

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第191號

原告 王苡慈

訴訟代理人 楊紹翊律師

被告 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

複代理人 江國賢

閔夢

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣兩造於民國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，嗣原告於租約到期前之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，閔夢表示：「可以續約、到時候半年半年的續OK嗎」，原告則表示希望以一年方式續租，閔夢表示：「OK、那就簽一年」、「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～」等語，然於同年9月18日閔夢突然表示：「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」。故原告於同年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。

(二)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，

01 閔夢與原告於對話記錄中明確表示以原有合約直接續租一
02 年，不須重新公證，故兩造間之房屋租賃契約確已成立，租
03 期應自112年9月10日起至113年9月9日止（下稱新租約）。
04 閔夢卻於同年9月18日表示請原告於同年11月10日前搬走，
05 應認被告任意終止兩造間之租賃關係，已違反兩造間之新租
06 約，被告依民法第263條、第260條、第226條第1項及第227
07 條之1第1項、第195條第1項規定賠償原告因被告債務不履行
08 所受之損害共新臺幣（下同）146,507元，請求項目如下：

- 09 1.搬離系爭房屋相關費用共36,507元：原告支付搬家費用15,7
10 50元、電視安裝費8,000元、寬頻設定違約費用12,575元。
- 11 2.精神慰撫金5萬元：原告因被告單方片面終止租賃契約，須
12 在短時間內尋找新的租屋地點，剛好是原告工作最忙碌的時
13 間，造成原告焦頭爛額精神壓力極大，身體健康因此受有損
14 害，為此請求非財產上損害賠償5萬元。
- 15 3.違約金55,000元：因被告任意提前終止新租約，依系爭租賃
16 契約第7條第4項約定，請求被告給付懲罰性違約金55,000
17 元。
- 18 4.水電費5,000元之不當得利：原告遷出系爭房屋時，閔夢要
19 求被告給付5000元作為水電費用，然嗣後並未告知原告實際
20 水電費用支出金額，被告持有此5,000元應無法律上之原
21 因，依民法第179條第1項規定，應返還原告。

22 (三)聲明：

23 被告應給付原告146,507元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
24 清償日止，按年息5%計算之利息。

25 二、被告則以：

26 (一)兩造原以公證方式簽立系爭租約，系爭租約於112年9月9日
27 即已屆期，兩造對於是否成立另一新租賃契約雖經多次溝
28 通，卻未能達成合意，系爭租約租期屆滿並未成立新契約，
29 原告自應搬離系爭房屋，原告請求洵屬無據。

30 (二)兩造於112年7月11日開始溝通續租事宜，被告係同意原告在
31 提前續約之條件下，可不用公證，故原告應於112年9月9日

01 系爭租約屆滿前重新簽定書面契約以延展效期。嗣被告於11
02 2年8月8日、同年9月9日、同年9月25日再三詢問原告何時可以
03 簽約，然原告於同年9月9日前皆僅回覆再確定，卻未實際敲
04 定簽約時間，原告遲於同年9月13日才通知被告欲當日簽
05 約，已逾系爭租約之租賃期限，不符合兩造約定應於9月9日
06 以書面簽訂新租賃契約不用再公證之約定。

07 (三)兩造於同年9月14日開始協商是否重新簽訂新租賃契約，被
08 告提出新租約應重新公證且車位需掛回原本戶下所屬車位，
09 然原告均不同意，故雙方未達成意思表示一致，被告遂依民
10 法第776條規定，於同年9月22日寄送存證信函通知原告租期
11 屆滿，限原告於同年11月10日前搬離，原告亦於同年10月4
12 日通知被告將於同年10月31日搬離，應認係同意被告主張。
13 且兩造於LINE上之對話溝通皆在溝通如何簽立書面契約，依
14 民法166條規定當事人約定契約須用一定方式者，該方式未
15 完成前，推定其契約不成立，是兩造既未簽訂新租賃契約，
16 原告自無損害賠償請求權。

17 (四)另原告返還系爭房屋時，依系爭租約約定應回復原狀，被告
18 將客廳之電視私自安裝於臥室，並未回復原狀，故被告請求
19 安裝費8,000元及所有損害5,000元（包括牆壁補洞、壁紙修
20 復、沙發破損、全室清潔費用）。又被告代理人閻夢於點交
21 時收受原告5,000元並於同年11月3日代原告繳清系爭房屋水
22 電費用後，原告尚欠4,554元水電費用未繳。且因原告本件
23 訴訟致閻夢心生恐懼，精神壓力極大，身體及健康因此受有
24 損害，向原告請求非財產上損害賠償10萬元，共計162,554
25 元，並以此主張抵銷。

26 (五)聲明：

27 1.原告之訴駁回。

28 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)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
31 前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。參諸該條

立法理由略以：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。經查，依兩造以書面並經公證方式簽立之系爭租約第七條第五項約定：「租期屆滿如乙方有意願續租，應與甲方商議另訂租約，不得主張成立不定租賃關係。」（本院卷第23頁），而系爭租約既為兩造書面簽立，已足推認前揭約定所稱之「另訂租約」，係指兩造就系爭租約續租事宜，應另行簽立書面租約，已有特別之約定。

(二)次按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又租賃預約，非不得就其標的物及租金範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不得因此即認租賃本約業已成立（最高法院86年度台簡上字第84號判決意旨參照）。當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。經查，依兩造於112年7月12日通訊軟體對話內容，被告代理人閔夢雖表示：「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～」。然原告回覆：「好的，那我們最近約個時間簽約對嗎～」嗣被告代理人閔夢回稱：「到時候我會提前跟您說喔」等語（本院卷第27頁），依前開對話內容顯示原告亦認為需要再約時間簽立書面租約，佐以原告於112年8月8日主動詢問被告可以簽立新租約之時間，同年0月間兩造聯繫內容亦均在約定簽立新書面租約之時間（本院卷第73至77頁），顯見兩造均認為簽立書面租賃契約為本件系爭租約續約成立必要之要式行為，依前揭說明，則兩造於000年0月間所達成之續約合意顯然僅是租賃「預約」之性質，僅得請求對方履行訂立本約之義務，尚需另行簽立書面租賃「本約」契約始為

01 成立。是原告主張兩造間於112年7月12日已合意成立新租約
02 等情，顯屬無據，無從憑採。

03 (三)準此，兩造於系爭租約期間屆滿前後，既因更換停車位及被
04 告帶看房屋等事宜起爭執，而未能簽立新租賃契約本約，則
05 兩造間於系爭租約租期屆滿後已無租賃契約關係存在，是原
06 告主張被告任意終止兩造間之新租約，並依新租約及民法第
07 263條、第260條、第226條第1項及第227條之1第1項、第195
08 條第1項債務不履行之規定請求被告賠償其因此所受財產及
09 非財產上損害及違約金，顯屬無據，無從憑採。

10 (四)至原告雖另主張被告有5,000元水電費用不當得利云云，然
11 經被告提出其已代繳計算至系爭房屋點交翌日即112年11月3
12 日之水、電、瓦斯費用單據總額為9,554元（本院卷第129至
13 131頁），依系爭租約第七條第一項約定，上開費用本應由
14 原告負擔，足認被告就其點交系爭房屋時向原告預收之5,00
15 0元，並無不當得利可言，原告此部分主張，亦無理由。

16 (五)綜上所述，原告依租賃契約債務不履行及不當得利法律關係
17 請求被告賠償其損害146,507元，為無理由，不應准許。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
19 不生影響，不再一一論述。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
22 三重簡易庭 法 官 王凱俐

23 以上為正本係照原本作成。

24 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
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 書記官 王春森

29 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日

