臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第109號

上　訴　人　關於地方有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李　元

訴訟代理人　柯萱如律師

被　上訴人　李美珍

000000000000000000

訴訟代理人　蔡進財

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於民國109年11月30日本院臺北簡易庭109年度北簡字第12368號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國111年6月29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、上訴人起訴主張：兩造於民國106年7月19日簽訂門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0弄00號1樓房屋（下稱系爭房屋）之租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年8月15日起至111年8月14日止，租金每月新臺幣（下同）95,000元，租金支付方式為上訴人開立次年度租金支票12張（下稱系爭支票）交予被上訴人收執，按月兌現。上訴人於106年12月4日發現系爭房屋所屬騎樓天花板有嚴重毀壞崩塌情形，經通知被上訴人負擔修繕之責，竟遭被上訴人拒絕並置之不理，上訴人不得已自行委請他人於翌日修繕完畢，修繕費用為7,000元。系爭租約簽署過程中，討論租金、約定簽署契約、各種通知等租賃相關事宜，被上訴人均委任房屋仲介即訴外人陳天皓代為處理，則上訴人向陳天皓書面通知欲提前終止系爭租約之意思，應已發生書面通知被上訴人之同

等效力。上訴人於109年1月18日以通訊軟體LINE向陳天皓書面表示希望提前終止系爭租約之意思表示，經陳天皓當日表示已將該意思通知被上訴人，並回傳終止租賃書之文件予上訴人確認，應已發生書面通知之效力，2個月後得提前終止系爭租約，故系爭租約已於109年4月14日合法終止，上訴人並於109年5月11日交還系爭房屋。被上訴人於109年5月11日已交還其持有之未到期租金支票3張並清償69,178元，另上訴人提前終止系爭租約而應給付被上訴人190,000元違約金部分，上訴人同意與前揭債務抵銷，故減縮起訴請求金額為127,672元。爰依民法第176條第1項、第179條前段規定，請求被上訴人給付修繕費用7,000元，並依系爭租約第3條第3款約定、民法第179條、第454條規定，請求被上訴人返還押租金285,000元、系爭租約終止後仍兌現之租金支票95,000元，於扣除被上訴人已清償69,178元、違約金190,000元債務抵銷、銀行支票取回手續費150元後之餘額120,672元等語。

二、被上訴人則以：依系爭租約第9條第2項後段約定，上訴人無法定終止原因而提前終止租約，應給付被上訴人相當於2個月租金之違約金190,000元。又陳天皓擬訂之終止租賃書，被上訴人係於109年3月15日收到紙本，依系爭租約第9條第2項前段約定，上訴人提前終止租約，應於2個月前以書面通知被上訴人，故系爭租約之終止日應為系爭房屋交還日之109年5月11日，是被上訴人取得上訴人支付109年4月份租金，係合法正當有據。至上訴人主張支出修繕費7,000元部分，並未舉證證明之，本無從憑信，且兩造於109年5月11日終止系爭租約，並經雙方當場會算各項費用後，結清一切，卻未據上訴人提出此項修繕費用，上訴人之修繕費主張，顯非真實等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人應給付上訴人7,000元及自109年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人就其敗訴部分全部聲明不服提起

上訴，並聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人120,672元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第239頁）：

㈠兩造於106年7月19日簽訂系爭租約，約定租賃期間自106年8月15日起至111年8月14日止，租金為每月95,000元，租金支付方式為上訴人開立次年度租金支票12張交予被上訴人收執，按月兌現，押租金（保證金）285,000元。

㈡上訴人於109年1月18日以通訊軟體LINE通知陳天皓表示欲終止租約，陳天皓以LINE傳訊上訴人表示「1月21日已將終止租賃書傳給屋主（即被上訴人）並且已讀」等語。

㈢陳天皓於109年3月間寄出紙本終止租賃書，於109年3月12日、13日有投遞未領紀錄。

㈣被上訴人於109年5月11日給付上訴人69,178元。上訴人依系爭租約第9條約定應給付被上訴人違約金190,000元。上訴人同意負擔銀行支票取回手續費150元。

五、得心證之理由：

㈠系爭租約係於何時終止？

1.上訴人主張：系爭租約已經上訴人於109年1月18日書面通知被上訴人欲於109年4月14日提前終止，並於2個月期間過後，於109年4月14日發生提前終止租約效力云云，固提出其與陳天皓之LINE對話紀錄截圖、終止房屋租賃契約書、其與被上訴人之簡訊紀錄截圖等件為證（見原審卷第25至37頁、第147至151頁），並以證人陳天皓之證述為憑。然依系爭租約第9條第2項約定：「本契約租賃期間未滿，如無法定終止原因，乙方（即上訴人）得提前終止租約，應於2個月前以書面通知甲方（即被上訴人），並賠償甲方相當於2個月租金之違約金」（見原審卷第21頁），可知系爭租約已明確約定，上訴人欲提前終止租約，應於2個月前以「書面」通知被上訴人。

2.經查，陳天皓於109年3月間寄出紙本終止租賃書，於109年3月12日、13日有投遞未領紀錄等情，為上訴人所不爭執，復觀諸被上訴人提出之信封，其上有「3/12、3/13」投遞未領之手寫字跡（見原審卷第73頁），參以證人陳天皓於本院審理時證稱：伊是先在1月21日將終止房屋租賃契約書的檔案用LINE傳給房東，再把檔案印出來給上訴人代表人李元簽名寄出給房東，上開信封裡面裝的就是終止租賃書的書面，是伊請會計蔡宜芸寄出去的等語（見本院卷第235至236頁），足見陳天皓雖於109年1月21日將終止房屋租賃契約書之「電子檔」以LINE傳給被上訴人，然其係於109年3月間委請會計將「書面」之終止房屋租賃契約書郵寄給被上訴人，堪認上訴人係於109年3月間，始將終止系爭租約之書面通知被上訴人。

3.上訴人雖主張：系爭租約簽署前後，各項租賃相關大小事宜，被上訴人均委任仲介陳天皓代為處理，足使上訴人信以為其為被上訴人授與代理權之人，得為代受租賃相關意思表示或通知云云。然民法第169條表見代理之理論基礎，乃為「權利外觀理論」此一信賴保護原則之衍伸，亦即本人依自己行為製造出相對人足以信賴之該第三人具代理權限之外觀，且相對人正當信賴該權利外觀，並因此為相應之法律行為。觀諸上訴人代表人李元與陳天皓之LINE對話紀錄，陳天皓表示「內容沒有問題的話我今天傳給房東」、「我們這邊如果要提前解約的話要提前兩個月告知」等語（見原審卷第27頁），可知陳天皓係協助上訴人將終止租約之意思表示通知被上訴人，反係接近上訴人之代理人地位，代上訴人通知被上訴人，又陳天皓從未表示其已經代理被上訴人受領終止租約之意思表示，更無代理上訴人之外觀，自無民法第169條表見代理之適用。又陳天皓於本院審理時證稱：兩造簽訂系爭租約時，伊擔任居中簽訂契約的人，伊是仲介，本件租賃相關事宜，上訴人代表人李元大部分透過伊在聯繫，之前有漏水狀況，伊有協助處理過，至於李元有沒有直接與房東

聯繫，伊不清楚等語（見本院卷第234、236頁），益可徵陳天皓身為房屋仲介，協助擔任系爭租約雙方之溝通橋樑，然無從以此推論陳天皓得代出租人即被上訴人受領終止租賃契約之書面意思表示。

4.上訴人雖主張：上訴人以LINE通訊軟體書面文字及終止租賃書WORD書面文字檔案告知，應已符合系爭租約第9條第2項之書面通知方式云云，並提出LINE對話紀錄為憑（見原審卷第31頁）。然系爭租約第9條第2項已明確約定以「書面」通知為要件，並無文義模糊之解釋空間，即應以書面為通知方式，LINE傳送「電子檔」顯然不符合兩造約定之通知方式，則縱使被上訴人在LINE對話紀錄中「已讀」陳天皓所傳送之終止租賃書「電子檔」，難認已生書面通知之效力。又兩造就終止租賃書之內容多有修改，此有終止房屋租賃契約書、提前房屋租賃解約通知書等文件在卷可參（見本院卷第247至251頁），則陳天皓所傳送之LINE「電子檔」，就被上訴人而言，難認係正式之書面通知，且被上訴人於109年3月間收受陳天皓委託蔡宜芸郵寄之書面終止租賃書後，於109年3月17日以書面向上訴人表示終止租約應以書面於2個月前通知，故應於109年3月12日起算2個月終止租約等語（見本院卷第243頁、原審卷第147頁上方截圖），是應認兩造於系爭租約已明確約定終止租約之通知方式為書面通知，上訴人主張LINE電子檔傳送之方式即為書面通知云云，尚難憑採。

5.上訴人雖舉本院106年度店建小字第10號、臺灣臺中地方法院107年度簡上字第496號判決，主張通訊軟體或簡訊等訊息均得符合書面通知之方式，然上開實務見解分別係針對工程驗收方式及消費者保護法規定之契約解除權為論述，與本件當事人契約所為之約定情形不同，自不得逕予比附爰引。

6.上訴人於109年3月12日寄送書面「終止租賃書」通知被上訴人提前終止租約，此有信封投遞未領之手寫字跡可佐（見原審卷第73頁），並為被上訴人所是認，則系爭租約於109年3月12日起算2個月終止，即於109年5月11日終止，應予認

定。

㈡茲就上訴人請求返還之數額，分述如下：

1.押租金285,000元：

依系爭租約第3條第3款約定，於租賃期滿扣除所積欠之債務後，押租金應無息返還上訴人（見原審卷第20頁），故押租金285,000元於扣除債務後，應返還上訴人。

2.109年4月份租金支票95,000元：

上訴人已交付被上訴人109年4月份租金支票95,000元，原係支付109年4月15日至109年5月14日之租金。系爭租約於109年5月11日終止，業如前述，則被上訴人保留109年4月15日至同年5月11日止之租金，有法律上原因。而109年5月12日至同年月14日共3天之租金9,500元（計算式：95,000×3/30＝9,500元），租約已經終止，被上訴人應依民法第179條、第454條予以返還。

3.復依兩造於109年5月11日手寫簽收紀錄（見原審卷第71頁），被上訴人返還上訴人之數額中，尚扣除水電費172元及35,000元招牌返還費。水電費為109年4月15日至同年5月11日期間所生水電費，系爭租約既係於109年5月11日終止，於租約有效期間所生之水電費，即應由上訴人負擔。再參以招牌返還費35,000元，係由上訴人於109年5月11日同意扣除並簽立，上訴人主張不應扣除，應由上訴人舉證證明為何不得扣除。然上訴人並未就被上訴人為何需返還此部分已扣除之招牌返還費為說明或舉證，僅主張此部分與本件訴訟無關聯性，且招牌若未拆除，將與天花板腐爛之骨架一併掉落毀壞等語（見原審卷第124頁），難認被上訴人無保留此部分招牌返還費之法律上原因，是上訴人主張應返還已扣除之招牌返還費，並無理由。

4.又上訴人依系爭租約第9條約定應給付被上訴人違約金190,000元，並同意負擔銀行支票取回手續費150元，此為上訴人所不爭執。依此計算被上訴人應返還上訴人之數額，合計為69,178元【計算式：285,000（押租金）＋9,500（3天租

金）－190,000（提前終止租約違約金）－150（支票取回手續費）－172（水電費）－35,000（招牌返還費）＝69,178元】，而被上訴人已於109年5月11日返還上訴人69,178元，亦為兩造所是認，故被上訴人業已清償上訴人上開款項。上訴人主張被上訴人保有109年4月15日至同年5月11日止之租金，以及35,000元招牌返還費等利益，為無法律上原因云云，洵屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第3條第3款約定、民法第179條、第454條規定，請求被上訴人給付上訴人120,672元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，核無違誤，上訴人提起本件上訴指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

民事第七庭　審判長法　官　姜悌文

法　官　黃愛真

法　官　許筑婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　林政彬