

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度簡上字第38號

上訴人 金磚通訊科技股份有限公司

法定代理人 黃永翔

訴訟代理人 林君鴻律師

訴訟代理人 林育瑄律師

被上訴人 眾達光電股份有限公司

法定代理人 莊敏男

訴訟代理人 陳祐良律師

盧姿羽律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國110年1月27日本院竹北簡易庭108年度竹北簡字第417號第一審判決不服提起上訴，本院於110年12月15日辯論終結，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、被上訴人主張：除與原審主張相同茲予引用，另補稱略以：

一、上訴人無從依民法第424條規定終止租約：

（一）兩造於民國107年8月1日簽訂「租賃合約書」（下稱系爭租約），由上訴人向被上訴人承租新竹縣○○鄉○○○○區○○路0號內：(1)1樓部分區域和4樓，共計801.79坪、(2)1樓部分區域及5樓全部，共計550.16坪，屬公共區域，上訴人須分攤37.4%租金以及(3)地下室18個停車位（下稱系爭租賃物），其承租用途係供上訴人廠房營運使用，並非以居住使用為目的之租賃關係，至多僅能認供人員作業之用，顯非供人居住用途，不符合民法第424條所定供居

01 住之房屋或處所要件，上訴人自不得依此主張終止租約。

02 (二) 再者，上訴人提出之證據，不足以證明系爭租賃物有上訴
03 人主張之嚴重淹水、漏水等瑕疵；且無從證明中央空調設
04 備有於租賃期間發生故障、小便斗之尿水有漫溢至辦公區
05 等情，難認系爭租賃物存有危及上訴人之安全或健康瑕
06 疵，達於不合雙方約定使用收益程度。

07 (三) 證人譚台生未能具體敘明滲水或冷氣不良等瑕疵之發生日
08 期，亦未說明瑕疵有何達到危害健康或安全之程度，復又
09 係自第三人處輾轉聽聞有通知瑕疵存在事宜，故其所為之
10 證詞應無證明力。

11 二、上訴人亦無從依民法第430條規定終止租約：

12 (一) 兩造於106年10月1日簽訂之第一次租賃合約(下稱系爭前
13 租約)第2條第1項後段約定：「合約期限屆滿三個月前，
14 如雙方無異議，以書面正式預告通知自動續約一年。」。
15 而兩造於系爭前租約租賃期間屆滿後，並非依該條約定方
16 式續約，反係另行協商重新簽訂系爭租約，且於租約第2
17 條、第4條、第6條第1項之約定事項及附表一相關費用分
18 擔比例均重新調整，可認前後兩份租約應為獨立契約，而
19 非單純之續約。

20 (二) 系爭租賃物於系爭租約所定之租賃期間內，並無上訴人所
21 稱之瑕疵存在，且上訴人於原審提出證據，不足證明上訴
22 人曾通知有瑕疵及定相當期限催告被上訴人進行修繕，不
23 符合民法第430條所定要件。

24 (三) 證人范涵茹就上訴人片面期前終止系爭租約之原因，並未
25 提及任何瑕疵存在或催告修繕，難認上訴人具備民法第42
26 4、430條之法定終止權。

27 三、兩造自始未達期前終止系爭租約之合意，系爭租約應於108
28 年9月26日起終止：

29 (一) 兩造於108年8月22日之會議中，對於「地板清潔與打
30 蠟」、「雜物清空」及「違約金」等三項重點皆未達成共
31 識。且被上訴人於108年9月19日電子郵件內容提及：「關

01 於房租的結論是依照合約內容七月份的房租要繳，租金不
02 退還。可現狀交屋。故目前是貴司需再匯款七月份房租
03 後，即可結案。請貴司盡快匯款結案。」等語；上訴人於
04 108年9月25日覆以：「貴公司提出的條件，很遺憾的，恕
05 我們無法接受。」等語，益徵被上訴人經一再讓步後，提
06 出上訴人欲期前終止租約應負違約責任，惟上訴人自始皆
07 未接受、亦未履行違約責任，兩造對於上訴人應負之違約
08 責任始終未達成共識，被上訴人當無與上訴人達成期前終
09 止系爭租約之合意。

10 (二) 上訴人係在未與被上訴人完成點交程序情形下即自行搬
11 離，而108年8月8日電子郵件為上訴人內部之通信往來記
12 錄，不足證明兩造已就系爭租賃物完成點交；縱系爭租約
13 於108年9月26日始終止，然上訴人已通知於108年7月31日
14 遷離，則兩造於同年8月7日進行會勘，亦不得執此遽認被
15 上訴人已同意於同年7月31日終止租約。

16 (三) 系爭租賃物之刷卡進出裝置，實屬上訴人於承租期間獨立
17 設置之門禁系統，為上訴人所得支配管領之使用範圍。至
18 上訴人所稱「被上訴人所雇用之警衛」，實則為獨立於整
19 棟建築物之外、負責管制整棟建物人員進出之單幢警衛
20 室，並非專門管制系爭租賃物。況值班警衛本即無從得知
21 系爭租約有無終止，且上訴人公司所屬人員若為警衛所熟
22 識面孔，更無將之拒於門外之理。上訴人逕將其設於系爭
23 租賃物之門禁管制與獨立之單幢警衛室混為一談，遽認兩
24 造就上訴人期前終止租約等情業經達成合意云云，自不足
25 採。

26 (四) 揆諸實務見解及民法第453條、第450條第3項之法規範意
27 旨，以及兩造之訂約真意，可知系爭租約第8條第1項之性
28 質應屬租期屆滿前之約定終止，亦即如上訴人欲提前終止
29 租約，應事先於三個月前以書面通知，並於書面通知送達
30 被上訴人時起算期滿三個月，始生約定終止之效力。又上
31 訴人係於108年6月26日以電子郵件通知被上訴人終止合

約，應按系爭租約第8條第1項約定，於該郵件送達被上訴人之日即108年6月26日起算三個月，而於108年9月25日期滿後始生終止效力，故系爭租約應於108年9月26日起終止。

四、為此聲明：（一）上訴駁回。（二）上訴費用由上訴人負擔。

貳、上訴人則以：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱略以：

一、被上訴人出租予上訴人之租賃物，有衛生、安全上疑慮，上訴人得依民法第424條規定終止租約：

（一）上訴人向被上訴人承租之系爭租賃物，其內部淹水嚴重，雨天時整面牆如瀑布般流入雨水，造成走廊區通行危險，甚至漫淹至辦公區而無法辦公；且男廁小便斗亦時常阻塞，汙水流入辦公區域而影響環境衛生；另因冷氣設備毀損，致需使用吵雜之工業用電風扇，員工經常處於濕、熱、吵雜之辦公環境，已嚴重影響員工之安全與衛生健康。以上有上訴人提出之證據足資佐證，並無原判決所述之舉證不足。

（二）被上訴人於原審時，未就第一次租賃期間空調、小便斗故障及下雨漏水等證據為爭執，亦未表示已修繕完畢，可見第一次租賃期間不堪使用情形係延續至第二次租賃期間，並因此將系爭租約第6條第1項更改為「甲方須確保設備與設施之正常運作，如有故障損壞時，須立即修繕，不得藉故拖延…」等語，且有減少分攤部分比例之優惠。

二、被上訴人遲不履行修繕義務，上訴人得依民法第430條規定終止租約：

（一）兩造雖未依原租賃合約第2條第1項後所定方式「續約」，然就實質而言，租賃時間接續、租賃物相同，僅修改第6條第1項之租約內容，實質上等同於續約。又因兩造為老同事，故於第1、2次租賃期間，皆以口頭催告修繕租賃物，並非未為催告。另原判決認上訴人得自行修繕後向被上訴人請款云云，惟就小便斗部分，上訴人業已修繕，並

01 於原審中為抵銷抗辯；牆面漏水部分，因系爭租賃物老
02 舊，修繕工程過於浩大，難以進行，被上訴人之維修人員
03 亦告知：工程太大，太花錢，無法修繕云云，可見此部分
04 之工程難由上訴人修繕。況查，民法第430條之意旨，係
05 將修繕之責任風險分配由出租人承受，是原審此部分見解
06 應有誤認。

07 （二）依據證人譚台生之證詞，可知截至上訴人搬離止，被上訴
08 人均未修繕，且其有耳聞訴外人范涵茹與另一名蔡先生有
09 向被上訴人反應瑕疵，亦即上訴人有於第二次租賃期間通
10 知被上訴人改善。

11 三、兩造已合意於108年7月31日提前終止租約：

12 （一）系爭租約第8條條第1項固約定：「租賃期間，乙方如欲中
13 途解約，需於3個月前以書面通知甲方，並支付已使用期
14 間租金。」，惟被上訴人已於108年6月26日以電子郵件通
15 知上訴人終止系爭租約；且108年9月19日電子郵件內容明
16 載：「關於房租的結論是依照合約內容，七月份的房租要
17 繳，押金不退還。可現況交屋。故目前是貴司需再匯款七
18 月份的房租後，即可結案。」等語，可知兩造就提前終止
19 合約部分已達成意思表示合致，亦即合意以押租金作為違
20 約金，並要給付7月份租金，該等約定已取代系爭租約第8
21 條第1項之原約定。更何況，兩造所屬員工曾於108年8月7
22 日至系爭租賃物處會勘、點交，被上訴人甚至提出應比照
23 前租賃人之方式回復原狀、開立一個月之發票並要求上訴
24 人給付一個月租金；加以上訴人於當年7月底遷出後，已
25 無法自由進出系爭租賃物，足見兩造確係合意於108年7月
26 31日提前終止系爭租約，而非原判決認定之108年9月26
27 日。

28 （二）依據證人范涵茹之證詞，可知上訴人於108年6月26日提出
29 提前終止租約之請求時，被上訴人係為同意，僅就後續點
30 交返還部分會再進行討論，是縱使兩造對於如何扣抵押租
31 金、點交返還部分仍有歧異，然不影響其同意於108年7月

01 31日終止租約部分。

02 (三) 被上訴人公司所屬員工陳耀昌曾於信件中提及：「今天我
03 又找金磚的主管來談判，立場堅硬告知：如果金磚不復原
04 不清潔不打蠟，沒用廢棄物不清理的話，我們要告金磚，
05 今天金磚代表才說：好來好去，不要訴訟，願意復原/清
06 潔/打蠟/廢棄物清理完畢驗收點交，我估他們要再花5-7
07 萬元。」等語，故兩造所爭執者為驗收點交到底需不需要
08 清潔打蠟，而非是否同意提前終止租約，亦非以清潔打蠟
09 作為提前終止租約之條件。

10 (四) 退步言之，縱認兩造並未合意於108年7月31日終止租約，
11 惟系爭租約第8條第1項約定：「租賃期間，乙方如欲中途
12 解約，需於3個月前以書面通知甲方，並支付已使用期間
13 租金。」，即僅約定有於3個月前通知提前終止租約時只
14 須支付使用期間之租金，而未敘及如未於3個月前以書面
15 通知時之法律效果。因此就未於3個月前以書面通知時，
16 契約未約定能收取已使用期間租金，故應不能收取已使用
17 期間租金，縱能收取，依文義解釋，亦應指告知後實際使
18 用期間之租金。基此，上訴人至多僅需再支付108年7月份
19 之租金即可。

20 四、上訴人有就系爭租賃物內之小便斗進行修繕，共支出8,400
21 元，應予抵銷。為此聲明請求：(一) 原判決不利於上訴人
22 部分廢棄。(二) 前項廢棄部分，被上訴人於原審之訴及假
23 執行之聲請均駁回。(三) 第一、二審訴訟費用由被上訴人
24 負擔。(四) 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
25 行。

26 參、兩造不爭執事項：

27 一、兩造於107年8月1日訂立系爭租約，由被上訴人出租系爭租
28 賃物予上訴人使用，期間自107年10月1日起至108年9月31日
29 止，每月租金50萬元(含稅525,000元)，上訴人並已給付
30 押租金50萬元予被上訴人。

31 二、上訴人於108年6月26日以電子郵件通知被上訴人提前終止系

01 爭租約，並主張7月份之未稅租金由押租金抵充，另7月份依
02 系爭租約分攤比率表所示應負擔之費用，經上訴人於108年9
03 月5日給付完畢，惟尚有如原審判決附表所示之租金差額及1
04 08年8月及9月之應分擔費用未清償。

05 肆、本件爭點：

06 一、上訴人以系爭租賃物具有瑕疵為由，依據民法第424條主張
07 終止系爭租約有無理由？

08 二、上訴人以被上訴人未盡修繕義務為由終止系爭租約有無理
09 由？

10 三、兩造是否合意提前終止系爭租約？

11 四、被上訴人請求上訴人給付積欠費用有無理由？上訴人所為抵
12 銷抗辯是否可採？

13 伍、法院之判斷：

14 一、上訴人以系爭租賃物具有瑕疵為由，依據民法第424條主張
15 終止系爭租約有無理由？

16 （一）按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及
17 承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已
18 知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，
19 民法第424條固有明文。惟須租賃物係房屋或其他供居住
20 之處所而有瑕疵，且其瑕疵危及承租人或其同居人之安全
21 或健康時，始得依其一方之意思表示終止系爭租賃契約。
22 蓋上開法律之立法目的，在於保護承租人之利益，使瑕疵
23 之存在危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人不
24 受契約內容或訂約時意思表示之拘束，而得終止契約，以
25 維護生命並無悖於公序良俗，惟此承租人依法律之規定而
26 生之終止契約權利，與雙方合意終止之情形顯然有別，故
27 不得由承租人恣意行使，應以瑕疵之存在確實並達到危及
28 安全或健康之程度為前提，且對此有利於承租人之事項，
29 依民事訴訟法第277條之規定，舉證之責任當由承租人負
30 擔。準此，上訴人主張系爭租賃物之有下雨滲漏水、男廁
31 小便斗阻塞、冷氣設備毀損等瑕疵，嚴重影響員工之安全

01 與衛生健康等情，既為被上訴人所否認，揆諸前揭說明
02 ，即應由上訴人就其主張之利己事實負舉證責任。

03 （二）經查，上訴人就其主張之前述事實，固據其提出現場照
04 片、發票、系爭租賃物平面圖、電子郵件等件為證。然
05 查：

06 1. 細觀上訴人提出之漏水照片所示（見原審卷第68頁），雖
07 可見室內區域走廊、牆角、窗台邊有些許積水，惟其程度
08 尚非嚴重，難認已達危及安全或健康之程度。再者，上訴
09 人購買6台工業用風扇而取得之發票（見原審卷第90
10 頁），其開立日期分別為106年7月3日及同年月11日，與
11 系爭租約之租賃期間不符，無法證明系爭租賃物確有中央
12 空調故障之事實存在。繼者，上訴人所提出其購置小便斗
13 而所取得之發票（見原審卷第91頁），至多僅足證明其曾
14 於租賃期間拆換維修男廁之小便斗，尚無法證明其尿水有
15 漫溢至辦公區域，且達危及上訴人或其員工之安全或健康
16 程度之情形。另上訴人所提出於106年6月至10月間往來之
17 電子郵件（見原審卷第85-88頁）、於107年7月至8月所進
18 行之LINE對話紀錄（見原審卷第83頁），除其發生日期均
19 係早於系爭租約所定之租賃期間外，且其就反應之瑕疵項
20 目即冷氣不涼、空調故障、男廁小便斗故障、雨天滲漏
21 水、燈管燈座故障等，並未提出相對應之照片佐證，以致
22 無法判斷其瑕疵程度是否嚴重，自難作為有利上訴人之認
23 定；更何況，上訴人於系爭前租約屆期後，仍選擇再次與
24 被上訴人簽訂系爭租約以承租系爭租賃物，益徵上述瑕疵
25 應無危及安全、健康之問題。

26 2. 況查，檢視上訴人於108年6月26日發送予被上訴人、主旨
27 為「金磚提前結束租約」之電子郵件，其內文係記載：
28 「金磚確定要搬遷廠辦，會提前於7月底結束在仁愛路的
29 租約，提早解約所衍生的違約部分悉依租賃合約相關條約
30 辦理，在此先通知您…後續場地復原等細項我們會再與您
31 相約討論…。」等語（見原審卷第20頁），僅敘及上訴人

01 因要遷廠而欲提前終止系爭租約、並願按系爭租約負違約
02 責任之意旨，全未提及其係因系爭租賃物具有危及安全或
03 健康之瑕疵而按民法第424條規定為終止租約之意思表示
04 示，難認其已於斯時合法行使該條之終止權。

05 (三) 綜上，依據上訴人所提上開事證，難認其就所主張之事實
06 即系爭租賃物有下雨滲漏水、男廁小便斗阻塞、冷氣設備
07 毀損等嚴重影響員工安全與衛生健康之瑕疵等情，已善盡
08 舉證責任。從而，上訴人依據民法第424條規定主張終止
09 系爭租約，為無理由，不應准許。

10 二、上訴人以被上訴人未盡修繕義務為由終止系爭租約有無理
11 由？

12 (一) 按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
13 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
14 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
15 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430
16 條定有明文。由此可知，租賃物縱有修繕之必要，其租賃
17 關係不當然消滅，必承租人定相當期限催告負擔修繕義務
18 之出租人修繕，而出租人於其期限內不為修繕者，承租人
19 始得終止契約，更須承租人為終止契約之意思表示，其租
20 賃關係始歸消滅(最高法院30年渝上字第345號判例意旨參
21 照)。

22 (二) 經查，觀諸上訴人所提出之106年6月至10月間往來之電子
23 郵件(見原審卷第85-88頁)、於107年7月至8月所進行之
24 LINE對話紀錄(見原審卷第83頁)，除其對話日期均非處
25 於系爭租約所定之租賃期間外，且觀其對話內容，上訴人
26 亦僅係催告被上訴人修繕，惟未定有相當期限；加以上訴
27 人於108年6月26日發送予被上訴人、主旨為「金磚提前結
28 束租約」之電子郵件，其內文亦未提及其係因被上訴人未
29 履行修繕義務而按民法第430條規定為終止租約之意思表
30 示，難認其已於斯時合法行使該條之終止權。

31 (三) 至證人譚台生雖於本院審理時，到庭證稱：提早搬離系爭

租賃物之原因，係因廠區老舊，下雨天會滲水嚴重，冷氣也很多區域不涼，廁所區域常漏水，向被上訴人反應未獲處理云云（見本院卷第160頁）。惟證人譚台生係於108年8月時始接手與被上訴人接洽之工作，負責交涉系爭租賃物回復原狀之問題，在此之前均未親自接觸此項業務，僅能透過前人留下之電子郵件以知悉兩造於108年7月前之往來資訊；且證人譚台生對於上訴人是否有於系爭租約租賃期間向被上訴人催告修繕乙節，亦係聽聞而已，復非一開始與被上訴人洽談終止系爭租約之人，對於上訴人之催告修繕是否定有相當期限、是否因此而為終止契約之意思表示等節，未為明確證述（見本院卷第161-163頁），自難僅憑其上開證詞即為不利被上訴人之認定。

（四）綜上，依據上訴人所提上開事證，難認上訴人有於系爭租約所定租期間，定期催告被上訴人修繕系爭租賃物乙情為真。從而，上訴人依據民法第430條規定主張終止系爭租約，亦屬無據，不應准許。

三、兩造是否合意提前終止系爭租約？

（一）按兩造簽訂之系爭租約第8條，係就違約處罰所為之約定，其中第1項明定：「租賃期間內，乙方（即上訴人）如欲中途解約，需於三個月前以書面通知甲方（即被上訴人），並支付已使用期間租金。」（見原審卷第14頁），而此處雖使用「解約」一詞，惟審酌本件租賃契約乃繼續性契約，且已開始履行，倘當事人嗣後有不欲繼續履行或債務不履行情事，應係行使終止權使契約效力向後消滅，並無溯及地消滅契約關係之必要，參以兩造締約時之真意亦指中途終止契約之意，故上開「解約」應係指「終止」契約而言。依此約定，上訴人在無任何法定或其他約定終止事由情況下，倘欲於租期屆滿前單方終止租約，應先於3個月前以書面通知被上訴人，並於該通知送達被上訴人時起算滿3個月，始生終止效力。又上訴人並無民法第424、430條之法定終止事由，業如前述，且上訴人係於108

01 年6月26日以電子郵件向被上訴人為終止租約之意思表
02 示，則依前揭說明，系爭租約應於該電子郵件送達被上訴
03 人之日即108年6月26日起算3個月，即於108年9月25日期
04 滿後發生終止效力，故系爭租約應於108年9月26日起終
05 止。

06 (二) 上訴人雖主張兩造已合意於108年7月31日提前終止系爭租
07 約，並於同年8月7日進行會勘點交，且上訴人自遷出後即
08 無法自由進出系爭租賃物云云，乃提出電子郵件等件為
09 證。然查：

10 1. 所謂合意終止，乃指契約之雙方當事人，依合意訂定契
11 約，使原屬有效之契約效力嗣後失其效力。依契約自由之
12 原則，雙方當事人當得再訂契約合意終止，使原屬有效之
13 契約失其效力，其成立依民法第153條之規定，即意思表
14 示一致而終止。而本件租約終止之重要之點，應包含對租
15 賃物、押金返還、後續租金及應分攤費用等項達成協議，
16 在未達成意思表示合致之前，難認已生合意終止之效力。

17 2. 查上訴人所提出之108年8月23日電子郵件，乃上訴人員工
18 向主管匯報前日兩造會談結果，由其內文可知兩造對於
19 「地板清潔與打蠟」、「雜物清空」及「違約金」等項皆
20 未達成共識，甚至記載「眾達：依合約第八-1條，貴公司
21 未於搬遷3個月前提出解約，原應要求八月~九月份兩個月
22 之租金作為違約金，經過與敝司上級討論，改向貴公司要
23 求等同一個月租金之違約金，如退回發票拒絕付款，敝司
24 將採取法律措施，請慎之。」等語（見原審卷第169
25 頁），亦即被上訴人認為上訴人未依約於3個月前通知終
26 止，係屬違約，本應續付108年8、9月份租金，現僅請求
27 上訴人給付1個月租金作為違約金等情，無從推知被上訴
28 人已同意於108年7月31日合意終止租約。

29 3. 再者，被上訴人於108年8月27日寄發予上訴人之電子郵
30 件，其上記載：「…金磚都是25號匯租金以及代墊款項，
31 惟截至目前仍尚未收到以下款項…1. 108年/7房租\$525, 00

01 0…另外就是針對清潔整理的部分上週討論，本公司立場
02 已表明，貴司請回覆何時可以完成，然後進行點交…。」
03 等語（見原審卷第55-56頁）；上訴人則覆以：「1. 請貴
04 公司將押金\$500,000退還至金磚帳戶，若未退還押金，本
05 公司將於09/05匯款108/7房租\$525,000元扣除押金之差額
06 25,000元，剩餘之租金款項待貴公司退還\$500,000元後始
07 執行付款之。…有關清潔復原事宜…，合約內也未提及復
08 原事項…另有關違約金部分，雙方對於租賃合約內容解讀
09 不一致…。」等語（見原審卷第55頁），由此可見，兩造
10 迨至108年8月27日時，對於押金之返還、後續租金、回復
11 原狀等項仍在進行協商，而未達成共識，更未提及合意提
12 前終止租約之事。

13 4. 又被上訴人曾於108年9月19日電子郵件中，退一步僅要
14 求：「關於房租的結論是依照合約內容七月份的房租要
15 繳，押金不退還。可現況交屋…。」等語（見原審卷第61
16 頁），惟經上訴人於108年9月25日覆稱「無法接受」（見
17 原審卷第59頁），亦即兩造迨至108年9月25日，對於押金
18 是否返還、租金之給付等，仍未達成合意。兩造既對租約
19 終止重要事項之押金、回復原狀及違約責任等未達成共
20 識，當無達成合意終止系爭租約之可言。

21 5. 再上訴人所提出108年8月26日電子郵件（見原審卷第170
22 頁），為被上訴人內部間通知應向上訴人催收租金、代收
23 款之文件，未論及終止租約事宜；108年8月27日電子郵件
24 （見原審卷第172頁）亦為被上訴人內部間，針對上訴人
25 未依約期前通知終止應負之違約責任及雙方協商過程等項
26 所為之說明，並未提及有對期前終止契約達成意思表示合
27 致情事，無法證明上訴人之主張為真實。

28 6. 另108年8月8日電子郵件（見原審卷第166頁），為上訴人
29 內部人員互通之紀錄，無法證明兩造已於108年8月7日就
30 系爭租賃物完成點交程序。且於斯時任職上訴人公司之證
31 人范涵茹，亦係到庭結稱：當天並非直接點交，因為尚有

01 租金、押金、地板清潔、廢棄物清理等問題，僅係雙方先
02 前往確認等語明確（見本院卷第151頁），益證當日並非
03 點交，自無從依此推認被上訴人有合意提前終止系爭租約
04 之意。

05 7. 此外，證人范涵茹尚進一步證稱：上訴人係於覓得搬遷地
06 點、確定搬遷行程及時間後，才於108年6月底通知被上訴
07 人欲提前終止租約之事，當時被上訴人回覆略為「瞭解
08 了，後續事項再討論」，並未表示同意或不同意；之後兩
09 造對廢棄物清理、地板清潔、租金給付、違約金計算等項
10 進行多次討論協商。另上訴人公司之門禁卡設備係自行設
11 置，故於108年7月間搬離時一併拆遷至新處所，無返還鑰
12 匙或門禁卡予被上訴人之問題，之後要再進入時，只需跟
13 警衛或櫃台人員告知，即可進入，被上訴人未要求應予知
14 會，惟伊方基於禮貌仍會告知等語（見本院卷第150-159
15 頁），除可證明被上訴人未同意提前終止系爭租約外，且
16 上訴人係自行決定搬遷時間，故不能以其於108年7月搬離
17 乙情作為系爭租約有合意終止之證明；此外，亦可證明上
18 訴人所述其於遷出後即無法自由進出系爭租賃物云云，與
19 事實不符，不足採信。

20 8. 至證人譚台生雖證述被上訴人就上訴人於108年7月底搬離
21 一事，曾以電子郵件回覆同意，待廠區整理乾淨沒有意見
22 後即可合意終止租約關係云云（見本院卷第161頁），惟
23 其此部分證述除與證人范涵茹所言不同外，且無電子郵件
24 可資佐證，復與其之後所證：兩造曾於108年8月底進行討
25 論，被上訴人要求只需將地板清潔打蠟，即可以押金抵7
26 月份租金，惟上訴人不同意打蠟故條件未談好等語（見本
27 院卷第161頁）矛盾，則其所為之證述顯非事實，不足憑
28 採。

29 （三）綜上，依據上開事證，難認上訴人主張兩造已合意於108
30 年7月31日終止系爭租約乙節為真實。則系爭租約係於108
31 年9月26日起終止之事實，堪予認定。

01 四、被上訴人請求上訴人給付積欠費用有無理由？上訴人所為抵
02 銷抗辯是否可採？

03 （一）按兩造簽訂之系爭租約第3條關於租金、押金之約定：

04 「一、乙方每月總租金為500,000元(未稅)，詳述如下…。
05 三、合約起始時，乙方支付押金500,000元予甲方；合約終
06 止時，甲方將此筆押金無息退還予乙方。」、第4條第1項
07 關於相關費用之負擔：「乙方於承租期間，因租賃標的
08 物大樓管理及維護衍生之相關費用，由甲乙雙方協議分攤
09 費用，其分攤金額、比率及限制條件，如附表一。」（見
10 原審卷第12頁）。

11 （二）經查，兩造間所簽訂之系爭租約係於108年9月26日生終止
12 效力，業經本院審認如前，而在租約終止之前，上訴人均
13 有依約給付租金、分攤相關費用之義務，是被上訴人請求
14 上訴人支付截至108年9月25日前所欠之租金及代收款項，
15 即屬有據。又被上訴人主張上訴人應給付如附表所示之項
16 目、金額，業據其提出相關費用單據及分攤比率表為證
17 （見原審卷第19、21-40頁），核屬相符，且上訴人自承
18 應補足7月份租金差額25,000元，故堪信實。惟就附表編
19 號2所示電費部分，兩造約定上訴人每月負擔最高以30萬
20 元為限，則9月份（即9月1日至25日）之電費應按比例調
21 整降低，始屬合理，亦即該期間上訴人分擔電費之最高額
22 為25萬元。至上訴人舉其搬遷前後即108年7月與8月電費
23 之差額僅近12萬元，並未高達30萬元為據，主張被上訴人
24 超收電費云云，然上訴人所言僅係片面推測之詞，尚乏確
25 切之明證，且違反系爭租約之約定，並非有理而無可採。
26 從而，上訴人應給付被上訴人之租金與費用金額，為如附
27 表「本院認定之金額」欄所示，合計為1,723,172元。

28 （三）上訴人雖主張其曾自行修繕男廁小便斗，共支出8,400
29 元，應予抵銷云云。惟按，二人互負債務，而其給付種類
30 相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，
31 互為抵銷；又租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，

01 應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修
02 繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約
03 或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，
04 民法第334條第1項本文及第430條分別定有明文。查上訴
05 人就其所稱系爭租賃物之瑕疵，未能舉證已定相當期限催
06 告被上訴人修繕，與民法第430條所定須具備之要件不
07 符，已如前述，自無從主張該條之法律效果，亦即不得自
08 行修繕而請求出租人償還其費用，故上訴人縱使已支出拆
09 通小便斗之費用8,400元，仍不得請求被上訴人償還。換
10 言之，被上訴人對上訴人不負有此筆債務，兩造間並無互
11 負債務情形，上訴人執此主張抵銷，為無理由，不應准
12 許。

13 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約及民法租賃之法律關係，請
14 求上訴人給付1,723,172元，及自起訴狀繕本送達翌日即108
15 年12月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為
16 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁
17 回。故原審就上開應准駁部分，為被上訴人一部勝敗之判
18 決，並就勝訴部分宣告假執行，於法並無不合。上訴意旨仍
19 執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
20 回其上訴。

21 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
22 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
23 列，併此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
25 3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 1 月 12 日

27 民事第二庭 審判長法 官 林南薰

28 法 官 林麗玉

29 法 官 蔡欣怡

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同

時表明上訴理由，上訴理由須以本判決適用法規顯有錯誤（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 1 月 12 日

書記官 陳麗麗

附表

編號	項目	被上訴人請求之金額			本院認定之金額	備註
		7月份費用	8月份費用	9月1日至9月25日止之費用		
1	租金	25,000元	525,000元 (含稅)	437,500元 (含稅)	987,500元 (25,000 + 525,000 + 437,500 = 987,500)	7月租金50萬元部分，以押租金50萬元抵充之。
2	電費	0元(上訴人已於108年9月5日給付7月份分攤費用)	300,000元 (766,216×50% = 383,108)	300,000元 (721,144×25/30×50% = 300,477)	550,000元 (300,000 + 300,000×25/30 = 550,000)	依分攤比率表，兩造各負擔50%，且上訴人最高分擔30萬元。
3	水費	0元(同上)	6,699元 (13,398×50%)	4,860元 (11,666×25/30×50%)	11,559元 (6,699 + 4,860 = 11,559)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
4	保全費	0元(同上)	57,750元 (115,500×50%)	48,125元 (115,500×25/30×50%)	105,875元 (57,750 + 48,125 = 105,875)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
5	公共區域清潔人力費	0元(同上)	8,019元 (32,074×50%×50%)	6,913元 (33,180×50%×25/30×50%)	14,932元 (8,019 + 6,913 = 14,932)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。此費用包含被上訴人使用部分及公共區域占50%，故兩造應共同分擔此費用之50%。
6	廢水處理費	0元(同上)	2,983元 (5,965×50%)	2,381元 (5,715×25/30×50%)	5,364元 (2,983 + 2,381 = 5,364)	依分攤比率表，兩造各負擔50%。
7	電氣	0元(同上)	無	15,313元	15,313元	依分攤比率

(續上頁)

01

	設備 維護 合約 費			(36,750×25/30 ×50%)		表，兩造各 負擔50%。
8	電 梯 保 養 費	0元(同上)	11,760元 (23,520×50%)	9,800元 (23,520×25/30 ×50%)	21,560元 (11,760 + 9,800 =21,560)	依分攤比率 表，兩造各 負擔50%。
9	冷 卻 水 處 理 添 加 劑 費	0元(同上)	6,038元 (12,075×50%)	5,031元 (12,075×25/30 ×50%)	11,069元 (6,038 + 5,031 =11,069)	依分攤比率 表，兩造各 負擔50%。
	小計	25,000元	918,249元	829,923元	1,723,172元	
	合計	1,773,172元			1,723,172元	