

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第379號

上訴人 王苡慈

訴訟代理人 楊紹翊律師

複代理人 黃鈺棋

被上訴人 翔璽開發股份有限公司

法定代理人 何美慧

訴訟代理人 柯佩杏

閔夢

江國賢

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年5月23日本院三重簡易庭113年度重簡字第191號第一審判決提起上訴，經本院於114年1月14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、上訴人主張：(一)兩造於民國111年8月25日以新北市○○區○○○○道○段000號12樓（含B4-20車位）房屋（下稱系爭房屋）為標的簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間自111年9月10日起至112年9月9日止，嗣上訴人於租約到期前之112年7月11日以通訊軟體與被告之代理人閔夢聯繫確認續租事宜，經閔夢於同月12日表示：「不用去重新公證、直接續租一年」、「在原有的合約直接續租即可～」等語，嗣於同年9月18日閔夢卻突然表示：「屋主這邊回覆：如果不公證就不續約了。請在11/10以前搬走～謝謝」，故上訴人於同年11月2日與閔夢完成系爭房屋之點交返還，閔夢並退還系爭房屋之押金。惟依民法第153條第1項規定，契約之成

立不以訂立書面為必要，閻夢與上訴人於112年7月12日對話記錄中既已明確表示以原有合約直接續租一年，不須重新公證，故兩造間就系爭房屋之租賃契約確已成立，租期應自112年9月10日起至113年9月9日止（下稱新租約），閻夢卻於同年9月18日表示請上訴人於同年11月10日前搬走，應認被上訴人任意終止兩造間之新租約，依民法第263條、第260條、第226條第1項、第227條之1第1項、第195條第1項規定及系爭租約第7條第4項約定，被上訴人應賠償上訴人因其債務不履行所受損害及違約金，請求項目如下：1.搬離系爭房屋相關費用共36,507元：搬家費用15,750元、電視安裝費8,000元、寬頻設定違約費用12,575元；2.精神慰撫金5萬元；3.違約金55,000元。(二)另上訴人遷出系爭房屋時，閻夢要求上訴人給付5,000元作為水電費用，然嗣後並未告知上訴人實際水電費用支出金額，被上訴人持有該5,000元應無法律上之原因，爰依民法第179條第1項規定，請求被上訴人返還該5,000元。(三)綜上，被上訴人共應給付上訴人146,507元等語【原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴】，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人146,507元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：(一)兩造於112年7月11日開始溝通續租事宜，被上訴人於112年7月12日僅同意上訴人在提前續約之條件下，可不用公證，故上訴人應於112年9月9日系爭租約屆滿前重新簽定書面契約以延展效期，然被上訴人於112年8月8日、同年9月9日、同年9月25日再三詢問上訴人何時可以簽約，上訴人於同年9月9日前皆僅回覆再確定，卻未實際敲定簽約時間，遲於同年9月13日上訴人始通知被上訴人欲當日簽約，已逾系爭租約之租賃期限。(二)嗣兩造於同年9月14日開始協商是否就系爭房屋重新簽訂新租約事宜，被上訴人提出新租約應為公證且車位需掛回原本戶下所屬車位，上訴人表示不同意，因雙方對新租約內容未達成意思表示一致，被

上訴人遂於同年9月22日寄送存證信函通知上訴人系爭租約租期業已屆滿，限上訴人於同年11月10日前搬離，上訴人亦於同年10月4日通知被上訴人將於同年10月31日搬離。兩造間在LINE通訊軟體間之對話內容皆在溝通如何簽立書面契約，依民法166條規定，當事人約定契約須用一定方式者，該方式未完成前，推定其契約不成立，兩造既無簽訂新租約，上訴人自無從以新租約成立為由，對被上訴人主張損害賠償請求權。(三)被上訴人之代理人閔夢於點交時向上訴人所收5,000元，已於同年11月3日用於代上訴人繳納系爭房屋水電、瓦斯費用共9,554元，上訴人尚欠被上訴人4,554元，如上訴人之請求有理，則以之為抵銷等語置辯，並就上訴人之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)上訴人以被上訴人逕行終止新租約為由，依民法第263條、第260條、第226條第1項、第227條之1第1項、第195條第1項規定及系爭租賃契約第7條第4項約定請求被上訴人為損害賠償及給付違約金部分：

1.按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。其立法理由載明：「謹按依第153條規定，當事人互相表示意思一致者，契約即為成立，本不須踐行何種之方式。然若契約當事人特別約定，締結契約必須一定方式者，則其意思，非專為證據之用，乃以方式為契約成立之要件，在方式未完成以前，推定其契約為不成立」。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項亦有明定。因此，定期租賃契約之當事人倘於訂約之際，即約明期滿後續租應另訂契約之方式，以阻止遭推定續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。

2.經查：租賃契約固屬諾成契約，惟兩造於系爭租約第7條第5項約定：「租期屆滿如乙方（即上訴人）有意願續租，應與甲方（被上訴人）商議另訂租約，不得主張成立不定租賃

關係」（見原審卷第23頁）。足認兩造於訂立系爭租約時已特別約定於系爭租約屆滿，倘上訴人欲續租須另外踐行訂立租約之方式，續租之租賃契約即新租約方為成立。再佐以兩造於112年5月24日通訊軟體對話內容，於被上訴人之代理人閆夢表示：「好、不用去重新公證、直接續租一年在原有的合約直接續租即可」，上訴人即回覆：「好的，那我們最近約個時間簽約對嗎」，閆夢則稱：「到時候我會提前跟您說喔」、「由於我人在上海，我會請江先生把合約帶過去給您簽名囉」（見原審卷第71頁），其後上訴人更於112年8月8日傳訊被上訴之代理人閆夢詢問：「請問8月可以順便簽新合約嗎」，閆夢即回應：「好的，你何時方便我準備續約資料」（見原審卷第73頁），益徵上訴人就兩造續訂租約已特別約定必須以書面為之，且此書面契約顯非專以保全證據為目的乙情，確為知悉，依民法第166條規定及立法理由，應認兩造續訂之新租約須待書面簽訂方式完成始為成立。

3.兩造就續訂租約既未依系爭租約第7條第5項約定簽立書面契約，縱兩造於通訊軟體對話過程就租金及租賃標的物意思表示合致，惟依民法第166條規定，仍應推定其契約為不成立，是上訴人主張兩造就系爭房屋業已於112年7月12日成立租期自112年9月10日起至113年9月9日止之新租約云云，洵非可採，又系爭租約業於112年9月9日消滅，上訴人自112年9月10日起即無繼續使用系爭房屋之權利。準此，上訴人以被上訴人逕行終止新租約為由，依民法第263條、第260條、第226條第1項及第227條之1第1項、第195條第1項規定及系爭租約第7條第4項約定請求被上訴人賠償搬家費用15,750元、電視安裝費8,000元、寬頻設定違約費用12,575元、精神慰撫金5萬元及給付違約金55,000元，並非有理。

(二)上訴人依民法第179條第1項規定，請求被上訴人返還其交付之水電費用5,000元部分：

查：依系爭租約第7條第1項：「房屋稅由甲方（即被上訴

人)負擔,水電、瓦斯(天然氣)、電話、網路、有線電視收視費等費用由乙方(即上訴人)負擔」之約定,可知上訴人於使用系爭房屋期間自應負擔系爭房屋之水電、瓦斯費用。而被上訴人已為被上訴人代繳計算至系爭房屋點交日翌日即112年11月3日之水電、瓦斯費共9,554元,業據其提出水電、瓦斯費用單據為憑(見原審卷第129至131頁),並為上訴人所不爭(見本院卷第65頁),則被上訴人於點交系爭房屋時向上訴人預收之5,000元水電費用,自無不當得利可言,上訴人依民法第179條第1項規定,請求被上訴人返還該5,000元,亦非有理。

四、從而,上訴人依民法第263條、第260條、第226條第1項、第227條之1第1項、第195條第1項規定、系爭租約第7條第4項約定及民法第179條第1項規定,請求被上訴人給付146,507元之本息,為無理由,不應准許。原審為上訴人敗訴之判決,核無違誤,上訴論旨指摘原判決不當,求予廢棄改判,為無理由,應駁回其上訴。

五、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,爰不逐一論駁,附此敘明。

六、據上論結,本件上訴為無理由,爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

民事第四庭 審判長法官 張筱琪

法官 莊佩穎

法官 古秋菊

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

書記官 劉馥瑄