

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

114年度員簡字第30號

原告 締優開發事業股份有限公司

法定代理人 賴志賢

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告 香港商世界健身事業有限公司臺灣分公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 林咏芬律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國105年9月6日簽訂租賃合約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承租員林國宅甲區之1、2樓百貨公司空間及地下1樓之超級市場及停車場空間（下稱系爭停車場），租賃期間最遲自106年3月1日起至126年3月1日止，其中自108年3月1日起至109年2月29日止每月租金為新臺幣（下同）316萬6667元。詎被告自106年3月起，即未曾給付租金，幾經原告催討仍未給付，爰依系爭租約之約定請求被告給付108年9月至109年2月之租金共1900萬2元。並聲明：被告應給付原告1900萬2元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告則以：被告於選擇營業據點時，認停車便利為消費者選擇健身房之重要考量點，故營業設施與停車場均為原告經營健身房事業不可或缺之項目，而兩造洽談租條件時，均知員林國宅之系爭停車場長期遭員林國宅住戶占用，被告仍願與原告訂立長達20年之租約之即係因系爭租約第三條3.1、3.2

01 有「免租期」之約定，被告得受此約定之保障。因原告迄10  
02 9年3月17日均未能完成系爭租約租賃標的物中系爭停車場之  
03 點交及提供放置冷卻水塔之位置，依系爭租約第5條5.3之約  
04 定計算，免租期應自106年2月28日加計2314日，故至112年7  
05 月1日均為免租期，被告之租金給付義務尚未發生等語。並  
06 聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷第149至150頁，依卷內證據更正  
08 或調整部分文字用語）：

09 (一)兩造於105年9月6日訂立系爭租約，由被告向原告承租彰化  
10 縣○○市○○段0000○號建物全部（即門牌號碼彰化縣○○  
11 市○○路00號地下1樓、地下1樓全部停車場[即系爭停車  
12 場]、地上1樓全部、地上2樓全部，面積共8984坪，下稱系  
13 爭租賃物），租賃期間最遲自106年3月1日起至126年3月1日  
14 止。其中108年3月1日起至109年2月29日止每月租金（不含  
15 營業稅）為316萬6667元。

16 (二)於106年3月1日起至109年2月29日之期間被告並無給付租  
17 金。

18 (三)被告曾於109年3月17日發函予原告，為終止系爭租約之意思  
19 表示，原告有收受該函文。

20 (四)系爭租約於原告於本件所請求租金之期間（即108年9月1日  
21 起至109年2月29日）有效存續中。

22 (五)系爭租約第3條約定：「3.1免租期 承租人就全部之租賃標  
23 的物得享有105年10月1日起5個月之免租金裝潢期（下稱免  
24 租期），於此免租期內，承租人就其租賃標的物之使用無庸  
25 給付租金，故至106年2月28日為免租期，106年3月1日起不  
26 論已否開幕均認定為租賃起算日。但有5.3、5.4條之情形不  
27 在此限。」系爭租約第5條約定：「5.1 出租人應於105年9  
28 月13日將B1、1樓、2樓商場部分租賃標的物（下稱系爭商場  
29 部分）點交予承租人（雙方應就點交之現況做成任何形式書  
30 面為憑，並由雙方法定代理人或有合法代理權人簽署）。

31 5.2 出租人應於106年1月15日前將賃標的物地下一樓之停車

01 場全部點交予承租人（雙方應就點交之現況做成任何形式書  
02 面為憑，並由雙方法定代理人或有合法代理權人簽署），由  
03 承租人自行或聘任專人管理...。5.3 出租人如依本條或本  
04 合約其他條款之約定，不能如約定日期將租賃標的物全部點  
05 交完成與承租人時，每逾一日，雙方同意依本約第3條3.1約  
06 定之免租裝潢期再加計2日。...」

07 (六)系爭租賃物地下1樓、1樓、2樓商場兩造已為書面點交，故  
08 本件無系爭租約第5條5.1之問題。

09 四、本院之判斷：

10 原告主張其業於106年1月15日前完成系爭停車場之點交，為  
11 被告所否認，經查：

12 (一)系爭租約第5條5.1、5.2就系爭租賃物之點交，均約定「雙  
13 方應就點交之現況做成任何形式書面為憑，並由雙方法定代  
14 理人或有合法代理權人簽署」，文義解釋上該書面應是用以  
15 確認「點交之現況」，已難認兩造係約定以書面點交文件作  
16 為點交行為之生效要件。又參諸兩造於105年9月13日就系爭  
17 商場部分所為之點交明細表所示，兩造除在點交書面上記載  
18 原告已將系爭商場部分之直接占有移轉予被告、使被告取得  
19 使用權外，尚就系爭商場部分內部設備、相關費用等逐一確  
20 認，並於「點交結果」欄位具體記載點交項目於點交當下之  
21 實際情狀，顯見兩造約定書面點交之真意並非在以該點交書  
22 面發生點交效力，而是用以確認並記載點交標的物之現況，  
23 以保障雙方權益，足徵本條所約定之書面點交應僅在保全證  
24 據之用，非能單憑兩造未就系爭停車場為書面點交，即遽論  
25 原告尚未點交系爭停車場予被告，仍應實際認定原告是否將  
26 系爭停車場置於被告實力支配之下，合先說明。

27 (二)據證人即博客停車場開發股份有限公司（該公司受委託管理  
28 員林國宅地下1樓停車場）總經理鄭皓文於臺灣高等法院臺  
29 中分院113年度重上更一字第24號返還押租金等事件（下稱  
30 另案）第一審言詞辯論中證稱：因為現場產生抗爭，被告無  
31 法執行其營業項目，但停車場需要有人管理，所以原告希望

01 我們協助，將占用的部分解決後，再交由被告處理。因為長  
02 期占用的住戶既得利益受損，我們要進駐正常管理停車場設  
03 備時，住戶在路口處圍住我們的施工車並打傷施工人員，後  
04 來屋主聘請較多的保全人員做安全維護，才順利進場施工，  
05 期間陸陸續續還是有小抗爭，直到106年7至9月間才能進場  
06 安裝設備等情在卷（見另案一審卷二第11頁），足徵直至10  
07 6年7月前系爭停車場仍有遭住戶占用之情況。此與本院107  
08 年度易字第141號強制罪案件刑事判決所認定：於106年4月  
09 間系爭停車場入口，仍由管委會及其所聘請之保全人員實質  
10 管控進出之事實相符（見另案一審卷一第163至171頁），堪  
11 信直至106年7月前系爭停車場仍有遭住戶占用之情形，難認  
12 原告主張其於105年12月15日即已完成點交為真。

13 (三)至原告主張被告已於105年12月15日完成停車場設備及公告  
14 收費，斯時被告應已取得系爭停車場之占有，並提出被告10  
15 5年12月22日世字第10512220003號函為證（見本院卷第123  
16 頁）。然由系爭租約第五條5.2之約定「出租人應於106年1  
17 月15日前將系爭停車場全部點交予承租人...，由承租人自  
18 行或聘任專人管理，承租人需於105年12月15日前完成系爭  
19 停車場管理系統設備建置，並參考鄰近停車場，訂出收費辦  
20 法公告...。」可知完成系爭停車場管理系統設備建置與點  
21 交與否應屬二事，且依上開約定所定之點交及管理系統設備  
22 建置之期限觀之，兩造於訂立系爭租約之時，即已預見被告  
23 於建置管理系統設備時，未必已取得系爭停車場之占有，是  
24 難單憑被告於105年12月22日發函告知其已完成停車場設備  
25 及公告收費，即認原告已舉證證明其已就系爭停車場完成點  
26 交。

27 (四)又原告主張依系爭租約第5條5.3之約定免租期最多不能超過  
28 30日云云。依系爭租約第5條5.3但書約定「...但出租人延  
29 遲點交之時間至遲不得超過30日，否則承租人有權選擇是否  
30 無條件終止本約或請求延遲營運之損害。」等語，該約定應  
31 是在使被告取得選擇權即選擇行使契約終止權或損害賠償請

01 求權，而非限制免租期之日數，否則無異是強令被告於未取  
02 得系爭租賃物之占有時即需給付租金，而減輕原告之契約義  
03 務，原告此部分主張，亦非可採。

04 五、綜上，原告主張依系爭租約之約定，請求被告給付租金1900  
05 萬2元及法定遲延利息等節，為無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認  
07 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

08 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

10 員林簡易庭 法官 吳怡嫻

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴  
13 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

14 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

15 書記官 施嘉玫