

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第131號

原告 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

被告 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

上列當事人間請求給付租金事件，於中華民國114年6月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬貳仟捌佰元，及自民國一百一十四年一月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾伍萬貳仟捌佰元為原告預供擔保，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：兩造於民國（下同）111年8月10日簽訂廠房租賃契約書，由被告向原告承租新北市○○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）63,000元（下稱系爭租約）。嗣因被告於112年8月28日以存證信函通知原告表明不願繼續承租，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

01 (即被告)如欲提前終止本契約，應於終止前三個月以書面
02 通知甲方(即原告)，並應賠償甲方兩個月租金作為違約補
03 償金，雙方不得異議。」，自以該書面送達原告之112年8月
04 28日為「書面通知」之日，並於被告「書面通知」送達原告
05 3個月後，即112年8月28日之翌日起3個月之112年11月29日
06 始生合法終止之效力。惟被告僅給付租金至112年8月9日，
07 原告自得請求被告給付自112年8月10日起至112年11月29日
08 止共3.6個月之租金共計226,800元(即63,000元 \times 3.6=2,26
09 8,000元)；又系爭租約第10條第1款所約定「應賠償兩個月
10 租金作為違約補償金」，係兩造約定若承租人提前終止契
11 約，應支付出租人相當之金額，以契約向後消滅為目的，屬
12 於保留終止權之代價，與系爭租約第11條之懲罰性違約金有
13 別，不適用民法違約金酌減之規定，故併依系爭租約第10條
14 第1款約定請求被告賠償原告兩個月租金作為違約補償金共
15 計126,000元(即63,000元 \times 2=126,000元)；以上合計352,
16 800元。爰依系爭租約提起本件，並聲明：(1)被告應給付原
17 告352,800元，及自112年11月29日起至清償日止，按年息
18 5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：

20 (一)被告於112年7月26日搬遷時，原告之黃于婷副總經理知悉被
21 告已表明不租時，系爭租約即已生終止之效力。關於系爭租
22 約第10條第1項約定：「乙方如欲提前終止本合約，應於終止
23 前三個月以書面通知甲方。」，其文字記載係「通知」而非
24 「得甲方同意」，況且，並無明文禁止或排除其他通知方式
25 之約定；據此，被告原告終止系爭租約係屬單獨行為，並不
26 需經原告同意，此與雙方合意終止之契約行為性質不同。且
27 系爭租約之終止與否，並不涉及複雜法律關係，亦非如重要
28 身分行為需透過書面以求審慎之考量，故系爭租約有關書面
29 通知之約定，自不應解釋為本件終止權行使之效力要件或唯
30 一方式。次查，被告於112年7月17日委請搬家公司到場評
31 估、規劃搬遷事宜，已口頭向原告之員工林嘉聖告知最遲僅

01 承租至同年7月底(已有明確表達終止系爭租約之意思表
02 示)。原告員工林嘉聖更於同年月24日，以電子郵件通知被
03 告搬遷應行注意事項及可陪同現場作業等語，內容並提及目
04 前已知有7/25下午保全設備拆除、7/27或7/28冷氣拆除等事
05 項。倘若被告有意繼續使用系爭租賃物，豈可能在七月下旬
06 正值仲夏極其炎熱之際，將冷氣及相關保全設備一併拆除？
07 難道被告員工可能在沒有冷氣且財物安全毫無保障的情況下
08 繼續使用系爭租賃物？足證上開員工已將被告終止系爭租約
09 之意思表示轉達予原告知悉，否則該員工未得授權，豈可能
10 發函告知被告相關注意事項及陪同作業？且被告於同年月26
11 日進行搬遷作業時，原告之黃于婷副總經理當場甚至表示
12 『已經知道台電化要搬離不租，但為何提早來而未告知』、
13 『而且你們是既定明天才要來拆不是嗎？』等語，足證原告
14 之員工林嘉聖及黃于婷姓副總經理均明確知悉被告已為終止
15 系爭租約之意思表示及有立即搬遷之事實，且亦知悉被告已
16 為終止本系爭租約之意思表示無誤。又黃于婷身為原告的高
17 階經理人，有為原告管理事務之權，自有代受被告終止本系
18 爭租約意思表示之資格。應認被告於112年7月26日向以口頭
19 向原告員工及副總表示不租了，系爭租約即已生終止之效
20 力，被告自無需給付原告同年8月以後各期租金之義務甚
21 明，原告卻刻意將系爭租約之書面通知條款，解釋為終止權
22 行使的效力要件或條件期限，而否認被告所為之終止效力，
23 實與有違誠信原則，顯無理由。另就系爭租約有關終止應於
24 3個月前以書面通知之約定，並非指原告行使終止權尚須等
25 待3個月始生終止之效力，否則即與臺灣高等法院高雄分院1
26 05年度勞上字第32號判決所揭示終止權即形成權不得附條件
27 或期限之見解有違。實則被告提前終止系爭租約應向原告通
28 知，目的是為了使原告得知被告終止系爭租約後，即得開始
29 另詢其他租客，以減少等待承租期間之損失，然原告已得請
30 求相當2個月租金之違約補償，用以彌補原告短期內無法找
31 到租客之租金損失，原告再請求被告給付租金226,800元，

01 實屬無據。

02 (二)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
03 第14條第2項規定：「依前項約定得終止租約者，租賃之一
04 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
05 租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金之違約
06 金。」，本件雖非住宅租賃，系爭租約之條款內容仍片面由
07 原告決定及提出，被告為相對弱勢的一方，原告既主張應先
08 3個月通知，3個月期滿才發生終止效力，又將提前終止另需
09 賠2個月違約金，解釋為保留終止權之代價，等於變相延長
10 承租人之租賃義務，要求5個月違約金，呈請 法院依法酌減
11 等語，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願供
12 擔保請准宣告免為假執行。

13 三、法院之判斷：

14 (一)原告主張被告提前於112年11月29日終止系爭租約，尚欠112
15 年8月10日起至112年11月29日止共3.6個月之租金226,800
16 元，並應依系爭租約第10條第1款約定賠償兩個月租金作為
17 違約補償金126,000元，共352,800元等語，惟被告固不爭執
18 提前終止系爭租約及給付租金至112年8月9日之事實，惟以
19 前詞置辯，是以本件應為審酌者乃(1)系爭租約何時發生終止
20 之效力？原告是否得請求被告給付112年8月10日起至112年1
21 1月29日止之租金226,800元？(2)原告依系爭租約第10條第1
22 項請求被告賠償兩個月租金之違約賠償金，是否得依民法第
23 252條規定予以酌減？

24 (二)系爭租約係於112年8月29日發生終止之效力，原告得請求被
25 告給付112年8月10日起至112年11月29日止之租金226,800
26 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
28 定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之
29 習慣者，從其習慣，為民法第450條第1項、第2項定有明
30 文。又按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期
31 限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3

01 項之規定，先期通知，同法第453條亦有明文。亦即，定
02 有期限之租賃契約，須契約有得提前終止之約定者，始得
03 行使「約定終止權」，否則須於法律有明文規定，合於法
04 定要件時，始得行始「法定終止權」，以令契約關係因單
05 方為終止意思表示而發生終止效力。次按當事人終止契
06 約，須有終止權，終止權有基於法律規定而生者（法定終
07 止權），有基於當事人約定而生者（約定終止權）。約定
08 終止權之行使方法，應依契約當事人之約定，如未約定，
09 依民法第263條準用同法第258條之規定，得由一方向他方
10 當事人以意思表示為之（最高法院101年度台上字第232號
11 民事判決意旨參照）。

12 2.依系爭租約第10條第1項約定：「乙方(即被告)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(即原
14 告)。」可知兩造雖約定被告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
16 原告，始生合法終止之效力；基此，被告抗辯其於112年7
17 月26日至系爭租賃物搬遷時，已向原告之員工林嘉聖及黃
18 于婷副總經理口頭告知不租了，系爭租約已發生終止之效
19 力云云，其終止權之行使既不符合前開約定，自不發生合
20 法終止之效力。則原告主張被告係於112年8月28日始以存
21 證信函通知原告表明不願繼續承租，欲提前終止系爭租約
22 之意思表示，自以112年8月28日為書面通知原告之日，並
23 於3個月後即112年8月29日發生終止之效力等語，既提出
24 台北大安郵局第457號存證信函為證，且為被告未爭執其
25 真正，並符合兩造所約定之終止權行使方法，自屬可採。

26 3.綜上，系爭租約係於112年8月29日始發生終止之效力，而
27 被告僅給付租金至112年8月9日，故原告請求被告給付112
28 年8月10日起至112年11月29日止以3.6個月計算之尚欠租
29 金226,800元（即63,000元×3.6=2,268,000元），洵屬有
30 據。

31 (三)原告依系爭租約第10條第1項請求被告賠償兩個月租金之違

01 約賠償金，屬保留終止權之代價，不得依民法第252條之規
02 定予以酌減。

03 1.按違約金係當事人約定不履行債務時，債務人應支付之懲
04 罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，至
05 若當事人約定一方解除或終止契約，應支付他方相當之金
06 額，則以消滅契約為目的，屬於保留解除權或終止權之代
07 價，兩者性質迥異（最高法院107年度台上字第573號判決
08 參照）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不
09 能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，
10 無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。參以
11 系爭租約第10條第1項所約定「租賃期間內，乙方如欲提
12 前終止本契約，應於終止前三個月以書面通知甲方，並應
13 賠償甲方兩個月租金作為違約補償金，雙方不得異
14 議。」，兩造針對該條文之約定內容中，並無「懲罰性違
15 約金」或「違約金」等文字，是由文義解釋難認被告依該
16 約定所應給付之金額性質係屬「懲罰性違約金」或「違約
17 金」，實則乃屬兩造所約定被告得提前終止租約，所應補
18 償原告之相當金額，屬於保留終止權之代價，非違約金，
19 自不得依民法第252條規定予以酌減。

20 2.準此，被告既已依系爭租約第10條第1項約定提前終止系
21 爭租約，原告依同條項約定請求被告給付兩個月租金之違
22 約補償金共計126,000元（即63,000元 \times 2=126,000元），
23 亦屬有據。

24 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第22
26 9條第2項前段定有明文。查本件原告請求被告給付終止租
27 約前之尚欠租金及違約補償金，及自112年11月29日起算之
28 法定遲延利息，非屬有確定期限之給付，而本件起訴狀繕本
29 係114年1月2日始送達被告，有送達證書可佐，揆諸前開規
30 定，原告請求被告給付自被告受催告時即起訴狀繕本送達翌
31 日即114年1月3日起至清償日止，按年利率百分之5計算之

01 法定遲延利息，洵屬有據，逾此部分之遲延利息請求，則屬
02 無據。

03 (五)從而，原告本於系爭租約之約定，請求被告給付352,800
04 元，及114年1月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
05 息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應
06 予駁回。

07 (六)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及其他事證與
08 主張，經審酌後對本件判斷不生影響，爰不一一論述，併此
09 敘明。

10 (七)本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
11 決，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當擔保金
12 額，為被告得免假執行之宣告；至原告敗訴部分，其假執行
13 之聲請即失附麗，應併予駁回之。

14 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

16 臺灣新北地方法院三重簡易庭

17 法 官 葉靜芳

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 11 日

23 書 記 官 許朝榮