

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第505號

上訴人 天下網路科技股份有限公司

法定代理人 吳舜華

訴訟代理人 詹榮金

被上訴人 曹其泓

訴訟代理人 張義群律師

複代理人 張庭維律師

上列當事人間請求履行租賃契約事件，上訴人對於民國114年10月3日本院114年度北簡字第6861號第一審判決提起上訴，本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣陸萬肆仟元。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之八，餘由上訴人負擔；追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、審理範圍部分：

(一)按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；上訴人於終局判決前，得將上訴撤回，民事訴訟法第262條第1項、第459條第1項前段定有明文。上開規定，依同法第436條之1第3項、第463條規定意旨，於簡易訴訟第二審程序，亦有準用。準此，原告於第二審程序中亦得撤回訴之全部或一部，惟如對造已為本案之言詞辯論，應得其同意始生撤回效力。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

01 (二)經查，本件二審訴訟程序係於民國115年4月9日10時13分宣
02 示言詞辯論終結，此有本院錄音資料查詢結果在卷可參（見
03 本院卷第243頁），上訴人卻於庭後即同日10時30分始提出
04 民事訴之聲明變更狀，為撤回有關交付房屋聲請之意思表
05 示，有該書狀、本院公務電話紀錄在卷足參（見本院卷第
06 231至235頁）。但本院已於最後言詞辯論期日行使闡明權，
07 協助上訴人表明其最終聲明之內容，上訴人於開庭期間亦不
08 曾表示已具狀撤回或變更聲明（見本院卷第225至229頁），
09 堪認上訴人民事訴之聲明變更狀係於言詞辯論終結後始提
10 出，至為明確。又本件上訴人為一審之原告，其於原審即聲
11 明請求被上訴人交付房屋（見原審卷第9頁），此部分經原
12 判決駁回後，上訴人亦就此部分聲明上訴（見本院卷第11
13 頁）。嗣上訴人於辯論終結後以上開書狀表明撤回交付房屋
14 之聲明（見本院卷第231、233頁），核非單純訴之變更追
15 加，應兼有撤回此部分起訴及上訴之意，依上開說明，被上
16 訴人既已為本案之言詞辯論（見本院卷第226頁），即應得
17 被上訴人同意始生撤回效力。經本院詢問被上訴人意見後，
18 被上訴人表示不同意撤回，有本院公務電話紀錄在卷可證
19 （見本院卷第241頁），則交付房屋部分聲明尚不生撤回效
20 力，仍在本院審理範圍之內。至於上訴人以前開書狀陳明其
21 確認之訴之請求時點，係以114年7月14日為限等語（見本院
22 卷第231頁），查上訴人已於言詞辯論終結前明確表示確認
23 之訴請求確認契約於起訴時存在，也要確認至契約約定期
24 目117年6月30日都還存在（見本院卷第226頁），核屬補充
25 或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加。故此
26 部分為攻防方法之提出，既係於言詞辯論終結後始提出，本
27 院自無庸審酌，先予敘明。

28 二、確認利益部分：

29 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
31 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明

01 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
02 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
03 院判決確認，亦不能除去其不妥之狀態者，即難認有受確認
04 判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意
05 旨參照）。又倘已提起給付之訴，不論勝訴敗訴，均具有確
06 認之性質，則再以相同請求權提起確認之訴，即屬可以代用
07 情形（最高法院110年度台上字第1841號判決意旨參照）。
08 另將來法律關係成立存否之爭議，其所根據之基礎或必要事
09 實，因尚未成立或呈現而具不確定性，倘使之成為審判對
10 象，恐耗費對造非必要應訴之勞時費用，造成法院不勝負荷
11 之困境，擠壓更迫切需求者使用訴訟制度之空間；況將來可
12 能發生之法律爭執，屬當事人於事前衡量利害關係之決策因
13 素，本得藉由專業評估、法律諮詢、與可能之對造溝通協
14 議、尋求風險分攤移轉等其他社會機制處理，非必經由確認
15 訴訟解決各面向，參互以考，可見原告就將來之法律關係，
16 不得依民事訴訟法第247條第1項前段規定提起確認之訴（最
17 高法院112年度台上字第7號判決意旨參照）。

18 (二)經查，上訴人聲明請求確認兩造間租賃法律關係存在，並於
19 言詞辯論時明確表明係請求確認租賃法律關係至117年6月30
20 日止均存在等語（見本院卷第226頁）。而就確認本院言詞
21 辯論終結日以前之法律關係部分（即114年7月14日起至115
22 年4月9日止），因上訴人請求交付房屋之前提，即係本院言
23 詞辯論終結時租賃契約法律關係仍存在，故此部分給付訴訟
24 不論勝敗，均具有確認之性質，上訴人既已聲明請求交付房
25 屋，即欠缺一併確認租賃法律關係存在之確認利益。至確認
26 言詞辯論終結日後之法律關係部分（即115年4月10日起至
27 117年6月30日止），屬將來之法律關係，依上揭說明，仍不
28 得提起確認之訴。

29 貳、實體部分：

30 一、上訴人主張：兩造於114年6月4日簽訂房屋租賃契約書（下
31 稱系爭契約），約定上訴人向被上訴人承租門牌號碼為臺北

01 市○○區○○路0段000號9樓之9房屋（下稱系爭房屋），租
02 賃期間自民國114年7月1日起至117年6月30日，每月租金新
03 臺幣（下同）3萬2,000元，上訴人並於同年6月5日給付押租
04 保證金6萬4,000元。嗣因前房客搬遷遲延等原因，兩造同意
05 延至114年7月9日交屋，詎被上訴人突於同月7、8日以通訊
06 軟體Line向上訴人為終止系爭契約之意思表示，經上訴人多
07 次催告，被上訴人仍拒絕履行交付系爭房屋之義務。系爭契
08 約第8條第2項、系爭契約附約第6條並非授與單方終止權，
09 被上訴人依該約定終止租約，實屬無據。上訴人自簽訂系爭
10 契約後，即投入大量時間、成本準備搬遷，被上訴人於交屋
11 前一日拒絕履約，影響上訴人公司營運，依系爭契約之附約
12 第6條約定，被上訴人應支付違約金6萬4,000元、房租差額8
13 萬8,000元、管理費差額5,978元、機房費用1萬500元，計16
14 萬8,478元。爰依系爭契約及民法給付遲延法律關係請求被
15 上訴人履行交付租賃物義務，並求為確認兩造間就系爭房屋
16 租賃關係存在，及請求給付16萬8,478元等語。

17 二、被上訴人以：被上訴人已於114年7月8日以Line、於同年8月
18 19日以存證信函，依系爭契約第8條第2項約定，向上訴人為
19 終止系爭契約之意思表示，並同意依系爭附約第6條約定賠
20 償2個月租金即6萬4,000元，依系爭契約第8條第2項約定，
21 租賃關係於114年7月8日終止，退步言，於114年8月7日、
22 114年8月19日、至遲於114年9月18日終止，上訴人無由再請
23 求履行租約。又系爭契約第6條所約定違約金係屬預定賠償
24 總額之違約金，上訴人不得再請求其他不履行之損害賠償，
25 另上訴人請求之賠償項目均屬系爭契約終止後所生，被上訴
26 人亦不負賠償責任等語，資為抗辯。

27 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決命被上訴
28 人應給付上訴人6萬4,000元，並駁回上訴人其餘請求，上訴
29 人就其敗訴部分不服提起上訴（聲明第1至4項），並於本審
30 為訴之追加（聲明第5項），其聲明為：(一)原判決不利於上
31 訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，確認上訴人與被上訴人間

於114年6月4日簽訂之系爭契約法律關係自114年7月14日起至117年6月30日止均存在。(三)第1項廢棄部分，被上訴人應將系爭房屋交付予上訴人使用。(四)第1項廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人10萬4,478元。(五)被上訴人應給付上訴人13萬元。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第57頁）：

(一)兩造於114年6月4日簽訂系爭契約，約定上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租賃期間自114年7月1日起至117年6月30日，每月租金3萬2,000元，上訴人並於同年6月4、5日給付押租保證金6萬4,000元（見原審卷第15至25頁）。

(二)兩造約定於114年7月9日交付系爭房屋。

(三)被上訴人於114年7月8日以Line向上訴人為終止系爭契約之意思表示。另於114年8月19日以台北正義郵局存證號碼230號存證信函，依系爭契約第8條第2項約定，向上訴人為終止系爭契約之意思表示，上訴人於114年8月19日收受（見原審卷第118、120、149頁）。

五、本院得心證之理由：

(一)系爭契約第8條第2項、附約第6條後段是否為終止權之約定及其要件、法律效果為何：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院113年度台上字第484號判決意旨參照）。次按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者。又當事人一方行使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有基於當事人約定者，謂之約定終止權。於合意終止為契約行為後，當事人間權利義務關係，依當事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契

約後，當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法第258條及第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆（最高法院112年度台上字第652號判決意旨參照）。又合意終止契約，係雙方契約當事人以第二次之契約終止原有之契約，使原有契約之效力向後歸於無效（最高法院102年度台上字第2326號判決意旨參照）。

2. 上訴人主張系爭契約第8條第2項僅係規範行使法定終止權或合意終止之程序要件，而無授予任意終止權，被上訴人不能終止租約等語，被上訴人否認之。經查，系爭契約第8條第2項約定：「租賃期滿前，如任一方擬提前終止契約時，應於一個月前以書面通知他方，擬終止之一方應支付相當於二個月租金之違約金，除另有約定外，甲方應返還押租保證金；乙方應將房屋依原狀交還甲方。」（見原審卷第17頁）、附約第6條約定：「承租人於簽約時交付出租人新台幣64,000元正以作為本契約之保證金，若出租人無法如期交屋，或是違約不出租此租賃物時，出租人須退還承租人以上保證金，並另外支付承租人同額之違約金。」（見原審卷第23頁），系爭契約第8條第2項文句結構為「於（特定期間），如…（特定情形發生）…，應…（踐行一定義務）…」，約定一造於特定期間（即：租賃期間屆滿前），發生特定情形（即：任一方擬提前終止契約）時，應踐行一定行為（即：一個月前以書面通知他方），足見兩造於簽約時，均已預見於系爭契約租賃期滿前，任一造均可能任意提前終止契約，遂續而規範行使任意終止權應遵循之方式為於一個月前以書面通知他方。再參以附約第6條後段約定之文義、字句編排，亦約定「出租人違約不出租此租賃物時」應退還保證金並給付違約金，可見兩造於締約時均已預見出租人可能有不出租此租賃物之情形，遂預為安排終止之法律效果為退還保證金、給付違約金，則解釋上系爭契約第8條第2項、附約第

01 6條後段應有容許任一造任意終止契約之意。況上訴人亦曾
02 稱：系爭契約第8條第2項本質上為形成權行使之對價安排等
03 語（見本院卷第157頁），足見上訴人亦認兩造有行使終止
04 權之約定。故應認系爭契約第8條第2項、附約第6條後段為
05 約定任意終止權之條款，始符兩造締約之真意。

06 3.又上訴人主張：該條約定上訴人負返還租賃物之義務，限於
07 已交付租賃物後，始有適用等語，但觀系爭契約第8條第2項
08 之約定結構，「應於一個月前以書面通知他方」係終止契約
09 時應遵循之方式。此後「應支付相當於二個月租金之違約
10 金」、「應返還押租保證金」、「應將房屋依原狀交還甲
11 方」均是終止契約後之法律效果，並非終止契約之前提要
12 件，上訴人主張，難認可採。

13 4.從而，系爭契約第8條第2項、附約第6條後段應解釋為約定
14 任意終止權條款，其中「於一個月前以書面通知他方」行使
15 該任意終止權應遵循之方式，至於「支付相當於二個月租金
16 之違約金」、「返還押租保證金」、「將房屋依原狀交還甲
17 方」則為終止後之法律效果。亦即，被上訴人得任意行使約
18 定終止權，於行使終止權後，即應給付2個月份租金，該2個
19 月份租金之給付、押租金之返還、房屋之返還，均非屬終止
20 權之要件。

21 (二)上訴人請求被上訴人交付房屋，有無理由：

22 1.按契約當事人約定終止契約須用一定之方式，有以保全證據
23 為目的者，亦有以契約須待方式完成始生終止之效力者（最
24 高法院88年度台上字第1726號判決意旨參照）。如當事人之
25 意思係以契約須待方式完成始生終止之效力者，當事人未依
26 約定方式終止契約，即無合法終止契約之效力。次按前項終
27 止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半
28 個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半
29 個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半
30 個月或一個月前通知之；定有期限之租賃契約，如約定當事
31 人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依

第450條第3項之規定，先期通知，民法第450條第3項、第453條定有明文。其立法理由主要在於保護承租人，課出租人應預留契約終止之期間，以免承租人措手不及（最高法院87年度台上字第580號判決意旨參照）。參酌民法第478條後段「消費借貸未定返還期限者，貸與人得定1個月以上之相當期限催告返還」之規定，其立法目的在於保護借用人，特設準備猶豫期間，使借用人能有充裕時間便於準備，至所謂貸與人得定1個月以上之相當期限催告返還，非謂貸與人之催告必須定有期限，祇須貸與人有催告之事實，而催告後已逾1個月以上相當期限者，即認借用人有返還借用物之義務（最高法院73年台抗字第413號裁定要旨參照），則依此同一法理，應認民法第450條第3項關於出租人終止租約之先期通知，倘出租人確已有通知終止租約之事實，但無預告一定之終止期限之情形時，尚得以民法第450條第3項規定為其補充解釋，亦即以終止租約之意思表示到達承租人後經過1個月之相當期限，以該1個月之末日為契約終止期，以兼顧承租人提前準備之需要及出租人處分收益自有財產之自由（臺灣高等法院106年度重上字第734號判決意旨，並經最高法院109年度台上字第1670號裁定維持參照）。

2. 上訴人主張被上訴人所辯4個時間點均不生終止契約效力等語，惟被上訴人否認之。經查，系爭契約第8條第2項為約定任意終止權之性質，行使該終止權應遵循之方式為「於一個月前以書面通知他方」，業如前述。依系爭契約第15條約定：「甲乙雙方相互間的洽詢或通知事項，除依約定方式外，如以書面通知時，概依本契約所載之地址掛號郵寄送達，任何一方遇有地址變更時，應即以書面通知他方。如未通知，而他方依本約所載通訊地址掛號郵寄送達，卻遭拒收或退還，則以函件到達之日期，視為已依本契約完成通知。地址雖未變更，惟一方無故未收或郵局招領者，亦同。」（見原審卷第21頁），足見兩造約定應以書面行使終止權，並應寄送至指定地址，而非專為證據之用，自屬民法第166

條所定之約定要式行為，於依書面行使終止權前，尚不能生合法終止之效力。而被上訴人係於114年8月19日以書面即台北正義郵局存證號碼230號存證信函，向上訴人為終止系爭契約之意思表示，上訴人並於114年8月19日收受（見兩造不爭執事項(三)），應認此際始符上開書面通知終止之要件。又上開存證信函雖未預告終止之日為1個月後，然已明確表示依系爭契約第8條第2項約定終止契約（見原審卷第118、119頁），依前揭說明，尚得以民法第450條第3項規定為其補充解釋，亦即以終止租約之意思表示到達承租人後經過1個月之相當期限（即114年9月18日）生終止之效力。

3.從而，被上訴人於114年8月19日以書面行使約定之任意終止權，經1個月後生契約終止之效力，亦即系爭契約存續末日為114年9月18日。系爭契約既已終止，則上訴人主張契約尚未終止，並不可採。上訴人依系爭契約、民法第421條、第423條之規定，請求被上訴人將系爭房屋交付予上訴人占有使用，並協助上訴人完成實際入住程序，均屬無據。

(三)上訴人請求被上訴人給付29萬8,478元，有無理由：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第229條第1項、第231條第1項定有明文。次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1、2項亦有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意

01 思定之（最高法院101年度台上字第956號判決意旨參照）。

02 2.經查，附約第6條約定應給付違約金之情形有二種，一為
03 「出租人無法如期交屋」，二為「違約不出租此租賃物」
04 （見原審卷第23頁），此應屬二種不同且獨立之情形。其
05 中，附約第6條後段「違約不出租此租賃物」之情形，在本
06 件與系爭契約第8條第2項「任一方擬提前終止契約」之情形
07 相當，此部分約定之經濟目的，均有助維護上訴人長期使用
08 租賃物之權益，則於被上訴人提前終止租賃關係時，上訴人
09 就其所受不利益之同一原因事實，應解為僅得擇一依系爭契
10 約第8條第2項或附約第6條後段請求違約金。又系爭契約第8
11 條第2項係用以促使被上訴人履行「交付租賃物」之義務，
12 係為確保債權效力所定之強制罰，雖未載明「懲罰性」之字
13 樣，然仍應認該等約定之性質為懲罰性違約金。至於附約第
14 6條前段約定「出租人無法如期交屋」之情形亦應給付違約
15 金，該違約金性質應係給付遲延之損害賠償，此與系爭契約
16 第8條第2項及附約第6條後段之情形並不相同，又此部分並
17 無其他特別約定，則依民法第250條第2項規定，視為總額預
18 定性之違約金。準此，於被上訴人提前任意終止契約時，上
19 訴人得依系爭契約第8條第2項之約定請求6萬4,000元之懲罰
20 性違約金；另於被上訴人遲延交付房屋時，上訴人得依附約
21 第6條前段約定請求被上訴人給付債務不履行總額預定性之
22 違約金6萬4,000元。且揆諸首揭說明，上訴人請求系爭契約
23 第8條第2項之懲罰性違約金外，尚得請求債務不履行之損害
24 賠償，亦即不影響上訴人依附約第6條前段損害賠償總額預
25 定性違約金之請求權。

26 3.次查，被上訴人自始未交付房屋予上訴人，且於114年9月18
27 日依系爭契約第8條第2項約定提前終止系爭契約，業如前
28 述。則上訴人依系爭契約第8條第2項約定請求被上訴人給付
29 懲罰性違約金6萬4,000元，即屬有據。另上訴人主張因被上
30 訴人遲延交付房屋，故須於他址租屋（即上訴人原先所租房
31 屋），進而受有租金差額損害2萬2,000元、管理費差額損害

01 5,978元、遲延返還他址房屋所生違約金19萬6,000元、機房
02 費用1萬0,500元等情，已提出該他址租賃契約書、遠傳電信
03 申請服務明細為證（見原審卷第130至134頁，本院卷第67至
04 69頁），但無證據佐證已經給付違約金19萬6,000元，審諸
05 被上訴人確有遲延履行交屋義務之行為，堪認上訴人因不能
06 遷入系爭房屋，仍有必要於他址繼續租屋，此間所生租屋費
07 用差額、管理費差額、機房費用、舊屋未遷出之違約金，核
08 與被上訴人給付遲延行為間具有相當因果關係，屬給付遲延
09 之損害賠償，惟兩造已透過附約第6條前段特定並限定損害
10 賠償總額為6萬4,000元，則上訴人請求債務不履行損害賠償
11 總額預定性違約金6萬4,000元，應屬有據，逾此範圍，難認
12 有據，應予駁回。

13 4.綜上，上訴人依系爭契約第8條第2項約定，請求被上訴人給
14 付懲罰性違約金6萬4,000元，並依民法第229條第1項、第
15 231條第1項規定、附約第6條前段約定，請求被上訴人給付
16 債務不履行損害賠償總額預定性違約金6萬4,000元，共12萬
17 8,000元，應屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據。

18 六、綜上所述，上訴人依民法第229條第1項、第231條第1項規
19 定、系爭契約第8條第2項、附約第6條前段約定，請求被上
20 訴人給付12萬8,000元，為有理由，應予准許；逾此範圍之
21 請求，則無理由，應予駁回。原審判命被上訴人賠償上訴人
22 之金額為6萬4,000元，並駁回上訴人其餘請求，尚有未合，
23 上訴意旨就駁回上訴人6萬4,000元（計算式：12萬8,000
24 元-6萬4,000元=6萬4,000元）之請求部分，指摘原判決不
25 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主
26 文第2項所示。至原審駁回上訴人超過12萬8,000元之請求部
27 分，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
28 理由，自應由本院駁回此部分上訴。上訴人追加之訴請求被
29 上訴人給付13萬元，為無理由，應予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，追加之訴為
無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、
第2項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
民事第四庭 審判長法 官 林修平

法 官 王雅婷

法 官 廖哲緯

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 5 月 14 日
書記官 何嘉倫