

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

114年度沙簡字第51號

原告 東京保齡有限公司

法定代理人 黃尚義

訴訟代理人 郝宜臻律師

被告 奧非國際股份有限公司

法定代理人 蘇咨勻

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,045,267元，及自民國114年2月19日起至清償日止，依照年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔81%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣1,045,267元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造於民國113年3月29日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路0號2樓房屋（下稱系爭房屋），作為被告經營健身房營業使用，租賃期間自113年5月1日起至116年5月31日止，約定被告應按月於每月1日繳納新臺幣（下同）200,000元【包含每月租金120,000元（不含稅）、空調費56,000元、器材租賃費24,000元】，並給付原告押租金240,000元，且約定

01 系爭房屋之電費由被告負擔。然原告因體恤被告創業初期
02 艱辛，便同意被告於租期第一年所應給付之租金及相關費
03 用先由原告墊付，被告則於隔年開始分期償還原告前一年
04 之租金。惟被告於未具系爭租約第7條例外得提前終止租
05 約之情事下，於113年10月28日寄發存證信函對原告主張
06 終止系爭租約，顯已違反系爭租約第7條第1款約定，除應
07 於三個月前通知原告，並應給付原告相當於二個月之租金
08 作為違約金。惟查被告於租期藉故推託，迄未依約繳付電
09 費，經原告屢次催告，仍置之不理，被告所為既違反系爭
10 租約第8條第2款約定，依系爭租約第12條第6款約定，原
11 告得不經催告逕行終止租約，並依系爭租約第12條第12款
12 約定，被告即負有結清原告預先支付租金等款項共1,200,
13 000元(即113年5月1日起至同年10月31日共6個月租金)之
14 義務，嗣經原告於113年11月1日委託律師寄發律師函催告
15 被告應於函到7日內給付積欠之租金及電費，被告分別於1
16 13年11月4日、7日即收受送達，仍置之不理，爰以該律師
17 函之送達，對被告為終止系爭租約之意思表示，準此，兩
18 造間之系爭租約於113年11月4日業已終止，惟被告自113
19 年5月起即未按期繳納租金，迄至113年11月4日系爭租約
20 終止之日止所欠租金，扣除被告給付之押租金240,000元
21 後，被告尚積欠租金986,666元；另被告違約而提前終止
22 系爭租約，應給付原告二個月之租金240,000元作為違約
23 金；另被告自113年4月至同年10月未繳納電費，已由原告
24 代繳58,601元，被告受有免繳電費之利益。

25 (二) 對被告抗辯之意見：被告辯稱原告未履行修繕義務，然依
26 原告所提出之事件處理時間序，可見原告於被告反應系爭
27 房屋之冷氣及漏水問題時，立即向被告了解狀況，並連繫
28 廠商前來修繕，此有被告於113年8月30日以通訊軟體LINE
29 傳送：「哈囉冷氣有不穩的狀況和漏水問題，這個可以請
30 人來看嗎？有客人在反應」，原告收到訊息後立即以語音
31 通話了解情況，並於隔日以語音通話聯繫「林家輝【冷氣

廠商】」，且被告於原告修繕後，並於其社群軟體FACEBOOK發文表示「冷氣已保養完成」，足認系爭房屋經修繕後已合於約定使用之狀態。被告嗣於同年9月、10月間同樣反應冷氣問題，原告仍有積極聯繫廠商修繕，難認原告有何不欲修繕之情，原告已盡其保持系爭房屋合於使用之義務。再者，兩造於訂立系爭租約之初即以書面聲明：「於2024年3月29日簽訂台中市○○區○○○路0號2樓之租契約一案…租賃設備及健身器材皆為東京保齡有限公司（即原告）提供奧非國際股份有限公司（即被告）創業有價協助，故維修保養及其他等問題東京保齡有限公司不負擔任何責任」，兩造已約定系爭房屋內之設備均由被告自行處理修繕，及負擔其費用，原告並無修繕之義務。系爭房屋既非未合於約定使用、收益狀態，而被告亦未於催告原告修繕後仍不履行修繕義務，自無從行使同時履行抗辯權對抗原告，據此被告拒絕給付本件租金，並無理由。

（三）為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付原告1,285,267元（計算式：986,666+240,000+58,601=1,285,267）及其法定遲延利息。並聲明：1、被告應給付原告1,285,267元，及自起訴狀送達被告翌日起至清償日止，依照年息百分之5計算之利息。2、訴訟費用由被告負擔。3、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：原告違反契約第7條第3項第2款，因為場館漏水，有安全疑慮，已經修繕很多次，都沒有辦法修好，造成我場館沒有辦法營業。我們有提出要修繕，但是沒有即時性的處理，沒有修好。場館設備有設備損壞，我們也沒有辦法處理，我只能找個區域放在那邊，造成客人有安全疑慮。冷氣不冷，造成我營業損失。冷氣部分我們在5、6月進場時還沒有大量使用，之前在颱風天有漏水的狀況，那時候也有告知後來修繕的部分，後續一直有漏水的狀態，但是沒有即時修繕，多次都是經由我們使用會員反應，冷氣不冷，場館太熱，因為我們有原先場館的舊會員把他們找回來，他們也

跟我們反應這個場館跟以前的狀態其實一樣的，環境的問題導致我的營運狀態不理想。針對器材部分，有跟我們提供聯絡廠商做處理，很多是找不到廠商做修繕，有部分是我們自己去找廠商弄，主要的部分因為漏水，器材部分壞掉，我們也沒有辦法處理，這部分是給我們無償使用沒有錯，但是壞掉的東西我要如何處置，我只能擺在旁邊，會造成安全疑慮，再加上漏水，這個場館我經營不下去。全部器材都是給我們使用，但有一成左右的器材是壞掉的狀態，大型的器材我們只能貼維修中做處理，但是小型的器材我們完全沒有辦法處理，我們只能找地方放，因為屬於公共空間，會員也會帶小孩，我們一直跟房東反應這些器材如何處理，但房東都不處理，我們只能丟在那邊。如果有安全疑慮，我們也要派大量的人員去注意這樣的狀況，我們不要讓客人有安全的疑慮。目前這個場館我們已經於113年10月31日撤出之後沒有再使用了。王婷瑄原來是我們的執行長，這個場館是她跟房東接洽，她後來懷孕於113年9月離開，留下這些爛攤子讓我們收拾，我們已經對她提起訴訟。並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

（一）按租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。又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；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第421條第1項、第440條第1、2項定有明文。

（二）被告雖以上開情節置辯，然查：

1、出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租

人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423條、第430條有所明文。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。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。民法第227條第1項、第254條亦有規定。本件被告抗辯原告出租之房屋有上述漏水、冷氣不冷等瑕疵，而依上開條文規定，此租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕。然如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得「終止契約」或「自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之」。亦即承租人所得主張者，為「終止契約」或「自行修繕」（於修繕後請求出租人償還其費用或於租金中扣除之），不得以出租人之不修繕為由而拒絕給付租金。

- 2、又出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，應具有對價關係。故如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。但所謂合於租約約定使用、收益之狀態，應就租賃之經濟目的、租賃物之現狀，依誠信原則檢視其待修繕之瑕疵是否已達足以影響承租人依約使用之情形為判斷，並非謂租賃物一有待出租人修繕之情事發生時，承租人即可行使同時履行抗辯而拒付租金，此可從最高法院30年上字第345號判例闡釋租賃物全部不能為約定之使用收益時，應視能否修繕而異；若不能修繕，則依民法第225條第1項、第266條第1項規定，租賃雙方同免給付義務；若仍能修繕時，則在修繕完畢前，雙方亦暫免給付義務之意旨，可得佐證。故在租賃物發生待修繕之情形時，若不為修繕即無從為約定之使用收益時，承租人即得為同時履行抗辯；若待修繕之瑕疵不影響約定之使用收益

01 時，承租人應得催告修繕或自行修繕而請求償還或以修繕
02 費扣抵租金，尚無逕為同時履行抗辯而拒付租金，始符合
03 租賃雙方權益之衡平（臺灣高等法院高雄分院101年度重
04 上更(三)字第12判決、最高法院102年度台上字第1892號
05 判決參照）。揆諸上揭意旨，出租人之租賃物保持義務與
06 承租人之給付租金義務，雖具有對價關係。惟如租賃物偏
07 離所約定用益狀態之程度輕微，依其情形承租人拒絕自己
08 之給付有違背誠實信用方法者，解釋上參考第264條第2項
09 之意旨，承租人則不得拒絕支付租金。本件系爭房屋雖有
10 漏水、冷氣不冷之瑕疵，但依據原告提出之「事件處理時
11 間序」及所附網路對話資料及相片，原告並非完全不予處
12 理，且依被告提出之現場相片，系爭房屋之損害並非已達
13 不堪使用之程度。因此本院認為本件系爭房屋漏水、冷氣
14 不冷之瑕疵，並未達於影響約定之使用收益程度，被告即
15 承租人應得催告修繕或自行修繕而請求償還或以修繕費扣
16 抵租金，尚無逕為同時履行抗辯而拒付租金，始符合租賃
17 雙方權益之衡平。

18 (三) 原告主張被告未給付113年4月至10月電費達58,601元，並
19 提出電費請款單為證，此部分為被告所未爭執。而原告復
20 主張依據兩造簽訂之租賃契約書第8條第2款約定，此電費
21 由被告負擔，被告違反此約定未給付電費，原告依據租賃
22 契約書第12條第6款：「乙方（指承租人即被告）違反本
23 租約任何條款時，甲方（指出租人即原告）得不經催告逕
24 行終止租約。」之約定，原告以律師事務所函向被告表示
25 終止契約，此有律師事務所函、中華郵政掛號郵件收件回
26 執等為證。因此，原告主張兩造之租賃契約已於113年11
27 月4日終止一節，應認為可採。

28 (四) 被告自113年5月1日起即未繳納租金，至113年11月4日原
29 告終止租賃契約止，共計6個月又4日，依此計算被告應給
30 付之租金為1,226,667元（計算式：200000X6+200000X4/3
31 0=0000000，元以下四捨五入）。扣除被告已給付之押租

01 金24萬元後，被告積欠之租金數額為986,667元，原告請
02 求其中986,666元，應認為有理由。又原告主張被告積欠1
03 13年4月至10月電費達58,601元，此有電費請款單為證，
04 亦應予准許。至於原告主張被告提前終止租約，應依租賃
05 契約書第7條第1款約定賠償原告二個月租金云云，然本件
06 係因原告認被告違反約定未給付電費，原告依據租賃契約
07 書第12條第6款約定，以律師事務所函終止兩造租約，故
08 兩造之租賃契約於113年11月4日因此終止，已如上述。因
09 此，本件兩造之租賃契約並非因被告提前終止租約而終
10 止，則原告依租賃契約書第7條第1款約定，請求被告賠償
11 原告二個月租金24萬元，並無可採。

12 (五) 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
15 他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
16 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
17 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
18 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
19 百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
20 分別定有明文。本件原告對被告之租金請求等債權，核屬
21 無確定期限之給付，自應經原告催告而未為給付，被告始
22 負遲延責任。準此，原告請求被告自民事起訴狀繕本送達
23 之翌日即114年2月19日起，至清償日止，按年息5%計付
24 遲延利息，核無不合。

25 (六) 綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付積
26 欠之租金及電費共1,045,267元（計算式：986666+58601
27 =0000000），並自114年2月19日起至清償日止，依照年
28 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分
29 之請求，為無理由，應予駁回。

30 四、原告勝訴部分，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應
31 由法院主動宣告原告於本判決確定前，即可依本判決命給付

01 內容對被告財產聲請強制執行，並且依據同法第392條第2項
02 規定，由法院主動宣告被告如果預先提供擔保之後，就可免
03 為假執行。至於原告請求不被允許部分的假執行聲請沒有理
04 由，應予駁回。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
07 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
08 法 官 劉國賓

09 以上為正本，係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
11 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
12 訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
14 書記官