臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第473號

上　訴　人　賴麗如

被　上訴人　曾聿澤

　　曾琇儀

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　張繼圃律師

複　代理人　蔡忞旻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年8月7日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3093號第一審判決本訴提起上訴，反訴提起一部上訴後復為一部撤回，本院於115年3月4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、上訴人上訴聲明第5項原為：「被上訴人應於民國115年6月15日給付上訴人新臺幣（下同）13萬2,276元」嗣撤回此部分上訴（見本院卷第105至106頁）而告確定，不在本院審理範圍。

二、被上訴人主張：伊於113年5月14日向上訴人承租其所有門牌號碼臺中市○區○○路000號0樓房屋（下稱系爭房屋），雙方並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自同年6月15日起至116年6月14日止，每月租金為8萬元，每期繳納12個月租金，押金則為2個月租金。伊給付上訴人自同年6月15日起之第一期租金96萬元及押金16萬元後，因故於同年7月21日表示欲終止系爭租約，兩造於同月31日合意以附表一所示內容為條件（下稱系爭條件），於同月21日終止系爭租約。伊已完成退租事宜並與上訴人完成點交及交還系爭房屋鑰匙、遙控器等，然上訴人拒不返還預繳之租金及押金，扣

除系爭條件伊應負擔之33萬6,000元，爰依民法第179條規定，請求上訴人返還預繳之租金及押金總計78萬4,000元等語（被上訴人逾此範圍之請求業經原審駁回，未據其等上訴而確定，非本院審理範圍）。另就上訴人提起之反訴，則以：系爭租約業已終止，伊無給付義務等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：系爭租約未經兩造合意終止，被上訴人不得請求返還預繳租金及押租金等語，資為抗辯。另反訴主張：被上訴人依系爭租約末頁約定（下稱系爭約定），應給付伊如附表二所示之稅費（下稱系爭稅費）等語。並上訴聲明：1.本訴部分：⑴原判決關於命上訴人給付被上訴人78萬4,000元本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。⑵上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。2.反訴部分：⑴原判決駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。⑵上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人如附表所示金額本息（上訴人就反訴其餘敗訴部分未上訴而確定，不在本院審理範圍）。

四、本院的判斷：

㈠兩造透過仲介○○○居間，於113年5月14日簽訂系爭租約，由被上訴人向上訴人承租其所有之系爭房屋作為抓娃娃機店面營業使用，約定租賃期間自113年6月15日起至116年6月14日止，每月租金為8萬元，每期繳納12個月租金，並於每期15日前支付，押金則為2個月租金即16萬元。兩造並以系爭約定「所得稅由承租方代扣繳。如有增加而（額）外稅費由承租方付（負）擔」，被上訴人於113年5月14日給付上訴人自113年6月15日起至114年6月14日止之第一期租金96萬元及押金16萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第114至116頁之不爭執事項【下稱不爭執事項】1.、4.），堪信為真正。

㈡系爭租約業經兩造於113年7月30日合意於同月21日終止：

1.合意終止契約行為亦屬契約之一種，僅須兩造達成合意即為已足，不以踐行一定方式為必要，更不容當事人事後片

面拒絕履行。查被上訴人於113年7月21日以通訊軟體「LINE」告知上訴人因資金未到位無法繼續承租系爭房屋，願支付已發生之租金。上訴人初始表明退租條件要談、經被上訴人詢問退租條件後，被上訴人表示參考系爭租約，租金計算至被上訴人回復原狀、撤銷營業登記，將鑰匙全部交還上訴人為止，期間雙方並就已安裝之冷氣、回復原狀之具體內容、水電費之繳納予以確認，最終上訴人於同月31日表明：「以下退租條件同意，**明天可點交**：1.因違約取消裝修期，租金自5月15日算起。2.租約第13條不得任意終止租約，要的話至少要1個月通知，據妳7月21日提出，租金則記（計）到8月21日。3.押金扣1個月。故租金3月又6日、押金1個月，應付4月又6日（80,000元x6/30）的錢，共336,000元，餘在確定都回復原狀後可退。」並詢問被上訴人是否同意此條件並進行點交，被上訴人則於同日回覆上訴人「跟您約8/5星期一下午15：30在上次簽約的全家碰面簽署解約（按：應為終止）事宜」（見原審卷第286至291頁之對話內容擷圖）。佐以兩造於同年8月5日已會同進行點交程序，被上訴人並已將系爭房屋之鑰匙、遙控器交還上訴人，亦為兩造所不爭（見不爭執事項10.），足認被上訴人原以給付已發生之租金為條件而為合意終止系爭租約之要約，經上訴人變更為被上訴人需接受系爭條件始同意合意終止系爭租約之意思表示，依民法第160條第2項，視為合意終止系爭租約之新要約，而被上訴人則應允並同意碰面辦理終止租約一事，堪認被上訴人對上訴人提出之新要約為承諾。又觀諸系爭條件內容，上訴人係同意系爭租約自同年7月21日終止，但被上訴人應比照系爭租約第13條給付相當1個月之租金，堪認兩造於同年7月31日達成系爭租約於同月21日終止之合意。故被上訴人主張系爭租約經兩造合意自斯時終止，應屬可採。

2.表意人以「LINE」發送訊息，屬於非對話意思表示（最高法院112年度台上字第1566號判決同此意旨）。又非對話

為要約者，依通常情形可期待承諾之達到時期內，相對人不為承諾時，其要約失其拘束力，民法第157條定有明文。查上訴人係於7月31日10時16分、25分透過「LINE」提出系爭條件後，復於同日16時9分再度表示「已經是很標準、單純跟你們終止契約了」，而被上訴人旋即於16時10分表示「不是故意不回　因目前人在外面　晚點再回覆您」（見原審卷第290頁），則上訴人於上午提出系爭條件後，被上訴人雖未曾立即回覆，但上訴人於下午再度重申終止契約之意，被上訴人旋即表示因故需稍後回覆，並於同日21時53分表示同意系爭條件，於法並無不合。上訴人辯稱被上訴人不回覆就是拒絕云云，實屬無據。

3.上訴人雖辯稱兩造於113年8月5日完成點交後，欲簽署終止契約書時，被上訴人反悔不同意取消裝修期免除之租金，堪認雙方未合意終止系爭租約云云。惟系爭租約業經兩造於同年7月31日合意終止，且不以書面為必要，均如前述。兩造事後縱然片面反悔，亦不影響兩造終止之合意效力。況兩造若未合意終止系爭租約，實無由開啟點交程序，被上訴人同意令上訴人取回鑰匙、遙控器，致被上訴人喪失系爭房屋之占有，自不能因兩造未簽訂終止契約書或事後反悔，遽謂兩造未達成合意，上訴人所辯不足採信。又上訴人雖於同年8月5日向被上訴人片面表示「我不願終止租約了，鑰匙可再給你們」云云，然被上訴人僅表示「好　我們就按照著流程走」，並無同意上訴人回復系爭租約之意，自不容上訴人片面回復系爭租約之效力。至上訴人辯稱被上訴人主張不實之重新達成約定合意終止系爭租約，屬於訴之變更及擴張、新攻擊防禦方法云云，惟被上訴人於原審即已主張兩造協商合意終止系爭租約（見原審卷第177、273頁），上訴人此部分所辯與客觀事證不符，亦無足取。

4.上訴人雖辯稱兩造未完成系爭房屋點交云云，但被上訴人於113年7月30日以「LINE」告知上訴人店面已經回復完成

（見原審卷第289頁），上訴人始提出系爭條件，則是否回復原狀攸關被上訴人可否取回剩餘款項，衡情兩造進行點交時當會確認被上訴人是否已經回復原狀。又被上訴人若未回復原狀並經上訴人確認，依常情上訴人不可能收回鑰匙及遙控器而重新取回系爭房屋之占有，堪認上訴人於113年8月5日確認被上訴人回復原狀後，兩造已完成系爭房屋之點交，故上訴人所辯要無可採。

5.當事人本於契約自由原則，合意以後契約廢棄原契約，自無不許之理。上訴人辯稱依系爭租約第13條約定兩造除依第16條或第17條規定外，不得任意終止租約云云，惟系爭租約第16條、第17條各係針對出租人即上訴人、承租人即被上訴人如何取得及行使終止權之規定，另依第13條第2項規定，亦在就一方當事人行使終止權所為規範，自難謂系爭租約第13條有禁止兩造合意終止契約之意，上訴人所辯洵非可採。

㈢契約終止後，當事人依各該契約負有返還之義務，債務人應為物之返還而不為返還時，得構成無權占有、不當得利或侵權行為（王澤鑑，債法原理，111年2月，頁156）。依系爭條件，上訴人同意扣除33萬6,000元，且確定系爭房屋回復原狀後可退還被上訴人已給付之租金、押金共計78萬4,000元（計算式：960,000＋160,000－336,000）。被上訴人已將系爭房屋回復原狀，經兩造會同完成點交，上訴人即無保有上開款項之原因，故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付78萬4,000元本息，即屬有據。

㈣合意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約定定之（最高法院112年度台上字第652號、110年度台上字第136、149號、109年度台上字第463號判決同此意旨）。系爭租約既經兩造合意終止，且觀諸兩造合意終止之約定即系爭條件，並未約定系爭稅費如何處理，自不許上訴人事後依系爭約定，請求被上訴人給付。故上訴人依系爭約定，反訴請求被上訴人給付如附表二所示金額本

息，自屬無據。

㈤本院既認兩造於113年7月31日合意系爭租約於同月21日終止，上訴人聲請通知證人○○○以證明其未曾於同年8月8日刊登系爭房屋之招租廣告（見本院卷第117頁），即無必要，末此敘明。

五、結論：

綜上所述，兩造業已合意於113年7月21日終止系爭租約，故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付78萬4,000元，及自113年10月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。上訴人反訴依系爭約定，請求被上訴人給付如附表二所示金額本息，則無理由，應予駁回。原審就上開部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　25　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳正禧

法　官　施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　25　　日

【附表一】

編號	內容
1	被上訴人同意給付原租約免除之裝修期（即113年5月15日起至同年6月14日）租金、未提前1個月通知而自113年7月21日起至8月20日之租金、相當於1個月租金數額之押金及終止前所生租金共計33萬6,000元。
2	上訴人就被上訴人給付之租金、押金，扣除上開1.所示金額後之餘額，於確定回復原狀後退還。

【附表二】

編號	稅費內容	利息
1	113年6月15日至114年6月14日之代扣所得稅款及二代健保費共計13萬2,276元	自113年11月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息
2	114年6月15日至115年6月14日之代扣所得稅款及二代健保費共計13萬2,276元	自114年6月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息