而消滅，被上訴人嗣後雖同意上訴人占有使用系爭房屋至107年4月30日止，惟上訴人至今仍未返還系爭房屋，已如前述。則被上訴人依上開約定請求上訴人自107年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按每月租金4萬元計算並給付每日違約金1,333元（計算式：4萬元÷30日=1,333元，元以下四捨五

入），即屬有據。

2. 次按系爭租約第6條第1項約定：「甲方（即上訴人）於本契約約定之期間內應依契約之約定使用租賃物、支付費用，如有延遲或違背時，視為甲方違約，經乙方（即被上訴人）催告7日仍未改善時，乙方得終止本契約。」，第2項約定：「因前項情形終止租約時，甲方應給付乙方2個月之租金作為懲罰性違約金。」，有租約影本可稽（見補字卷第5頁）。經查被上訴人於106年10月間，另案向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）聲請對上訴人核發支付命令，主張上訴人自105年11月起至106年9月止積欠租金共44萬元，為此依系爭租約第6條第1項約定終止系爭租約，請求上訴人如數給付租金，並依第6條第2項約定，請求上訴人給付懲罰性違約金即2個月租金8萬元等語，有民事聲請支付命令狀影本可證（見原審卷第42頁反面）。桃園地院嗣以107年度訴字第817號裁定將上開事件移送臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院），有該裁定影本可稽（見原審卷第47頁）。被上訴人復為訴之追加，經臺北地院於108年3月6日以107年度北簡字第7840號簡易判決命上訴人給付租金64萬元本息予被上訴人，並駁回被上訴人其餘請求確定，有該判決影本可按（見本院卷第99至103頁）。從而被上訴人另案請求懲罰性違約金，既係依系爭租約第6條第2項約定所為，與本件依系爭租約第8條第1項前段約定所請求之懲罰性違約金不同，則被上訴人所為本件請求，即非重複請求。故上訴人辯稱：被上訴人已另案起訴請求上訴人給付懲罰性違約金，故本件為重複請求云云，並不足採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第7條第1項約定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約第8條第1項約定，請求上訴人自107年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付1,333元違約金，為屬正當，應予准許。原審判決如附表所示，並依兩造聲請為准免假執行宣告，核無違誤。上訴意旨仍執前詞指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，

應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 11 月 5 日
民事第十庭

審判長法官 黃嘉烈
法官 高明德
法官 邱琦

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 11 月 5 日
書記官 廖月女

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	原判決主文
一	被告應將坐落於臺北市○○區○○路○段○號五樓房屋全部遷讓返還予原告。

(續上頁)

二	被告應自民國一百零七年五月一日起至遷讓返還前項房屋之日止，按日給付原告每日新臺幣壹仟參佰參拾參元之違約金。
三	原告其餘之訴駁回。
四	訴訟費用由被告負擔。
五	本判決第一項、第二項於原告分別以新臺幣壹佰陸拾萬元、每日以新臺幣肆佰伍拾元供擔保後，得假執行，但被告如各以新臺幣肆佰捌拾萬元、每日新臺幣壹仟參佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。
六	原告其餘假執行之聲請駁回。