

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第10249號

原告 信星資訊股份有限公司

即反訴被告

法定代理人 陳俊道

訴訟代理人 吳存富律師

劉柏逸律師

被告 楊明琛

即反訴原告 之4

上列當事人間請求履行和解契約事件，本院於中華民國114年4月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬伍仟元，及自民國一百一十三年九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一

01 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
02 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
03 間有牽連關係。經查，原告提起本件訴訟，主張兩造曾於民
04 國113年5月29日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），嗣
05 因退還租金及押金之爭議，兩造於113年6月25日簽訂和解書
06 （下稱系爭和解書），惟被告未履行而請求被告履行系爭和解
07 書；而反訴原告於113年10月4日本於兩造間之系爭租約提起
08 反訴，請求反訴被告賠償因毀約之損失，經核本訴與反訴均
09 係基於同一紛爭，是與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
10 係，故其提起反訴，核無不合，應予准許。

11 乙、實體部分：

12 壹、本訴部分：

13 一、原告主張：兩造前於113年5月29日，經由悅弘不動產投資顧
14 問有限公司（下稱悅弘公司）之租賃仲介，雙方就門牌號
15 碼：臺北市○○區○○路○段00號7樓房屋（下稱系爭房
16 屋）簽訂系爭租約。然原告承租後，即發現系爭房屋存在所
17 有權與出租人不相符之產權問題，且原告之員工欲進入系爭
18 房屋時，也不斷受到第三人之阻撓，根本無法正常使用系爭
19 房屋作為公司營業處所。原告旋即於113年6月14日向被告表
20 示終止系爭租約，並請求被告應返還已預付之4個月租金暨2
21 個月押金，共計新臺幣（下同）456,000元。惟被告卻不斷
22 以其已於免租期期間，為原告支出裝潢及修整費用云云，拒
23 絕返還所有租金款項。嗣兩造於113年6月19至25日間，經由
24 悅弘公司以及仲介游政洋之居中協商後，原告為避免遲遲無
25 法回收部分已付之租金款項，遂同意放棄將近半數之租金款
26 項，而被告也同意退回部分租金款項，即於113年6月25日與
27 被告簽訂系爭和解書，並同意訂定以下和解條款：【第1條
28 約定：「甲方(即被告)應給付乙方(即原告)245,000元。就
29 上開款項之給付方式：(一)甲方應於簽訂本和解書後7日內匯
30 款12萬元（不包含手續費）至如下所示之乙方兆豐銀行帳
31 戶；(二)甲方應於簽訂本和解書後14日匯款125,000元（不包

01 含手續費)至如下所示之乙方兆豐銀行帳戶。」。第3條約
02 定：「倘若甲方就前開245,000元款項有給付遲延，經乙方
03 催告後仍不履行，甲方應再賠償乙方10萬元。」】。詎被告
04 於簽立系爭和解書後，即未依約於簽約後之7日內即113年7
05 月2日匯付第1筆約定之12萬元和解款項。嗣原告旋即於113
06 年7月8日以信星字第202407701號函催告被告應於到113年7
07 月12日前，依約向原告匯付245,000元之和解款項，惟被告
08 迄未給付，爰依民法第737條規定，及系爭和解書第1條、第
09 3條約定，訴請被告給付245,000元之和解款項，以及10萬元
10 之約定賠償金等語。並聲明：被告應給付原告345,000元，
11 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
12 算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：原告承租後發現系爭房屋所有權人和出租人不相
14 符之產權問題，被告在簽約當時，已明白告知，因信託關係
15 名字是受託人名字，被告是委託人也是受益人，是自益信
16 託，法院的一審判決也給原告看了，謄本、信託契約，都給
17 悅弘公司之租賃仲介，也告知原告了解，被告沒有勉強及欺
18 騙原告之意思。又原告主張其員工欲進入系爭房屋時不斷受
19 到第三人之阻擾，然依系爭租約第6條約定租賃物之使用與
20 限制，第4小項內載明，乙方應遵守住戶規約。而大樓明定
21 裝潢期要繳納保證金5萬元給管委會，完工時1天扣100元，
22 其餘的退還。另施工中要申請裝修執照，經被告詢問管理
23 員，是原告之員工拿著工具要打地且發出打地的聲音，故會
24 受到大樓之財委及管事的住戶要求，繳保證金及提示裝修執
25 照，不是正常上班而遭到阻擾。再者，兩造並未達成和解，
26 系爭和解書係原告預打的，且系爭和解書第5條約定，雙方
27 簽字後各執乙紙為憑。惟被告並未簽字也未填日期，又系爭
28 和解書上手寫身分證號碼及日期並未經被告同意而填寫，且
29 系爭和解書與被告留存之版本不同等語，資為抗辯。並聲
30 明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
31 供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原告主張兩造前於113年5月29日，經由悅弘公司之租賃仲
02 介，雙方就系爭房屋簽訂系爭租約等情，業據其提出系爭租
03 約影本在卷可稽(見本院卷(一)第19-24頁)，復為被告所不爭
04 執，堪信原告主張之前揭事實為真實。

05 四、按稱和解者，謂當事人約定互相讓步，以終止爭執或防止爭
06 執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事
07 人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737
08 條分別定有明文。再按和解內容，倘以他種法律關係替代原
09 有法律關係者，則係以和解契約創設新法律關係，故債務人
10 如不履行和解契約，債權人應依和解創設之新法律關係請求
11 履行，不得再依原有法律關係請求給付，最高法院著有83年
12 台上字第620號判例可資參照。經查，原告主張兩造曾簽訂
13 系爭租約，嗣因退還租金及押金之爭議，又於113年6月25日
14 簽訂系爭和解書等情，業據其提出系爭和解書、系爭租約、
15 催告函、line對話紀錄截圖照片等件影本在卷可稽(見本院
16 卷(一)第17-32、361-366頁)。被告雖辯稱兩造並未達成和解
17 云云，惟觀諸原告提出被告與悅弘公司仲介游政洋之line對
18 話紀錄，仲介游政洋：「楊姐您這邊是希望悅弘不動產公司
19 將原本依照退服務費承諾書內容退還給您的76,000元服務費
20 變更為直接退給信星資訊去抵扣原先協議的245,000元剩下
21 的金額您再分期給信星資訊嗎？」、「若確認沒問題，再請
22 回覆分期的部份，您計劃時間怎麼安排呢？我會回報給公
23 司，也告知信星」，被告：「好」、「245,000元扣掉
24 76,000元剩下169,000元分5個月退」、「從12月開始，謝
25 謝」(見本院卷(一)第361頁)，且被告於114年2月18日言詞辯
26 論筆錄亦不爭執前揭對話紀錄形式上之真正(見本院卷(一)第
27 369、370頁)，堪認被告確有與原告達成和解，是被告前揭
28 所辯，並不足採。次查，徵諸系爭和解書之內容，係兩造間
29 系爭租約之糾紛，達成和解協議，和解方式為：第1條約
30 定：「甲方(即被告)應給付乙方(即原告)245,000元。就上
31 開款項之給付方式：(一)甲方應於簽訂本和解書後7日內匯款

01 12萬元（不包含手續費）至如下所示之乙方兆豐銀行帳戶；
02 (二)甲方應於簽訂本和解書後14日匯款125,000元（不包含手
03 續費）至如下所示之乙方兆豐銀行帳戶。」。第3條約定：
04 「倘若甲方就前開245,000元款項有給付遲延，經乙方催告
05 後仍不履行，甲方應再賠償乙方10萬元。」（見本院卷(-)第
06 17頁）。足見系爭和解方案成立後，兩造間已創設新法律關
07 係，揆諸前開說明，原告請求被告履行系爭和解方案內容即
08 屬有據。而被告簽約後即未遵期給付和解金，是原告依系爭
09 和解書，請求被告給付245,000元及10萬元之約定賠償金，
10 共計345,000元，為有理由。

11 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
16 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
17 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
18 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明
19 文。經查，原告行使對被告之請求權，係以支付金錢為標
20 的，給付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告
21 始負遲延責任。揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀
22 繕本送達之翌日即113年9月12日（見本院卷(-)第37頁）起至
23 清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為有理
24 由，應予准許。

25 六、從而，原告提起本件訴訟，請求被告給付345,000元，並自
26 113年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
27 由，應予准許。

28 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
29 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
30 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執
31 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

01 貳、反訴部分：

02 一、反訴原告主張：系爭租約於113年5月29日在反訴被告公司之
03 會議室，反訴被告提出承租系爭房屋，需要反訴原告配合修
04 改和增加的部份，同時反訴原告也是承租方，也提供稅單和
05 房屋謄本及樓下大門和7樓之進門鑰鎖，及公司設籍同意
06 書，並聲明系爭房屋係繼承的，上面有信託問題，反訴原告
07 是委託人，也是實質受益人，信託契約並沒有說委託人不能
08 出租，第一審訴訟判決亦表明信託可以取消，並告知有任何
09 問題打電話給反訴原告，反訴原告會處理，且悅弘公司仲介
10 游政洋亦知道此事，反訴原告亦給反訴被告1個多月之免租
11 金裝潢期，惟期間反訴被告需支付免租金裝潢期間之水費、
12 電費、管理費，雙方在沒有爭議之情況下簽訂系爭租約，反
13 訴原告亦同時簽一份同意支付悅弘公司仲介游政洋1個月仲
14 介費，反訴被告亦知之甚詳，且反訴原告亦同意反訴被告要
15 求需拆除之部份。反訴被告於113年3月30日網轉342,000元
16 予反訴原告，悅弘公司仲介游政洋分別轉11,400元及
17 102,600元予反訴原告，以上反訴原告合計收受456,000元。
18 而反訴原告因反訴被告要求拆除、清運、仲介費、冷氣訂
19 金、水電、X光室鉛板及搬走機器共支出合計365,000元。詎
20 反訴被告於6月25日告知終止系爭租約，然依系爭租約第11
21 條約定，反訴被告提前終止租約應1個月前書面通知反訴原
22 告，並賠償反訴原告相當1個月租金之違約金，故反訴被告
23 應付反訴原告提前告知1個月租金76,000元及違約金1個月
24 76,000元，又反訴被告因未履行租約故無免租期，1天算
25 2,000元，5月29日至6月25日算30日，共6萬元、6月大樓管
26 理費為4,560元、裝潢保證金1,400元，以上合計217,960
27 元。再依系爭租約第14條約定，一方若有違約情事可歸責之
28 事由，致損害他方之權益時違約或可歸責方應賠償他方，故
29 違約方反訴被告應賠償反訴原告，裝修執照規費8萬元、木
30 板架高地板後鋪上塑膠地板10萬元、恢復檔案室洗手台隔間
31 牆鉛板20萬元，合計共38萬元。反訴原告因反訴被告決定承

01 租系爭房屋而支出共962,960元，扣除已收受456,000元，故
02 反訴被告違反系爭租約應賠償損失為506,960元，及自113年
03 6月25日至清償日止按週年利率5%計算利息等語。並聲明：
04 反訴被告應給付反訴原告506,960元，及自113年6月25日起
05 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

06 二、反訴被告辯稱：系爭和解書既為兩造合意用印，且系爭和解
07 書第4條約定就系爭租賃契約書終止前後所生之一切紛爭或
08 民事法律關係，雙方均同意各自負擔損失，並同意拋棄對於
09 他方之所有賠償請求權暨一切權利，故本件反訴原告不得再
10 為爭執系爭租約終止前後兩造所生之爭議或損失。況反訴被
11 告係於承租系爭房屋後，請求反訴原告應依法取得室內裝修
12 許可時，始知悉系爭房屋之所有權人根本並非其反訴原告本
13 人，而係反訴原告積欠龐大債務之債權人李俊霆，且據反訴
14 原告所出具之聲明書指稱，李俊霆也為一逃亡在外之通緝
15 犯，因此系爭房屋也遭受臺灣桃園地方檢察署為禁止處分之
16 登記。故反訴原告對於系爭房屋產權之說明，完全並非反訴
17 原告於承租時所述，且也明顯違反系爭租約所載【甲方為所
18 有權人】之旨，反訴被告實無從得知反訴原告係透過何手段
19 取得李俊霆之身分證影本以申請裝修，更擔憂日後會有他人
20 要求反訴被告遷離系爭房屋。當反訴被告之員工欲進入系爭
21 房屋時，即不斷受到反訴原告之債務人或其他第三人之阻
22 撓，而根據第三人告知，反訴原告在外已積欠大量債務，
23 系爭房屋已非反訴原告所有，應不得使用或裝修，此即導致
24 反訴被告根本無法正常使用系爭房屋作為公司之營業處所。
25 反訴被告依系爭租約第10條第4項約定向反訴原告終止系爭
26 租約，而兩造協商時，反訴原告拒絕返還反訴被告已預付之
27 4個月租金暨2個月押金，共計456,000元，嗣經房仲游政洋
28 居中協調，反訴被告放棄21萬餘元將近半數之租金款項，反
29 訴原告始同意成立系爭和解書。反訴原告雖主張反訴被告導
30 致其蒙受裝修系爭房屋等損失，反訴被告應依約再賠償反訴
31 原告506,960元云云，姑不論反訴原告針對系爭租約之損害

01 賠償請求權業已全部拋棄，反訴原告係以無法核驗真實性之
02 私文書或報價單，空泛臚列其基於系爭租約所生之損害，然
03 均未提出其實際支出之相應收據與事證，以佐證其損害之真
04 實性，其主張自不足採，反訴原告之訴並無理由等語。並聲
05 明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，反訴被告願供擔
06 保，請准宣告免假執行。

07 三、經查，系爭和解書成立後，兩造間已創設新法律關係等情，
08 已如前述，再稽諸系爭和解書第4條約定：「就系爭租賃契
09 約書終止前後所生之一切紛爭或民事法律關係（包含但不限
10 於：甲方（即反訴原告）基於系爭租賃契約書第18條所生之一
11 切裝修或衍生費用、乙方（即反訴被告）對於甲方之違約金、
12 賠償金、回復原狀義務），甲乙雙方均同意各自負擔損失，
13 並同意拋棄對於他方之所有賠償請求權暨一切權利。」（見
14 本院卷（一）第18頁），是反訴原告已同意拋棄對於反訴被告之
15 所有賠償請求權暨一切權利，則反訴原告請求反訴被告賠償
16 就系爭租約造成反訴原告之損失，即無理由。

17 四、從而，反訴原告提起本件訴訟，請求反訴被告給付506,960
18 元，及自113年6月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息，為無理由，應予駁回。

20 參、本件本訴與反訴之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，
21 及未經援用之證據，暨聲請調查之證據，經本院斟酌後核與
22 判決之結果並無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

23 肆、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

25 臺北簡易庭

26 法 官 郭美杏

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
29 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
30 ）。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

