# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

115年度板簡字第824號

原　　告　林東陽

被　　告　朱耿民

訴訟代理人　陳尹章律師

　　蘇家玄律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年8月6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

壹、程序事項

按訴狀送達後，請求之基礎事實同一者，原告得將原訴變更或追加他訴，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告於民國114年9月30日具狀聲明：❶被告應將坐落新北市○○區○○路00號2樓之10房屋（下稱系爭房屋）全部騰空返還原告；❷被告應自114年7月3日起至實際返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）38,000元，若法院不採行情租金計算，則請求被告自114年7月3日起至實際返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）50,000元等語。後來，於115年5月5日，原告具狀變更請求為242,892元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等情，有原告起訴狀及訴之變更追加暨準備二狀各1份附卷可證（見本院115年度審訴字第174號卷【下稱審訴卷】第13頁及本院卷第35頁）。而無論聲明變更前後，本件原告所主張之原因事實，均涉及雙方就系爭房屋所生之租賃法律關係及相關爭議，核屬請求基礎事實同一之情形，依照上開規定，即應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)緣雙方於112年間成立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自112年2月1日至114年6月30日止，被告並應按月給付原告25,000元之租金。然而，系爭租約期間屆至後，雙方未能就續約條件達成共識，原告並於114年7月2日以存證信函向被告明確表示不再續租之意思，該存證信函並於同年7月3日送達被告，被告卻遲至同年10月27日始遷出系爭房屋。為此，依民法第179條請求原告給付自114年7月1日即系爭租約屆滿翌日起至同年10月27日止，共3個月又27天之相當於租金之不當得利97,500元，再依民法第176條無因管理之規定，請求被告給付先前由原告所墊付、系爭房屋自114年8月至10月27日之管理費7,392元，並依照系爭租約第8條之約定，請求被告給付經扣除押租金37,000元及公共基金20,000元後，按每月房租2倍計算之違約金共138,000元。

(二)並聲明：被告應給付原告242,892元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)雙方早於113年12月26日，即已透過LINE通訊軟體對於「續租2年」一事達成合意，又於114年7月1日親自簽立書面之租賃契約書，原告並已於該租賃契約書簽名及書寫租賃標的、租金、租賃期間等項目，堪認雙方已有再行成立為期1年6個月之定期租賃契約，而原先於同年7月2日寄出之存證信函，既然並非對於前揭另行成立之租約為終止之意思表示，應認雙方間仍有租賃關係存在無疑。退步言之，既然雙方先前已有達成續租之合意，依民法第422條，即便並無已字據訂立，仍應視為有成立不定期限之租賃，而前揭存證信函所載之終止事由，與土地法第100條所定之條件並不相符，自不生終止效力。

(二)退步言之，縱使認為雙方並無續約之合意，原告已有透過LINE傳送：只要被告於114年12月31日前搬遷，即不再追究

違約金及不當得利等訊息予被告，雙方既然已於同年10月27日就系爭房屋進行點交完畢，原告基於雙方租賃關係所生之違約金及不當得利債權，即已消滅。再者，雙方於點交當日所簽署之房屋點交確認書，已有載明：爾後出租人不得就房屋及房屋所有附屬設備提出任何修繕、債務賠償等相關事宜，或法律訴訟及異議等語，堪認雙方已有意願終局了結與租賃系爭房屋有關之一切爭議，原告自應受該約定所拘束。

(三)最後，原告所請求之違約金，其性質應屬賠償總額預定性之違約金，原告即不得再行請求相當於租金之不當得利及代墊之管理費。此外，原告先於114年7月1日同意與被告續租、再以存證信函表示不願續租，更否認有給予被告搬遷之寬限期間，其行為反覆無常，其提起本件訴訟，顯已構成權利濫用；縱使認為原告得請求本件違約金，其請求金額亦應酌減至1元為適當等語，資為抗辯。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)經查，雙方於112年1月20日成立系爭租約，由原告將系爭房屋出租予被告，租賃期間自112年2月1日至114年6月30日止，被告並應按月給付原告25,000元之租金，而被告係於114年10月27日搬離系爭租約並與原告點交完畢等情，有原告所提出系爭租約1份及被告提出之房屋點交確認書1紙附卷可憑（見審訴卷第17至第22頁、本院卷第139頁），且為兩造所不爭執，先予認定屬實。從而，本件所應審酌者，即為：❶於系爭租約屆期後，就系爭房屋，雙方有無再行成立租賃契約？❷原告能否依不當得利、無因管理以及系爭租約第8條之約定，請求被告給付相當於租金之不當得利97,500元、先前由原告所墊付之管理費7,392元及違約金共138,000元？分述如下：

(二)雙方並未有再行成立租賃契約：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要

之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；而解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第153條第1項及第98條定有明文。而解釋契約，應斟酌立約當時之情形，及一切證據資料以為斷定之標準，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據（最高法院86年度台上字第2756號、103年度台上字第713號判決意旨參照）。

2. 經檢視被告所提出之對話紀錄截圖（見本院卷第91至98頁），固然於113年12月26日8時16分許，原告有傳送「我們昨天討論結果，還是跟之前一樣合約到期，房屋租金30000不含管理費」、「一樣是2年」等訊息予被告，惟該份對話紀錄中，亦有被告向原告表示「已經住在這裡10多年，是小孩也都習慣了。如果你們堅持漏水屋房屋要30000。我也會考慮看看是不是要續約」等訊息後，原告回覆「好的，只能樣了，沒辦法，這個房子漏水問題，我也沒辦法給你保證。」等語；以及原告告知被告「漏水真的處理不好，就租到合約到期，我怕會影響你後面的計畫，我目前在努力找找看有沒有更好的水電」等訊息後，被告回覆「沒問題，如果漏水問題可以解決。30000續約2年，也沒問題」等對話內容，即難認定雙方於113年間，即已就系爭房屋達成續租之合意。

3. 再觀被告所提出之住宅租賃契約書（見本院卷第99至第114頁，1式2份），雖然該份契約書中，關於租賃住宅、租賃範圍、租賃期間等部分，確實已有填寫，惟原告僅有在「契約審閱權」部分之「出租人」欄位中簽名，契約末段「立契約書人」之部分，則無任何填寫或只有被告之簽名及身分證字號等個人資料，參照一般房屋租賃實務，堪認雙方對於租賃系爭房屋之條件，並未有達成合意；前揭被告所提事證，應僅得證明雙方有就「續租系爭房屋」等相關事宜進行磋商，本院仍無從據此認定於114年6月30日後，雙方已有就系爭房

屋另行成立租賃契約。是被告此部分之抗辯，即無憑據，不應採信。

(三)然而，就違約金及不當得利部分，應認原告已有免除被告此部分之債務：

1.按債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅，民法第343條定有明文。又債務免除，係債權人向債務人免除其債務之單獨行為，無須待於債務人之承諾或另與債務人為免除之協議或契約，於其免除之意思表示達到債務人時，即生免除效力（最高法院81年度台上字第2871號判決意旨參照）。另按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項亦有明文。依照上述規定及說明，既然債務免除本屬法律行為之一種，基於當事人之意思自主以及對於私法自治之尊重，附停止條件之債務免除意思表示，自無不許之理，合先敘明。

2.經查，原告已於114年9月27日，透過LINE傳送「為避免雙方耗時費神，我仍願意給予 至114年12月31日止的寬限期限。若屆時完成遷出，我將不再追究違約金及不當得利，希望我們能以和平、理性的方式圓滿處理此事」等訊息予被告，此有該對話紀錄截圖1紙存卷可憑（見本院卷第134頁、第164至第165頁），堪認原告確實已於上述時點，向被告為附停止條件之債務免除意思表示，且該意思表示已到達被告而發生效力。

3.固然原告另有主張：當時被告已有回覆「林先生，很遺憾收到您罔顧房客應有的權益，一昧片面主張自己的想法。這不是雙方協商應有的態度。房租為您拒收，再次提醒您，因契約頁已成立，再次懇請儘速於三日內提供收取租金的銀行帳號，謝謝。如逾期未提供，自7月至目前為止，您未收取的租金，則依民法規定為您的受領遲延，我不負民法債務不履行責任」等訊息，足證雙方並無達成意思表示合致，且依照該段對話紀錄之前後文，原告亦有傳送「我已準備完成民事起訴狀(請求返還房屋及不當得利／違約金)，若您仍未於

114年12月31日前遷出，我將於114年9月30日正式向法院提起訴訟」等語，且原告確實已於同年7月30日對被告提起本件訴訟，應認原告並未有「無條件、終局」免除債權之意思，其本意只是在正式起訴前，探詢被告是否願意承認系爭租約確已屆滿並返還系爭房屋等語。然而：

(1)債務免除為單獨行為，無須待他方另為承諾或雙方再行成立契約或協議，即有效力，前已提及。另外，經檢視卷內對話紀錄（見本院卷第133頁），雖然可見原告於傳送前揭「屆時完成遷出，我將不再追究違約金及不當得利」等訊息前，確實亦有傳送「若您仍未於114年12月31日前遷出，我將於114年9月30日正式向法院提起訴訟」等訊息予被告，惟若依照原告主張，其真意係於提起訴訟「前」，探詢原告有無願意返還房屋之意願，該對話中之「寬限期限」，即不應設定於同年12月31日即原告預定提起訴訟之日以「後」；再者，依照一般社會通常觀念，對他方提起民事訴訟，本屬催請他方（依約）給付之其中一種方式，且既然原告先前提起本件訴訟時，亦有請求被告騰空返還系爭房屋，已如前述，於被告受領原告該負條件之債務免除意思表示後，即便原告已提起本件訴訟，被告始將系爭房屋返還予原告，對於原告而言，仍有免除訴訟成本（時間、勞力、費用）之經濟上實益。因此，於解釋上，仍應認為原告有以「於114年12月31日前遷出系爭房屋」為停止條件，免除因為「被告於114年6月30日之後，仍持續占有系爭房屋」所生之違約金及不當得利債務之意思；其前揭主張，即無理由，難予採信。

(3)從而，既然被告已於114年10月27日即同年12月31日前遷出系爭房屋，前已認定，該原告債務免除意思表示之停止條件即已成就，而生債務免除之效力，原告即不得再依不當得利法律關係或系爭租約之約定，向被告請求相當於租金之不當得利或違約金，始屬合理。

(四)至於管理費之部分：

1.按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意

思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項定有明文。惟押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

2.經查，於系爭租約屆至後，被告仍占有系爭房屋至114年10月27日等情，已如前述，而原告已有繳納系爭房屋114年8月至10月之大樓社區管理費共7,719元（計算式：2,573×3＝7,719）一事，原告已有提出系爭房屋公寓大廈管理委員會繳費通知單3張存卷可證（見審訴卷第115至第119頁），且被告亦無爭執，即應認定屬實。然而，原告先前已有向被告收取37,000元之押租金，此有系爭租約影本1份附卷可查（見審訴卷第18頁），並經原告於書狀中所承認（見審訴卷第110頁、本院卷第41頁），依照上述說明，該部分原告為被告墊付之管理費，自應先以押租金為扣抵。因此，既然該部分之費用，仍未超過先前原告向被告收取之押租金，原告即不得再請求被告償還或賠償。是原告此部分之請求，並無依憑，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法不當得利、無因管理及系爭租約之約定，請求被告給付如其聲明第1項所示之金額，為無理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所依據，自應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　郭永賦

以上正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　王春森