

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第78號

上訴人 啟貞建設有限公司

法定代理人 郭啟貞

訴訟代理人 邱振宗律師

被上訴人 啟辰工業有限公司

法定代理人 蔡承諭

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國113年4月11日本院岡山簡易庭112年度岡簡字第542號第一審判決，提起上訴，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人前向上訴人承租坐落高雄市○○區○○段00○0地號土地上之未辦理保存登記建物（下稱系爭建物），並簽立房屋租賃契約書，約定租賃期間自民國112年2月16日起至114年2月15日止，每月租金為新臺幣（下同）30,000元（下稱系爭租約）。詎被上訴人於112年2月16日給付第一期租金後，即未再依約給付，則被上訴人自112年3月16日起至同年7月15日止，已積欠租金共120,000元。又被上訴人積欠租金，復未與上訴人聯繫告知，而有預為請求之必要，故上訴人自得請求被上訴人自112年7月16日起至114年2月15日止，按月給付上訴人30,000元，為此，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟等語。並於原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人120,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息；(二)被上訴人應自112年7月16日起至114年2月15日止，按月給付上訴人30,000元。

01 二、被上訴人則以：兩造前於112年1月間商討廠房租賃事宜，因
02 系爭建物面積恐無法作為被上訴人廠房起重機具配置需求，
03 故兩造協議，倘簽約後系爭建物不符被上訴人需求者，被上
04 訴人得逕行解約，上訴人同意並訂立系爭租約第16條之約
05 定，賦予被上訴人得期前解約惟需扣取押金做為系爭租約違
06 約金之約定。是系爭租約之始期方自112年2月16日起，給予
07 被上訴人1個月時間詢問及安裝機械配置之時間，被上訴人
08 並先給付1個月租金及2個月押金共90,000元予上訴人，上訴
09 人並表示倘期前解約，將會退還1個月租金予被上訴人。嗣
10 被上訴人確認系爭建物無法符合被上訴人所需配置，故自11
11 2年1月30日起，即不斷以電話聯繫上訴人，表示欲解除系爭
12 租約，並交還廠房鑰匙，然上訴人卻推託不理。被上訴人迫
13 於無奈，乃於112年3月9日寄發存證信函予上訴人，再為解
14 除契約之意思表示，上訴人仍置之不理。被上訴人遂向岡山
15 區調解委員會申請調解，上訴人未加理會，亦未到場。兩造
16 既曾就系爭建物面積是否符合被上訴人需求而為協議，則經
17 被上訴人確認後發現不符需求後，自得依系爭租約第16條約
18 定解除契約，上訴人不得再向被上訴人請求給付租金。再依
19 系爭租約第18條約定，被上訴人已於112年1月30日以通訊軟
20 體LINE通知上訴人終止系爭租約，則上訴人至多可自112年2
21 月16日起收取3個月租金，現上訴人既已收取1個月租金、2
22 個月押金，經抵充後，上訴人已不得向被上訴人再請求給付
23 租金等語，資為抗辯。並於原審聲明：(一)上訴人之訴駁回；
24 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、原審審理結果，認兩造就系爭建物有成立系爭租約，被上訴
26 人並已於112年1月30日通知上訴人終止系爭租約，依系爭租
27 約第18條約定，系爭契約應於3個月後之112年4月29日終
28 止，而被上訴人於簽立系爭契約時已給付1個月租金30,000
29 元及押租金60,000元共90,000元，扣除被上訴人應給付自11
30 2年2月16日起至同年4月29日共2個月又14日之租金74,000元
31 【計算式：30,000元×2個月+30,000元×14/30=74,000

01 元】，尚剩餘16,000元，故被上訴人已無需再給付上訴人租
02 金，而為上訴人敗訴之判決。

03 (一)上訴人不服提起上訴，除援用原審主張及陳述外，另補陳：
04 兩造於112年1月30日雖有LINE之通話紀錄，然僅能表示兩造
05 有通話4分鐘，並無法證明兩造之通話內容，且證人即被上
06 訴人之同居人蔡綺甄雖於原審證稱被上訴人於112年1月30日
07 有向上訴人表示欲終止系爭租約，然蔡綺甄並未親自聽聞上
08 開通話，自難率認被上訴人於112年1月30日確有向上訴人為
09 終止系爭租約之意思表示。被上訴人於112年3月9日雖有寄
10 發存證信函予上訴人，姑不論實際上有無送達上訴人，觀其
11 內容，僅係表明曾於112年1月30日致電欲終止系爭租約，亦
12 無再次為終止租約之意思表示，是系爭租約並未經被上訴人
13 合法終止。縱鈞院認系爭租約業經合法終止，依民法第250
14 條第1項規定，及系爭租約第16條、第18條約定，被上訴人
15 提前終止時，除應於3個月前通知上訴人外，應再支付上訴
16 人2個月租金作為違約金，從而，上訴人自得逕自被上訴人
17 給付之押租金中扣除2個月租金作為「違約金」，則本件押
18 租金60,000元經扣除違約金後，已無剩餘金額可供抵充被上
19 訴人所欠繳之「租金」，原判決未察，逕以本件押租金抵充
20 被上訴人所欠繳之「租金」，自有未洽等語。並於本院聲
21 明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應給付上訴人120,000元，
22 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
23 之利息；3.被上訴人應自112年7月16日起，按月給付上訴人
24 租金30,000元至114年2月15日租約期滿之日止。

25 (二)被上訴人則援引原審答辯，另補充：被上訴人於112年1月30
26 日以LINE與上訴人語音通話，表示希望可以終止系爭租約，
27 並請求上訴人不要扣那麼多租金，惟上訴人未同意，並表示
28 兩造已經簽訂系爭租約，不想理會被上訴人等語。並於本院
29 聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執之事項

31 (一)被上訴人前向上訴人承租系爭建物，並簽立系爭租約，約定

01 租賃期間自112年2月16日起至114年2月15日止，每月租金3
02 0,000元。

03 (二)被上訴人已給付第1個月租金30,000元及2個月押租金60,000
04 元共90,000元。

05 (三)被上訴人於112年3月9日依系爭租約所載上訴人之地址（即
06 高雄市○○區○○路00巷00弄000號）寄發燕巢義大醫院郵
07 局存證號碼2號存證信函（下稱系爭存證信函，岡簡卷第59
08 頁）通知上訴人解除系爭租約，該存證信函後因招領逾期而
09 退回。

10 (四)兩造於112年1月30日有以LINE語音通話4分1秒。

11 五、本件之爭點

12 (一)系爭租約是否已終止？若是，何時終止？

13 (二)被上訴人繳納給上訴人的押租金60,000元，是否為系爭租約
14 之違約金？

15 (三)上訴人請求被上訴人給付自112年3月16日起至同年7月15日
16 止之租金共120,000元，及自112年7月16日起至114年2月15
17 日止，按月給付上訴人30,000元，有無理由？

18 六、本院得心證之理由

19 (一)被上訴人已於112年1月30日通知上訴人終止系爭租約：

20 1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
21 前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項之
22 規定，先期通知；終止契約，應依習慣先期通知。但不動產
23 之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出租
24 人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，並
25 應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民法第453條、
26 第450條第3項定有明文。而民法第450條第3項但書之規定，
27 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
28 期間，以免承租人措手不及，在由承租人終止契約之情形，
29 並無是項限制，仍以按本文規定，依習慣先期通知為已足
30 （最高法院87年度台上字第580號判決意旨參照）。又乙方
31 （即被上訴人）於租賃期間未屆滿前提前解約，甲乙雙方合

01 意若租期未滿，甲方（即上訴人）得逕自押金中自行扣除2
02 個月租金作為違約金；乙方欲提前終止租約時，應3個月前
03 通知甲方，系爭租約第16條、第18條約定甚明。

04 2.經查，被上訴人辯稱其於112年1月30日已通知上訴人終止系
05 爭租約，而兩造於該日確有以LINE語音通話4分1秒等情，為
06 兩造所不爭執（如不爭執事項(四)所示）；佐以被上訴人於11
07 2年3月9日寄送之系爭存證信函，雖因招領逾期而退回，然
08 其於系爭存證信函中亦稱：被上訴人於112年1月30日致電表
09 示欲終止系爭租約等語（岡簡卷第59頁），被上訴人其後並
10 積極聲請調解，惟因上訴人未到場而調解不成立乙節，有高
11 雄市岡山區調解委員會112年4月27日調解不成立證明書可佐
12 （岡簡卷第65頁）；參以證人蔡綺甄於原審時證稱：被上訴
13 人承租系爭建物時，有跟我說要做水電配置、天車，因為被
14 上訴人公司工作需要用到天車，但後來發現天車不能裝，被
15 上訴人在112年1月底有積極聯絡上訴人，好像有通過一次電
16 話，之後就連絡不上，兩造112年1月30日通話時我不在場，
17 被上訴人表示對話內容大概是他跟對方說要終止合約，是不
18 是這個錢不要扣這麼多，因為沒有搬進去，可以拿一點回
19 來，上訴人表示不肯等語（岡簡卷第89頁至第90頁）；又上
20 訴人於系爭租約租賃期限未屆至前之112年11月16日，即已
21 再次上網刊登系爭建物之招租廣告等情，有591房屋交易網
22 會員資料及物件刊登資料可稽（簡上卷第49頁）。由上可
23 知，被上訴人稱其承租系爭建物係為了經營公司，故有放置
24 相關設備之需求，且其發現系爭建物不符合需求後，隨即積
25 極聯絡上訴人欲終止系爭租約乙情，並非子虛。且被上訴人
26 於訴訟前所寄送之系爭存證信函，及訴訟進行中所為之陳
27 述，均稱其向上訴人終止系爭租約之時點為112年1月30日，
28 所言始終一致，亦與證人蔡綺甄之證述相符，衡以被上訴人
29 承租系爭建物既係為了公司營運所需，倘不符合營運需求，
30 繼續承租無異耗費金錢，是其急於盡早終止租約之行為，要
31 與常情相符，堪信為真。上訴人雖主張其自始至終均未接到

01 被上訴人終止系爭租約之通知，然其於系爭租約租賃期限未
02 屆至前，即上網刊登系爭建物之招租廣告，可見其主張全然
03 不知悉被上訴人終止租約云云，要屬可疑，故被上訴人應係
04 於112年1月30日以LINE通話通知上訴人欲終止系爭租約之意
05 思表示無訛。

06 3.被上訴人雖辯稱兩造簽立系爭租約時，有約定倘系爭建物不
07 符合被上訴人廠房機具配置需求，被上訴人得逕行解約等
08 情，然此情已為上訴人所否認，自應由被上訴人就該部分負
09 舉證之責，且證人蔡綺甄於原審時證稱：可否裝設天車是否
10 為系爭租約之條件我不知道等語（岡簡卷第89頁），是系爭
11 租約是否有以系爭建物有無符合被上訴人之需求為解除契約
12 之條件，已難認定。再者，兩造若對於系爭租約有前述特別
13 約定，本得於系爭租約中加以描述或附記，以使雙方責任明
14 確，然觀諸系爭租約內容，並無相類約定，是被上訴人前揭
15 所辯，應非可採。

16 4.從而，依系爭租約第18條約定，被上訴人於系爭契約租賃期
17 間開始前之112年1月30日即對上訴人為解除系爭租約之意思
18 表示，系爭租約自該日起算3個月即至112年4月29日止即告
19 終止。則上訴人得向被上訴人請求之租金，自以112年2月16
20 日起至112年4月29日（2個月又14日）所生之74,000元為度
21 【計算式：30,000×2個月+30,000×14/30=74,000】，已可認
22 定。

23 (二)次按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為
24 民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違
25 約情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲
26 罰性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思
27 定之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
28 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
29 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
30 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違
31 約金額是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者

01 則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違
02 約時之一切情狀（最高法院110年度台上字第732號判決意旨
03 參照）。又當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第25
04 2條以職權減至相當之數額，而是否相當，須依一般客觀事
05 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準
06 （最高法院113年度台上字第981號判決意旨參照）。經查，
07 系爭租約第16條約定：乙方（即被上訴人）於租賃期間未屆
08 滿前提前解約，甲乙雙方合意若租期未滿，甲方（即上訴
09 人）得逕自押金中自行扣除2個月租金作為違約金等語（岡
10 簡卷第17頁），固可認兩造就被上訴人若於租賃期間未屆滿
11 前提前解約，有被上訴人應給付2個月租金作為懲罰性違約
12 金之約定。惟被上訴人於系爭租約租賃期間開始「前」之11
13 2年1月30日即及早通知上訴人終止系爭租約，業經本院認定
14 如前，且被上訴人告知終止租約後，於系爭租約至112年4月
15 29日終止效力發生前，雖未實際利用系爭建物，仍需持續給
16 付期間2個月又14日之租金，而上訴人亦無法具體說明其因
17 被上訴人終止租約所受之損失究竟為何（簡上卷第102
18 頁），堪認被上訴人違約之情狀並非重大，且已適當填補上
19 訴人之損害，並使上訴人至少有3個月之充分準備期間尋覓
20 其他承租人，如仍使被上訴人依系爭租約第16約定再給付6
21 0,000元之懲罰性違約金，顯有失情理之平，而應予酌減至
22 零，始為適當。

23 (三)末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
24 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
25 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
26 字第1631號判決意旨參照）。被上訴人於簽立系爭租約時，
27 已給付1個月租金30,000元及押租金60,000元，且系爭租約
28 已於112年4月29日終止，前均敘及，則以上開被上訴人已給
29 付金額扣除被上訴人所應給付之租金後，尚有剩餘16,000元
30 【計算式：90,000-74,000=16,000】，是上訴人提起本件訴
31 訟，請求被上訴人給付積欠之112年3月16日起至同年7月15

01 日租金120,000元，及請求被上訴人自112年7月16日起至114
02 年2月15日止，按月給付租金30,000元，均屬無據，應予駁
03 回。

04 七、綜上所述，上訴人依租賃契約法律關係請求被上訴人應給付
05 上訴人120,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人應自112年7月16日
07 起，按月給付上訴人租金30,000元至114年2月15日租約期滿
08 之日止，均無理由，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，
09 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
10 駁回。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
12 與判決結果不生影響，故不一一論述，附此敘明。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

15 民事第二庭 審判長法官 張琬如

16 法官 陳芸葶

17 法官 楊凱婷

18 以上正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

21 書記官 楊芷心