

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第602號

上訴人

即被上訴人 輔宸有限公司

法定代理人 林皇佑

訴訟代理人 林慶雄

被上訴人

即上訴人 李麗芳即向日葵生活館

訴訟代理人 劉北芳律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國112年9月1日本院新店簡易庭112年度店簡字第516號第一審判決提起上訴，本院於民國113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決命李麗芳即向日葵生活館給付輔宸有限公司逾新臺幣75,000元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，輔宸有限公司在第一審之訴駁回。

三、李麗芳即向日葵生活館其餘上訴，及輔宸有限公司之上訴均駁回。

四、廢棄部分之第一審訴訟費用，由輔宸有限公司負擔。第二審訴訟費用，關於李麗芳即向日葵生活館上訴部分，由輔宸有限公司負擔3分之2，餘由李麗芳即向日葵生活館負擔；關於輔宸有限公司上訴部分，由輔宸有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人輔宸有限公司（下稱輔宸公司）主張：上訴人李麗芳即向日葵生活館（下稱李麗芳）於民國110年10月26日向輔宸公司承租門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號地下1樓房屋（下稱系爭房屋）以販賣古董字畫，約定租期自111年2月1日起至112年1月31日止，每月租金新臺幣（下同）150,000

01 元，應按月於每月1日前繳納，押租金300,000元（下稱系爭  
02 租約）。詎李麗芳於110年10月26日起即入住系爭房屋，應  
03 對於系爭房屋使用情形知之甚詳，竟自111年2月14日藉故無  
04 法繼續經營而拒繳租金，並要求輔宸公司返還已繳之租金及  
05 押租金始能搬遷，輔宸公司僅得將押金及預付之租金支票返  
06 還李麗芳，李麗芳遂於111年3月15日遷讓返還系爭房屋。因  
07 李麗芳迄今尚積欠輔宸公司自111年2月1日起至同年3月15日  
08 止之租金225,000元，及提前解約之違約金即系爭租約第21  
09 條所約定之1個月租金150,000元，合計375,000元，爰依系  
10 爭租約之法律關係，求為命李麗芳應給付原告375,000元，  
11 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
12 利息之判決。

13 二、李麗芳則以：李麗芳因經營畫廊、家具生意而有使用大面積  
14 空間之需求，方與輔宸公司締結系爭租約，然系爭房屋之使  
15 用面積包含防空避難空間，實際得使用之空間僅為93.29  
16 坪，而未達輔宸公司在租屋廣告所稱之145.12坪，可證輔宸  
17 公司未盡民法第423條所定租賃物保持義務，李麗芳自得主  
18 張同時履行抗辯而拒絕給付租金。再者，李麗芳已於111年1  
19 月30日為解除系爭租約之意思表示，輔宸公司並將李麗芳已  
20 支付之押金、租金及未兌現之支票全數返還李麗芳，益徵兩  
21 造約定李麗芳毋庸給付系爭房屋於111年2月1日至同年0月00  
22 日間之租金等語，資為抗辯。

23 三、輔宸公司主張兩造於110年10月26日簽立系爭租約之事實，  
24 業據其提出房屋租賃契約書為證（見司促卷第11至17頁），  
25 且為李麗芳所不爭執，堪信為真實。

26 四、原審判准李麗芳給付輔宸公司225,000元本息，並駁回輔宸  
27 公司其餘請求。兩造就其敗訴部分，各自提起全部上訴，並  
28 各自聲明如下：

29 (一)輔宸公司上訴部分：

30 1.輔宸公司上訴聲明：

01 (1)原判決關於駁回輔宸公司後開第(2)項之訴部分，暨該部分訴  
02 訟費用之裁判均廢棄。

03 (2)李麗芳應再給付輔宸公司150,000元，及自112年1月18日起  
04 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 2.李麗芳答辯聲明：輔宸公司之上訴駁回。

06 (二)李麗芳上訴部分：

07 1.李麗芳上訴聲明：

08 (1)原判決不利於李麗芳部分及該部分假執行之裁判均廢棄。

09 (2)上開廢棄部分，輔宸公司在第一審之訴駁回。

10 2.輔宸公司答辯聲明：李麗芳之上訴駁回。

11 五、得心證之理由：

12 (一)輔宸公司僅得請求李麗芳給付租金75,000元：

13 1.按租賃為繼續性契約，於出租人應負瑕疵擔保責任時，其法  
14 律上之效果，本諸繼續性契約之特色，應認承租人係行使終  
15 止權，而非解除權，此有最高法院93年度台上字第161號判  
16 決意旨可參。

17 2.經查，兩造於系爭租約以手寫方式記載：「2022年2月14  
18 日，出租人輔宸有限公司與承租人李麗芳協議解除合約。承  
19 租人李麗芳承諾於2022年3月15日前，搬清並返還房屋。出  
20 租人輔宸有限公司承諾退還全部押金，以及已收取的租金支  
21 票。」等語，有系爭租約在卷可稽（見司促卷第17頁），上  
22 揭文義雖載明為「解除」，惟揆諸上開見解，可認兩造於11  
23 1年2月14日所為前開協議實含有「終止」系爭租約之意，僅  
24 係兩造未諳法律而用字遣詞有誤。又兩造並不爭執於當日簽  
25 署上開特別約定（見本院卷第327、344頁），並有對話紀錄  
26 截圖可佐（見本院卷第133頁），是以，兩造既合意於111年  
27 2月14日終止系爭租約，輔宸公司依系爭租約請求李麗芳給  
28 付租約終止後即111年2月15日至同年0月00日間之租金，自  
29 屬無據。又觀以李麗芳提出之托運單（見本院卷第161  
30 頁），亦可見李麗芳確有將物品堆置在系爭房屋內，而有占  
31 有、使用系爭房屋之事實，自應給付輔宸公司於租約終止前

01 使用系爭房屋之對價，即111年2月1日至同年0月00日間之租  
02 金至明。從而，輔宸公司請求李麗芳給付75,000元【計算  
03 式：150,000元 $\times$ 14 $\div$ 28=75,000元】，當屬有據。至李麗芳  
04 雖辯稱：輔宸公司未提供合於約定使用、收益狀態之房屋，  
05 且自輔宸公司退還押金、租金支票一節，可認兩造業已達成  
06 李麗芳毋庸給付租金之協議等語，然依上揭手寫記載特約內  
07 容，應係向後終止租賃關係之意思，實未能認定兩造間有何  
08 李麗芳毋庸給付使用系爭房屋對價之協議，且輔宸公司退還  
09 押租金之原因多端，亦無從逕予推論李麗芳毋須給付租約終  
10 止前之租金。抑且，系爭租約既經兩造合意終止，輔宸公司  
11 即無提供合於約定用益狀態房屋之義務，李麗芳據此主張同  
12 時履行抗辯，亦非可採。

13 3.至李麗芳又辯稱：系爭租約業經李麗芳於111年1月30日解除  
14 等語，並據其提出李麗芳與輔宸公司法定代理人林皇佑間之  
15 對話紀錄截圖為證（見本院卷第119頁），然本院細觀該對  
16 話紀錄截圖前後文，李麗芳向林皇佑表示：「今日談判，仍  
17 在模糊中，理應就事論事而確定……希望如你提議要求在過  
18 完新年，就決定清楚……」、「房屋契約內容今日停止，乙  
19 方不接受從111年2月1日至112年1月31日的租賃。原因：此  
20 建物出租時不合公寓管理法要求\_\_不可全面出租他人其他使  
21 用」等語，足認李麗芳傳送訊息之目的在於與林皇佑協商談  
22 判系爭租約之權利義務，否則雙方何須相約之後見面續談  
23 （本院卷第121、123頁對話紀錄截圖參照），其上開所稱  
24 「房屋契約內容今日停止」，應僅為李麗芳向林皇佑所提出  
25 之談判條件，殊難以此認定系爭租約已於111年1月30日即告  
26 終止，職是，李麗芳上開所辯，亦無從為有利於其之認定。

27 (二)輔宸公司請求違約金150,000元，為無理由：

28 1.系爭租約第21條約定：「甲、乙雙方在本契約有效期間內解  
29 約，必須在一個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作  
30 為違約金，方可解除契約。」，此有系爭租約附卷可考（見

01 司促卷第14頁)，可見系爭租約之當事人如單方終止該租約  
02 時，他方得依前開約定請求違約金。

03 2.惟查，系爭租約係經兩造協議而於111年2月14日合意終止，  
04 業經本院認定如前，自無李麗芳單方終止系爭租約之情，輔  
05 宸公司自不得依系爭租約第21條約定請求李麗芳給付違約  
06 金。至輔宸公司雖主張：李麗芳威脅輔宸公司答應其所提出  
07 之條件等語，然均未提出事證以佐其說，主張顯非可採。

08 六、綜上所述，輔宸公司依系爭租約之法律關係，請求李麗芳給  
09 付75,000元，及自本件支付命令送達翌日即112年1月18日  
10 （見司促卷第43頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之  
11 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，  
12 應予駁回。原審命李麗芳給付輔宸公司逾75,000元本息部  
13 分，並為准、免假執行之宣告，尚有未洽，李麗芳上訴意旨  
14 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本  
15 院廢棄，改判如主文第2項所示。原審就其餘應准許之部分  
16 （即命李麗芳給付75,000元本息部分），為李麗芳敗訴之判  
17 決，並為准、免假執行之宣告，及就上開不應准許之部分，  
18 駁回輔宸公司之請求（即逾75,000元本息部分），均無不  
19 合。兩造上訴意旨，分別指摘原判決不利己之部分不當，求  
20 予廢棄改判，為無理由，均應駁回上訴。

21 七、本件事證已臻明確，輔宸公司聲請傳訊陳崑煌，以證李麗芳  
22 確有托運貨物之事實，與本件待證事實無涉，而無調查之必  
23 要。又兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌  
24 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此  
25 敘明。

26 八、據上論結，本件李麗芳之上訴為一部有理由，一部無理由，  
27 輔宸公司之上訴為無理由，爰依民事訴訟法第436條之1第3  
28 項、第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主  
29 文。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日  
31 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

法 官 林春鈴

法 官 余沛潔

01  
02  
03 以上正本係照原本作成。  
04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

06 書記官 李云馨