

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第223號

上訴人 陳許月香

陳宜美

共同

訴訟代理人 張藏文律師

被上訴人 李靖

訴訟代理人 宋立文律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年2月23日本院112年度簡字第25號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決不利於上訴人部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：陳許月香邀同陳宜美為連帶保證人，自民國109年11月11日起向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓房屋（下稱系爭房屋），雙方簽訂房屋租賃契約書，約期一年，嗣雙方再簽訂增補契約書，變更租賃期間為109年11月11日至111年11月10日止，另於111年11月4日再簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），再度續約半年，租賃期間自111年11月11日起至112年5月10日止，每月租金新臺幣（下同）2萬5,000元，陳許月香應於每月11日前繳納水、電、瓦斯及管理費等費用。然被上訴人於112年3月3、4日即以文字訊息通知陳宜美租約到期後要收回系爭房屋不再續租，嗣於同年4月10日、21日至5月11日，雙方討論退租點交事宜，原約定於同年5月11日上午點交租賃房屋，惟當日陳許月香避不見面、拒不點交還屋，經被上訴人多次催告返還系爭房屋，兩造終於112年10月15日完成返還、點交系爭房屋。經結算，陳許月香原積欠112年4月至6月、112年

01 10月1日至15日管理費計2,450元、110年11月電費2,468元、
02 112年5月11日至15日無權占用系爭房屋受有相當於租金之不
03 當得利12萬9,167元，及依照系爭租約第12條第2項約定，陳
04 許月香應付月租金1倍之懲罰性違約金12萬9,167元，合計26
05 萬3,252元，扣除陳許月香先前匯款8萬3,939元及押金5萬元
06 後，陳許月香尚欠12萬9,313元未給付。而陳宜美為陳許月
07 香系爭租約之連帶保證人，依約應負擔連帶清償責任。為
08 此，依民法第179條規定、系爭租約約定，請求上訴人連帶
09 給付等語。

10 二、上訴人則以：依系爭租約第3條第2項約定，被上訴人並未於
11 租賃期限屆滿1個月前，以書面通知上訴人不續約，故系爭
12 租約到期後，應視為自動續約半年即至112年11月10日，被
13 上訴人提前終止系爭租約並不合法，則上訴人於系爭租約屆
14 滿前有權使用系爭房屋，並未構成不當得利。又被上訴人就
15 系爭房屋內設備諸如冷氣機、門鎖、床架、瓦斯爐、熱水器
16 損壞均推諉不修繕，致房屋功能減損，未合於所約定居住使
17 用，並致上訴人受有損害，是被上訴人請求上訴人給付相當
18 於租金之不當得利及違約金，均無理由，且系爭契約第12條
19 第2項有關違約金之約定顯失公平，違反民法第74條第1項，
20 應予刪除等語置辯。

21 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
22 應連帶給付被上訴人12萬9,313元，及自112年11月14日起至
23 清償日止，按週年利率5%計算之利息，並分別為假執行及免
24 為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分全部聲明不服提起上
25 訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄
26 部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴
27 駁回。

28 四、得心證之理由：

29 (一)被上訴人主張其與陳許月香於111年11月4日簽訂系爭租約，
30 上載租賃期間自111年11月11日起至112年5月10日止，為期
31 半年，陳許月香已於112年10月15日遷出系爭房屋，兩造辦

01 理點交完成等情，有系爭租約在卷足稽（見北簡卷第19至35
02 頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真實。

03 (二)被上訴人雖主張系爭租約已於112年5月10日因租賃期間屆滿
04 而消滅。然兩造於系爭租約第3條約定：「一、自民國111年
05 11月11日起至112年5月10日止，為期半年。二、本約屆滿前
06 一個月，任一方未以書面通知他方不再續約者，視同本約自
07 動續約半年，其後亦同。三、倘若經書面通知雙方不再續
08 約，但乙方未能於約期屆滿時搬離並將房屋返還甲方，則雙
09 方同意本約延續一個月，以為搬遷還屋寬容期。但雙方合意
10 解除契約則不在此限」（見北簡卷第19頁），可知兩造有自
11 動續約半年之條款，如有一方通知他方不再續約，應以「書
12 面」於租約屆滿前「一個月」為之。觀諸系爭租約上第3條
13 第1項原先約定租賃期間為自111年11月11日起至112年11月1
14 0日止，為期一年，嗣經兩造手寫塗改租賃期間為「至112年
15 5月10日止，為期半年」，同條第2項原先記載自動續約一年
16 之約定，亦一併塗改為「半年」，並有上訴人與陳許月香之
17 在旁用印確認更改契約文字，可見兩造於111年11月4日簽約
18 時，對於系爭契約第3條之約定內容已有實質磋商討論，因
19 而約定租賃期間為半年，自動續約期間亦為半年。

20 (三)復觀諸陳宜美於111年10月23日以通訊軟體LINE傳訊上訴
21 人：「李小姐 第3條以書面通知的部分，能否改以書面通
22 知、電子郵件、line通知，以上三擇一。這樣較方便」、
23 「另外，若我們這方要搬遷，希望可一個月前通知您即可…
24 而且最主要的是，要馬上找到全家都覺得適合的房子，並不
25 容易，因此，希望若是您這方請我們搬遷，能幫忙在三個月
26 前先通知我們」，上訴人於翌(24)日回覆：「陳小姐，簽訂
27 合約是立基於雙方誠信的基礎上，公平的保障雙方的權利義
28 務，解除合約此等重大事件一份合約僅一次而已，實務上還
29 是以正式函文通知較正當重視，更何況，且甲乙雙方也都不
30 常用email，而line僅是日常輔助聯繫溝通工具，但不如函
31 件具有效力，無法取而代之」、「妳建議將『不續約聲明』

01 改為合約到期前一個月提出，這我也同意，但這應是甲乙雙
02 方都共同適用的，而不是有失公平的只限制其中一方，寬厚
03 另一方」，陳宜美復於111年10月29日傳訊：「李小姐，你
04 看這樣可以嗎，第三條第二項：本約屆滿前一個月，任一方
05 未以書面通知他方不再續約者，視同本約自動續約一年，其
06 後亦同。另，倘為乙方通知甲方不再續約，但未能及時在一
07 個月完成搬離，得自動續約一個月，不計為違約」，上訴人
08 並修改為：「二、本約屆滿前一個月，任一方未以書面通知
09 他方不再續約者，視同本約自動續約一年，其後亦同。三、
10 倘若經書面通知雙方不再續約，但乙方未能於約期屆滿時搬
11 離，則雙方同意本約延續一個月，以為搬遷還屋寬容期。但
12 雙方合意解除契約則不在此限」（見簡字卷第307至314
13 頁），足見兩造在簽訂系爭租約之前，曾仔細檢視審閱租約
14 內容，針對租期屆滿後是否自動續約，以及不再續約之通知
15 方式，均有實質進行磋商、討論。又兩造於實際簽約時，就
16 系爭租約第3條部分雖合意租約期間變更為半年，而與LINE
17 上初步擬定之文字略有不同，然關於自動續約以及不續約應
18 以書面方式於一個月前通知對方等約定條款，則與先前兩造
19 之協商並無不同，堪認兩造對於系爭租約第3條第2項約定已
20 達成合意，被上訴人如不再續約，依約即應於系爭租約屆滿
21 前一個月以書面通知陳許月香不再續約。

22 (四)被上訴人雖抗辯當時簽約時間已晚，只有修改系爭租約第3
23 條第1項、第2項將租期改為半年，漏未刪除系爭租約第3條
24 第2項及第3項，雙方並無受系爭租約第3條第2項及第3項約
25 定拘束之真意等語。惟系爭租約第3條第2項及第3項已明確
26 約定不續約通知以「書面」、「一個月前」通知為要件，並
27 無文義模糊之解釋空間，且業經兩造確認第3條第1項租期改
28 為半年後，就同條第2項約定之自動續約期間亦更改為半
29 年，兩造並蓋印以資確認，且遍觀系爭租約全部條款，兩造
30 僅有就該條內容進行手寫塗改修正，堪認兩造對於系爭租約
31 第3條第2項及第3項之約定內容具有完全認識，自不應逕予

01 忽略上開條款約定。

02 (五)依上所述，被上訴人主張其已於112年3月3日以LINE訊息向
03 陳宜美表達不再續約（見簡字卷第341至343頁），惟被上訴
04 人並未依系爭租約第3條第2項約定以書面通知上訴人，而LI
05 NE通知顯然不符合兩造約定之通知方式，是被上訴人上開通
06 知，難認已生書面通知之效力。

07 (六)被上訴人另主張陳宜美於LINE對話中已同意於同年5月10日
08 點交房屋，並請被上訴人結算水電瓦斯，交屋當天同時取回
09 押金，足見雙方已合意於112年5月10日點交，而上訴人於訴
10 訟中主張已自動續約係違反誠信原則等語。然查，陳宜美於
11 112年4月10日雖曾同意被上訴人所述於112年5月10日晚上8
12 時點交，然其亦有表示「押金請以現金返還，避免事後麻
13 煩」、「房屋點交時，應該一切都要清楚」等語，嗣經被上
14 訴人表示無法當天結算水電及退還押金，陳宜美則稱：「我
15 還是要求5/10現場退押金，否則退租一事就再研議」等語
16 （見簡字卷第395至402頁），後於112年4月21日，陳宜美再
17 稱「押金應該是當場退現金」等語（見簡字卷第47頁），顯
18 然兩造就此部分並未達成共識，由此尚難認上訴人已與被上
19 訴人達成於112年5月10日點交房屋並終止契約之合意。又兩
20 造於系爭租約第3條第2項已明確約定有自動續約之約定，並
21 特別就不續約之通知方式約定應以書面為之，且此條款係經
22 兩造協商確認後簽署，業如前述，則被上訴人自應受系爭租
23 約第3條之拘束，是上訴人於訴訟中提出系爭租約已自動續
24 約之主張，尚難認係違反誠信原則，被上訴人此部分抗辯，
25 尚非可採。

26 (七)準此，系爭租約於112年5月10日租期屆滿後，依系爭租約第
27 3條第2項約定，已自動續約半年至112年11月10日。嗣兩造
28 於112年10月15日辦理點交完成，應認此為兩造合意於112年
29 10月15日終止系爭租約。系爭租約既係於112年10月15日終
30 止，被上訴人請求陳許月香給付自112年5月11日至112年10
31 月15日占有使用系爭房屋之相當於租金不當得利，並依系爭

01 租約第12條第2項約定，請求租約屆滿後未即時遷出返還房
02 屋之懲罰性違約金，即屬無據。被上訴人請求陳許月香給付
03 不當得利及違約金，並無理由，則其依連帶保證之法律關
04 係，請求陳月美負連帶清償責任，亦難憑採。

05 (八)上訴人另主張被上訴人應負物之瑕疵及不完全給付之損害賠
06 償責任，並以此為抵銷之抗辯，惟本院既認被上訴人為無理
07 由，上訴人所為抵銷抗辯即不予審酌，併此敘明。

08 五、綜上所述，被上訴人依不當得利法律關係及系爭租約約定，
09 請求上訴人連帶給付12萬9,313元，及自112年11月13日起至
10 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准
11 許。原審判命上訴人如數給付，自有未洽。上訴意旨指摘原
12 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
17 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻
18 法官 陳冠中
19 法官 許筑婷

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
23 書記官 林政彬