

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第631號

原告 樂泰實業股份有限公司

法定代理人 李佳臻

訴訟代理人 吳存富律師

郭哲銘律師

李宜真律師

被告 遠百企業股份有限公司

法定代理人 徐旭東

訴訟代理人 王詩瑋律師

黃建隆律師

上列當事人間給付租金事件，本院於民國111年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣4,630元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告向訴外人萬家福股份有限公司（下稱萬家福公司）承租門牌號碼：基隆市○○路00號地下一層、地下一層之一房屋（下稱系爭房屋）經營量販店，並於民國98年7月31日簽訂租約並經公證（下稱系爭租約），租賃期限為自起租日起為期20年，被告則於每月15日前給付租金，年租金依量販店年營業淨額決定，第2租賃年度起，如年營業淨額超過新臺幣（下同）7億5千萬元，被告每月預付210萬元外加5%營業稅，如依抽成3.3%計算結果超過2,520萬元（即年營業淨額超過7億6,363萬6,364元），應將超過之差額補付出租人。嗣伊向萬家福公司購買系爭房屋，110年5月26日簽訂不動產買賣契約書，於110年8月17日辦妥所有權移轉登

01 記，依民法第425條買賣不破租賃，繼受系爭租約之出租人
02 地位；109年度量販店營業淨額超過7億5千萬元，被告本應
03 於110年9月、10月各給付伊月租金220萬5,000元，共計441
04 萬元，詎僅付398萬4,026元，尚欠租金42萬5,974元，屢催
05 未獲置理，為此依民法第439條、系爭租約請求被告給付積
06 欠租金；另依民法第429條第1項、系爭租約七(一)(二)約定，出
07 租人僅負責建物結構之修繕、維護及更新，其餘部分應由承
08 租人自行負擔，甚且承租人在不影響租賃標的結構安全下得
09 自費改裝租賃標的之設施，益徵契約雙方係意定修繕義務責
10 任歸屬，出租人僅負責建物結構及其安全，承租人則負責其
11 餘設施部分，被告抗辯消防設備、緊急發電機及空調冷卻水
12 塔之重置，非屬「建物結構及其安全」，並非伊應修繕範
13 圍；又系爭租約六(三)約定「水力、電力、空調、消防、照
14 明、兩台電動步道、貨梯等設備」不在點交範圍，乃該等設
15 備為營業所需之基本設施，且與建物有高度連結性，與該等
16 設備修繕義務歸屬無涉，被告支出之重置費用不得從租金扣
17 除等語。並聲明：(一)被告應給付原告42萬5,974元，及自110
18 年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
19 保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：伊承租系爭房屋已逾10年，相關租賃設備老舊不
21 堪使用，而有置換更新之必要；依系爭租約六(三)約定，可知
22 「水力、電力、空調、消防、照明、兩台電動步道、貨梯等
23 設備」屬於租賃標的一部，非屬萬家福公司點交移轉所有權
24 予伊之「建物附屬設備與生財器具」；且依系爭租約十四約
25 定，租賃屆滿或終止時，前開租賃設備需完整保留交還出租
26 人，原告依民法第423條規定應保持租賃設備合於約定使
27 用、收益狀態，並依民法第430條規定負修繕之責；系爭房
28 屋之消防受信總機（消防設備）、緊急發電機（電力設備）
29 以及空調冷卻水塔（空調設備）因老舊不堪使用，伊更新後
30 支出重置費用共516萬9,980元，應由出租人負擔，屢催未獲
31 置理，伊於110年10月15日發函通知原告，將依民法第430條

01 後段規定，分24期自110年9月份起之租金，逐月扣抵取償
02 （第1期即110年9月扣抵21萬2,966元、第2期即110年10月起
03 每月扣抵21萬2,958元），伊並無短付租金情事；伊早於原
04 告110年8月17日受讓取得租賃物所有權前，即通知原告、萬
05 家福公司共同出面解決修繕重置費用，三方於110年8月9日
06 召開會議討論，原告仍推諉卸責，因相關工程陸續完工付款
07 在即，始由伊先行墊付等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁
08 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

09 三、查被告向訴外人萬家福公司承租系爭房屋經營量販店，並於
10 98年7月31日簽訂系爭租約，約定租賃期限自起租日起為期2
11 0年，被告於每月15日前給付租金，年租金依量販店年營業
12 淨額決定，第2租賃年度起，如年營業淨額超過7億5千萬
13 元，被告每月預付210萬元外加5%營業稅，如依抽成3.3%計
14 算結果超過2,520萬元（即年營業淨額超過7億6,363萬6,364
15 元），應將超過之差額補付出租人。嗣原告向萬家福公司購
16 買系爭房屋，並於110年8月17日辦妥所有權移轉登記，依買
17 賣不破租賃，原告繼受取得系爭租約之出租人地位。該量販
18 店109年營業淨額8億1,699萬1,476元，每月應付租金為220
19 萬5,000元（=210萬元×1.05），110年9月、10月被告僅付
20 3,984,026元，尚有425,974元未付。被告承租系爭房屋已逾
21 10年，因消防、電力、空調設備老舊，被告更換消防受信總
22 機、緊急發電機、空調冷卻水塔因而支出516萬9,980元等
23 情，有建物謄本、基隆店租賃契約書暨公證書、存摺影本、
24 財政部北區國稅局營業人銷售額與稅額申報書、弘昌消防工
25 程報價單暨統一發票、利閣企業有限公司柴油發電機工程承
26 攬契約、散熱水塔更新照片、裕融工程股份有限公司戶外水
27 塔更新工程承攬契約、報價單暨統一發票等件為證，且為兩
28 造所不爭執，堪信為實。

29 四、本院之判斷：

30 原告主張被告110年9月、10月共積欠租金42萬5,974元，此
31 為被告所否認，並以前詞置辯，本件重要爭點厥為：被告以

01 緊急發電機之修繕重置費用155萬4,000元扣抵上開租金（見
02 本院卷第221頁），有無理由？茲說明如下：

03 (一)關於水力、電力、空調、消防、照明、兩台電動步道、貨梯
04 等設備之修繕維護，應由原告負責：

05 1. 按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
06 負擔，民法第429條第1項定有明文。可知除非契約另有約定
07 或另有習慣，原則上租賃物之修繕義務應由出租人負擔。再
08 依系爭租約六(三)約定：「租賃標的物所有權為甲方（按即原
09 告）所有，點交後所有之機具、設備或設施為乙方（按即被
10 告）所有（水力、電力、空調、消防、照明、兩台電動步
11 道、貨梯等設備除外）。」；租約七(二)約定：「租賃標的建
12 物結構部分及其安全，由甲方負責修繕、維護及更新，經點
13 交之建物附屬設備與生財器具概由乙方負責修繕、維護及更
14 新」（見本院卷第23頁）。依上開租約內容，可知契約雙方
15 僅就「經點交之建物附屬設備與生財器具」特別約定由被告
16 負責修繕、維護及更新，除此以外（即未經點交之水力、電
17 力、空調、消防、照明、兩台電動步道、貨梯）仍應由原告
18 負責修繕至明。

19 2. 原告雖主張「水力、電力、空調、消防、照明、兩台電動步
20 道、貨梯」之所有權歸屬與修繕義務間並無必然關係云云。
21 惟「水力、電力、空調、消防、照明、兩台電動步道、貨
22 梯」既非主物之成分，且與建物本身密切結合，常助主物
23 （建物）之效用，而同屬於一人所有，應認屬於民法第68條
24 第1項之從物，而主物之處分，及於從物，原告繼受取得系
25 爭建物所有權，亦同時取得上開從物之所有權。兩造既未特
26 別約定原告所有之「水力、電力、空調、消防、照明、兩台
27 電動步道、貨梯」，於租賃期間應由被告負責修繕維護，另
28 依系爭租約十四條約定，租期屆滿或租約終止，被告返還拆
29 遷騰空範圍，亦不包括「水力、電力、空調、消防、照明、
30 兩台電動步道、貨梯」，益徵上開從物設備因歸屬出租人所
31 有，仍應由出租人負責修繕維護，較為合理，此可觀系爭租

01 約十一(八)約定租賃建物內之手扶梯、貨梯仍由出租人負責修
02 繕，則原告主張其僅就建物結構及其安全部分負有修繕義務
03 云云，並非可採。

04 3. 再依系爭租約十一(二)保證條款約定：「甲方保證租賃物目前
05 得作為乙方經營量販業之使用，甲方並同意提供一切必要文
06 件與協助...爾後於租賃期間，如因法令或其他情事變更致
07 必須變更使用執照，或原有租賃標的建物本身或設施不符乙
08 方營業使用時，甲方應配合乙方改善並申請變更之。如因租
09 賃標的本身或其設施不合法令規定致乙方無法取得量販業
10 之營利事業相關許可或因故無法繼續經營量販業時，乙方得
11 解除契約，並請求甲方返還押租金與已收之租金。」，可知
12 系爭租約明確約定，出租人不僅應交付合於經營量販業之租
13 賃物，並應於租賃關係存續中，保持其合於經營量販業使用
14 收益之狀態。佐以系爭建物出租原告前即是由萬家福公司經
15 營量販店，且有「水力、電力、空調、消防、照明、兩台電
16 動步道、貨梯」之既存設備，出租人方可保證系爭建物適於
17 經營量販業使用，此與一般家用住宅出租他人經營商業，需
18 由承租人自行負擔承租目的達成與否之情況有別。倘原告不
19 願修繕維護上開設備，量販店勢必無法繼續合法安全經營，
20 亦與上開保證條款有違。

21 (二)被告以緊急發電機之修繕重置費用155萬4,000元扣抵110年9
22 月、10月租金42萬5,974元，為有理由：

- 23 1. 按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
24 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
25 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
26 出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明
27 文。
- 28 2. 查被告於110年6月8日曾發函催告萬家福公司就87年2月製造
29 之緊急發電機，因停電時運轉35分鐘即冒出白煙、散發刺鼻
30 燒焦味，之後查明引擎內部燒毀，必須即時修復；復於110
31 年8月2日再次發函通知萬家福公司與原告，緊急發電機有更

01 換必要等情，有催告函2份在卷可參（見本院卷第103頁以
02 下、227頁以下），可認被告已盡催告出租人進行修繕之義
03 務；再者依系爭租約第十五條約明出租人出售租賃物，應以
04 書面事先通知被告，被告享有優先承購權，萬家福公司卻捨
05 此不為，明知被告多次催告上開設備有修繕更新必要，仍故
06 意不為修繕，而將系爭建物出售予原告，原告繼受取得出租
07 人地位，就被告對萬家福公司限期催告修繕仍不為修繕之法
08 律效果，即應由原告繼受承擔，況且原告於110年8月2日催
09 告函亦通知原告，原告仍無積極作為，被告為免停電而影響
10 量販店經營，遂於110年9月24日與承包商訂立工程承攬契
11 約，進行施作更換，此有工程承攬契約、統一發票可憑（見
12 本院卷第107頁以下、239頁），並於110年10月15日通知原
13 告將自110年9月份起逐月扣抵部分租金取償（見本院卷第15
14 3頁），則被告抗辯其並無短付租金，應屬可採。

15 五、綜上，原告本於系爭租約、租賃法律關係，請求被告給付11
16 0年9月、10月積欠之租金425,974元，及自110年10月16日起
17 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
18 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
20 判決結果並無影響，爰不逐一論述。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
22 費用額為4,630元（第一審裁判費），由原告負擔。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
24 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

25 上列正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
27 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
30 書記官 賴敏慧