

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北重訴字第27號

原告 漢亞開發建設股份有限公司

法定代理人 沈淳旭

訴訟代理人 劉彥廷律師

複代理人 黃奕欣律師

訴訟代理人 徐銳軒律師

被告 邁達特數位股份有限公司

法定代理人 曾文興

訴訟代理人 李增胤律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年3月6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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告（原名：聚碩科技股份有限公司）  
先後於民國107年5月4日、108年4月17日與訴外人案豐國際  
股份有限公司（下稱案豐公司）簽訂租賃契約2份（下合稱  
系爭租約），向案豐公司承租門牌號碼臺北市○○區○○○  
路0段00巷00號3樓；27號、29號、31號、33號、35號、37號  
4樓及27號、29號5樓之房屋，共計9戶，平面停車位4個（下  
稱系爭租賃物A），以及臺北市○○區○○○路0段00巷00  
號、29號2樓，共計2戶（下稱系爭租賃物B，與系爭租賃物A  
合稱系爭租賃物），租期分別自107年6月1日起至117年5月3  
1日止、108年5月1日起至117年5月31日止。依系爭租約第3  
條約定，系爭租賃物A每月房屋租金為新臺幣（下同）1,31  
3,462元（含稅），每月停車位租金為8,000元（含稅），房  
屋部分租金自110年6月1日起調升3%；系爭租賃物B每月房屋

01 租金為307,323元，房屋部分租金自110年6月1日起調升3%。  
02 系爭租約第4條約定，乙方（即被告）應將租金預先於上月2  
03 5日支付當月之租金。是被告自110年6月1日起每月應支付租  
04 金共1,677,409元（計算式： $[1,313,462\text{元}\times 1.03]+8,000$   
05  $\text{元}+[307,323\text{元}\times 1.03]=1,677,408.55\text{元}$ ，小數點以下四  
06 捨五入）。另依系爭租約A、B第16條第1項約定，乙方違反  
07 本契約約定或積欠租金達2個月，經甲方（即案叢公司）催  
08 告而未於10日內補正者，甲方得終止本契約，乙方需支出積  
09 欠之租金外，另須賠償甲方3個月之懲罰性違約金。嗣原告  
10 於109年4月1日與案叢公司、被告簽訂租賃權義讓與及承擔  
11 協議書（下稱系爭協議書），由案叢公司自109年3月1日起  
12 將系爭租約A、B之所有權利義務全數轉讓原告，並就被告於  
13 簽訂系爭租約時支付之保證金共4,818,450元，約定由原告  
14 承擔依系爭租約約定返還被告之義務。詎料被告於113年1月  
15 29日以存證信函宣稱於113年1月31日終止系爭租約A、B，原  
16 告先後於113年1月31日、2月7日、2月16日函告被告終止系  
17 爭租約A、B為不合法，雙方租約仍繼續存在，然被告置之不  
18 理，且未給付113年2月至5月租金共6,709,636元，經原告催  
19 告並定期改善仍未改善，原告於113年6月4日以存證信函通  
20 知被告終止系爭租約A、B。被告自應給付113年2月至5月租  
21 金6,709,636元，並一部請求系爭租約第16條第1項之3個月  
22 懲罰性違約金5,032,227元，爰依租賃契約之法律關係請求  
23 等語，並聲明：被告應給付原告11,741,863元，及其中1,67  
24 7,409元自113年1月26日起至清償日止，按週年利率5%計算  
25 之利息；其中1,677,409元自113年2月26日起至清償日止，  
26 按週年利率5%計算之利息；其中1,677,409元自113年3月26  
27 日起至清償日止，按週年利率%計算之利息；其中1,677,409  
28 元自113年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
29 息；其中5,032,227元自113年3月16日起至清償日止，按週  
30 年利率5%計算之利息。

31 二、被告則以：被告承租系爭租賃標的物A做為倉庫使用，並承

01 租系爭租賃標的物B做為辦公室使用。詎自107年8月起系爭  
02 標的物之貨物裝卸區即有塌陷破裂嚴重之情形，包括1樓門  
03 口至電梯前之地面有大面積塌陷凹洞、3樓貨梯前有地面破  
04 損，並有多家廠商表示無法配合卸貨。嗣於111年12月起，  
05 租賃標的物亦時常發生空調無法使用、頂樓防水瑕疵造成漏  
06 水等問題，雖經被告多次函請原告履行修繕義務，均未見成  
07 效，是系爭租賃標的物顯然有諸多重大瑕疵且未改善，因此  
08 被告已於113年1月31日終止系爭租約，雙方自113年2月1日  
09 起已無租賃關係，原告自無從請求被告給付租金與違約金。  
10 退步言之，縱認原告請求給付違約金之主張成立，因系爭租  
11 賃標的物有諸多瑕疵，致被告不得不終止系爭租約，請本院  
12 酌減違約金至相當數額。再者，原告於簽訂系爭租約時，收  
13 受被告保證金共4,818,450元，尚未歸還被告。被告原先對  
14 租賃標的物所為之裝潢，按剩餘租金比例計算的建置費5,29  
15 4,885元、遷離租賃標的物的費用666,240元、新倉庫建置費  
16 7,557,462元，被告自得依法為抵銷之抗辯等語，資為抗  
17 辯，並聲明：原告之訴駁回。

### 18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)被告於107年5月4日、108年4月17日與案豐公司簽訂系爭租  
20 約，向案豐公司承租系爭租賃物，約定租期均至117年5月31  
21 日止。嗣兩造與案豐公司於109年4月1日簽訂系爭協議書，  
22 由案豐公司將系爭租約之出租人權利、義務轉讓原告，並就  
23 被告於簽訂系爭租約時支付之保證金共4,818,450元，約定  
24 由原告承擔依系爭租約約定返還被告之義務。

25 (二)被告就承租房屋之大樓貨物裝卸區有塌陷、破裂等情事，曾  
26 於112年9月4日、同年月27日、同年10月2日、同年月26日寄  
27 發律師函或存證信函予原告，並於113年1月29日以存證信函  
28 表示因原告違反修繕義務而通知終止系爭租約，於同年2月6  
29 日再以存證信函通知原告於113年2月16日辦理系爭租賃物點  
30 交。

31 (三)原告於113年2月7日、同年3月15日、同年4月2日、同年4月1

01 8日以存證信函主張兩造間租賃關係仍然存在，並催告被告  
02 繳納113年2月至4月租金，嗣於113年6月4日以存證信函通知  
03 被告終止系爭租約。

04 (四)兩造於本件審理時，於114年4月28日辦理系爭租賃物點交，  
05 並訂有點交協議書。

06 四、本件原告主張系爭租約經原告於113年6月4日以存證信函合  
07 法終止，請求被告給付租金與違約金，為被告所否認，是本  
08 件爭點為(一)系爭租約是否經被告以113年1月29日存證信函合  
09 法終止？(二)系爭租約是否經原告以113年6月4日存證信函合  
10 法終止？(三)原告依系爭租約第3條、第4條約定及民法第421  
11 條、第439條規定，請求被告給付租金6,709,636元，另依系  
12 爭租約第16條第1項約定一部請求懲罰性違約金5,032,227  
13 元，有無理由？(四)如原告請求上開金額有理由，被告抗辯以  
14 保證金4,818,450元、按剩餘租期比例計算之建置費5,294,8  
15 抵銷，有無理由？分述如下：

16 (一)按出租人應以合約所約定使用、收益之租賃物，交付承租  
17 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之  
18 狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出  
19 租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由  
20 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如  
21 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  
22 繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423  
23 條、第429條第1項、第430條分別定有明文。所謂之租賃物  
24 之修繕，是指租賃物有瑕疵或毀損之情形，如不修繕，即不  
25 能達圓滿使用者而言。又舉凡居住公寓大廈，所使用、收益  
26 之範圍，除專有部分外，必亦包括共用部分，此為公寓大廈  
27 建物之特質使然，是縱租賃契約所約定之租賃物僅記載係大  
28 廈內之建物，而未載明包含公共設施（即共用部分），該大  
29 廈之公共設施仍在租賃範圍內，依民法第429條第1項規定，  
30 原則上出租人仍有修繕之義務（參最高法院100年度台上字  
31 第1726號民事判決）。

01 (二)就系爭租賃物之使用，被告主張其承租系爭租賃物之主要目  
02 的為倉儲，其中租賃物A為倉庫使用、租賃物B為辦公室使  
03 用，為原告所不爭執（本院卷一第143、335頁），並由系爭  
04 租賃物A、B之面積分別為1,545.25坪、365.86坪觀之，參以  
05 系爭租約第1條第3項約定被告就本租賃標的物應依其公司使  
06 用執照所載營業項目使用，而被告之所營事業包含資訊軟體  
07 服務及批發業、電腦及事務性機器設備批發業、資料儲存及  
08 處理設備製造業等項（本院卷一第19-20、44、113頁），此  
09 亦與系爭租賃物所在大樓之建物使用執照所示使用分區屬科  
10 技工業區B區，及各層使用用途無悖（本院卷一第329-333  
11 頁），堪認被告主張承租系爭租賃物之目的主要係為倉儲使  
12 用一情，應值採信。

13 (三)被告主張系爭租賃物之所在大樓貨物裝卸區於112年7月間起  
14 有塌陷、破裂，包含該大樓1樓門口至電梯前之地面塌陷及  
15 凹洞、地下1樓至地下2樓車道地面塌陷、及3樓貨梯前地面  
16 破損，對其因倉儲使用系爭租賃物之貨物運送造成影響及不  
17 便，經被告於112年9月4日、同年9月27日、同年10月2日、同  
18 年月26日寄發律師函或存證信函催告原告修繕，並於催告逾  
19 一個月以上未見改善，而於113年1月29日通知終止系爭租約  
20 等情，業據其提出現場照片（本院卷一第181-187、219-227  
21 頁）、運送業者及客戶對地面塌陷情況反應運送貨物困難之  
22 信函、電子郵件、及錄影光碟（本院卷一第191-203、卷二  
23 第205-291頁）、被告寄予原告之信函及回執（本院卷一第1  
24 55-178頁）等件影本為證，核之被告所提出之照片、錄影光  
25 碟畫面，可見該大樓貨物裝卸區地面確有塌陷、破裂情形，  
26 且依被告於112年9月22日存證信函提出之修繕報價單（本院  
27 卷一第157-159頁），應修繕之1樓卸貨區地面有24坪，面積  
28 非微，而該大樓亦不同意被告自行僱工修繕（本院卷一第20  
29 7頁），依被告承租系爭租賃物之倉儲目的觀之，本件因大  
30 樓公共設施之貨物裝卸區地面有塌陷、破損，而妨害被告之  
31 倉儲貨物進出，與民法第423條規定之出租人應保持租賃物

01 合於約定使用、收益狀態之義務有違，依前揭規定及說明，  
02 原告基於出租人之地位就此部分仍有修繕之義務，被告以前  
03 揭112年9月、10月存證信函催告原告修繕，原告於受催告後  
04 相當時間仍未修繕完畢，被告乃於113年1月29日終止系爭租  
05 約，於法有據。原告主張貨物裝卸區屬大樓公共設施，非租  
06 賃標的物範圍云云，自非可採。又原告另主張其就貨物裝卸  
07 區地面已向該大樓管理負責人反應，管理負責人於112年10  
08 月間連絡廠商報價、請款並進行修繕，已於被告112年10月2  
09 6日催告前著手修繕行為，無不修繕情形，固提出報價單、  
10 發票、匯款單及施工照片為憑（本院卷一第243-252頁），  
11 然查上開施工照片之完工時間為113年9月，為原告所自陳  
12 （本院卷一第335、346頁），已在被告113年1月29日終止租  
13 約之後，且核之上開地面工程報價單，記載施工時間為一個  
14 工作天（本院卷一第243頁），竟於報價後近一年時間方完  
15 工，可見原告及該大樓管理人怠於進行修繕，是原告主張其  
16 有於催告後進行修繕，亦非可採。

17 （四）本件被告已於113年1月29日通知自同年1月31日終止系爭租  
18 約，業如前述，原告主張被告終止租約不合法，尚非可採。  
19 又兩造間租賃契約關係自被告終止系爭租約後已不存在，原  
20 告主張被告欠繳112年2月至5月之租金，而於113年6月4日以  
21 存證信函通知被告終止系爭租約，並請求被告依租賃契約之  
22 關係給付上開積欠之3個月租金，及依系爭租約第16條第1項  
23 規定請求被告給付違約金，均屬無據。

24 五、綜上，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付11,741,8  
25 63元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲  
26 請亦失所附麗，應併駁回之。

27 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用  
28 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
29 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
30 併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日  
02 民事庭 法官 蔡玉雪

03 以上為正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按  
05 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納  
06 上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日  
08 書記官 許智凱