

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第649號

上訴人 東星汽車貿易有限公司

法定代理人 丁文星

訴訟代理人 賴彌鼎律師

鄭遠翔律師

劉楷律師

黃智靖律師

被上訴人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 雷仲達

訴訟代理人 葉建廷律師

鄭惠宜律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國109年6月12日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第290號第一審判決提起上訴，本院於110年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過「新臺幣捌仟肆佰捌拾伍萬陸仟貳佰元，及其中捌仟貳佰零壹萬捌仟貳佰元自民國一〇九年一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判除確定部分外均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴人負擔五分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國（下同）103年12月30日將其所有之桃園市○○區○○段000、000、00000、000、000、000、000、000、000、000地號等13筆土地扣除同段000建號建物占用000、000地號之548.79平方

公尺，及同段000、000、000、000建號建物（門牌號碼皆為：桃園市○○區○○○路0段00號，下合稱系爭建物，上開土地、系爭建物下合稱系爭租賃標的物）辦理公開招租，於104年1月21日由上訴人得標。兩造於104年3月30日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自104年4月1日起至109年3月31日止，每月租金新臺幣（下同）141萬9000元，前6個月租期（至104年9月30日止）為免租金整修及裝潢期。嗣桃園市政府建築管理處於104年8月24日發函命被上訴人自行拆除系爭建物增建之違章建築，被上訴人考量拆除後已影響系爭租賃標的物之正常使用，遂於104年10月21日依系爭租約第2條第3項約定發函通知上訴人終止系爭租約，於同月22日送達上訴人。詎上訴人於104年11月4日以存證信函表示僅同意違章建築部分終止，其餘部分系爭租約仍繼續有效，而繼續占有系爭租賃標的物，迄至108年11月15日始將所聘僱負責系爭租賃標的物警衛工作之先鋒保全股份有限公司（下稱先鋒保全公司）保全人員撤離，將系爭租賃標的物返還被上訴人占有。系爭租約終止翌日即104年10月23日起至返還系爭租賃標的物前1日即108年11月14日止，共計1484日，依系爭租約第2條第2項約定，被上訴人得按日請求上訴人給付相當於租金之損害賠償金4萬7300元（141萬9000元÷30日＝4萬7300元）及加付1倍相當於約定租金之違約金而為9萬4600元，共計1億4038萬6400元，另依系爭租約第3條第1項約定，被上訴人得請求上訴人給付104年10月1日至同月22日之租金104萬0600元，合計1億4142萬7000元。縱認被上訴人於104年10月22日終止系爭租約無效，系爭租約仍存續至108年11月15日上訴人返還系爭租賃標的物止，被上訴人得依系爭租約第3條第1項約定，請求上訴人給付104年10月1日至同月22日之租金104萬0600元，及104年10月23日至108年11月14日間之租金6915萬2600元，合計7019萬3200元。爰依系爭租約之約定，先位求為命上訴人應給付被上訴人1億4142萬7000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息。備位求為命(1)上訴人應給付被上訴
02 人104萬0600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
03 按年息5%計算之利息。(2)上訴人應給付被上訴人6915萬260
04 0元，及自109年1月8日起至清償日止，按年息5%計算利息
05 之判決。

06 二、上訴人則以：被上訴人並未點交系爭租賃標的物予上訴人，
07 上訴人於104年4月1日起聘僱聯邦保全股份有限公司（下稱
08 聯邦保全公司），僅係為系爭租賃標的物之安全維護而暫先
09 承接保全契約，並非事實上管領系爭租賃標的物，自未取得
10 占有。況系爭租賃標的物不符合適於工業生產、倉儲及物流
11 中心使用之使用目的，不符合債之本旨，上訴人得主張同時
12 履行抗辯，拒絕給付租金。另系爭租賃標的物存有違章建築
13 之瑕疵可歸責於被上訴人，被上訴人於104年10月22日所為
14 終止不符系爭租約第2條第3項約定，並非合法，且被上訴人
15 未依民法第453條、第450條第3項規定先行通知並於曆定1個
16 月之末日為契約終止日，縱生終止效力，兩造租賃關係仍存
17 在於違建部分以外之範圍。退步言，即便上訴人有給付租
18 金、違約金義務，系爭租約約定之違約金顯然過高，應予核
19 減，且被上訴人對於損害之發生與有過失，應減輕上訴人賠
20 償責任，上訴人另得以104年4月至108年11月15日間代墊聯
21 邦保全公司、先鋒保全公司之保全費用共計582萬5890元為
22 抵銷抗辯等語，資為抗辯。

23 三、本件經原審判決上訴人應給付被上訴人8527萬2440元，及其
24 中8423萬1840元自107年7月27日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴（此部分未據被上訴
26 人聲明不服，已告確定，以下茲不贅述），上訴人不服提起
27 上訴，並上訴聲明：(1)原判決不利於上訴人部分廢棄。(2)上
28 開廢棄部分，被上訴人先、備位之訴及假執行之聲請均駁
29 回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

30 四、兩造不爭執之事實：

31 (一)被上訴人於103年12月30日公告招租系爭租賃標的物，上訴

01 人於104年1月21日得標，兩造於104年3月30日簽訂系爭租
02 約，每月租金為141萬9000元，租賃期間為104年4月1日起至
03 109年3月31日止，前6個月租期（至104年9月30日止）為免
04 租金整修及裝潢期。另系爭租賃標的物之公開招租投標須知
05 （下稱系爭投標須知）亦為系爭租約之一部分。

06 (二)上訴人於104年5月14日以律師函通知被上訴人，要求被上訴
07 人清除廢棄物及提供無瑕疵、安全且堪用之建物後辦理點
08 交。被上訴人於104年6月15日函覆上訴人表示，本案係按現
09 狀辦理招租，且已將系爭租賃標的物移轉占有予上訴人，故
10 對上訴人要求歉難同意。

11 (三)桃園市政府建築管理處於104年8月24日以桃建拆字第104002
12 5591號函表示，系爭建物增建之鋼架鐵皮造屬違章建築，係
13 屬未經主管建築機關審查許可及擅自建築之建築物，並命被
14 上訴人應自行拆除。

15 (四)被上訴人於104年10月21日發函，通知上訴人依系爭租約第2
16 條第3項約定終止系爭租約，該函於同月22日送達上訴人。

17 (五)上訴人於104年11月4日委請律師函覆被上訴人表示：1.租賃
18 物尚未點交。2.被上訴人終止系爭租約不合法。3.上訴人僅
19 同意就違建部分解除契約。4.請求擇日商議酌減租金並辦理
20 點交程序。

21 (六)上訴人於104年3月30日交付第1年度月租金支票6張（104年1
22 0月至105年3月）予被上訴人，被上訴人於106年12月12日將
23 第1年度支票返還上訴人。

24 (七)上訴人於105年3月10日交付第2年度月租金支票12張（105年
25 4月至106年3月）予被上訴人，被上訴人於105年4月1日將第
26 2年度支票返還上訴人。上訴人於105年4月6日第2次發函交
27 付第2年度租金支票12張，被上訴人於105年9月2日再將第2
28 年度支票返還上訴人。上訴人於105年9月10日第3次發函交
29 付第2年度租金支票12張，被上訴人於105年9月21日再次將
30 第2年度支票返還上訴人。

31 (八)上訴人於106年3月23日交付第3年度月租金支票12張（106年

01 4月至107年3月)予被上訴人，被上訴人於106年3月23日將
02 第3年度支票返還上訴人。

03 五、得心證之理由：

04 (一)被上訴人是否已將系爭租賃標的物點交予上訴人？

05 1.系爭租約第10條約定：「本契約文件包括本契約書（含附
06 件）、本案投標須知（即系爭投標須知）及相關文件，…
07 」（見原審卷一第19頁）。又系爭投標須知第4條約定：
08 「(一)投標人應於投標前，詳細審慎研閱全部圖說文件，並自
09 行赴招租現場詳實勘查，俾明瞭標的物狀況，本行不另派員
10 前往現場說明。…(二)本案招租不動產之都市計畫使用分區或
11 非都市土地使用編定、土地使用管制、地籍資料及得否建築
12 使用等詳細情形，請各投標人逕向主管機關查閱有關資料，
13 並自行依相關法規評估之，招租後不得藉故要求任何補償或
14 異議。(三)倘有疑問或不明之處，得於投標前向本行承辦人…
15 洽詢，投標後不得提出異議。」，第10條約定：「(一)租賃契
16 約書簽訂（含3個月押租保證金）並完成公證手續後，本行
17 應將租賃物點交予得標人。(二)招租房地一律按現狀辦理招
18 租，招租後一切應辦手續，概由得標人自行負責處理，本行
19 不負任何責任。…(四)…招租之房地面積，得標人應於投標前
20 詳為瞭解本租賃標的的現狀包括面積等，於訂約後不得再以
21 實際面積與前述記載之面積及地政機關登記的面積有誤差為
22 由，提出任何異議。」，第15條約定：「…(二)決標後簽訂招
23 租契約書時，本投標須知作為契約附件。其效力視同租賃契
24 約，相關條文若有衝突時以租賃契約為準，規定字句如有爭
25 議時，依本公司（即被上訴人）解釋為準。…」（見原審卷
26 一第24、28、30頁）。由上可知，系爭投標須知亦為系爭租
27 約之一部分，而依系爭投標須知之約定，被上訴人固應於系
28 爭租約簽訂並完成公證手續後，將系爭租賃標的物點交予上
29 訴人，然被上訴人為辦理系爭租賃標的物之公開招租，業於
30 系爭投標須知第10條第2項明確約定「招租房地一律按現狀
31 辦理招租」，並於投標前，即開放投標人得自行赴招租現場

01 詳實勘查，俾明瞭系爭租賃標的物狀況，復告知投標人應自
02 行詳細審慎研閱全部圖說文件，及逕向主管機關查閱都市計
03 畫使用分區或非都市土地使用編定、土地使用管制、地籍資
04 料及得否建築使用等相關資料，自行依相關法規評估之，以
05 明瞭系爭租賃標的物之「現狀」，投標後不得藉故要求任何
06 補償或提出異議。而於上訴人得標後、兩造簽訂系爭租約
07 前，上訴人法定代理人曾會同被上訴人相關人員至系爭租賃
08 標的物現場查看，當日上訴人法定代理人並未對系爭租賃標
09 的物有所意見，此經證人即被上訴人承辦人施卜璋到庭結證
10 屬實（見本院卷第150、151頁）。是被上訴人主張兩造間就
11 系爭租賃標的物之點交，係辦理現狀點交，僅須交付系爭租
12 賃標的物之占有，無須再由兩造就各項租賃標的物進行清點
13 等語，應為可採。

14 2.經查，聯邦保全公司與被上訴人間就系爭租賃標的物之警衛
15 勤務服務，原約定之服務期間為自104年3月1日起至105年2
16 月29日止，後因被上訴人將系爭租賃標的物出租，聯邦保全
17 公司與被上訴人遂於104年3月31日合意提前終止契約。另聯
18 邦保全公司與上訴人就系爭租賃標的物之駐衛保全服務，原
19 約定之服務期間為自104年4月1日起至105年3月31日止；契
20 約屆期後，聯邦保全公司與上訴人陸續簽訂契約期間為自10
21 5年4月1日起至106年3月31日止及自106年4月1日起至107年3
22 月31日止之駐衛保全服務契約，107年3月31日契約屆期後，
23 聯邦保全公司與上訴人未再續約，聯邦保全公司並於107年3
24 月31日與上訴人另委請之先鋒保全公司完成移交等情，有聯
25 邦保全公司108年2月15日108聯管字第000001號函及所附報
26 價單、駐衛保全服務契約書及東星汽車交接清冊可稽（見原
27 審卷一第321至347頁）。再徵諸聯邦保全公司與上訴人簽訂
28 之駐衛保全服務契約書第3條約定：「一、乙方（即聯邦保
29 全公司）受甲方（即上訴人）之要求或指示，執行門禁管
30 制，並依甲方之要求予以登記。二、乙方受甲方之要求或指
31 示，執行管制車輛進出，必要時並予登記。…」（見原審卷

一第325、333、340頁），可知自104年4月1日起，聯邦保全公司即依上訴人指示負責系爭租賃標的物之駐衛保全服務，未取得上訴人同意或允許，將因門禁管制、車輛管制而無法進出系爭租賃標的物。另依東星汽車交接清冊記載（見原審卷一第347頁），聯邦保全公司與先鋒保全公司於107年3月31日辦理交接時，上訴人有將重型機車置放在系爭租賃標的物之1號倉庫，上訴人法定代理人朋友（好時代貨品）有將陶瓷面盆、陶瓷馬桶等物置放在系爭租賃標的物之2號倉庫，此亦為上訴人所不爭執（見原審卷二第94頁）。故由上訴人自104年4月1日起與聯邦保全公司簽訂駐衛保全服務契約書，聯邦保全公司負責系爭租賃標的物之駐衛保全服務，未取得上訴人同意或允許，將因門禁管制、車輛管制而無法進出系爭租賃標的物，且上訴人、上訴人法定代理人朋友（經上訴人同意）得將渠等物品置放在系爭租賃標的物之倉庫等情，足認上訴人自104年4月1日起對系爭租賃標的物有事實上之管領力，上訴人自104年4月1日起占有系爭租賃標的物乙節，應堪認定。更何況，依前開駐衛保全服務契約書第5條約定、服務費用明細表所載（見原審卷一第326、331、334、338-1、341、346頁），上訴人自104年4月1日起，須按月給付聯邦保全公司10萬餘元之服務費用，且上訴人分別於104年3月30日、105年3月10日、106年3月23日，先後交付第1年度、第2年度、第3年度之月租金支票予被上訴人，其後經被上訴人返還（詳見兩造不爭執事項(六)、(七)、(八)），倘若上訴人未自被上訴人取得系爭租賃標的物之占有，上訴人豈會按月負擔每月10萬餘元之保全服務費用，並按年給付月租金支票予被上訴人？是上訴人辯稱：上訴人於104年4月1日起聘僱聯邦保全公司，僅係為系爭租賃標的物之安全維護而暫先承接保全契約，並未取得系爭租賃標的物之占有云云，實無可採。

3. 綜上，兩造就系爭租賃標的物之點交，係辦理現狀點交，僅須交付系爭租賃標的物之占有，而上訴人已於104年4月1日

01 自被上訴人取得系爭租賃標的物之占有，故應認被上訴人業
02 已將系爭租賃標的物點交予上訴人。

03 (二)系爭租約是否經被上訴人合法終止？何時生終止效力？

04 1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
05 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規
06 定，先期通知；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動
07 產之租金，以星期、半個月或1個月定其支付之期限者，出
08 租人應以曆定星期、半個月或1個月之末日為契約終止期，
09 並應至少於1星期、半個月或1個月前通知之，民法第453
10 條、第450條第3項分別定有明文。又系爭租約第2條第3項約
11 定：「因法令限制、主管機關要求，或其他不可歸責於甲方
12 （即被上訴人）之事由，致未能就本租賃標的物為合法或正
13 常出租時，甲方即得隨時中途終止租約，乙方（即上訴人）
14 不得拒絕。有關本租賃標的物之返還及其他權利義務之履行
15 仍依本約有關規定辦理」（見原審卷一第16頁）。

16 2.經查，被上訴人出租系爭租賃標的物予上訴人後，桃園市政
17 府建築管理處於104年8月24日以桃建拆字第1040025591號函
18 表示，系爭建物（亞太低溫倉儲）增建之鋼架鐵皮造屬違章
19 建築，違反建築法第25條規定，並命被上訴人應自行拆除，
20 被上訴人遂於104年10月21日發函，通知上訴人依系爭租約
21 第2條第3項約定終止系爭租約，有桃園市政府建築管理處
22 函、被上訴人函可憑（見原審卷一第68、69頁），足認系爭
23 建物確有因建築法第25條規定之法令限制，而經主管機關要
24 求拆除之情形。又依被上訴人所提出桃園市結構工程技師公
25 會就系爭建物中A棟（即161建號建物）、B棟（即160建號
26 建物）所出具之鑑定報告書，鑑定結果就A棟、B棟建物之
27 「結構安全性研判」均指出「鑑定標的物現有裂縫等損害經
28 適當的修復，僅可恢復部分結構強度及使用性，依建物興建
29 年代及已使用之年數，研判應無法滿足現代耐震需求，若考
30 量修復之經費及後續可使用之年數僅有數年，建議仍以拆除
31 重建較為宜」，另「結論與建議」則均為「本棟建物於二層

之主要樑、柱結構系統已變更，並曾經歷超載使用造成樓板、樑、柱及基礎沉陷等損害，已無法回復原始結構設計之安全性，若有繼續使用之計畫必須拆除二層違建構造，並將目前一層樓之結構損害進行修復，惟本建物殘餘使用年限僅剩數年，即使修復亦只能回復部分結構強度，且修復費用…亦相當高，又只能獲得一層樓之使用面積，再者，建物老舊仍會持續損壞而需編列定期修繕經費，綜合考量上述因素，建議拆除建物重新建造較合乎經濟效益及安全需求」（見原審卷一第283、285、300、302頁）。可見因系爭建物老舊，倘被上訴人依法拆除違建部分後，確對系爭建物之建築結構有所影響，是被上訴人主張拆除將導致系爭建物無屋頂，且拆除鐵皮及泡棉亦將造成牆壁損壞，影響建物安全結構與所能承載之重量，而無法遮風避雨或達經濟上使用目的，亦無從依系爭租約之約定內容供上訴人正常使用等語，並非無憑。準此，系爭建物既有因建築法第25條規定之法令限制，而經主管機關要求拆除之情形，且系爭建物拆除違章建築部分後，將致系爭租賃標的物無法為正常出租，則被上訴人依系爭租約第2條第3項約定終止系爭租約，自無不合。另系爭租約為定有期限之租賃契約，租金係按月給付，被上訴人為出租人，依系爭租約第2條第3項約定固得於系爭租約期限屆滿終止契約，但仍應依民法第453條、第450條第3項規定，以曆定1個月之末日為契約終止期，並應至少於1個月前通知之，而被上訴人於104年10月21日發函，通知上訴人依系爭租約第2條第3項約定終止系爭租約，該函於同月22日送達上訴人，則依上規定，系爭租約於被上訴人終止函送達後1個月之104年11月22日當月末日，即104年11月30日發生終止租約之效力。

3.上訴人雖辯稱：系爭租賃標的物存有違建物之瑕疵可歸責於被上訴人，被上訴人於104年10月22日所為終止不符系爭租約第2條第3項約定，並非合法云云。然由系爭租約第2條第3項約定之文義以觀，「法令限制」、「主管機關要求」、

「其他不可歸責於甲方之事由」等事由各為獨立且並列，「法令限制」、「主管機關要求」自不以不可歸責於被上訴人者為限，否則該約定自可明定為「因不可歸責於甲方之法令限制、主管機關要求，或其他事由，致未能就本租賃標的物為合法或正常出租時…」等語。退步言，即便認「法令限制」、「主管機關要求」以不可歸責於被上訴人者為限，因系爭租賃標的物原為農民銀行資產，農民銀行於80幾年起將系爭租賃標的物出租予亞太倉儲公司，之後農民銀行與被上訴人合併等情，業經證人施卜瑋到庭結證明確（見本院卷第146頁），並與桃園市政府建築管理處104年8月24日桃建拆字第1040025591號函之主旨欄所載系爭建物之違章建築為亞太低溫倉儲增建等語互核相符（見原審卷一第68頁），系爭建物之違章建築既為先前之承租人所增建，自難認該「法令限制」、「主管機關要求」係可歸責於被上訴人，故上訴人前開所辯，並無可採。

4.上訴人另辯稱：系爭建物縱除去違建部分，上訴人仍可正常使用，不違反使用目的云云。但160建號建物、161建號建物之總面積各為4010.96平方公尺、4477.58平方公尺，已占系爭建物全部使用面積達約63.2%【 $(4010.96 + 4477.58) \div (4010.96 + 4477.58 + 1936.26 + 3002.37) \doteq 0.632$ ，小數點第三位以下四捨五入】，有系爭租約、建物登記謄本可考（見原審卷一第15、46至49頁），則系爭建物增建之違建部分拆除後，實難認被上訴人仍得依系爭租約正常出租，亦難認上訴人仍得依系爭租約正常使用，上訴人就此所辯，亦非可採。

(三)被上訴人得否請求上訴人給付租金、損害賠償金及違約金？金額若干？

1.系爭租約第2條第2項約定：「…租約期滿乙方（即上訴人）不願續租或甲方（即被上訴人）不同意續租，或租約中途終止時，乙方應即遷出並交還租賃標的物與甲方，不得藉故拖延，更不得要求甲方貼補任何費用，亦不適用民法第451條

之規定；倘乙方逾期未遷出者即以違約論，乙方應自發生逾期之日起至遷出將租賃標的物交還甲方接管日止，按日計付相當於租金之損害賠償金並加付1倍相當於約定租金之違約金與甲方，乙方不得異議」（見原審卷一第16頁）。

2.經查，系爭租約約定每月租金為141萬9000元，租賃期間為104年4月1日起至109年3月31日止，前6個月租期（至104年9月30日止）為免租金整修及裝潢期，為兩造所不爭執，而系爭租約於被上訴人終止函送達後之104年11月30日發生終止租約之效力，業經本院認定如前，是被上訴人得請求上訴人給付104年10月1日起至104年11月30日止之2個月租金283萬8000元（141萬9000元 $\times$ 2＝283萬8000元）。又上訴人已於104年3月30日交付104年10月至105年3月之月租金支票予被上訴人，被上訴人則於106年12月12日將前開支票全數返還上訴人，可認上訴人就104年10月份、11月份租金已提出給付，惟被上訴人拒絕受領，是為受領遲延，依民法第238條規定，於被上訴人受領遲延中，上訴人無須支付利息，是被上訴人固得請求上訴人給付104年10月份、11月份租金283萬8000元，但就遲延利息，則非有據。

3.次查，系爭租約於被上訴人終止函送達後之104年11月30日發生終止租約之效力，上訴人本應即遷出並交還系爭租賃標的物予被上訴人，卻遲至108年11月15日始將所聘僱之先鋒保全公司保全人員撤離，將系爭租賃標的物返還被上訴人占有，則依系爭租約第2條第2項約定，被上訴人得請求上訴人自104年12月1日起至系爭租賃標的物返還被上訴人占有之前1日即108年11月14日止（共計1445日），按日給付相當於租金之損害賠償金4萬7300元及加付1倍相當於約定租金之違約金。惟本院審酌被上訴人終止系爭租約，係因系爭建物增建之鋼架鐵皮造屬違章建築，經主管機關命被上訴人應自行拆除，併斟酌上訴人倘依約將系爭租賃標的物如期返還被上訴人，被上訴人以系爭租賃標的物之現狀所得另行出租他人營利等一切情狀，認系爭租約第2條第2項約定以加付1倍約定

租金數額計算違約金，實有過高，爰依民法第252條規定予以酌減至加付0.2倍約定租金數額即9460元（4萬7300元 $\times$ 0.2＝9460元）計算違約金為適當。準此，被上訴人得請求上訴人給付之損害賠償金及違約金為8201萬8200元【（4萬7300元＋9460元） $\times$ 1445＝8201萬8200元】，及自109年1月8日【該金額部分並非於被上訴人起訴時所得請求，而本件聲明係被上訴人於原審民事訴之聲明變更暨爭點整理狀提出，爰以該書狀繕本送達上訴人之翌日（見本院卷第152頁），據以起算遲延利息】起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

4.上訴人雖辯稱：系爭租賃標的物不符合債之本旨，上訴人得主張同時履行抗辯，拒絕給付租金云云。惟按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。該所稱合於約定使用、收益之狀態，係以當事人於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院103年度台上字第2122號裁定意旨採相同見解）。系爭租約係採現狀招租，於投標前即開放投標人得自行赴招租現場詳實勘查，復告知投標人應自行詳細審慎研閱全部圖說文件，俾明瞭系爭租賃標的物之現狀，投標後不得藉故要求任何補償或提出異議，業如前述，且被上訴人已於104年4月1日將系爭租賃標的物依現狀交付上訴人占有，足認已符合兩造訂立系爭租約時所預設之共同主觀之認知，提供合於系爭租約所約定使用收益狀態之系爭租賃標的物予上訴人使用，則上訴人以系爭租賃標的物不符合債之本旨，主張同時履行抗辯，拒絕給付租金云云，自屬無據。

5.上訴人另辯稱：被上訴人對於損害之發生與有過失，應減輕上訴人賠償責任云云。但被上訴人未能使用、收益系爭租賃標的物之損害發生，乃因被上訴人於104年10月21日發函通知上訴人終止系爭租約，而於104年11月30日發生終止租約之效力後，上訴人仍繼續占有系爭租賃標的物，直至108年1

01 1月15日始將所聘僱負責系爭租賃標的物警衛工作之先鋒保
02 全公司保全人員撤離，將系爭租賃標的物返還被上訴人占
03 有，實難認被上訴人對此有何過失，上訴人前開所辯，顯難
04 憑採。

05 6.上訴人復辯稱：上訴人得以104年4月至108年11月15日間代
06 墊聯邦保全公司、先鋒保全公司之保全費用共計582萬5890
07 元為抵銷抗辯云云。然上訴人既於104年4月1日至108年11月
08 15日間占有系爭租賃標的物，且上訴人係以自己名義與聯邦
09 保全公司、先鋒保全公司簽訂駐衛保全服務契約書，則上訴
10 人支付保全費用予聯邦保全公司、先鋒保全公司，即不能謂
11 有何為被上訴人代墊，而得請求被上訴人償還之情事，上訴
12 人就此所辯，亦非可採。

13 7.綜上，被上訴人得請求上訴人給付租金283萬8000元，及損
14 害賠償金及違約金8201萬8200元，合計8485萬6200元。

15 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約之約定，請求上訴人應給付
16 被上訴人8485萬6200元，及其中8201萬8200元自109年1月8
17 日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理
18 由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原
19 審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執
20 行之宣告，自有未洽。上訴人上訴意旨就此部分求予廢棄改
21 判，應予准許，爰改判如主文第2項所示。至於上開應准許
22 部分，原審為被上訴人勝訴之判決，並為假執行之宣告，核
23 無違誤。上訴意旨仍執陳詞，求予廢棄改判，為無理由，應
24 予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請向台灣電力公司桃園區營
26 業處、台灣自來水公司桃園服務所函詢系爭租賃標的物於10
27 4年4月1日至108年11月15日間之用電、用水情形，惟系爭租
28 賃標的物於前開期間之用電、用水情形，與認定上訴人於前
29 開期間是否占有系爭租賃標的物無直接關連，核無必要，故
30 予駁回，至兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，亦與
31 判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
02 訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 3 月 9 日
04 民事第十庭

05 審判長法 官 黃嘉烈

06 法 官 邱 琦

07 法 官 張文毓

08 正本係照原本作成。

09 被上訴人不得上訴。

10 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
11 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
12 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律
13 師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具
14 律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第
15 1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 3 月 9 日
18 書記官 鄭兆璋