

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第14119號

原告 西米創意設計有限公司

法定代理人 蔡歐寶

訴訟代理人 沈志成律師

吳意淳律師

被告 龐淑雲

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告透過仲介田佳平，於民國112年7月24日與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租被告所有位於臺北市○○區○○路00巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋），每月租金為新臺幣（下同）65,000元，押金3個月為195,000元，租賃期間自112年9月1日起至117年8月31日止，自112年9月1日起至112年10月31日止為免租金搬遷期，並於系爭租約第8條第1項約定：「契約租賃期限未滿，雙方擬提前終止本合約時，應預先於終止前1個月以書面通知對方，並應賠償對方相當於3個月租金額之違約金。」（下稱系爭約定），原告並於簽約當場交付押租金195,000元（下稱系爭押租金）予被告。嗣被告要求租期內調漲租金之權利、取消免租期等未果，即於兩造、訴外人即原告法定代理人之配偶陳瑋齡、田佳平之Line群組（下稱群組）表達片面終止合約之意。田佳平於群組內協調雙方重議租賃條件或解決方案，而陳瑋齡於同年7月30日於群組內提出解決方案未果後，被告隨即於群組內發文表示「請你把帳戶提供一下，也好將您

01 的押金退還給您！我是一個生活很簡單的人，就是沒有專業
02 才會輕信他人。謝謝妳您的提醒，我以後會多加注意的。」
03 等語，原告認被告已違約並要求被告履約。被告於簽約後反
04 悔不租，片面希望更改租賃條件未果後，即單方終止租約，
05 自應給付原告違約金等語。爰依系爭租約、系爭約定之法律
06 關係，提起本件訴訟，並聲明：請求被告給付原告195,000
07 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
08 計算之利息。

09 二、被告則以：原告於112年7月24日以爭取時效為由，要求被告
10 先簽立系爭租約，以利原告據以向臺北市政府申請裝潢許可
11 證之用，俟裝潢設計圖完成並經被告確認後，雙方再辦理工
12 院公證，完成租賃作業。系爭租約上原告公司未蓋大小章、
13 出租人未簽名、出租人及承租人均未蓋章，足證系爭租約無
14 效。雙方後續於群組討論裝潢細節意見分歧，甚至聲稱想拆
15 掉系爭房屋承重樑，被告慎重考慮後表示只願以系爭房屋現
16 況出租以停止裝潢爭議，每月租金相同，並未提出終止系爭
17 租約。嗣陳瑋齡於同8月4日在群組與田佳平的對話內容提出
18 終止系爭租約，要求被告必須在中午前退還系爭押租金，並
19 強迫被告承認違約傳道歉函給原告，事實是原告提出終止系
20 爭租約並請田佳平處理，因此被告不願簽道歉函。田佳平於
21 群組秀出原告公司帳號及終止房屋租賃協議書（下稱系爭協
22 議書）給雙方輪流簽名。被告為避免再發生爭吵後謹慎簽署
23 系爭協議書，並於當日將原告交付被告的系爭押租金存入原
24 告提供的帳號內等語，資為抗辯，為此聲明：原告之訴駁
25 回。

26 三、得心證之理由：

27 原告主張被告提前終止租約，違反系爭租約之系爭約定，而
28 請求被告給付違約金等節，惟被告否認，並以上開情詞置
29 辯。是本院應審酌者厥為：(一)系爭租約是否有效成立？(二)原
30 告主張被告需依系爭租約第8條第1項給付違約金，是否有理
31 由？

01 (一)系爭租約成立並發生效力。

02 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
03 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如
04 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
05 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
06 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
07 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
08 合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨可資
09 參照）。

10 2.經查：原告主張系爭租約於112年7月24日成立等節，惟被告
11 以未經原告法定代理人簽名且未蓋大、小章為由否認。經
12 查，原告於本院審理時已自陳群組對話資料內之陳瑋齡即為
13 原告法定代理人之配偶，且陳瑋齡於言詞辯論時亦證稱：我
14 是原告之員工，承租系爭房屋的事情是我和被告進行洽談等
15 語（見本院卷第302頁），足見陳瑋齡於兩造間之系爭租約
16 相關事宜中代理原告為意思表示，依民法第103條第1項之規
17 定，陳瑋齡所為之意思表示即直接對原告發生效力，應可認
18 定。

19 3.復查，兩造間群組對話記錄中，陳瑋齡表示「請問我們是否
20 可以下週簽約？」，被告亦以表情符號回覆可以，輔以陳瑋
21 齡於言詞辯論中證述：系爭租約上的原告簽名為原告法定代
22 理人的字，雖然沒有蓋大、小章，但是簽名的效力應等同於
23 蓋章等語（本院卷第303頁），並有系爭租約在卷可按（本
24 院卷第107頁至第111頁），足徵系爭租約中記載之租賃標
25 的、租金、租期、押租金之內容完備，契約重要之點均已詳
26 載，並經原告表示同意後簽名，縱原告未蓋公司章亦不生影
27 響兩造間意思表示一致，租賃契約即已成立生效，兩造即應
28 受租約之拘束。是被告抗辯系爭租約原告未蓋章不生效力云
29 云，自無可採。

30 (二)原告主張被告依系爭約定給付違約金，並無理由。

31 1.經查，依系爭約定：「契約租賃期限未滿，雙方擬提前終止

01 本合約時，應預先於終止前1個月以書面通知對方，並應賠
02 償對方相當於3個月租金額之違約金。」之內容，業授予契
03 約雙方均得提前終止租約之終止權限。綜以原告之代理人陳
04 瑋齡於系爭租約簽立後之同年7月30日傳送：「不用談了，
05 違約的部分麻煩你們處理！如果龐小姐不付違約金 我會請我的
06 律師發律師函 我要的主要不是錢是態度！這種輕視合約
07 反覆不一的態度 是令人非常失望反感的！」等內容訊息予被
08 告。被告則於同日晚上8時17分回傳：「請你把帳戶提供一
09 下，也好把押金退還給您!...」等內容訊息予陳瑋齡等情，
10 有群組對話記錄擷圖在卷可查（本院卷第181頁至第182
11 頁）。復以原告訴訟代理人自承：「被告不願意履行租約，
12 所以原告仲介才會提出系爭協議書。」等語。另細譯系爭協
13 議書所載：「一、雙方同意民國112年7月24日於臺北市○○
14 區○○路00巷0號1樓所訂立的租賃契約，提前於112年8月4
15 日終止。二、雙方同意提前終止合約，不需支付合約上載明
16 之3個月租金作為違約金。三、甲方（即被告）應無息退還
17 乙方（即原告）押金共195,000元。」、協議日期為112年8
18 月4日等情，有群組對話記錄擷圖、系爭協議書在卷可按
19 （本院卷第156頁、第139頁、第145頁），且被告並於協議
20 當日匯款系爭押租金至原告公司帳戶，亦有玉山銀行存款回
21 條在卷可參（本院卷第151頁），足徵兩造以通訊軟體傳遞
22 訊息所為之意思表示，係合意終止系爭租約，且依系爭協議
23 書第二項約定，兩造不需支付系爭租約其中系爭約定3個月
24 租金作為違約金等情，應可認定。則兩造既合意終止系爭租
25 約，原告自不得反以被告單方片面終止租約為由，請求被告
26 給付違約金。

27 2.原告固主張被告片面希望更改租賃條件未果後，即片面終止
28 租約等語。惟查，觀諸兩造間群組對話紀錄，被告以「我一
29 開始跟您報告熱水裸露在外面，您說會弄地板，我以為會把
30 熱水管理在地面下了，誤會您的意思了！抱歉！」、「…我
31 所謂的拆地板，以為您全部換掉地板，將熱水管理在地板

01 下，有一個整體的感覺，是需要時間的！體諒這些才很有誠
02 意免租期兩個月，也因為這些變動需要成本，我才願意五年
03 不漲租金…」，原告以「合約都寫得很清楚兩個月免租期跟
04 五年租約 現在要改成可以漲價房租？還要改成免租金費用
05 減少 這就是違約」等語回覆，有兩造間對話紀錄在卷可稽
06 （本院卷第275頁、第172頁），堪認被告願給予原告免租
07 期、租約期間不漲租金之優惠，係基於考量原告需為熱水管
08 裝潢之事項，在了解並非將熱水管理在地面下後，即失去給
09 予優惠之目的，並非於訂約後被告片面欲更改租賃條件之結
10 果，核屬於兩造間就系爭租約細項部分相互磋商之過程，自
11 無從逕以推論被告即有終止系爭租約之意思，是原告所主張
12 實無所據。

13 3.基此，原告依系爭租約中系爭約定，請求被告賠償3個月租
14 金作為違約金，即屬無據，應予駁回。

15 四、綜上，原告依系爭租約中系爭約定，請求被告給付原告195,
16 000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
17 5%計算之利息為無理由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 本院審酌後，核與本件之判決結果不生影響，爰不逐一論
20 駁，併此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

23 臺北簡易庭 法 官 黃莉莉

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
26 庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按
27 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
28 納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

30 書記官 黃慧怡

