

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第146號

上訴人 黃清河

黃亮瑄

黃盈瑄

共同

訴訟代理人 羅子武律師

夏元一律師

被上訴人 曄澤科技股份有限公司

兼

法定代理人 林志峰

共同

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 蔡金峰律師

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29日本院臺北簡易庭109年度北簡字第18342號第一審判決提起上訴，本院於民國111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再連帶給付上訴人新臺幣貳拾壹萬元，及自民國一百零九年九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人連帶負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人先前與被上訴人曄澤科技股份有限公司（下稱曄澤公司）就門牌號碼臺北市○○區○○街0號11樓房屋（下稱系爭房屋）於民國102年5月3日簽訂租賃契約，

01 租期自102年5月3日起至107年4月30日止，每月租金新臺幣
02 （下同）6萬3,000元，租期屆滿後，兩造續訂租約（下稱系
03 爭租約），租期自107年5月1日起至109年4月30日止，每月
04 租金6萬7,000元，並由被上訴人林志峰擔任連帶保證人。嗣
05 曄澤公司表示業務欠佳請求變更承租範圍及調降租金，兩造
06 則於107年12月1日簽訂同意書（下稱系爭同意書），議定自
07 107年12月1日起變更承租範圍，且自107年12月1日起至109
08 年4月30日止，調降每月租金為4萬元，僅先收取租金2萬5,0
09 00元，剩餘1萬5,000元部分暫列應付款。詎曄澤公司自109
10 年2月起即未給付租金且於租期屆滿前即搬離，故曄澤公司
11 應賠償相當於3個月租金之違約金12萬元、短少給付14個月
12 之租金總計21萬元、未繳納109年1月電費1萬2,361元、109
13 年1月至4月管理費9,392元、回復原狀之費用3萬5,435元，
14 扣除押租金12萬6,000元後，被告應連帶給付26萬1,188元。
15 為此，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟，請求被上訴
16 人連帶給付上訴人26萬1,188元及自109年9月12日起至清償
17 日止，按週年利率百分之5計算之利息等語。

18 二、被上訴人則以：系爭同意書既已明確約定待曄澤公司業務改
19 善時再支付應付款1萬5,000元，此即為付款之條件，然曄澤
20 公司107年12月1日起至109年2月1日止之業務收入均無獲得
21 改善，甚至不堪虧損始搬離系爭房屋，故條件尚未成就，被
22 上訴人並無給付義務。又兩造既已於109年2月提前終止租
23 約，並搬離系爭房屋，自不必再負擔109年2月至4月之管理
24 費7,044元。至於兩造並無約定於交還系爭房屋時，須將系
25 爭房屋回復原狀，故上訴人不得請求被上訴人給付回復原狀
26 之費用3萬5,435元等語。

27 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，並判命被上訴人
28 應連帶給付上訴人2萬3,709元，而駁回上訴人其餘請求（被
29 上訴人就其敗訴部分未聲明不服，已告確定），並就上訴人
30 勝訴部分，分別為假執行及免為假執行之宣告。上訴人就其
31 敗訴部分全部聲明不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利

01 於上訴人之部分廢棄、(二)被上訴人應再連帶給付上訴人23萬
02 7,479元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

03 四、查上訴人先前其與曄澤公司就系爭房屋於102年5月3日簽訂
04 租賃契約，租期自102年5月3日起至107年4月30日止，每月
05 租金6萬3,000元，租期屆滿後，兩造續訂系爭租約，租期自
06 107年5月1日起至109年4月30日止，每月租金6萬7,000元，
07 並由林志峰擔任連帶保證人。嗣曄澤公司表示業務欠佳請求
08 變更承租範圍及調降租金，兩造則於107年12月1日簽訂系爭
09 同意書，議定自107年12月1日起變更承租範圍，且自107年1
10 2月1日起至109年4月30日止，調降每月租金為4萬元，僅先
11 收取租金2萬5,000元，剩餘1萬5,000元部分暫列應付款，兩
12 造已於109年2月1日終止系爭租約，短少給付14個月之租金
13 之數額總計21萬元、109年2月至4月管理費之數額7,044元等
14 情，有系爭租約、系爭同意書之影本在卷可稽（見原審卷第
15 45至59頁），並為被告所不爭執（見本院卷第113至114、15
16 7至158頁），堪信為真實。

17 五、本院得心證之理由

18 (一)、按系爭同意書固載明：「因承租戶（曄澤科技股份有限公司）
19 本業業務欠佳商討減輕財務負擔，經出租人（原租約甲
20 方，按指上訴人，下同）同意事項如下：原簽訂租約，租賃
21 期間自民國107年5月1日起至民國109年4月30日止。自民國1
22 07年12月1日起變更承租範圍如附件一，租金調降為每月新
23 台幣肆萬元整，甲方同意每月部分租金計新台幣壹萬伍仟元
24 暫列承租人（原租約乙方，按指被上訴人，下同）應付款，
25 待業務收入改善再支付甲方，期間自民國107年12月1日起至
26 民國109年4月30日止。」（見原審卷第57頁），然此係因系
27 爭租約原約定租金為4萬元，上訴人鑒於曄澤公司之營運狀
28 況而同意曄澤公司延後清償各期租金1萬5,000元，並非免除
29 曄澤公司給付該部分租金之義務，此可從前開約定係載明
30 「暫列承租人應付款」可知，法律行為既已發生效力，尚難
31 認「業務收入改善」為給付剩餘租金之條件。且曄澤公司依

01 系爭租約本有於租賃期間每月給付全額租金4萬元之義務，
02 上訴人係基於體恤曄澤公司業務欠佳之困難，為與曄澤公司
03 共體時艱而接受曄澤公司緩期付款之請求，亦非係以「業務
04 收入改善」作為給付之期限。是系爭同意書所載「業務收入
05 改善」並非條件及期限，即無須探究條件是否成就或清償期
06 是否屆至之問題，如上訴人於相當期間經過後始向曄澤公司
07 請求給付剩餘租金，應認與系爭同意書之體恤曄澤公司業務
08 狀況困難之目的不相違背，而兩造就系爭房屋所生租賃關係
09 亦已於109年2月1日終止，迄今已距離有兩年之時間，並考
10 量兩造就系爭房屋既已無租賃關係存在，除本件訴訟外，應
11 不會再有其他因系爭租約所生之紛爭，實應釐清並結算系爭
12 租約所生之權利義務關係，故應認上訴人得向曄澤公司請求
13 剩餘未給付之租金，則上訴人請求被上訴人給付短少之租金
14 21萬元（計算式：1萬5,000元×14月＝21萬元），即屬有
15 據。

16 (二)、次按系爭租約第9條第2項：「交還租賃房屋時，乙方應負責
17 回復原狀即地面重新鋪設同類型地板、牆面重新粉刷、燈具
18 如有更換要回覆原類型」（見原審卷第49頁），可知兩造所
19 約定回復原狀之項目為地面重新鋪設同類型地板、牆面重新
20 粉刷、燈具更換，然查原告提出之單據（見原審卷第103、1
21 07頁），施作項目為全室木作隔間拆除、線路廢除工程、房
22 間電燈開關、插座線路、網路線、保全系統線路、安裝門磁
23 扣開關，與兩造所約定回復原狀之內容無涉，則上訴人自無
24 法請求被上訴人給付此部分工程施作費用。至於被上訴人先
25 前已於109年8月6日寄發存證信函稱：「又依出租人提供之
26 附件，一如雙方早先之約定，倘退租後，我方未回復原狀拆
27 除隔間時，同意支付出租人15000元作為拆除之補貼，此
28 點，我方無爭議。」（見原審卷第77頁），亦可知被上訴人
29 同意就退租時拆除隔間所生之費用支付1萬5,000元作為拆除
30 費用之補貼，故上訴人之請求應扣除此部分之補貼，則上訴
31 人就回復原狀之費用僅得請求1萬5,000元，就超出之部分即

01 2萬435元尚無所據。

02 (三)、另上訴人雖主張被上訴人未履行系爭租約第9條第2項之回復
03 原狀義務，故上訴人無法使用系爭房屋，則被上訴人仍應給
04 付109年2月至4月管理費7,044元等語，然依系爭租約第9條
05 第2項之約定，被上訴人僅就地面重新鋪設同類型地板、牆
06 面重新粉刷、燈具更換負擔回復原狀之義務，業經本院認定
07 如前，且系爭租約亦已於109年2月1日由兩造合意終止，被
08 上訴人亦已交還鑰匙及返還房屋，是被上訴人既自109年2月
09 1日起無繼續占有使用系爭房屋，其無須再就109年2月至4月
10 之管理費負擔任何義務，則上訴人此部分請求即屬無據。

11 (四)、按系爭租約第16條：「乙方如覓有保證人，保證人與被保證
12 人負連帶保證責任。」（見原審卷第51頁），可知曄澤公司
13 如因系爭租約而須負擔任何債務，林志峰亦應就曄澤公司之
14 債務負連帶責任，而曄澤公司應給付先前短少之租金21萬
15 元，業經本院認定如前，揆諸前開約定，林志峰亦應就此負
16 擔連帶責任，則上訴人請求林志峰應再連帶給付21萬元，應
17 屬有據。

18 (五)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
19 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
20 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
21 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
22 據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第233
23 條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，上訴人對於被
24 上訴人之短少租金給付請求權，係屬於未定給付期限之金錢
25 債權，而本件起訴狀繕本送達之日為109年9月11日送達被上
26 訴人，有本院臺北簡易庭送達證書在卷可考（見原審卷第11
27 3頁），揆諸前開說明，上訴人請求被上訴人連帶給付自起
28 訴狀繕本送達被上訴人之翌日即109年9月12日起至清償日
29 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，尚屬有據。

30 六、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係，除原審已確定之
31 部分外，請求被上訴人再連帶給付21萬元，及自109年9月12

01 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

11 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449條第1項、第450條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
15 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲
16 法官 蕭涵勻
17 法官 林承歆

18 以上正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
21 書記官 何嘉倫