

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第678號

原告 陳霽玉
訴訟代理人 邱奕賢律師
被告 陳欣蓉

上列當事人間請求損害賠償等事件，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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,330,220元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。嗣具狀變更為：一、被告應給付原告990,354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、原告願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷第399頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）原告於民國106年出租臺中市○○區○○路0段00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）予被告之夫即訴外人廖予正作為托嬰中心使用，雙方因政府行政因素，先於106年2月24日簽訂第一份租賃契約，並經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人公證（下稱106年公證租約），再於106年3月1日由原告與廖予正、被告三方簽訂第二份租賃契約（下稱106年私租約），以廖予正為承租人，被告為連帶保證人，並約定以106年私租約為租賃系爭房屋之依據。嗣廖予正於110年6月1日死

01 亡，由被告承受106年私租約，依約繳納房租，並表示會承
02 租至111年3月31日租賃期間屆滿為止，租期結束後會將系爭
03 房屋回復原狀返還予原告。期間，被告聲稱欲申請政府紓困
04 補助，要求配合被告訂定虛假租約，兩造遂於110年7月5日
05 簽訂第三份租約，並經前開公證人公證（下稱110年公證租
06 約），惟兩造均無受110年公證租約拘束之意思，被告仍依1
07 06年私租約按月繳交第5年租金每月42,000元。詎被告於111
08 年2月28日將系爭房屋之鑰匙放在管理室後，以通訊軟體LIN
09 E告知僅租到2月底為止，且沒有錢可以回復原狀等語，於10
10 6年私租約租期尚未期滿即搬離系爭房屋，且未將系爭房屋
11 回復原狀。

12 (二)爰依106年私租約，請求被告給付下列費用：

- 13 1. 依106年私租約第6條第1項，廖予正應負擔於106年3月至110
14 年6月間未繳納之租賃所得稅，以及被告承受106年私租約
15 後，應負擔於110年7月至111年3月底未繳納之租賃所得稅，
16 合計267,323元。
- 17 2. 依106年私租約第7條第2項，承租人應於租賃契約終止或期
18 限屆滿翌日起，將系爭房屋回復原狀騰空返還，惟被告承受
19 106年私租約後提前終止租賃契約，拒絕回復原狀並擅自搬
20 離系爭房屋等情已如前述，原告自行拆除系爭房屋之裝潢、
21 維修及回復原狀之裝潢費用，合計1,009,020元。
- 22 3. 依106年私租約第7條第3項，違約之一方應賠償他方之律師
23 費用，按稽徵機關核算112年度執行業務者收入標準第1項第
24 1款，請求被告給付律師費40,000元。
- 25 4. 綜上，被告應給付原告1,316,354元，扣除已收受之本票款
26 向150,000元、兩個月押金76,000元以及裝潢押金100,000
27 元，尚餘990,354元未給付。

28 (三)並聲明：1. 被告應給付原告990,354元，及自起訴狀繕本送
29 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供
30 擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：原告與廖予正先簽訂106年公證租約後，原告再

01 拿106年私租約之第1頁與最末頁予被告簽署，且契約書內並
02 未蓋有騎縫章，106年私租約之簽訂過程被告並未參與，也
03 未看過契約內容，故106年私租約並不拘束兩造。106年私租
04 約第6條第5項約定：「本租賃契約應經法院公證始生效
05 力」，惟該項遭劃掉後，僅蓋有原告與廖予正之印章，可知
06 被告並未同意刪除該項，106年私租約仍應經公證始對被告
07 生效力。廖予正於110年6月1日死亡後，因托嬰中心不同於
08 一般行業，無法馬上辦理停業或歇業，被告遂向原告詢問是
09 否願繼續出租，原告說希望被告繼續承租，兩造因此至前開
10 公證人處簽訂110年公證租約。兩造先後於110年7月5日及11
11 2年2月17日簽訂終止租賃契約同意書，分別終止106年公證
12 租約、110年公證租約，該等同意書載明：對於交還房屋及
13 返還押租金等事項，雙方已辦理清楚，並無未了手續等語，
14 資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.
15 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、得心證之理由

17 (一)經查，原告與廖予正於106年2月24日在臺灣臺中地方法院所
18 屬民間公證人連宏仁事務所（下稱公證處）先簽訂106年公
19 證租約，約定租金每月18,000元，租賃期間為106年3月1日
20 至112年8月31日，雙方復於106年3月1日另行簽訂106年私租
21 約，約定租金第1年每月36,000元、第3、4年每月40,000
22 元、第5年每月42,000元，租賃期間為106年3月1日至111年3
23 月31日，以廖予正為承租人，由被告擔任連帶保證人，並於
24 契約書之備註記載：「應政府單位需要公證於106年2月24日
25 之租約不做依據，以本租約為主要依據」等語；嗣廖予正於
26 110年6月1日死亡後，原告與被告於110年7月5日在公證處簽
27 訂終止租賃契約同意書以終止106年公證租約，同意書內記
28 載：「茲因承租人去世，經雙方協議同意終止上述租約」等
29 語，兩造並於同日在公證處簽訂110年公證租約，約定租金
30 每月15,000元，租賃期間110年7月5日至115年7月4日；其
31 後，原告與被告於112年2月17日在公證處簽訂終止租賃契約

01 同意書，協議110年公證租約於111年2月28日終止，同意書
02 內記載：「經雙方協議同意終止上述租約，對於交還房屋及
03 返還押租金等事項，雙方已辦理清楚，並無未了手續」等
04 語，有106年私租約影本、106年度中院民公仁字第0147號公
05 證書影本、106年公證租約影本、110年7月5日簽訂之終止租
06 賃契約同意書影本、110年公證租約影本、110年度中院民公
07 仁字第0966號公證書影本、112年2月17日簽訂之終止租賃契
08 約同意書影本可稽（見本院卷第21至27、367至368、369至3
09 73、375、377至379、381至382、383頁），核與兩造所述大
10 致相符，是以兩造與廖予正於上述時間就系爭房屋分別簽訂
11 與終止租約等情，洵堪認定。

12 (二)按民法第452條前段規定：「承租人死亡者，租賃契約雖定
13 有期限，其繼承人仍得終止租約」，其立法目的旨在使承租
14 人死亡而有繼承人繼承其租賃權時，於其繼承人無須繼續租
15 賃契約者，應使之得以終止契約。惟如承租人死亡，而無繼
16 承人或繼承人全部拋棄繼承時，因已無契約承租人主體存
17 在，應解為其租賃關係當然歸於消滅（最高法院109年度台
18 上字第2112號判決參照）。查：

- 19 1. 觀之106年私租約（見本院卷第21頁至第27頁，該租約內並
20 未蓋有騎縫章，且106年私租約第6條第5項原約定：「本租
21 賃契約應經法院公證始生效力」，惟該項遭劃掉、備註約
22 定：「騎樓柱子留一處屋主廣告使用，應政府單位需要公證
23 於103年2月24日之租約不做依據，以本租約為主要依
24 據...」，103年部分刪除更正為106年，均僅蓋有原告與廖
25 予正之印章，而無被告之用印，是被告有無同意刪除106年
26 私租約第6條第5項，即非無疑。準此，被告抗辯：106年私
27 租約仍應經公證始對被告生效力等語，尚屬有據，堪以採
28 信。
- 29 2. 106年私租約之承租人廖予正於110年6月1日死亡後，被告隨
30 即於110年7月5日與原告簽訂終止106年公證租約之同意書，
31 並於同日另行簽訂110年公證租約，已如前述。而廖予正死

01 亡後，被告於110年6月24日以通訊軟體LINE向原告傳送訊
02 息：「姊姊我想清楚了我想要收掉離開比咪傷心地，比比也
03 長大了，但是是非自然違約是不是懇求妳不要扣押金及退還
04 10萬元讓我進行拆房子資金，我冷氣無條件給您……」等
05 語，兩造以語音通話後，被告於隔日傳送：「房東姊姊問了
06 很多繼承租約的問題，還是建議重簽租約，我們一樣可以有
07 2份約，一份是實際結束租賃日，一份是公證5年約」等語，
08 有兩造通訊軟體LINE對話紀錄截圖可佐（見本院卷第29
09 頁），依上開通訊軟體LINE之對話內容，可知被告於廖予正
10 死亡後，本即有終止106年私租約之意思，經與原告討論而
11 決定採用與106年私租約、106年公證租約相同之方式，重新
12 簽訂兩份契約，並於110年7月5日分別簽訂終止106年公證租
13 約之同意書與110年公證租約，足認被告簽訂終止106年公證
14 租約之同意書，兼有終止廖予正簽立之106年私租約之意
15 思，揆諸前開說明，106年私租約已於110年7月5日經兩造終
16 止應堪認定。

17 (三)原告雖主張：被告審理中自承租金係依照106年私租約之租
18 金給付，顯然承認該租約繼續有效云云（見本院卷第429
19 頁）。惟查，被告雖於110年3月起至111年2月止繳納42,000
20 元之租金一節，有被告提出之臺灣新光商業銀行存摺存款對
21 帳單可稽（見本院卷第153至165頁），確與106年私租約所
22 約定之第5年租金數額相同，然無法遽以證明106年私租約並
23 未終止，蓋被告僅係於110年後比照106年私租約之「租金金
24 額」給付，不得僅憑此認定被告仍受106年私租約之拘束。
25 又原告以通訊軟體LINE向被告傳送訊息：「陳欣蓉陳雲玉兩
26 人於7月5日公證約為市政府使用不做任何法律做用」、被告
27 回覆「同意！」等語（見本院卷第33頁），此僅可知兩造並
28 非依照110年公證租約之實際內容租賃系爭房屋，亦與106年
29 私租約是否已終止無涉。另原告於110年8月以通訊軟體LINE
30 向被告傳送訊息：「請你想清楚是要明年3月收還是……如
31 果要六月那要提前兩點月……」，被告於110年8月29回覆：

01 「房東姊姊我考慮好了就到原約111年3月底……」等語（見
02 本院卷第257頁），可知兩造並非依據106年私租約之租賃期
03 間終止，而係另行討論租約終止之時間，被告僅係決定於與
04 106年私租約相同之時間終止，難謂被告已同意承受106年私
05 租約並成為契約之當事人，是以原告之主張難認有據，尚非
06 可採。

07 四、綜上所述，廖予正死亡後，106年私租約已於110年7月5日經
08 兩造終止，原告依106年私租約請求被告應給付原告990,354
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
10 算之利息，尚屬無據，為無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
12 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

15 民事第三庭 法官 李婉玉

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
18 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

20 書記官 童淑芬