臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第189號

上　訴　人　中華生產力有限公司

000000000000000000

法定代理人　王寶華

000000000000000000

被　上訴人　陳國華（即陳國榮之繼承人）

000000000000000000

　　陳國泰（即陳國榮之繼承人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　吳存富律師

　　楊喬閔律師

複　代理人　洪御展律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於民國113年1月26日本院三重簡易庭112年度重簡字第429號第一審判決提起上訴，本院於民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於反訴命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告，暨反訴訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），本訴部分由上訴人負擔；反訴部分由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人本訴主張及反訴答辯：

㈠緣上訴人與被上訴人之被繼承人陳國榮於民國108年11月15日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），向陳國榮承租臺北市○○○路0段000巷00號1樓電梯（下稱系爭電梯），及地下2、3層建物（下稱系爭建物），租期自109年3月1日起至119年3月1日止共10年，並約定每月租金新臺幣（下同）

35,000元，上訴人已交付押金（保證金）7萬元，雙方復約定系爭電梯驗完畢正式交付之日起支付第一個月租金。惟上訴人於108年11月22日使用系爭電梯時，發現仍有故障問題，雖多次以LINE告知陳國榮應予修繕或更新，但陳國榮多次推託而不願修繕。又臺北市政府建築管理工程處（下稱建管處）函覆原審稱系爭電梯並未領有使用許可證之紀錄，惟系爭電梯作為載貨之大型電梯，於82年間取得使用執照，基於使用電梯之安全性，本應依建築法及建築物昇降設備設置及檢查管理辦法等規定取得使用許可證及每3年進行1次安全檢查，惟系爭電梯並未領取使用許可證，亦未進行每3年1次之安全檢查，尚難認為系爭電梯可供系爭租約約定之正常使用狀態。原審就系爭電梯是否可以正常使用一事，係由原審法官現場進行勘驗，而當時僅有法官、書記官、兩造等不到10人使用系爭電梯，且係依憑「電梯開關可用遙控器操作抵達B2及B3」作為正常使用之標準，並不可採。堪認因系爭電梯有公共安全上之瑕疵，陳國榮並未依民法第423條規定交付合於約定使用收益狀態之系爭電梯供上訴人使用。又系爭電梯於108年11月22日既未通過檢驗，依上訴人與陳國榮之約定，上訴人自無須支付第1個月租金及其後各期之租金。況依民法第264條第1項本文規定，於陳國榮未交付合於約定使用收益狀態之租賃房屋，亦即系爭電梯尚未通過檢驗之前，上訴人自得拒絕自己之對待給付，即拒絕支付租金。詎陳國榮竟於109年5月18日以存證信函通知被上訴人非法終止系爭租約。而系爭租約第6條第3項約定：「甲方（指出租人陳國榮）不得提前終止租約，否則應支付100萬元補償金。」，是陳國榮即應支付原告100萬元補償金。且上訴人既得拒絕支付租金，則未支付租金並不構成支付租金遲延，上訴人並無債務不履行，陳國榮及被上訴人並不因此享有解除權或終止權，則陳國榮解除或終止系爭租約，即該當上開違約金條款，自應支付違約金100萬元予上訴人。抑且，上訴人承租倉庫作為採購商品存放周轉使用，因陳國榮未交付

合於約定使用之系爭租賃標的，致客戶紛紛解約，上訴人法定代理人亦因此罹患憂鬱症，堪認物質及精神均受有巨大之損失，則被上訴人請求將違約金酌減至零，即不足採。又陳國榮已於109年8月20日死亡，被上訴人為其繼承人，則被上訴人即應繼承陳國榮對於上訴人所負100萬元補償金（懲罰性違約金）之債務。再者，上訴人要求陳國榮提供合於約定使用收益之系爭電梯，經屢次催告修繕仍置之不理，顯已構成給付遲延，上訴人依民法第254條、第255條規定，以112年9月12日準備狀繕本通知陳國榮之繼承人即被上訴人解除系爭租約，則陳國榮收取之押金7萬元構成不當得利，被上訴人應返還予上訴人。以上金額合計為107萬元。為此，依系爭租約第6條第3項約定、民法第179條規定，求為命被上訴人應給付上訴人107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

㈡就被上訴人所提反訴部分，依上說明，於系爭電梯通過檢驗之前，上訴人無須支付第1個月租金及其後各期之租金，亦得依民法第264條第1項本文規定，拒絕支付租金。又上訴人雖未於系爭租約終止後履行點交之義務，惟被上訴人自認系爭建物目前處於閒置狀態，且被上訴人亦可自由進出系爭建物並自由使用系爭電梯，顯見上訴人根本沒有占有之事實。況如前所述，被上訴人既因瑕疵未交付合於約定使用收益狀態之系爭租賃標的，則上訴人自無占有使用系爭租賃標的可言，是被上訴人自亦無從依不當得利之法律關係請求上訴人給付等語，資為抗辯。

二、被上訴人本訴答辯及反訴主張則以：

㈠被上訴人為陳國榮之繼承人，於處理陳國榮遺產之相關事項時，方知悉系爭租約之存在，並知悉上訴人於系爭租約所訂租期開始日起均未曾按約定給付租金，被上訴人遂於111年8月22日寄發存證信函催告上訴人於函到後7日內給付積欠之租金，惟上訴人於收受後仍置之不理，堪認系爭租約業於上訴人收受之翌日起算7日即111年8月29日終止在案。上訴人

雖主張兩造間存有「電梯驗完畢正式交付使用之日起，支付第一個月租金」之約定云云，然綜觀系爭租約之全文及上訴人與陳國榮間對話紀錄截圖，並無該等約定內容存在，堪認上訴人前開主張，並不可採。又觀諸前揭對話錄截圖內容，除可知均係由上訴人之單方面陳述外，亦無法看出陳國榮與上訴人是否曾一同至現場確認電梯是否有故障或不堪使用之狀況，自難僅憑上訴人於該對話紀錄截圖中之單方面陳述即認定系爭電梯存有故障或不能使用之狀況。況陳國榮於108年10月15日通知上訴人派員至現場查看，系爭租約於108年11月15日簽訂，上訴人更於108年11月22日收受由陳國榮所交付之系爭建物鑰匙，若上訴人未派員至現場查看確認系爭電梯使用情形，何以冒然簽約？又何以收受系爭建物之鑰匙，益徵系爭電梯於上訴人與陳國榮之共同主觀認知，應認為可供正常使用。甚且，原審已會同兩造至現場勘驗，除已確認系爭電梯不存在有上訴人所主張之「系爭電梯之支架或管架都已經腐爛不堪」之狀況外，亦已實際操作確定系爭電梯可供正常使用無疑。再者，系爭租賃標的係於82年5月6日領得使用執照，系爭電梯亦係於82年間設置完妥，然建築法第77之4條第1項規定係於92年5月6日始修正公布，且無溯及適用之條文規定，則系爭電梯自無上開建築法規定之適用。而綜觀系爭租約全文，亦無出租人就系爭電梯應於取得使用許可證後方得交付於承租人使用之約定，故系爭電梯是否處於可供上訴人隨時租賃使用之狀態，自不得以是否存有建築法第77之4條第1項所規定之使用許可證為判斷依據。縱認系爭電梯處於建築法第77之4條第1項規定之適用範圍內（僅假設語氣非自認），然電梯未經合法取得使用許可證、並定期維護保養、安全檢查者，主管建築機關應先限期令管理人補行申請，屆期未申請者，方得停止其設備之使用，是於未經主管機關令停止使用電梯設備前，電梯設備並無違反相關法規而不能使用之情事存在。是系爭電梯於系爭租約終止前，既未曾經主管機關限期令補行申請使用許可證，亦未曾經主管機

關令停止電梯設備之使用，故自難認系爭電梯存有任何違反法規而不能使用之情事存在。復查，上訴人未曾依系爭租約之約定，按月給付租金3萬5,000元予陳國榮或被上訴人，被上訴人據此依系爭租約第6條第1項約定向上訴人為終止租約之意思表示，自難認陳國榮或被上訴人有任何違約之情事存在。又縱認陳國榮存有違約之情事（僅假設語氣非自認），然依系爭租約第6條第3項之約定，該100萬元應屬損害賠償預定性質之違約金，上訴人仍應就其是否受有損害及受有何等損害舉證以實其說。併參以鄰近系爭建物之房地，其出租金額每坪平均為1,243元，系爭租賃標的之每月出租金額應為15萬2,215元（計算式：1,243元x總面積122.45805坪＝152,215元），方符市場行情，然上訴人不僅係以低於上開市價行情約5倍之金額即3萬5,000元承租使用，又於租期開始日起，均未曾按約定給付租金，況被上訴人係於陳國榮死亡後，方概括承受系爭租約所生之權利義務，故無論陳國榮是否存有違約之情事，均顯為被上訴人所無法知悉及查證，本件縱陳國榮有違約情事，顯非可完全歸責於被上訴人，況陳國榮及被上訴人除未曾收取上訴人給付之租金金額外，自終止租約迄今亦無法出租予他人使用致被上訴人收入銳減，則上訴人就其是否受有損害及受有何等損害亦未舉證以實其說，應認上訴人請求之違約金100萬元自屬過高，應依民法第252條規定予以酌減至零。又縱認系爭電梯確有修繕之必要（僅假設語氣非自認），上訴人亦應依民法第430條規定定期催告陳國榮修繕，如陳國榮不為修繕，方得終止租約或自行修繕請求陳國榮償還費用或於租金中扣除，然上訴人卻從未依上開規定，定相當期限催告陳國榮修繕，而逕自拒絕給付租金，則被上訴人依系爭租約第6條第1項約定終止租約，自係基於正當理由而為之，故無對上訴人負有任何賠償損害及返還保證金7萬元之責任等語，資為抗辯。

㈡又查，系爭租賃標的既於108年11月22日已先交付上訴人，而直至系爭租約之租期開始日起（即109年3月1日），未見

上訴人有返還系爭租賃標的予陳國榮之情事，故系爭租賃標的自系爭租約之租期開始時（109年3月1日）至111年8月29日，即處於可供上訴人隨時租賃使用之狀態，況上訴人與陳國榮或被上訴人均未就系爭租賃標的為點交返還之行為，陳國榮亦未於109年5月18日以存證信函終止系爭租約，故被上訴人主張自109年5月18日至111年8月29日間系爭租賃標的係處於上訴人得隨時租賃使用之狀態，則被上訴人依系爭租約第3條第1項約定，請求上訴人給付此段期間積欠之租金共計97萬7,742元（計算式：35,000元x29月＋35,000元x29/31月＝1,047,742元；1,047,742元－70,000元＝977,742元），自屬有據。另縱認陳國榮確有於109年5月18日以存證信函終止系爭租約，則被上訴人亦得依系爭租約第3條第1項約定及民法第179條規定，請求上訴人給付積欠之租金9萬3,710元（計算式：35,000元x2月＋35,000元x21/31月＝93,710元），及相當於租金之不當得利95萬4,032元（計算式：35,000元x10/31＋35,000元x26月＋35,000元x29/31月＝954,032元），扣除陳國榮收取之保證金7萬元後，金額共97萬7,742元。爰依系爭租約、不當得利之法律關係，求為命上訴人應給付被上訴人97萬7,742元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（原審駁回被上訴人其餘請求部分，未據其聲明不服，業已確定，非本院審理範圍）。

三、原審就本訴部分為上訴人全部敗訴之判決，反訴部分則為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，上訴人就上開敗訴部分全部不服，提起上訴，上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢被上訴人於第一審之反訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人就本訴及反訴部分均答辯聲明：上訴駁回（被上訴人受敗訴判決而未上訴部分，非本院審理範圍）。

四、兩造不爭執之事項：

㈠陳國榮於108年11月15日與上訴人簽立系爭租約，約定由陳國榮出租系爭租賃標的予上訴人租賃使用，並由上訴人按月給付租金3萬5,000元予陳國榮，租期訂於109年3月1日起至119年3月1日止。

㈡上訴人除於系爭租約簽訂時給付7萬元之保證金予陳國榮外，於系爭租約所訂租期開始日起，均未曾按系爭租約給付租金。

㈢陳國榮於109年8月20日死亡，被上訴人為陳國榮之繼承人。

五、得心證之理由：

㈠上訴人以陳國榮或被上訴人未交付合於系爭租約約定使用、收益狀態之租賃物，而拒絕支付租金，是否有據？

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院99年度台上字第526號判決要旨參照）。

2.查內政部79年2月26日台內營字第770728號令發布之建築物昇降設備管理辦法，其中第4條、第7條即明文規定：「本辦法所稱昇降設備為設置於建築物之昇降機、昇降階梯、服務昇降機或其他類似之設備。」「建築物昇降設備，經主管建築機關檢查合格者應發給使用許可證。非經領得使用許可證，不得使用。」，於93年11月9日修正發布新名稱為建築物昇降設備設置及檢查管理辦法，其後經多次修正後，現行有效之建築物昇降設備設置及檢查管理辦法第2條第1項第1款及第3條仍規定：「建築物昇降設備（以下簡稱昇降設備）：指設置於建築物之昇降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備」、「昇降設備安裝完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。前項竣工檢查，當地主管建築機關

應於核發建築物或雜項工作物使用執照時併同辦理，或委託檢查機構為之。經檢查通過者，由當地主管建築機關或其委託之檢查機構核發使用許可證，並依第5條第1項規定之安全檢查頻率註明有效期限。」，可知系爭電梯所在建築物雖係於82年取得使用執照，然設置於建築物之昇降設備，倘未經主管建築機關檢查合格並核發使用許可證，依法仍不得使用。本件經原審向臺北市建築管理工程處函查系爭電梯是否取得使用許可證，經該處於112年12月15日以北市都建營字第1126049090號函函復稱：「…該建物地上1樓至地下3樓未領有經內政部登記之檢查機構核發昇降設備使用許可證之紀錄」，有上開函文在卷可稽（見原審卷第427頁），兩造對此亦不爭執。則系爭電梯既未經主管機關核發使用許可證，自不符可合理期待之安全性，依法無法使用，而上訴人雖同時租用地下二、三層，然既無合法安全之電梯可供使用，自亦無從進入該樓層為使用收益。從而，上訴人主張陳國榮或被上訴人未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，有違反民法第423條規定之事實，堪以認定，揆諸前揭說明，因已致上訴人自始不能達租賃之目的，上訴人自無給付租金之義務。

㈡陳國榮、被上訴人主張上訴人未給付租金，分別於109年5月18日、111年8月29日以存證信函送達上訴人終止系爭租約，是否合法？

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第440條第1項固有明定，且系爭租約第6條第1項亦約定：「乙方（即上訴人)…或拖欠租金達兩期以上，經甲方（即陳國榮)催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約。…」等內容。然查，系爭電梯未經主管機關核發使用許可證，依法無法使用，被上訴人並未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，違反出租人主要義務，上訴人自無給付租金之義務，業經本院認定如上。是上訴人行使同時履時履行

抗辯，拒絕給付租金，即屬有據。況觀諸原審勘驗筆錄及現場照片所示，系爭建物現為閒置而無人使用之狀態，且被上訴人得以其持有之系爭電梯遙控器自由出入地下二、三層，則能否謂上訴人有對於系爭電梯及系爭建物為使用收益，亦非無疑。從而，陳國榮或被上訴人以上訴人未付租金為由，分別於109年5月18日、111年8月29日以存證信函送達上訴人而終止系爭租約，自非合法。是被上訴人主張系爭租約因上訴人未付租金而經其合法終止云云，委不足採。

㈢上訴人主張陳國榮或被上訴人給付遲延，以起訴狀及112年　　9月12日準備狀解除系爭租約，是否合法？

1.按最高法院51年台上字第2829號判例謂：「解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言。租賃契約一經合法成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示，使之消滅」，係指已開始履行之租賃契約而言。尚未履行之繼續性契約，則非不得容許法定或意定解除權之行使（最高法院100年度台上字第2126號判決參照）。次按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，此乃出租人之主要義務，出租人如未依約交付合於承租目的之租賃物供承租人使用、收益，即難謂已開始履行租賃契約。查系爭電梯因未經主管機關核發使用許可證而無法使用，業經本院認定如上，則被上訴人未依約交付合於租賃目的之租賃物供上訴人使用收益，難謂已開始履行租賃契約，則非不得容許法定或意定解除權之行使。

2.又按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第254條、第255條定有明文。所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，係指就契約本身，自客觀上觀察，

即可認識非於一定時期為給付不能達其契約目的之情形。至所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，則指契約當事人間必須有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要有所認識而言（最高法院64年台再字第177號判決意旨參照）。又民法第255條之規定，固於相對定期行為亦有適用，惟相對定期行為之成立，以當事人間就履行期之特別重要成立合意為要件（最高法院31年上字第2840號判決意旨），否則當事人之一方遲延給付，他方如欲解除契約，依同法第254條規定，必須踐行定相當期限催告之程序（最高法院89年度台上字第1711號判決意旨參照）。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符，自不得依民法第254條規定解除契約。查上訴人固依民法第254條、第255條規定主張被上訴人給付遲延，以起訴狀及112年9月12日準備狀解除系爭租約云云。惟上訴人並未舉證證明系爭租約已就履行期之特別重要成立合意，尚難認有民法第255條規定之適用餘地，是上訴人倘欲解除契約，依民法第254條規定，必須踐行定相當期限催告之程序。細繹上訴人所提出其與陳國榮之通訊軟體LINE對話內容（見原審卷第211至323頁、本院卷第141至237頁），上訴人對陳國榮所為履行給付之催告，均未定有相當期限，且觀諸上訴人之起訴狀亦未有任何關於定相當期限催告被上訴人履行給付之記載，又112年9月12日準備狀亦僅泛言：「…經原告屢次催告修繕亦置若罔聞（參原證1至原證5），顯已構成給付遲延；原告以本案件之起訴狀及準備狀等書狀，依民法第254條或第255條之規定解除系爭契約…」等語（見原審卷第361頁），顯亦未定相當期限催告被上訴人履行，是難謂與民法第254條解除契約之要件相符，依前揭說明，上訴人無從據以合法解除系爭租約。從而，上訴人主張其因陳國榮或被上訴人給付遲延，已以起訴狀及112年9月12日準備狀合

法解除系爭租約云云，即非可採。

㈣上訴人依系爭租約第6條第3項約定，請求被上訴人給付100萬元補償金或懲罰性違約金，是否有據？

按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號判決意旨參照）。查系爭租約第6條第3項約定為：「甲方（即陳國榮)不提前終止租約，否則應支付100萬元補償金。」，姑不論該等補償金，是否屬於懲罰性違約金之性質，然契約文字既明定以出租人提前終止系爭租約為前提要件，自不得反捨契約文字而更為曲解，而系爭租約並未經陳國榮或被上訴人合法終止，業經本院認定如前，是尚難認已符合系爭租約第6條第3項所約定提前終止租約之要件。從而，上訴人請求被上訴人應給付100萬元補償金或懲罰性違約金，自屬無據。

㈤上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還押租金7萬元，是否有據？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。查系爭租約既未經被上訴人合法終止，亦未經上訴人合法解除，業經本院認定如前，則兩造間租賃關係尚未消滅，被上訴人自不負返還押租金之責。從而，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還押租金7萬元，亦屬無據。

㈥被上訴人依系爭租約第3條第1項約定及不當得利之法律關係，請求上訴人給付97萬7,742元，是否有據？

承上，陳國榮或被上訴人並未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，違反出租人主要義務，上訴人並無給付租金之義務，且兩造間租賃關係尚未消滅，均業經本院認定如前，而在本件言詞辯論終結前，系爭電梯仍依法無法使用，則被上

訴人請求上訴人給付租金，即無理由。從而，被上訴人依系爭租約第3條第1項約定及不當得利之法律關係，請求上訴人給付97萬7,742元，洵屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第6條第3項約定及不當得利之法律關係，請求被上訴人應給付107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被上訴人依系爭租約第3條第1項約定及不當得利之法律關係，反訴請求上訴人應給付97萬7,742元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，不應准許。原審就反訴不應准許部分，判命上訴人應如數給付，並依職權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。原審就本訴不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、兩造其餘之主張、攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

民事第三庭　審判長法　官　賴彥魁

法　官　徐玉玲

法　官　王士珮

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　李依芳