

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第304號

上訴人 楊明琛
被上訴人 信星資訊股份有限公司

法定代理人 陳俊道
訴訟代理人 吳存富律師
劉柏逸律師
吳佳蓁

上列當事人間請求履行和解契約事件，上訴人對於本院臺北簡易庭113年度北簡字第10249號民事簡易判決提起上訴，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人於原審就反訴請求中部分款項，未敘明其請求權基礎，於本院中逐一特定如下，核係補充法律上陳述，尚非訴之追加、變更。

貳、實體方面：

一、本訴之主張與答辯：

(一)被上訴人起訴主張：兩造前於民國113年5月29日，經由悅弘不動產投資顧問有限公司（下稱悅弘公司）之租賃仲介，就門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號7樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並已預付4個月份租金及押金共新臺幣（下同）456,000元。然被上訴人承租後，即發現系爭房屋所有權人並非上訴人，且被上訴人之員工欲進入系爭房屋時，也不斷受到第三人之阻撓，根本無法正常使用收益。被上訴人乃於同年6月14日終止系爭租約，並請求上訴人返還上述已付之租金及押金，上訴人卻

01 不斷以其已於免租期內為被上訴人支出裝潢及整修費用云
02 云，拒絕返還。嗣兩造經由悅弘公司之仲介人員游政洋居中
03 協調，於同年6月25日簽訂和解書（下稱系爭和解書），約
04 定上訴人應於14日內給付和解金245,000元，若有遲延應再
05 給付違約金100,000元。詎上訴人於簽立系爭和解書後，迄
06 今仍未依約給付和解金，爰依民法第737條規定、系爭和解
07 書第1條約定，請求給付和解金245,000元；另依系爭和解書
08 第3條約定，請求給付違約金100,000元等語。

09 (二)上訴人答辯及上訴意旨略以：

10 1.我在簽約當時已明白告知被上訴人：系爭房屋因自益信託關
11 係登記於他人名下，我是委託人也是受益人等情，我沒有勉
12 強及欺騙被上訴人之意思。又被上訴人之員工拿著工具要打
13 除地板，發出噪音，故大樓之財委及管事住戶始要求繳納保
14 證金並提示裝修執照，並未阻擾其正常使用。

15 2.系爭和解書第5條約定：「本和解書雙方簽字後各執乙紙為
16 憑」，故系爭和解書必須經過雙方簽名始生效力。系爭和解
17 書上的「向陽室內裝修企業社」、「楊明琛」是我將印章交
18 給游政洋幫我蓋的，他把和解書交給我，跟我說先蓋章之
19 後就不用再蓋了，到時候只要簽字就可以了，但後來並沒有
20 找我簽字，故系爭和解書不成立且不生效力，被上訴人自不
21 得依系爭和解書對我求償。

22 3.被上訴人退租時，游政洋曾答應退還仲介費，但其於113年6
23 月26日傳送退仲介費的保證書給我，卻一直無法補正悅弘公
24 司的大小章，我已經把發票退回了。因此，被上訴人依系爭
25 和解書請求給付和解金、違約金，均無理由。

26 二、反訴之主張與答辯：

27 (一)上訴人反訴及上訴意旨略以：被上訴人承租後，雖已給付45
28 6,000元，但我已經配合裝修系爭房屋，支出拆除、清運、
29 仲介費、冷氣訂金、水電、X光室鉛板及搬走機器等費用共3
30 65,000元，應予扣抵，僅餘91,000元。嗣被上訴人在免租期
31 內違約退租，致我蒙受下列損害，應予賠償，申言之，依系

01 爭租約第11條第2項約定，被上訴人應賠償提前終止之租金7
02 6,000元、違約金76,000元；依系爭租約第3條第1項約定，
03 被上訴人應給付無免租期之租金60,000元；依系爭租約第3
04 條第2項約定，被上訴人應給付大樓管理費4,560元；依系爭
05 租約第8條第1項約定，被上訴人應給付裝潢保證金1,400
06 元；再依系爭租約第14條約定，被上訴人應給付裝潢執照費
07 80,000元、木板架高地板後鋪上塑膠地板費用100,000元、
08 恢復檔案室洗手台隔間鉛板費用200,000元，上開損害共59
09 7,960元，以前述租金及押金之餘額91,000元扣抵後，尚餘5
10 06,960元，被上訴人應予賠償。又因系爭和解書不成立且不
11 生效力，我自可向被上訴人求償等語。爰依上開規定，請求
12 被上訴人賠償上述損害506,960元本息等語。

13 (二)被上訴人辯以：系爭和解書第4條約定：就系爭租約終止前
14 後所生之一切紛爭或民事法律關係，雙方均同意各自負擔損
15 失，並同意拋棄對於他方之所有賠償請求權暨一切權利等
16 語，而兩造既已合意用印，自應受拘束。上訴人不得再爭執
17 系爭租約終止前後兩造所生之爭議或損失等語。

18 三、原審就本訴及反訴均為上訴人敗訴之判決，即判令上訴人給
19 付被上訴人345,000元，及自113年9月12日起至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息，並駁回其反訴。上訴人不服，
21 就本訴、反訴均提起上訴，並聲明：(一)原判決關於本訴命上
22 訴人給付及該部分假執行之宣告，暨關於反訴駁回後開第(三)
23 項之訴部分，均廢棄。(二)上開廢棄關於本訴部分，被上訴人
24 於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。(三)被上訴人應給付
25 上訴人506,960元，及自113年6月25日起至清償日止，按週
26 年利率5%計算之利息。

27 四、本院之判斷：

28 (一)兩造前於113年5月29日經由悅弘公司之租賃仲介，就系爭房
29 屋簽訂系爭租約，為兩造所不爭執（見簡上卷第229-230
30 頁），並有系爭租約在卷足憑（見北簡卷一第19-26頁），
31 可先認定。

01 (二)系爭租約記載出租人(甲方)為向陽室內裝修企業社,其代
02 表人為上訴人(見北簡卷一第19、24頁);系爭和解書則記
03 載立和解書人之甲方為向陽室內裝修企業社、上訴人,上訴
04 人並兼為向陽室內裝修企業社之代表人(見北簡卷一第17-1
05 8頁)。惟查,向陽室內裝修企業社(原名:向陽企業社)
06 係上訴人於109年8月21日成立之獨資商號,嗣因上訴人於11
07 3年12月2日將部分出資金額讓與訴外人王維君,其組織變更
08 為合夥,其後,王維君於114年2月13日將出資額轉讓與上訴
09 人,上訴人再讓與訴外人楊玉琛,業經本院調取向陽室內裝
10 修企業社之商業登記卷宗核實無誤。兩造113年5月29日簽訂
11 系爭租約,及於同年6月25日簽訂系爭和解書時,向陽室內
12 裝修企業社仍為上訴人之獨資商號,兩者為同一法人格,故
13 上訴人實為契約當事人無誤,且依當時之法人格狀態,其為
14 甲方之唯一主體,應享有或負擔系爭租約、系爭和解書所載
15 甲方之全部權利義務,且無民法第271條「數人負同一債
16 務」之問題,合先敘明。

17 (三)系爭和解書約定如下(見北簡卷一第17-18頁):

18 「...今雙方均已不願維持租賃關係,故合意終止系爭租賃契
19 約書,並就系爭租賃契約書所生之一切紛爭或損害,成立和
20 解條件如下:

21 一、甲方(即上訴人)應給付乙方(即被上訴人)24萬5,0
22 00元整。就上開款項之給付方式:

23 1. 甲方應於簽訂本和解書後7日內匯款12萬元整(不包含
24 手續費)至如下所示之乙方兆豐銀行帳戶。

25 2. 甲方應於簽訂本和解書後14日匯款12萬5,000元整(不
26 包含手續費)至如下所示之乙方兆豐銀行帳戶。

27 3. [帳戶資訊,略]

28 二、[經兩造蓋章合意刪除]

29 三、倘若甲方就前開24萬5,000元款項有給付遲延,[中間
30 文句經兩造蓋章合意刪除],經乙方催告後仍不履
31 行,甲方應再賠償乙方10萬元整。

01 四、就系爭租賃契約書終止前後所生之一切紛爭或民事法
02 律關係（包含但不限於：甲方基於系爭租賃契約書第1
03 8條所生之一切裝修或衍生費用、乙方對於甲方之違約
04 金、賠償金、回復原狀義務），甲乙雙方均同意各自
05 負擔損失，並同意拋棄對於他方之所有賠償請求權暨
06 一切權利。

07 五、本和解書雙方簽字後各執乙紙為憑。」

08 (四)系爭和解書上蓋有「向陽室內裝修企業社」、「楊明琛」之
09 印章（見北簡卷一第17-18頁），而上訴人自承：我將印章
10 交給游政洋幫我蓋，他把和解書交給我等語（見簡上卷第
11 229頁），足認上訴人知悉並同意其內容。又觀諸上訴人與
12 游政洋之line對話紀錄，可見游政洋曾詢問：「楊姐您這邊
13 是希望悅弘不動產公司將原本依照退服務費承諾書內容退還
14 給您的76,000元服務費變更為直接退給信星資訊去抵扣原先
15 協議的245,000元剩下的金額您再分期給信星資訊嗎？」、
16 「若確認沒問題，再請回覆分期的部份，您計劃時間怎麼安
17 排呢？我會回報給公司，也告知信星」，上訴人答稱：
18 「好」、「245,000元扣掉76,000元剩下169,000元分5個月
19 退」、「從12月開始，謝謝」（見北簡卷一第361頁），顯見
20 上訴人明確知悉並同意系爭和解書所載條款，並以此為基
21 礎，透過游政洋與被上訴人進一步商討分期償還之事宜，足
22 認兩造確已就系爭和解書所載條款達成合意，成立和解契約
23 無訛。

24 (五)民法第3條第2項規定：「如有用印章代簽名者，其蓋章與簽
25 名生同等之效力。」而契約上約定「簽字後生效」者，仍不
26 排除該規定之適用，此有臺灣高等法院100年度重上字第110
27 號、113年度重上字第440號民事判決意旨可參。兩造間和解
28 書第5條縱約定：「本和解書雙方簽字後各執乙紙為憑」，
29 然揆諸上開規定，蓋章與簽名有同等之效力，應認系爭和解
30 書之形式要件並無欠缺。上訴人主張系爭和解書不成立、不
31 生效力，並不足取。

01 (六)民法第736條規定：「稱和解者，謂當事人約定，互相讓
02 步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。」第737條規定：
03 「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契
04 約所訂明權利之效力。」故和解契約成立後，應依該和解契
05 約創設之法律關係以定當事人間之債權及債務關係，至於和
06 解成立以前之法律關係如何，概置不問，此有最高法院72年
07 度台上字第940號民事判決意旨可參。揆諸系爭和解書之約
08 定，足認兩造合意終止系爭租約，並就系爭租約終止前後所
09 生之一切紛爭或民事法律關係，均合意以上述和解金、違約
10 金替代之，而上訴人逾期迄今仍未給付上述和解金，則被上
11 訴人本訴依民法第737條規定、系爭和解書第1條、第3條約
12 定，請求給付上述和解金、違約金，自屬有據。而上訴人於
13 系爭和解書第4條既已拋棄對於被上訴人之所有賠償請求權
14 暨一切權利，則其反訴請求上開各項給付或損害賠償，均與
15 系爭和解書相牴觸，於法無據。

16 (七)本訴關於和解金之請求，屬於有確定期限之給付，上訴人未
17 按系爭和解書第1條所定期限履行，已陷於給付遲延。至於
18 本訴關於違約金之請求，則屬於無確定期限之給付。被上訴
19 人就上開和解金、違約金，均請求自起訴狀繕本送達翌日即
20 113年9月12日（見北簡卷一第37頁）起至清償日止，按週年
21 利率5%計付遲延利息，合於民法第229條第1項、第2項、第
22 233條第1項、第203條規定，確屬有據。

23 (八)上訴人聲請傳訊證人游政洋，以證明悅弘公司承諾書之效力
24 （見簡上卷第246頁），然此仲介費相關爭議，係上訴人與
25 悅弘公司間之法律關係，與被上訴人無涉，亦不足以動搖系
26 爭和解書之效力，自無調查必要。

27 五、綜上所述，被上訴人本訴依民法第737條規定、系爭和解書
28 第1條約定，請求上訴人給付和解金245,000元，依系爭和解
29 書第3條約定，請求上訴人給付違約金100,000元，及均自11
30 3年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
31 有理由。至上訴人反訴依上開約定請求被上訴人給付506,96

01 0元本息，則無理由。原審分別據以准駁，核無違誤，應予
02 維持。上訴人求為廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
04 據，經審酌後均認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論
05 駁，併此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

09 民事第三庭 審判長法官 楊承翰

10 法官 陳俞元

11 法官 王沛元

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

15 書記官 葉愷茹