

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第439號

上訴人 台電化股份有限公司

法定代理人 楊曜光

訴訟代理人 張志偉律師

複代理人 翁大鈞律師

被上訴人 亞毅精密股份有限公司

法定代理人 陳威豪

訴訟代理人 楊鎮綱律師

黃雍晶律師

王銘呈律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國114年7月11日本院三重簡易庭114年度重簡字第131號第一審判決提起上訴，經本院於115年1月9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、被上訴人起訴主張：兩造於民國（下同）111年8月10日簽訂廠房租賃契約書，由上訴人向被上訴人承租新北市○○區○○路00號建物4樓及6樓部分空間（下稱系爭租賃物）做為實驗室、員工辦公室之用，並約定租賃期間自111年8月10日起至115年10月9日止，每月租金新臺幣（下同）6萬3000元（下稱系爭租約）。嗣因上訴人於112年8月28日以存證信函通知被上訴人表明不願繼續承租，欲提前終止系爭租約之意思表示，依系爭租約第10條「終止約定」第1項之約定：「租賃期間內，乙方（即上訴人）如欲提前終止本契約，應於終止前三個月以書面通知甲方（即被上訴人），並應賠償甲方兩個月租金作為違約補償金，雙方不得異議。」，自以

01 該書面送達被上訴人之112年8月28日為「書面通知」之日，  
02 並於上訴人「書面通知」送達被上訴人3個月後，即112年8  
03 月28日之翌日起3個月之112年11月29日始生合法終止之效  
04 力。惟上訴人僅給付租金至112年8月9日，被上訴人自得請  
05 求上訴人給付自112年8月10日起至 112年11月29日止共3.6  
06 個月之租金共計22萬6800元（即63,000元×3.6=2,268,000  
07 元）；又系爭租約第10條第1款所約定「應賠償兩個月租金  
08 作為違約補償金」，係兩造約定若承租人提前終止契約，應  
09 支付出租人相當之金額，以契約向後消滅為目的，屬於保留  
10 終止權之代價，與系爭租約第11條之懲罰性違約金有別，不  
11 適用民法違約金酌減之規定，故併依系爭租約第10條第1款  
12 約定請求上訴人賠償被上訴人兩個月租金作為違約補償金共  
13 計12萬6000元（即63,000元×2=126,000元）；以上合計35  
14 萬2800元。爰依系爭租約，求為判決上訴人應給付被上訴人  
15 35萬2800元及自112年11月29日起至清償日止，按年息5%計  
16 算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

17 二、上訴人則以：

18 (一)上訴人分別於112年7月17日、112年7月26日向被上訴人公司  
19 主管及員工為終止契約之意思表示，系爭租約即已生終止之  
20 效力。被上訴人之員工林嘉聖更於同年月24日，以電子郵件  
21 通知上訴人搬遷應行注意事項及可陪同現場作業等語，且上  
22 訴人於同年月26日進行搬遷作業時，被上訴人主管黃于婷當  
23 場甚至表示『已經知道台電化要搬離不租，但為何提早來而  
24 未告知』、『而且你們是既定明天才要來拆不是嗎?』等  
25 語，足證林嘉聖及黃于婷均明確知悉上訴人已為終止系爭租  
26 約之意思表示及有立即搬遷之事實，知悉上訴人已為終止系  
27 爭租約之意思表示無誤。又黃于婷身為被上訴人的高階經理  
28 人，有為被上訴人管理事務之權，自有代受上訴人終止本系  
29 爭租約意思表示。應認上訴人於112年7月26日向以口頭向被  
30 上訴人員工及副總表示不租了，系爭租約即已生終止之效  
31 力。

01 (二)依據系爭租約第10條第1項約定：「乙方如欲提前終止本合  
02 約，應於終止前三個月以書面通知甲方。」，其文字記載係  
03 「通知」而非「得甲方同意」，上訴人被上訴人終止系爭租  
04 約係屬單獨行為，並不需經被上訴人同意。書面通知之約  
05 定，自不應解釋為本件終止權行使之效力要件或唯一方式。  
06 被上訴人卻刻意將系爭租約之書面通知條款，解釋為終止權  
07 行使的效力要件或條件期限，實與有違誠信原則。另就系爭  
08 租約有關終止應於3個月前以書面通知之約定，並非指被上  
09 訴人行使終止權尚須等待3個月始生終止之效力，誤將終止  
10 權之行使與發生終止效力做了不當切割，先期通知期間作為  
11 發生終止契約效力之時間，忽略終止權為形成權之行使，即  
12 與臺灣高等法院高雄分院105年度勞上字第32號判決所揭示  
13 終止權即形成權不得附條件或期限之見解有違。實則上訴人  
14 提前終止系爭租約應向被上訴人通知，目的是為了使被上訴  
15 人得知上訴人終止系爭租約後，即得開始另詢其他租客，以  
16 減少等待承租期間之損失，然被上訴人已得請求相當2個月  
17 租金之違約補償，用以彌補被上訴人短期內無法找到租客之  
18 租金損失，被上訴人再請求上訴人給付租金22萬6800元，實  
19 屬無據。

20 (三)依內政部公告之住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項  
21 第14條第2項規定：「依前項約定得終止租約者，租賃之一  
22 方應至少於終止前一個月通知他方，未先期通知而逕行終止  
23 租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金之違約  
24 金。」，本件雖非住宅租賃，系爭租約之條款內容仍片面由  
25 被上訴人決定及提出，上訴人為相對弱勢的一方，被上訴人  
26 既主張應先3個月通知，3個月期滿才發生終止效力，又將提  
27 前終止另需賠2個月違約金，解釋為保留終止權之代價，等  
28 於變相延長承租人之租賃義務，要求5個月違約金，依法酌  
29 減。依據內政部之被證3函文，如以先期通知終止契約，僅  
30 無需賠償他方違約金，並非需先期通知期滿始發生終止契約  
31 之效力。

01 (四)系爭租約第10條第1項所約定「租賃期間內，乙方如欲提前  
02 終止本契約，應於終止前三個月以書面通知甲方，並應賠償  
03 甲方兩個月租金作為違約補償金」，已明示約定應賠償2個  
04 月租金作為違約補償，自屬損害賠償總額預定性之違約金，  
05 應依據民法第252條予以酌減。

06 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人公  
07 司應給付被上訴人35萬2800元及自114年1月3日起至清償日  
08 止，按週年利率5%計算之利息，並為准、免假執行之宣  
09 告；駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，提起上  
10 訴，並為聲明：(一)原判決不利於上訴人公司部分廢棄。(二)上  
11 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁  
12 回。

13 被上訴人答辯聲明：上訴駁回(被上訴人就其敗訴部分未提  
14 起上訴而確定，不在本院審理範圍)。

15 四、兩造不爭執事項：(見本院卷第76-1、76-2頁、114年12月10  
16 日筆錄)

17 (一)兩造於111年8月10日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承  
18 租系爭租賃物做為實驗室、員工辦公室之用，約定租賃期間  
19 自111年8月10日起至115年10月9日止，約定每月租金6萬300  
20 0元。

21 (二)上訴人於112年8月28日以存證信函通知被上訴人表明不願繼  
22 續承租，欲提前終止系爭租約之意思表示，上訴人給付租金  
23 至112年8月9日。

24 五、本件爭點如下：

25 (一)系爭租約何時發生終止之效力？被上訴人是否得請求上訴人  
26 給付112年8月10日起至112年11月29日止之租金226,800元？

27 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定  
28 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣  
29 者，從其習慣，為民法第450條第1項、第2項定有明文。又  
30 按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿  
31 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規

01 定，先期通知，同法第453條亦有明文。亦即，定有期限之  
02 租賃契約，須契約有得提前終止之約定者，始得行使「約定  
03 終止權」，否則須於法律有明文規定，合於法定要件時，始  
04 得行始「法定終止權」，以令契約關係因單方為終止意思表  
05 示而發生終止效力。次按當事人終止契約，須有終止權，終  
06 止權有基於法律規定而生者（法定終止權），有基於當事人  
07 約定而生者（約定終止權）。約定終止權之行使方法，應依  
08 契約當事人之約定，如未約定，依民法第263條準用同法第2  
09 58條之規定，得由一方向他方當事人以意思表示為之（最高  
10 法院101年度台上字第232號、102年度台上字第295號民事判  
11 決意旨參照）。

12 2.依系爭租約第10條第1項約定：「乙方(即上訴人)如欲提前終  
13 止本合約，應於終止前三個月以書面通知甲方(即被上訴  
14 人)。」可知兩造雖約定上訴人得提前終止系爭租約，惟另  
15 約定有終止權之行使方法，即於終止前三個月以書面通知被  
16 上訴人始生合法終止之效力；基此，上訴人抗辯其於112年7  
17 月17日、112年7月26日分別向林嘉聖及黃于婷口頭告知不租  
18 了，系爭租約已發生終止之效力云云，其終止權之行使既不  
19 符合前開約定，自不發生合法終止之效力。則被上訴人主張  
20 上訴人係於112年8月28日始以存證信函通知被上訴人表明不  
21 願繼續承租，欲提前終止系爭租約之意思表示，自以112年8  
22 月28日為書面通知被上訴人之日，並於3個月後即112年11月  
23 28日發生終止之效力等語，既提出台北大安郵局第457號存  
24 證信函為證，且為上訴人未爭執其真正，並符合兩造所約定  
25 之終止權行使方法，自屬可採。

26 3.綜上，系爭租約係於112年11月29日始發生終止之效力，而  
27 上訴人僅給付租金至112年8月9日，故被上訴人請求上訴人  
28 給付112年8月10日起至112年11月28日止以3.6個月計算之尚  
29 欠租金226,800元（即63,000元×3.6=2,268,000元），洵屬  
30 有據。

31 4.上訴人雖執內政部108年6月13日台內地字0000000000號函，

01 主張未依契約約定期間先行通知而終止租約，僅生賠償一個  
02 月之違約金，並非解釋終止契約效力云云，然查，上開函釋  
03 係規範以下4種情形即①房東非企業經營者之住宅租賃契約  
04 ②房客為轉租人之住宅租賃契約③包租業者與房東及④包租  
05 業者與房客間簽訂之住宅租賃契約之準據。然系爭租約為租  
06 賃系爭租賃物作為營業空間，兩造均為企業經營者，自無上  
07 開函釋之適用，附此敘明。

08 (二)被上訴人依系爭租約第10條第1項請求上訴人賠償兩個月租  
09 金之違約賠償金，是否得依民法第252條規定予以酌減？

10 按違約金係當事人約定不履行債務時，債務人應支付之懲罰  
11 金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，至若當  
12 事人約定一方解除或終止契約，應支付他方相當之金額，則  
13 以消滅契約為目的，屬於保留解除權或終止權之代價，兩者  
14 性質迥異（最高法院107年度台上字第573號、108年度台上  
15 字第 1230號、68年台上字第3887號判決意旨參照）。又解  
16 釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之  
17 文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，  
18 即不得反捨契約文字而更為曲解。參以系爭租約第10條第1  
19 項所約定「租賃期間內，乙方如欲提前終止本契約，應於終  
20 止前三個月以書面通知甲方，並應賠償甲方兩個月租金作為  
21 違約補償金，雙方不得異議。」，兩造針對該條文之約定內  
22 容中，並無「懲罰性違約金」或「違約金」等文字，是由文  
23 義解釋難認上訴人依該約定所應給付之金額性質係屬「懲罰  
24 性違約金」或「違約金」，實則乃屬兩造所約定上訴人得提  
25 前終止租約，所應補償被上訴人之相當金額，屬於保留終止  
26 權之代價，非違約金，自不得依民法第252條規定予以酌  
27 減。況系爭租約第11條則明定有關違約處罰，並記載「懲罰  
28 性違約金」等文字。而系爭租約第10條系規定終止租約之約  
29 定則記載為違約補償，參酌前後文義，屬於保留終止權之代  
30 價，非違約金之約定，上訴人既已依系爭租約第10條第1項  
31 約定提前終止系爭租約，被上訴人依同條項約定請求上訴人

01 給付兩個月租金之違約補償金共計12萬6000元（即63,000元  
02  $\times 2 = 126,000$ 元），亦屬有據。

03 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
04 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
05 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
06 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
07 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民  
08 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付  
09 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
10 為5%，亦為同法第203條所明定。上訴人於114年1月2日收受  
11 起訴狀繕本，有卷附之送達證書可按（見原審卷第55頁），因  
12 此，被上訴人請求上訴人給付自114年1月3日起至清償日  
13 止，按年利率百分之5 計算之法定遲延利息，洵屬有據，逾  
14 此部分之遲延利息請求，則屬無據。

15 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約請求上訴人應給付被上訴人  
16 35萬2800元及自114年1月3日起至清償日止，按年息5%計算  
17 之利息，為有理由，應予准許。是則原審判命上訴人如數給  
18 付，並依職權宣告假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原  
19 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上  
20 訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核  
22 與判決結果無涉，爰不一一論述。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

25 民事第三庭 審判長法官 賴彥魁

26 法官 陳昱翔

27 法官 徐玉玲

28 以上正本證明與原本無異。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

31 書記官 丁柔方

