

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度簡上字第30號

上訴人 摩力科廣告有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 蔡雅玲

訴訟代理人 陳曉鳴律師

被上訴人 林美玲

訴訟代理人 黃浩倫

連德煜

上列當事人間給付租金事件，上訴人對於民國110年12月30日本
院基隆簡易庭110年度基簡更一字第2號第一審簡易判決提起上
訴，本院合議庭於民國112年2月20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

壹、程序方面：

上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條之1第3項
準用同法第463條，再準用同法第385條第1項前段之規定，
准被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人於原審主張：

上訴人於民國105年9月間向被上訴人承租基隆市○○區○○
路00號建物（下稱系爭建物）2至3樓外牆鐵架全部，兩造成
立租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自105年9
月1日起至110年9月1日止，租金每月新臺幣（下同）19,000
元，後於106年3月1日、106年10月10日兩度以書面方式合意
調降租金，自106年10月10日起租金為每月15,000元。詎上
訴人自109年4月起即不支付租金。惟系爭租賃契約並無約定

01 上訴人得單方提早終止契約，被上訴人也未同意上訴人提前
02 終止契約，縱上訴人自行拆除系爭建物2至3樓外牆之廣告布
03 條（下稱白色布條），上訴人仍不能免除支付租金之義務。
04 至被上訴人曾要求上訴人拆除系爭建物4樓外牆之廣告布條
05 （下稱黃色布條），惟系爭建物4樓外牆係另一租賃契約，
06 且已於109年2月29日到期，與系爭租賃契約無關。爰依系爭
07 租賃契約之法律關係提起本件訴訟，請求上訴人給付積欠17
08 個月之租金共計255,000元。並聲明：上訴人應給付被上訴
09 人255,000元。

10 二、上訴人於原審答辯：

11 上訴人因109年間業務量大幅下降，數次請求被上訴人降低
12 租金，但協商未果，上訴人遂於109年4月9日，由訴外人即
13 上訴人之公司會計張秋雲向被上訴人之代理人連德煜表示終
14 止契約，連德煜亦表示知悉、同意，並要求上訴人拆除廣告
15 布條，上訴人遂於109年4月10日拆除白色布條，復應連德煜
16 要求拆除黃色布條，且被上訴人並未於109年4、5月間請求
17 上訴人支付租金，遲至109年9月間始發存證信函向上訴人催
18 討租金，益證系爭租賃契約已於109年4月10日終止。系爭租
19 賃契約既已於109年4月10日經兩造合意終止，上訴人自無繼
20 續給付租金義務，而無積欠租金等語，並聲明：被上訴人之
21 訴駁回。

22 三、原審判決意旨略以：

23 張秋雲與連德煜之對話紀錄截圖為上訴人單方傳送之文字、
24 照片訊息，及1則通話時間3分20秒之通話紀錄，並無被上訴
25 人之回覆內容，且依張秋雲之證言，張秋雲向連德煜請求提
26 前終止契約，但連德煜並未表示同意，自難認被上訴人同意
27 提前終止契約。復由現場照片以觀，黃色布條係位於系爭建
28 物4樓，不在系爭租賃契約之租賃範圍，亦無從認兩造已合
29 意終止契約。至被上訴人雖於109年9月間始催討租金，惟債
30 權人選擇催告時點之原因多端，尚無從推論被上訴人同意提
31 前終止契約。並判決：上訴人應給付被上訴人255,000元。

01 四、上訴人不服原審判決，提起上訴，除援用於原審之答辯外，
02 補充陳述略以：

03 (一)由張秋雲之證詞可知，對於上訴人要求提前終止契約及109
04 年4月10日拆除系爭建物2、3樓外牆白色布條之通知，被上
05 訴人代理人連德煜雖未明示同意，惟亦非單純沉默，而係於
06 109年4月10日上訴人拆除白色布條後，又於109年4月15日要
07 求拆除上訴人招租電話廣告即黃色布條。連德煜連小條的招
08 租電話廣告都不讓上訴人懸掛之舉動，張秋雲顯然認為即是
09 不許上訴人繼續對外招租，同意終止契約之意恩，否則應無
10 連小條的招租電話廣告都不許上訴人懸掛之理。且由原審11
11 0年12月6日開庭錄音可知，原審無視且否定證人個人主觀上
12 認定，反而預設立場、誘導詢問；張秋雲就原審所詢連德煜
13 有無其它讓她覺得是同意終止契約乙節，張秋雲已表示「對
14 對對」，筆錄卻僅記載「沒有，但他連小條的都不給我們
15 掛」，已曲解張秋雲證詞之真意。

16 (二)上訴人於109年4月10日拆除白色布條後，連德煜又於109年4
17 月15日要求拆除刊登上訴人招租電話之黃色布條，系爭建物
18 外觀即無足以辨識上訴人聯絡方式之資訊。依一般社會通
19 念，連德煜不許上訴人繼續懸掛招租電話廣告布條之舉動，
20 自有禁止上訴人對外招攬系爭建物外牆之廣告，不再提供系
21 爭建物外牆供上訴人對外招租之意思，應足以間接推知其有
22 同意提前終止契約之效果意思。倘若被上訴人對上訴人提前
23 終止契約，果真是單純沉默，並無不再提供系爭建物外牆供
24 上訴人對外招租之意思，自不應禁止上訴人繼續刊登招租電
25 話以對外招攬系爭建物外牆廣告。

26 (三)系爭建物4樓之租賃契約係自108年8月1日起至109年2月29日
27 止，但由Google街景照片及連德煜之證述可知，系爭建物4
28 樓女兒牆於106年5月間已張貼上訴人招租電話之黃色布條，
29 故黃色布條於系爭租賃契約期間已張貼，並非承租系爭建物
30 4樓後始張貼，自難謂黃色布條與承租系爭建物2、3樓外牆
31 無關。而上訴人刊登黃色布條時，尚未承租系爭建物4樓外

01 牆，被上訴人從未要求上訴人拆除，則被上訴人於109年4月
02 15日要求拆除黃色布條，是否僅係因4樓租賃契約到期所為
03 之遲來通知，顯有重大疑問。故不應僅以張貼位置位於系爭
04 建物4樓女兒牆外，即認為要求拆除黃色布條係要求清空4樓
05 租賃契約所張貼之廣告，而非要求清空系爭建物2、3樓之系
06 爭租賃契約所張貼之廣告。

07 (四)系爭租賃契約標的區域，可大致分為左上、左下、右上、右
08 下4個區域出租。109年4月10日上訴人請求提前終止系爭租
09 賃契約前，被上訴人即於左下、右上、右下等3個區域懸掛
10 被上訴人當舖之廣告。109年4月10日系爭租賃契約提前終止
11 後，上訴人已將租賃標的交還被上訴人，被上訴人亦於左
12 下、右上、右下等3個區域繼續懸掛被上訴人當舖之廣告。
13 因此，被上訴人自105年9月1日至109年4月10日使用系爭租
14 賃契約之3/4標的共43月10天，以每月租金15,000元為基
15 準，被上訴人所受相當於租金之金額為521,250元。又被上
16 訴人自109年4月11日至110年9月1日占有系爭租賃契約之3/4
17 標的共16月20天，所受相當於租金之金額為187,500元。以
18 上共708,750元，應自被上訴人請求之租金255,000元中扣
19 抵。

20 (五)並聲明：原判決廢棄；前開廢棄部分，被上訴人在第一審之
21 訴駁回。

22 五、被上訴人對於上訴人之上訴，除援用於原審之主張外，補充
23 陳述略以：

24 (一)上訴人不論是在在LINE訊息、存證信函均表示因雙方無法達
25 成協議，所以就單方宣告提前到約，試問又怎與被上訴人達
26 成合意？且張秋雲證述亦足證被上訴人表示不同意，但上訴
27 人說終止就終止，完全不顧被上訴人反對。又系爭租賃契約
28 是以書面作成，被上訴人二度配合調降租金亦有書面，上訴
29 人交付租金支票也一定要求被上訴人簽收用印後寄回，若雙
30 方有終止契約之合意，為何上訴人無法提出書面？實情是雙
31 方未達成終止契約的合意。

01 (二)黃色布條位於系爭建物4樓外牆，被上訴人除於108年8月1日
02 至109年2月29日曾收租外，前後未收取租金，屬無償借用，
03 不在系爭租賃契約範圍內。而當本件爭議發生時，上訴人逼
04 迫被上訴人調降系爭租賃契約之租金，被上訴人感到不平，
05 最終協商破裂，被上訴人自不願意再無償借用4樓。故上情
06 均與系爭租賃契約無關。

07 (三)張秋雲於109年4月9日上午9時55分傳送之訊息，所記載拆除
08 的是4樓租賃契約之「電話條」，當時係兩造討論4樓租賃契
09 約於109年2月底到期後之處理。而系爭租賃契約是到110年8
10 月底為止，雙方不可能於109年4月9日討論是否續約。顯見
11 上開訊息的「不續約」是針對4樓租賃契約，上訴人應允拆
12 除的電話條也是指4樓之黃色布條。但上訴人在109年4月10
13 日未依承諾拆除黃色布條，所以被上訴人才要求上訴人拆
14 除，上訴人遂於109年4月15日拆除。故上情均與系爭租賃契
15 約無關。

16 (四)被上訴人於系爭租賃契約成立後已交付租賃物，自此在上訴
17 人占有中，上訴人未受有損害。嗣上訴人單方毀約、消極不
18 使用租賃物，被上訴人未禁止上訴人使用，故未因此受益。
19 且當舖非被上訴人經營，何來受益。況當舖帆布是因過去住
20 戶反應西曬問題，故透過連德煜徵詢上訴人同意，才在上訴
21 人沒有刊登廣告時放上當舖帆布，若上訴人有需求，則可將
22 其客戶廣告覆蓋在帆布之上。又租賃物至少有一半都掛滿上
23 訴人之布條，而非僅1/4。故上訴人之抵銷抗辯亦無理由。

24 (五)並聲明：上訴駁回。

25 六、本院之判斷：

26 (一)被上訴人主張上訴人於105年9月間向被上訴人承租系爭建物
27 2至3樓外牆鐵架全部，約定租賃期間自105年9月1日起至110
28 年9月1日止，並自106年10月10日起，合意調整租金為每月1
29 5,000元，然上訴人自109年4月起即未支付租金等情，業據
30 被上訴人提出戶外廣告租賃契約書（即系爭租賃契約）為證
31 （見本院110年度基簡字404號卷第19至21頁），並有租金付

01 款明細表附卷可稽（原審卷第61頁），且為上訴人所不爭
02 執，堪信為真。

03 （二）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
04 益，他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租
05 金，民法第421條第1項、第439條前段定有明文。當事人主
06 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
07 第277條前段定有明文。又所謂默示之意思表示，係指依表
08 意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，
09 若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意
10 思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年渝上
11 字第762號、21年上字第1598號判例參照）。本件上訴人答
12 稱系爭租賃契約業經兩造於109年4月10日合意終止乙節，為
13 被上訴人所否認，揆諸上開規定，自應由上訴人就所答辯兩
14 造已合意終止系爭租賃契約之有利於己之事實負舉證之責。
15 然查：

- 16 1. 上訴人固提出張秋雲與連德煜之對話紀錄截圖為證（見原審
17 卷第47頁），惟觀諸上訴人所提出之對話記錄截圖內容，均
18 為上訴人單方傳送之文字、照片等訊息，暨1則通話時間3分
19 20秒、內容無法查悉之通話紀錄，並無被上訴人之回覆內
20 容，自無從據以證明被上訴人已同意提前終止契約。
- 21 2. 再者，證人張秋雲於原審證稱：109年3月底左右，因疫情的
22 關係，上訴人要我向出租人的代理人連德煜提出因疫情關
23 係，能夠提前到約的請求，也就是提前終止契約。連先生一
24 開始說不要，後來我一直跟他講，也沒有什麼正面回應，我
25 就說上訴人會謝謝他，上訴人也會去拆廣告布條。因為連先
26 生沒有說不要，我就跟他說上訴人會謝謝他的幫忙，上訴人
27 會派人去把布條拆掉。連先生沒有說好也沒有說不好，都沒
28 有正面告訴我同意終止。我有先提上訴人會派人去把廣告布
29 條拆掉，連先生說好，上訴人就在4月10日去拆廣告布條
30 （按：白色布條），後來上訴人在4月15日有接到連先生的
31 來電，要我們再去拆另外小塊的帆布（按：黃色布條）。連

01 先生沒有其他的言語或舉動讓我認為是同意終止契約，但他
02 連小條的（按：黃色布條）都不讓我們掛。連先生是請上訴
03 人拆除4樓的廣告條（按：黃色布條），3樓的廣告條（按：
04 白色布條）是4月10日我跟他聯絡過，上訴人就去拆了等語
05 （見原審卷第141至147頁）。又就系爭租賃契約，連德煜係
06 被上訴人之代理人乙情，此為被上訴人所不爭執（原審卷第
07 98頁）。可知，證人張秋雲向連德煜請求提前終止系爭租賃
08 契約，然連德煜並未表示同意，亦難認連德煜有何舉動、其
09 他情事或有特別情事而依社會觀念可認為其同意提前終止契
10 約（詳後述），自無從以連德煜之單純沉默乙情，而率認其
11 有何默示同意終止契約。

12 3. 觀諸白色布條、黃色布條之現場照片（原審卷第107至109
13 頁），白色布條係位於系爭建物2、3樓，黃色布條係位於系
14 爭建物4樓。復比對記載系爭租賃契約之上開戶外廣告租賃
15 契約書，暨被上訴人所提出記載兩造另一租賃契約之戶外廣
16 告租賃契約書（原審卷第89頁），可見前者之標的及範圍係
17 系爭建物2、3樓，租賃期間自105年9月1日起至110年9月1日
18 止，後者之標的及範圍係系爭建物4樓，租賃期間自108年8
19 月1日起至109年2月29日止。可知，黃色布條既係位於系爭
20 建物4樓，則屬兩造另一租賃契約之範圍，而非系爭租賃契
21 約之範圍。從而，自無從僅憑連德煜請求拆除黃色布條之行
22 為乙情，遽認其與上訴人有何合意終止系爭租賃契約。

23 4. 至證人張秋雲雖證稱：我有先提上訴人會派人去把廣告布條
24 拆掉，連先生說好，上訴人就在4月10日去拆廣告布條
25 （按：白色布條）等語，惟證人張秋雲亦同時證稱：連先生
26 沒有其他的言語或舉動讓我認為是同意終止契約…連先生是
27 請上訴人拆除4樓的廣告條（按：黃色布條），3樓的廣告條
28 （按：白色布條）是4月10日我跟他聯絡過，上訴人就去拆
29 了等語；再者，觀諸張秋雲與連德煜之上開對話紀錄截圖，
30 張秋雲於109年4月9日傳送予連德煜之對話紀錄為「今天會
31 連絡師傅去拆『電話條』」等語，復比對拆除以前之現場照

片（原審卷第107至109頁上方），僅記載電話號碼作為主要內容之廣告布條係黃色布條，可知，縱若連德煜同意上訴人拆除廣告布條乙節屬實，然其所同意拆除者是否為白色布條，顯有疑義。從而，無從以證人張秋雲證稱：我有先提上訴人會派人去把廣告布條拆掉，連先生說好，上訴人就在4月10日去拆廣告布條（按：白色布條）等語，遽認連德煜有何同意提前終止系爭租賃契約。

5. 上訴人雖答辯原審無視且否定證人個人主觀上認定，反而預設立場、誘導詢問；張秋雲就原審所詢連德煜有無其它讓她覺得是同意終止契約乙節，張秋雲已表示「對對對」，筆錄卻僅記載「沒有，但他連小條的都不給我們掛」，已曲解張秋雲證詞之真意。然經本院調閱原審之言詞辯論期日錄音光碟，並比對上訴人提出之錄音譯文（二審卷第108至116頁）後發現，原審除詢問證人問題外，並有核對筆錄之記載，且於證人之證詞不明確時，亦多次向證人確認證詞之真意，嗣經證人確認後，始整理記載在筆錄上。可知，上訴人明顯有意忽略原審之上開用意，恣意指稱原審無視且否定證人、預設立場、誘導詢問，心態可議。至原審所詢「（按：連德煜）言語或舉動讓你覺得是要同意終止契約嗎」，因張秋雲僅回答「對對對」，無從確認其所指為何，故原審再問「沒有嘛」，斯時，張秋雲回答「對，就是因為這樣，我覺得說你就是連那個小條的那個電話條都不讓我們掛嘛」，其先就原審所詢「沒有嘛」之問題回答「對」，但後卻陳述「就是連那個小條的那個電話條都不讓我們掛嘛」，前後似有矛盾之虞，故原審再詢「沒有嘛」，張秋雲始確定回答「對」，因此筆錄經整理後記載「沒有，但他連小條的都不讓我們掛」。可知，因張秋雲之證詞呈現猶豫而不明確之情形，故原審兩度向張秋雲詢問以確認其證詞之真意，張秋雲始確認其真意指連德煜不讓上訴人掛小電話條，此外則無其餘言語或舉動讓其覺得是要同意終止契約乙情，筆錄亦據此記載，可證原審無何曲解張秋雲證詞真意之處。從而，上訴人此部

分之答辯，亦不可採。

6. 上訴人雖又答辯連德煜於109年4月15日要求拆除黃色布條，系爭建物外觀即無足以辨識上訴人聯絡方式之資訊，依一般社會通念，應足以間接推知其有同意提前終止契約之效果意思。然黃色布條係位於系爭建物4樓，核屬兩造另一租賃契約之範圍，且租賃期間至109年2月29日止即屆滿，又兩造於109年4月間就系爭租賃契約之租金額、終止與否等節業已發生爭執，則被上訴人於109年4月15日要求上訴人拆除黃色布條之行為，原因顯然多端（例因租期屆滿而請求返還、對於上訴人心生不滿等），自無從據此即率認被上訴人有何默示同意終止系爭租賃契約。
7. 上訴人雖又答辯黃色布條於系爭租賃契約期間即已張貼，並非上訴人承租系爭建物4樓後始張貼，故黃色布條與承租系爭建物2、3樓有關；上訴人刊登黃色布條時，尚未承租系爭建物4樓，而被上訴人從未要求上訴人拆除，則被上訴人於109年4月15日始要求拆除，非因4樓租賃契約到期之故。惟而，縱若黃色布條於系爭租賃契約期間即已張貼乙節屬實，然被上訴人於上訴人承租系爭建物4樓之前即容任上訴人張貼黃色布條，原因顯有多端（例使用借貸、當時希冀兩造和諧等），自不得據此即驟認黃色布條與系爭租賃契約有何干係云云。同理，縱若被上訴人於上訴人承租系爭建物4樓之前未要求拆除黃色布條，而係於109年4月15日始要求拆除乙節屬實，然原因亦有多端（例使用借貸、當時希冀兩造和諧，然嗣後對上訴人心生不滿等），亦不得據此即率認被上訴人有何默示同意終止系爭租賃契約。從而，上訴人此部分之答辯，亦不可採。
8. 上訴人雖又答辯被上訴人於租賃標的其餘區域懸掛當舖廣告，受有相當於租金之利益共708,750元，致上訴人受有損害，應自被上訴人請求之租金255,000元中扣抵。然上開當舖並非被上訴人所經營，此有經濟部商工登記公示資料附卷可稽（二審卷第63頁），則被上訴人是否受有利益，顯有疑

01 義。是以，無從認定被上訴人有何不當得利，從而，上訴人
02 此部分之抵銷抗辯，亦無理由。

03 9. 上訴人雖又答辯被上訴人於109年9月始催討租金，足見被上
04 訴人知悉系爭租賃契約於109年4月10日終止云云，惟被上訴
05 人選擇催告時點之原因多端（例等候上訴人自行給付、先欲
06 採取柔性手段等），尚無從據此即率認被上訴人有何同意上
07 訴人提前終止系爭租賃契約。

08 10. 由上可知，上訴人所提出之證據，均不足以證明被上訴人有
09 何同意提前終止契約云云，此外，上訴人復未提出其他確切
10 證據足資證明之，則被上訴人依系爭租賃契約之法律關係，
11 請求上訴人給付積欠租金255,000元，自屬有據。

12 (三)綜上所述，被上訴人依系爭租賃契約之法律關係，請求上訴
13 人給付255,000元，為有理由，應予准許。原審所為被上訴
14 人勝訴判決，核無不合。上訴意旨雖仍執前詞指摘原判決不
15 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
20 項、第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第78條，判
21 決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日

23 民事庭審判長法官 黃梅淑

24 法官 王慧惠

25 法官 曹庭毓

26 以上正本係照原本作成。

27 本判決不得上訴。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日

29 書記官 羅惠琳