臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1080號

原告 朱祖頡

訴訟代理人 高逸文律師

被告 葉誼箴即私立福克斯文理語文數學短期補習班青埔分班

訴訟代理人 陳有滕律師

上列當事人間請求履行協議書事件，經本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年5月3日就門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），明訂租賃期間為110年6月1日至115年5月31日，嗣因被告於111年11月17日向原告表示欲租賃原告所有位於系爭房屋隔壁門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00號房屋（下稱53號房），原告因此向53號房租客給付違約金解除租約，詎料，被告竟因覓得更近於青埔國小之房屋後，向原告表示不願意承租53號房，被告並於112年3月17日9時17分，通知原告要提前至同年7月15日終止系爭租約，原告遂於同（17）日9時50分，通知被告提前至同年3月20日終止系爭租約，被告為避免短時間龐大違約金及回復原狀費用，兩造再行協議，於112年3月19日簽立和解協議書（下稱系爭協議），並經民間公證人劉洋事務所作成公證，約定被告應給付原告新台幣（下同）60萬元作為原告因53號房締約成本之損害，再就系爭租約提前終止所造成所失利益，為如租金給付方式之分期付款，並約定被告於112年7月1日當天返還系爭房屋，而於系爭租約115年5月31日到期時被告應負

01 回復原狀之責。故兩造之系爭協議為創設性和解。詎被告於
02 112年6月30日點交返還系爭房屋時，原告發現系爭房屋除油
03 漆、地板、大型木作櫃及家具遭被告變動外，並有損壞及配
04 件遺失情形，為被告所否認，因回復原狀裝潢部分需耗費1,
05 459,200元、回復大型家具原有位置需耗費4,200元，而被告
06 於112年9月1日匯款18,565元予原告後，即未給付任何相當
07 租金之和解金予原告，並於同年9月8日發函終止系爭租約，
08 並主張系爭協議因失所附麗而無拘束力，已明示拒絕依系爭
09 協議繼續分期給付每月相當於租金之和解金(須先扣除訴外
10 人朱○鑫、朱○熙之學費)及履行回復原狀之義務，被告尚
11 積欠已到期(112年9月至11月)之和解金122,435元(計算
12 式：47,000元/月×2月－18,565元＝122,435元)，又因被告
13 已發函明示拒絕依系爭協議履行，則原告自得預為請求未到
14 期(112年12月至115年5月，共30個月)之和解金141萬元、
15 回復原狀費用1,463,400元及懲罰性違約金200萬元，為此，
16 爰依系爭協議第2條第1項、第3項請求被告履行。並聲明：
17 (一)被告應給付原告122,435元，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告4,8
19 73,400元，及自115年5月31日起至清償日止，按年息5%計
20 算之利息。(三)原告願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：依系爭協議第5條約定，兩造約定不得就系爭房
22 屋租賃相關事件提起訴訟，原告已拋棄相關請求，自無提起
23 本件訴訟之餘地，應認其無權利保護必要。系爭協議為系爭
24 租約之延伸、更新，並未有以他種法律關係替代原有之法律
25 關係之意，系爭協議非和解契約，更非創設性和解契約。又
26 被告已依系爭租約第13條第1項約定，於112年9月8日發函終
27 止系爭租約，原告請求被告給付到期租金及預為請求給付租
28 金，並無理由，又被告從112年9月8日起，因系爭租約終
29 止，始負有回復原狀義務，然被告於112年6月30日交還系爭
30 房屋給原告後，由原告對系爭房屋占有使用收益，致使被告
31 無從對系爭房屋為回復原狀義務之履行，縱願履行，仍陷於

01 事實上給付不能，依民法第255條第1項，被告已免回復原狀
02 給付義務，則被告依民法第250條第1項規定，無需支付違約
03 金，若認被告回復原狀義務無給付不能情形，因系爭租約第
04 9條第3項規定「甲方同意乙方裝修部分，可依現況返還」，
05 被告於112年6月30日將系爭房屋現況返還原告，已履行回復
06 原狀義務，況依原告主張系爭協議為創設性和解，則被告回
07 復原狀義務應至115年5月31日後才須履行，原告仍依系爭協
08 議第2條第3項主張回復原狀費用及違約金，自無理由，若認
09 原告主張有理，因系爭協議第5條約定原告本不得再提起系
10 爭房屋之相關訴訟卻仍提起本訴，被告對原告應有200萬元
11 違約金債權，被告並提出抵銷抗辯等語置辯。並答辯聲明：
12 (一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供
13 擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、兩造經本院整理下列不爭執及爭執事項並協議簡化爭點如下
15 (見本院卷二第45頁至第46頁)：

16 (一)兩造不爭執事項：

- 17 1.兩造於110年5月3日就系爭房屋簽訂系爭租約，租賃期間
18 為110年6月1日至115年5月31日(見板簡卷第21至42頁)。
19 嗣於112年3月20日簽訂系爭協議，並於同日經臺灣新北
20 地方法院民間公證人劉洋事務所公證(見板簡卷第43至54
21 頁)。
- 22 2.被告於112年3月17日9時17分以LINE通訊軟體終止系爭租
23 約，希望承租至同年7月15日(見本院卷一第60頁、卷二第
24 32頁)。原告則於112年3月17日9時50分以電話向被告表示
25 同年3月20日終止系爭租約(見本院卷二第33頁)。
- 26 3.被告於112年6月30日點交返還系爭房屋與原告，並由原告
27 占有使用中。
- 28 4.被告於112年9月8日寄發律師函終止系爭租約，並於112年
29 9月9日送達原告(見板簡卷第101至104頁、本院卷一第67
30 頁律師函及收件回執)。

31 (二)兩造爭點如下：

01 1.原告提起本訴是否無權利保護必要？

02 2.原告主張系爭協議為創設性和解契約，是否有理由？

03 3.承上，被告依系爭租約第13條第1項約定向原告終止系爭
04 租約，是否有據？

05 4.原告依系爭協議請求被告給付和解金、回復原狀費用及懲
06 罰性違約金，有無理由？

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告提起本訴有權利保護必要：

09 被告抗辯依系爭協議第5條約定，兩造約定不得就系爭房屋
10 租賃相關事件提起訴訟，原告已拋棄相關請求，自無提起本
11 件訴訟之餘地，應認其無權利保護必要，然查系爭租約第13
12 條提前終止租約約定：「(一)本契約於期限屆滿前，租賃雙方
13 得終止租約。(二)依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個
14 月前通知他方。(三)任一方未為先期通知而逕行終止租約者，
15 應賠償他方一個月租金額之違約金。前項乙方應賠償之違約
16 金得由第四條之押金中扣抵。」一節，有系爭租約1件（見
17 板簡卷第25頁）在卷可稽，堪認兩造均得於租賃期間屆至前
18 提前終止租約。又被告前於112年3月17日9時17分以LINE通
19 訊軟體終止系爭租約，希望承租至同年7月15日。原告則於1
20 12年3月17日9時50分以電話向被告表示同年3月20日終止系
21 爭租約一節，為兩造所不爭執（見三、(一)不爭執事項2.），
22 則被告前於112年3月17日9時17分向原告表示兩造系爭租約
23 在同年7月15日終止租約，合於系爭租約第13條第1項、第2
24 項約定，是被告所為租賃契約終止日應為同年7月15日，又
25 原告112年3月17日9時50分以電話向被告表示同年3月20日終
26 止系爭租約，合於系爭租約第13條第3項約定，則原告所為
27 租賃契約終止日為112年3月20日。雖被告先為提前終止系爭
28 租約意思表示，然契約終止尚未於同年0月00日生效前，原
29 告自得提前於同年3月20日終止系爭租約。又系爭租約若於
30 同年3月20日終止，依據系爭租約，被告有返還系爭房屋義
31 務，而被告以系爭房屋作為補習班教學教室使用，若被告為

01 履行系爭租約於112年3月20日終止後系爭房屋返還義務，恐
02 將造成自身補習班經營是否有教室上課、學生受教權利受影
03 響、家長質疑、補習班信用等問題，而系爭租約若於同年7
04 月15日終止，原告亦有可能一時空屋租金損失等問題，兩造
05 遂於同年3月19日雙方協議，並於同年3月20日簽訂系爭協
06 議，兩造並同意系爭租約繼續依約進行，並在系爭協議第5
07 條約定兩造對於對方其餘請求均拋棄，對於對方已提起之訴
08 訟、檢舉或言語評論或相類行為等，應即刻全部撤回，亦不
09 得再對本事件提起相關訴訟，則系爭協議第5條乃就系爭租
10 約若於112年3月20日及同年0月00日生提前終止效力衍生問
11 題為協議，而之後被告於112年9月8日寄發律師函終止系爭
12 租約，並於112年9月9日送達原告，原告因而提起本訴，顯
13 與前開就系爭租約若於112年3月20日及同年0月00日生提前
14 終止效力衍生問題並非同一事件，被告主張原告起訴，違反
15 系爭協議第5條無權利保護必要，尚屬無據，原告自得提起
16 本訴。

17 (二)系爭協議為認定性和解，被告得依系爭租約第13條第1項約
18 定向原告終止系爭租約，：

19 1.按和解，係指當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
20 爭執發生之契約，民法第736條定有明文。又當事人成立
21 之和解，倘係以原來明確之法律關係為基礎，相互讓步而
22 意思合致，屬認定性和解；此時債權人仍須依原有法律關
23 係為請求依據，僅應受和解內容拘束。而倘當事人係捨原
24 有法律關係，以他種法律關係或單純無因性之債務拘束，
25 相互讓步而意思合致，所成立之和解，則屬創設性和解；
26 此時債權人不得再依原有法律關係為請求，僅得依新創設
27 法律關係為請求(最高法院109年度台上字第2736號判決意
28 旨參照)。

29 2.經查被告前於112年3月17日9時17分許，向原告表示系爭
30 租約於同年7月15日提前終止之意思表示，然契約終止尚
31 未於同年0月00日生效前，原告自得提前於同年3月20日終

01 止系爭租約，系爭租約若於同年3月20日終止，被告將有
02 返還系爭房屋義務進而造成自身補習班經營是否有教室上
03 課、學生受教權利受影響、家長質疑、補習班信用等問
04 題，而系爭租約若於同年7月15日終止，原告亦有可能一
05 時空屋租金損失等問題，兩造遂於同年3月19日協議，並
06 於同年3月20日簽訂系爭協議並於同日經臺灣新北地方法
07 院民間公證人劉洋事務所公證，已如前述，觀諸公證書載
08 明「上列請求人間，因和解事件，訂立如後附之協議
09 書...」，系爭協議第二條記載「先前就系爭房屋所簽訂
10 系爭租約繼續依約進行，惟針對以下要點另作約定：
11 （一）本契約第3條第2項所約定之支付方式（差額支付）
12 不變。...（三）本契約到期（即115年05月31日）後，除甲方
13 另為特別（優先）同意外，乙方應負回復原狀之責；若乙方
14 於本契約到期後，未履行回復原狀義務，則乙方應支付甲
15 方懲罰性違約金新臺幣200萬元。」系爭協議第三條記載
16 「乙方得使用本契約所約定之房屋，自112年3月20日至11
17 2年6月30日。故民國112年7月1日當天，乙方即須返還本
18 契約所約定之房屋予甲方...」等情，有臺灣新北地方法
19 院所屬民間公證人劉洋事務所公證書及所附公證協議書1
20 件（見板簡卷第43頁至第54頁）在卷可稽，足見兩造係為
21 系爭租約若於同年3月20日及同年7月15日提前終止衍生問
22 題協議而為和解，雙方均同意撤回原終止租約意思表示，
23 明確約定系爭租約於同年3月20日及同年7月15日均繼續有
24 效不生終止效力，系爭租約所約定權利義務關係除與系爭
25 協議相左時，優先依照系爭協議約定，否則仍依系爭租約
26 約定，堪認系爭協議乃以兩造間原來之系爭租約為基礎，
27 而就金額、返還系爭房屋、回復原狀義務違反等事項，相
28 互讓步而意思合致性質上屬認定性之和解，並非創設性之
29 和解。雖原告主張簽立系爭協議並沒有要撤回原終止系爭
30 租約意思表示，然觀諸上開系爭協議內容，原告若未撤回
31 終止系爭租約意思表示，則系爭租約將於000年0月00日生

01 終止效力，顯與系爭協議所載系爭租約繼續依約進行、本
02 本契約到期（即民國115年5月31日）相左，原告上開主張，
03 為臨訟之詞，並不可採，至於系爭協議第一條被告給付原
04 告60萬元，縱如原告主張被告因原欲承租53號房卻悔諾而
05 同意支付，亦不影響本院就系爭協議為認定性和解認定。
06 又系爭協議約定於112年7月1日當天被告即須返還系爭房
07 屋，此為被告拋棄其使用收益權利尚無不可，並非因此即
08 認系爭協議為創設性和解，故原告主張系爭協議為創設性
09 和解及被告不得再以系爭租約第13條第1項約定向原告為
10 終止系爭租約，尚非可採。

11 (三)原告依系爭協議請求被告給付和解金無理由：

12 被告於112年9月8日寄發律師函依據系爭租約第13條約定
13 終止系爭租約，並於112年9月9日送達原告一節，有格律
14 律師函及送達回執各1件（見板簡卷第101頁至第104頁、
15 本院卷一第67頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執，又兩造
16 簽訂系爭租約第13條以約定兩造均得提前終止租約，已如
17 前述，堪認系爭租約於000年0月0日生終止效力，而系爭
18 協議亦隨之失效，又被告主張簽立系爭協議後，依系爭租
19 約及系爭協議之約定，於扣除朱○鑫、朱○熙於被告上課
20 應繳年度學費除以12個月之餘額，將112年7月至9月間每
21 月租金匯款至原告之國泰世華銀行帳戶內，並為原告檢視
22 手機內國泰世華銀行網路銀行交易明細後所自承並表示不
23 主張112年9月被告未支付和解金等語（見本院卷二第44
24 頁、第49頁），則兩造間簽立系爭租約及系爭協議之法律
25 關係既於112年9月9日均生終止及失效，原告依據系爭協
26 議主張被告應給付112年9月至11月間和解金122,435元及
27 預為請求112年12月至115年5月間之和解金141萬元，均無
28 理由，應予駁回。

29 (四)原告依系爭協議請求被告給付回復原狀費用1,463,400元及
30 懲罰性違約金200萬元均無理由：

31 1.原告主張被告於112年6月30日點交返還系爭房屋時，原告

01 發現系爭房屋除油漆、地板、大型木作櫃及家具遭被告變
02 動外，並有損壞及配件遺失情形，因回復原狀裝潢部分需
03 耗費1,459,200元、回復大型家具原有位置需耗費4,200元
04 一節，並提出點交表、實際變動表、紳市室內裝修有限公
05 司報價單、快樂屋搬家貨運有限公司出具統一發票各1件
06 （見板簡卷第55頁至97頁）為據，為被告所否認，並以前
07 詞置辯。惟查系爭租約第9條約定「租賃住宅室內裝修之
08 必要，乙方應經甲方同意...乙方返還租賃住宅時，應負
09 責回復原狀（原告同意被告裝修部分，可依現況返
10 還）」，而兩造所簽立租賃標的現況確認書並約定附屬設
11 備項目，原告同意被告將附屬設備暫移至5樓儲藏室，被
12 告返還租賃住宅時，應負責回復原狀一節，有系爭租約及
13 租賃標的現況確認書（見板簡卷第24頁、第33頁）在卷可
14 佐，又系爭協議第2條第3項約定有「本契約到期(即115年
15 05月31日)後，除甲方另為特別(優先)同意外，乙方應負
16 回復原狀之責」，此有系爭協議書（見板簡卷第45頁）1
17 件在卷可稽，又系爭租約及系爭協議於112年9月9日終止
18 及失效，為本院認定在前，則被告依系爭租約及系爭協
19 議，均負有回復原狀義務甚明。又系爭房屋縱交還原告，
20 被告仍得在原告同意下，進入系爭房屋為回復原狀行為，
21 或以他種給付代原定給付方式為回復原狀，被告抗辯於11
22 2年6月30日交還系爭房屋給原告後，由原告對系爭房屋占
23 有使用收益，致使被告無從對系爭房屋為回復原狀義務之
24 履行，縱願履行，仍陷於事實上給付不能，尚難可採。又
25 被告主張依據系爭租約第9條約定，被告現況返還已履行
26 回復原狀義務，然原告既已否認有同意被告裝修系爭房
27 屋，被告就此未盡舉證責任，尚難以系爭房屋被告於112
28 年6月30日交還給原告即認被告已履行回復原狀義務，況
29 就系爭房屋附屬設備，被告於112年7月20日對原告提出11
30 2年6月30日點交清單所載關於五樓梯間一盞燈不亮、一樓
31 前廳、三樓、四樓之大金冷氣各少一支遙控器、對講機被

01 拆除無意見一節，有原告所製作點交清單、被告於112年7
02 月21日發出律師函1件（見板簡卷第55頁至第59頁、第67
03 頁）在卷可稽，堪認被告主張已履行回復原狀義務，尚不
04 可採。至於被告主張回復原狀義務應至115年5月31日始發
05 生，然因系爭租約及系爭協議於000年0月0日生終止及失
06 效，則被告回復原狀義務即不能再主張應至115年5月31日
07 屆期。

08 2. 惟按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
09 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法
10 第229條第2項定有明文。而無確定期限之債務，係包括未
11 定期限之債務、雖定期限而其屆至之時期不確定期限債
12 務，是無確定期限債務，應於受債權人催告履行後，始發
13 生遲延責任（最高法院18年上字第1318號判決意旨參
14 照）。又按「清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，
15 或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求
16 清償，債務人亦得隨時為清償」，同法第315條亦有明
17 文。所謂未定期限債務係指期限之屆至雖屬確定之事實，
18 但何時屆至則未確定，其情形為未定期限，一為雖定期
19 限而其屆至之時間不確定。前者稱不定期債務，即民法第
20 315條所規定之除法律另有規定或契約另有訂定，或得依
21 債之性質或其他情形決定外之未定清償期債務。另為不確
22 定期限之債務，即當事人未有約定而得依上開第315條規
23 定，以法律規定，或債務之性質或其他情形，決定其清償
24 期者。從而必待不能依上開標準，定清償期，債務始視為
25 與其發生同時即清償期屆至，債權人始得隨時請求清償。
26 又所謂依債之性質或其他情形決定清償期者，就其中依債
27 之性質決定清償期者，係包含依給付之性質，對於債務人
28 應給一定之準備或完成給付之時間者。是如得依債之性質
29 決定清償期者，債權人不得隨時請求清償，既不得隨時請
30 求清償，必待依債之性質或其他情形決定之清償期屆至，
31 處於債權人得請求狀態，債務人經債權人催告而未為給

01 付，始自受催告時起，負遲延責任。查被告雖於112年9月
02 9日起負有回復原狀義務，已如前述，然回復原狀方式、
03 回復原狀完成時間等，兩造並未約定，原告主張回復原狀
04 應給予被告一定之準備及完成給付之時間，回復原狀為未
05 定期限之給付，原告應定合理期間催告，被告若未能完成
06 給付才有遲延給付可言，然原告自承於112年9月9日後原
07 告並未通知過被告要回復原狀等語（見本院卷二第45
08 頁），則原告於112年9月9日之後未定合理期間催告被告
09 回復原狀，被告並未有違反回復原狀義務，應不負給付遲
10 延之責任。再者，租賃關係終止，承租人亦得自行或委託
11 第三人回復原狀，被告縱有違反回復原狀義務，原告亦不
12 得直接請求被告給付金錢已代回復原狀，故原告主張被告
13 應給付回復原狀費用1,463,400元，本院於審理時闡明被
14 告負回復原狀義務違反何以原告得直接主張回復原狀費
15 用？請求的法律依據為何？原告仍主張依據系爭協議第2
16 條第3款（見本院卷二第44頁），然系爭協議第2條第3項
17 僅約定被告應負回復原狀之責，並未約定原告得主張回復
18 原狀費用甚明，則原告主張被告應給付回復原狀費用1,46
19 3,400元及自115年5月31日起至清償日止，按年息百分之
20 五計算之利息，為無理由應予駁回。又被告既未違反回復
21 原狀義務，原告主張依據系爭協議第2條第3項被告未履行
22 回復原狀義務應給付違約金200萬元，亦屬無理由應予駁
23 回。

24 五、綜上所述，兩造前因互為提前終止系爭租約問題協議後，互
25 為撤回原終止系爭租約意思，互為讓步所簽立系爭協議，為
26 認定性和解，則被告之後又終止系爭租約，系爭協議因而失
27 其效力，則原告依據系爭協議主張已到期和解金、未到期和
28 解金均無理由，系爭租約終止及系爭協議失效後，被告有回
29 復原狀義務，然原告未定合理期間催告被告回復原狀，被告
30 並未有違反回復原狀義務，應不負給付遲延之責任，則原告
31 依據系爭協議逕行請求被告給付回復原狀費用及違約金均無

01 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
02 所附麗，併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

07 民事第二庭 法官 顏妃琇

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

12 書記官 林俊宏