

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度簡上字第389號

上訴人 郭麗卿
楊啓威
楊啓揚

共同

訴訟代理人 楊志航律師
雅蓀恩.伊勇律師

被上訴人 香港商世界健身事業有限公司臺灣分公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 陳昱澤律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國111年8月19日本院桃園簡易庭110年度桃簡字第812號第一審判決提起上訴，本院於113年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查：上訴人於原審審理之過程，具狀變更訴之聲明為「被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）7,540,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（原審卷第268頁），嗣上訴人提起上訴，上訴聲明為「(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人1,992,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院卷第7

01 頁)，上訴人復於民國112年6月1日，提出民事上訴理由(1)
02 狀，減縮上訴聲明為「(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上
03 訴人1,260,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息」(本院卷第83頁)，並於本院1
05 13年9月26日辯論期日確認上訴聲明為「(一)原判決關於駁回
06 後開第二項部分廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人1,260,000
07 元，及自第一審起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
08 5%計算之利息」(本院卷第289頁)，上訴人上開變更之聲
09 明，核屬減縮應受判決事項之聲明及更正事實上、法律上之
10 陳述，自應准許。

11 貳、實體部分

12 一、上訴人即原告於原審及二審之主張：

13 (一)上訴人郭麗卿、訴外人楊大安與被上訴人於107年5月31日簽
14 立租賃契約(下稱系爭租約)，由被上訴人向上訴人郭麗
15 卿、楊大安承租位於桃園市○○區○○路000號地下一層、5
16 47號地下一層之房屋(下合稱系爭房屋)，然楊大安已於10
17 9年5月5日死亡，其遺產經協議分割後，就系爭租約之權利
18 義務部分，由上訴人楊啓威、楊啓揚繼承。

19 (二)依系爭租約第5.1條之約定，被上訴人應於取得健身服務業
20 (D1)之使用執照及室內裝修圖審經主管機關核准後，通知上
21 訴人，並於通知後7日內約定點交期日，將系爭房屋點交予
22 被上訴人，至遲不得逾107年7月31日；系爭租約第3.1條並
23 約定自系爭房屋點交完成起4個月內，為免付租金之裝潢期
24 (下稱免租期)，另依系爭租約第3.2條之約定，自免租期
25 滿翌日起3年內，每月租金為180,000元。縱系爭房屋之使用
26 執照變更涉及建築專業，且須由主管機關核准，惟迄至109
27 年4月28日，系爭房屋業經主管機關核准用途變更為(D1)
28 健身服務場所及樓地板變更、室內裝修許可，故被上訴人斯
29 時即有通知上訴人點交並進場施作之義務，是以，自109年4
30 月28日計算7日後(即109年5月6日)，應為約定點交之日，
31 自斯時起算免租期4個月，則被上訴人自免租期滿即109年9

01 月6日起，至被上訴人通知解除系爭租約之110年3月31日
02 止，被上訴人均負有給付租金之義務。

03 (三)另依系爭租約之約定內容，上訴人之主給付義務為交付合於
04 作為健身服務業（D1）營業使用之建物本身，至於提供合法
05 空調設備部分，僅係輔助系爭租約完全履行之從給付義務，
06 與租賃物之交付並非立於對待給付之地位，縱上訴人未提供
07 約定之空調設備空間，被上訴人仍不得對上訴人主張同時履
08 行抗辯權，遑論上訴人業已依系爭租約之約定，提供系爭租
09 約附圖6之空調位置，該位置始終由楊大安置冷氣使用，
10 且被上訴人承租系爭房屋前，系爭房屋係由與被上訴人經營
11 同一業務項目之其他業者承租，該業者使用之冷氣空調亦放
12 置於附圖6所示之位置，故上訴人確有提供合法可供放置空
13 調設備之私人空間予被上訴人，至於被上訴人自行修改設
14 計，擬加設2座大型空調主機於公共空間，自非屬上訴人之
15 義務範圍，上訴人僅係協助被上訴人向社區管理委員會提出
16 申請設置。

17 (四)被上訴人拒為履行點交之義務，亦拒不履行給付租金之義
18 務，上訴人定期催告被上訴人給付租金未果後，再次催告並
19 向被上訴人預告解除契約，被上訴人卻逕自解除契約，上訴
20 人自得向被上訴人主張給付租金，並依民法第231條第1項之
21 規定，請求上訴人賠償因遲延給付所生之租金損害，請求擇
22 一為有利上訴人之判決（至於上訴人雖於原審主張被上訴人
23 應給付提前解約之違約金，然上訴人於本院準備程序期日已
24 表示此非上訴之範圍【本院卷第159頁】，故違約金部分非
25 本院審理之範圍，併予敘明）。

26 二、被上訴人於原審及二審之答辯

27 (一)兩造就系爭租約之標的物（即系爭房屋），乃約定於被上訴
28 人取得健身服務業之使用執照，且通過室內裝修圖審之條件
29 成就後，再行約定期日進行點檢、交付，兩造就系爭房屋之
30 租賃期間、免租期，須待兩造約定期日完成點交後，始能開
31 始計算，被上訴人於點交完成、起算4個月之免租期屆滿

01 後，始負給付租金之義務，而兩造自系爭租約訂立後，迄至
02 110年3月31日止，均未進行系爭租約第5.1條前段所約定之
03 點交程序，則兩造間之租賃契約，無論係租賃期間、免租
04 期、免租期滿之租金給付日，皆無從起算，上訴人主張被上
05 訴人應給付租金，自與系爭租約之約定不符。

06 (二)再者，上訴人自始未提出事證證明其已提供符合系爭租約附
07 圖6之空調位置，且依上訴人所提出之區分所有權人會議紀
08 錄，亦載明該社區之區分所有權人「不同意」冷氣主機之放
09 置位置，足認上訴人無法依約取得區分所有權人會議、管理
10 委員會會議決議之同意，以提供合法空間位置供被上訴人放
11 置空調設備，且被上訴人自始係依據系爭租約中附圖6之約
12 定，要求上訴人提供附圖6所示之空間，以利被上訴人放置
13 空調設備，而上訴人分別於000年0月間、000年00月間，向
14 該社區管理委員會依據附圖6之位置，提案允許設置空調設
15 備，均遭管理委員會決議否決後，被上訴人始依管理委員會
16 之建議提供修正之版本予上訴人，然該版本仍於000年00月
17 間，遭區分所有權人會議決議予以否決，是以，上訴人自始
18 未依據系爭租約之約定，提供合法之空間，供被上訴人安裝
19 空調設備及所需管線，致被上訴人無從完成裝修，無從依租
20 賃契約之目的使用收益該租賃物，因上訴人自始未依約提供
21 合法之空調及管道位置，被上訴人始依法解除系爭租約等
22 語，資為抗辯。

23 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，其
24 上訴聲明為：(一)原判決關於駁回後開第二項部分廢棄；(二)被
25 上訴人應給付上訴人1,260,000元，及自第一審起訴狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被上訴人
27 之答辯聲明為：上訴駁回。

28 四、兩造於原審就以下事項均未爭執（原審卷第267頁）：

29 (一)楊大安、上訴人郭麗卿於107年5月31日，與被上訴人簽立系
30 爭租約，嗣楊大安就系爭租約之權利義務關係由上訴人楊啓
31 威、楊啓揚繼承之。

01 (二)被上訴人已給付押租金180,000元予上訴人，該押租金現仍
02 由上訴人所持有。

03 (三)兩造自系爭租約簽訂後，迄至110年3月31日止，均未進行系
04 爭租約第5.1條所約定之點交程序。

05 (四)被上訴人於110年3月29日以台中黎明郵局000220號存證信函
06 表示解除系爭租約，經上訴人於110年3月31日收受。

07 五、爭執事項：

08 (一)上訴人主張系爭房屋已於109年4月28日經主管機關核准變更
09 使用執照，被上訴人應於7日內通知上訴人，故於109年5月5
10 日即應視為完成點交，計算4個月之免租期即至109年9月5日
11 止，被上訴人應自109年9月6日起至110年3月31日止，給付
12 總計1,260,000元之租金，有無理由？

13 (二)上訴人主張其已完成系爭租約第14.7條之義務（即空調位置
14 之提供），被上訴人則有依限取得使用執照及申請室裝圖審
15 核准，並通知點交之義務，被上訴人卻怠於履行，被上訴人
16 應負給付遲延之賠償責任，賠償上訴人1,260,000元，有無
17 理由？

18 六、本院之判斷：

19 (一)上訴人主張系爭房屋已於109年4月28日經主管機關核准變更
20 使用執照，被上訴人應於7日內通知上訴人，故於109年5月5
21 日即應視為完成點交，計算4個月之免租期即至109年9月5日
22 止，被上訴人應自109年9月6日起至110年3月31日止，給付
23 總計1,260,000元之租金，有無理由？

24 1.觀諸兩造簽立之系爭租約，該租約第2.1條、第3.1條前段、
25 第3.2條前段、第5.1條前段分別約定「本租約租賃期間為15
26 年又4個月，自點交完成日起算並持續迄至點交完成日後屆
27 滿15又4個月之末日24時止。」、「承租人就全部之租賃標
28 的物得享有自點交完成起4個月之免租金裝潢期（下簡稱免
29 租期），於此免租期間內，承租人就其租賃標的物之使用毋
30 庸給付租金。」、「每月租金之給付係自免租期屆滿日之翌
31 日起算」、「承租人應於取得政府建築物使用執照為健身服務業

01 (D1) 及室裝圖審經主管機關核准後通知出租人，並應於通
02 知後7日內約定點交日（最遲不得逾107年7月31日），將租
03 賃標的物點交予承租人。」，有系爭租約在卷可佐（原審卷
04 第21-23頁），依系爭租約第5.1條前段之約定，兩造所約定
05 之「點交日」，須待被上訴人取得政府建築物使照為健身
06 服務業（D1）及室裝圖審經主管機關核准後，通知上訴
07 人，兩造再於通知後之7日內，「約定」點交日，而兩造於
08 原審就其等迄至110年3月31日止，均未進行系爭租約第5.1
09 條所約定點交程序乙節，既不爭執，則兩造並未依系爭租約
10 第5.1條之內容，約定點交日以進行系爭房屋之點檢、交付
11 等情，應堪認定。

12 2. 上訴人雖主張系爭房屋於109年4月28日即經主管機關核准變
13 更使用執照，被上訴人應依系爭租約第5.1條前段之約定，
14 通知上訴人，故兩造於109年5月5日即應視為完成點交等
15 語，然誠如前述，系爭租約第5.1條已明文約定「...應於通
16 知後7日內約定點交日」，即上訴人經被上訴人通知後，兩
17 造仍須再「約定」點交之日期，且遍查系爭租約之內容，兩
18 造並未約定「若未於通知後7日內點交，視為點交完成」等
19 用語，上訴人卻逕以系爭房屋經主管機關核准變更使用執照
20 日之7日後（即109年5月5日），認定為兩造之點交日，不僅
21 與系爭租約第5.1條明文之約定不符外，更顯然逾越兩造訂
22 立該租賃契約之文義，自有突襲契約當事人即被上訴人之
23 嫌，是以，上訴人主張兩造於109年5月5日即視為完成點交
24 乙節，不僅欠缺法律、契約上之依據，更顯與系爭租約之約
25 定內容不符，逾越契約文義之解釋，當非可採。

26 3. 從而，兩造既至110年3月31日止，均未曾依系爭租約第5.1
27 條之約定為點交程序，則無論係系爭租約第2.1條所約定租
28 賃期間之起算（本租約租賃期間為15年又4個月，自點交完
29 成日起算並持續迄至點交完成日後...）或免租期之起算
30 （承租人就全部之租賃標的物得享有自點交完成起4個月之
31 免租金裝潢期...），實均無從認定「點交完成日」之日

01 期，自亦無從起算所謂之租賃期間或免租期，上開期間既
02 皆無從起算，當無從起算免租期屆滿之租金給付日為何時，
03 故上訴人請求被上訴人應給付自109年9月6日起至110年3月3
04 1日止，總計1,260,000元之租金，實與系爭租約之約定不
05 符，洵屬無據。

06 (二)上訴人主張其已完成系爭租約第14.7條之義務（即空調位置
07 之提供），被上訴人則有依限取得使用執照及申請室裝圖審
08 核准，並通知點交之義務，被上訴人卻怠於履行，被上訴人
09 應負給付遲延之賠償責任，賠償上訴人1,260,000元，有無
10 理由？

11 1.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，
12 給付兼須債權人之行為者，亦須按給付之債務本旨準備完
13 成，通知債權人，以代提出，此觀民法第235條規定自明。
14 是以，若債務人未能按債務本旨準備完成，則其縱通知債
15 權人，債權人亦無受領義務及受領遲延之可言。查：系爭租
16 約第5.1條約定「承租人應於取得政府建築物使照為健身服
17 務業（D1）及室裝圖審經主管機關核准後通知出租人，並應
18 於通知後7日內約定點交日（最遲不得逾107年7月31日），
19 將租賃標的物點交予承租人。前述申請健身服務業（D1）使
20 照變更及室內裝修送審費用由承租人負擔」、第5.6條約定
21 「出租人應於約定應點交日前履行第14條之義務，如未能於
22 約定之日期點交完成租賃物予承租人時，每逾一日，雙方同
23 意依本約第三條3.1約定之免租裝潢期再加計二日...」（原
24 審卷第22-23頁），租賃標的物之受領固為被上訴人基於債
25 權人地位之權利，然依系爭租約第5.1條之約定，被上訴人
26 於申請使用執照變更與室內裝修圖說審查核准後，具有通知
27 上訴人、約定點交期日之義務，該義務因與上訴人租金給付
28 請求權有重要關聯，固可認此為被上訴人給付義務之一環，
29 惟系爭租約第5.6條尚約定，上訴人應於約定點交日前履行
30 第14條之義務，是以，被上訴人縱依系爭租約第5.1條之約
31 定，具有通知上訴人、約定點交期日之義務，然上訴人依系

01 爭租約第5.6條之約定，亦同時負有履行租約契約第14條之
02 義務，且揆諸上開說明，若上訴人未能按債之本旨準備完成
03 （即履行第14條之義務），被上訴人當無受領之義務或受領
04 遲延可言。

05 2.再查，兩造間之爭點即上訴人究竟有無依系爭租約第14條之
06 約定履行第14.7條之內容，而第14.7條乃約定「出租人應提
07 供合法空間供承租人放置空調設備（包含但不限於空調主
08 機、冷卻水塔、氣冷式空調設備等），且出租人應協助承租
09 人在合法規劃下取得依承租人指定之管線配管之管道空間位
10 置（如附圖6位置）」（原審卷第26頁），上訴人雖迭主張
11 其業已依系爭租約第14.7條之約定，提供合法空間予被上訴
12 人放置空調設備，並提出中山天廈管理委員會之聲明書相佐
13 （原審卷第275頁），然查：

14 (1)上訴人所提出之中山天廈管理委員會聲明書雖記載「同意附
15 圖紅色框線內位置讓桃園區中山路547號地下一層房屋所有
16 權人得使用以放置空調設備及管線」，另經本院函詢中山天
17 廈管理委員會，該委員會確稱該聲明書係委員會於2年前所
18 出具，用印及內容均屬實等情（本院卷第229頁），上開聲
19 明書雖係該委員會所提出，然上訴人於原審乃稱「..由管委
20 會重新出具聲明書，證明原告（即上訴人）確有此權利」
21 （原審卷第266頁反面），該聲明書既係上訴人於原審之審
22 理過程中（於111年3月14日提出），始由中山天廈管理委員
23 會予以出具，則上訴人於系爭租約存續期間（107年5月31日
24 起至110年3月31日），究竟是否已經提供如系爭契約附圖6
25 所示之空調設備合法設置空間，已非無疑。

26 (2)再者，依中山天廈管理委員會之函覆內容，該管理委員會明
27 確表示前開聲明書同意冷氣空調放置之位置與上訴人提出於
28 本院上證3所示之位置並不相同（本院卷第137-139頁、第25
29 9頁），而上開聲明書同意可放置空調設備之位置如附件二
30 所示（本院卷第259-261頁），管理委員會既僅同意附件二
31 所示之處得以放置空調，惟觀諸系爭租約之附圖6所示（原

01 審卷第37頁至第42頁，即附件一），上訴人應提供被上訴人
02 放置空調之位置，顯然不僅有一處，本院於準備程序期日與
03 上訴人確認系爭租約之附圖6位置，上訴人亦明確表示原審
04 卷第37頁至第42頁所示之契約內容，均為附圖6範圍等語

05 （本院卷第276-277頁），是以，中山天廈管理委員會同意
06 放置冷氣主機空調設備之位置既僅有附件二所示之位置，其
07 餘附件一所示之位置，上訴人均未提出事證證明其確已得該
08 社區管理委員會之同意，得以合法放置冷氣主機空調設備，
09 自無從認定上訴人確已履行系爭租約第14.7條約定之義務。

10 (3)至於上訴人雖迭主張其原即可合法使用附圖6之空調位置等
11 語，然觀諸附圖6所示之空調位置乃位於公寓大廈後院之矮
12 墩、1樓之外牆面及牆底空地等處，此些位置，皆係區分所
13 有建物之共用部分，非區分所有權人單獨所有權所及之範
14 圍，上訴人自應提出客觀事證佐證上開共用部分得以放置空
15 調設備之依據（諸如規約、區分所有權人會議決議、經授權
16 之管理委員會會議決議之同意），然上訴人僅提出上開未含
17 附圖6全部位置之聲明書，未提出其他客觀事證相佐，即便
18 上訴人先前客觀上有使用系爭租約附圖6所示之位置，然上
19 訴人究竟是否為「有權」使用，抑或僅係該社區區分所有權
20 人未提出異議，仍屬二事，從而，上訴人既未提出事證佐證
21 其有權使用系爭租約中附圖6所示之位置，自無從認定上訴
22 人確已履行系爭租約第14.7條之義務，上訴人既未履行系爭
23 租約第14.7條之義務，則揆諸前開說明，上訴人自屬未能
24 按債之本旨提出租賃標的物，被上訴人斯時當無受領之義
25 務或受領遲延可言，上訴人主張被上訴人應負給付遲延之
26 責任，賠償上訴人1,260,000元乙節，自屬無據，亦不足
27 採。

28 七、綜上所述，上訴人上訴主張依兩造間成立之系爭租約，及被
29 上訴人應負給付遲延之責任，請求被上訴人給付上訴人總計
30 1,260,000元等節，均為無理由，應予駁回。原審判決駁回
31 上訴人之訴，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢

01 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

07 民事第三庭 審判長法官 游智棋

08 法官 譚德周

09 法官 潘曉萱

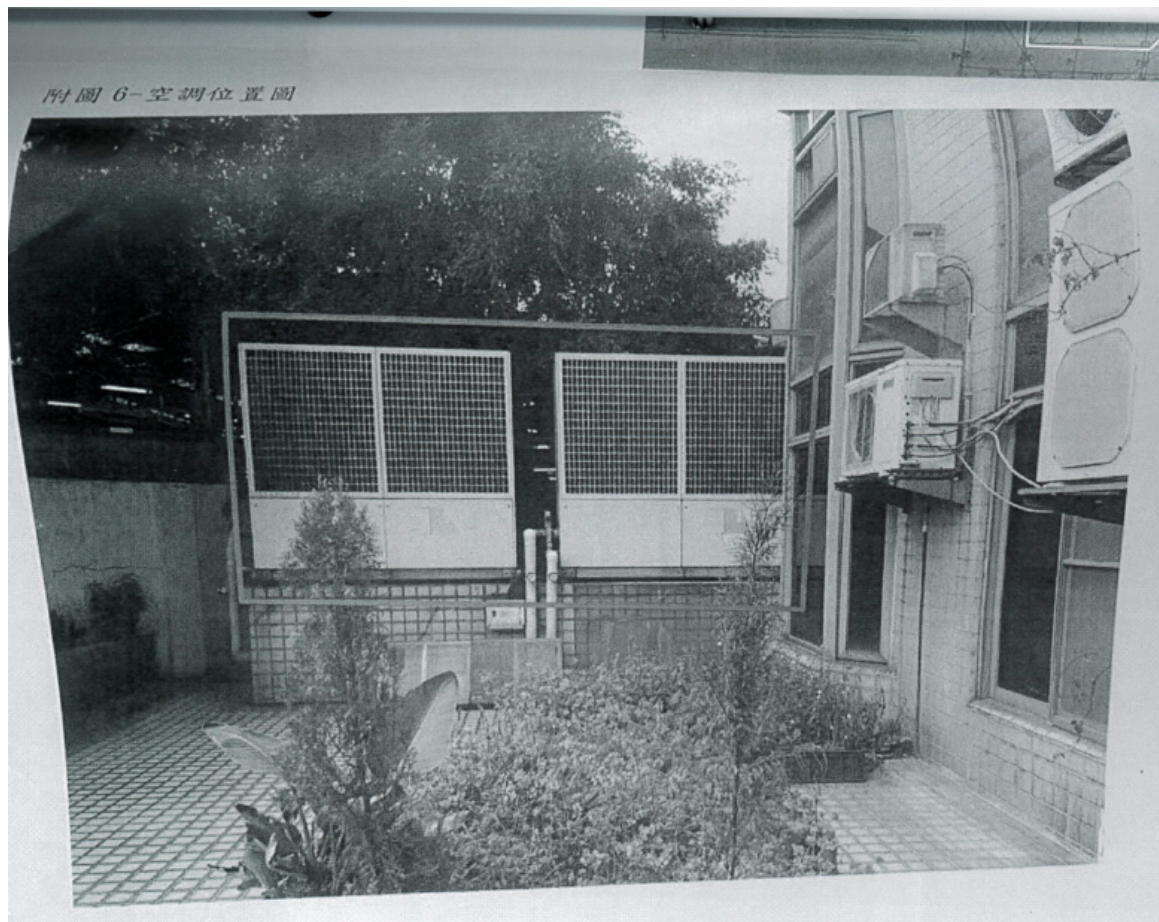
10 以上正本係照原本作成。

11 本判決不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 24 日

13 書記官 陳佩伶

01 附件一（即系爭租約之附圖6位置，原審卷第37-42頁）：
02



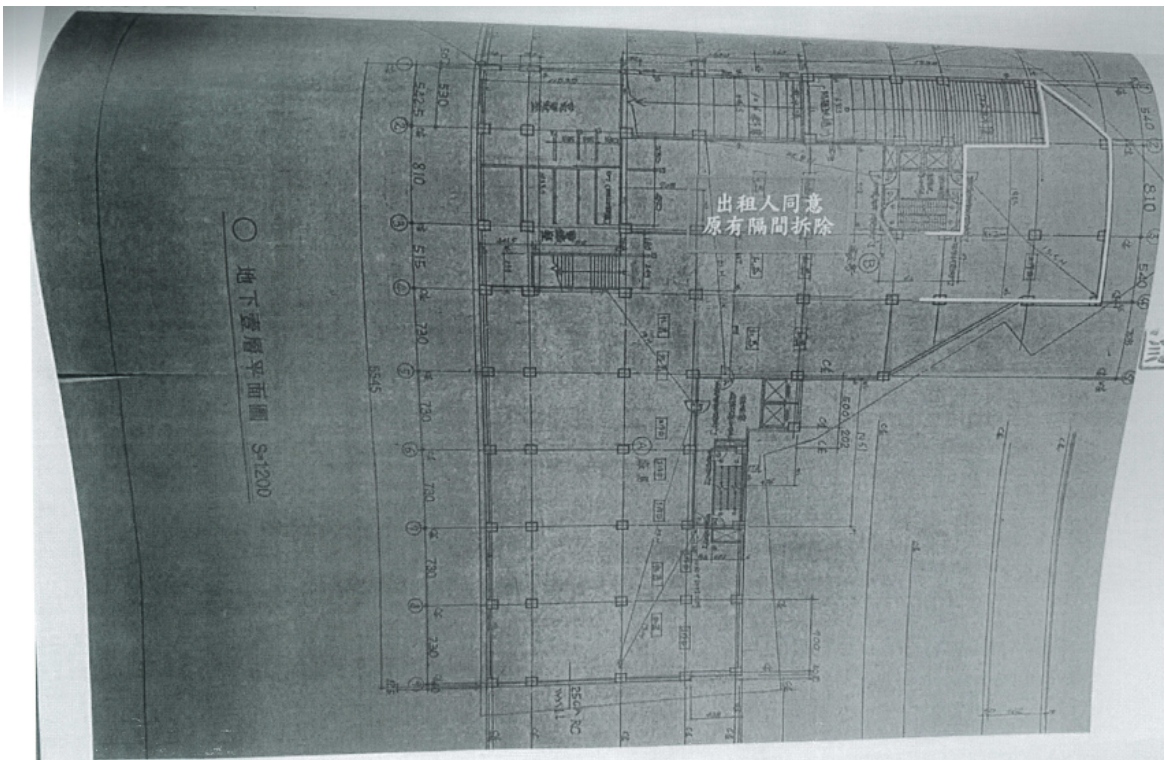
03



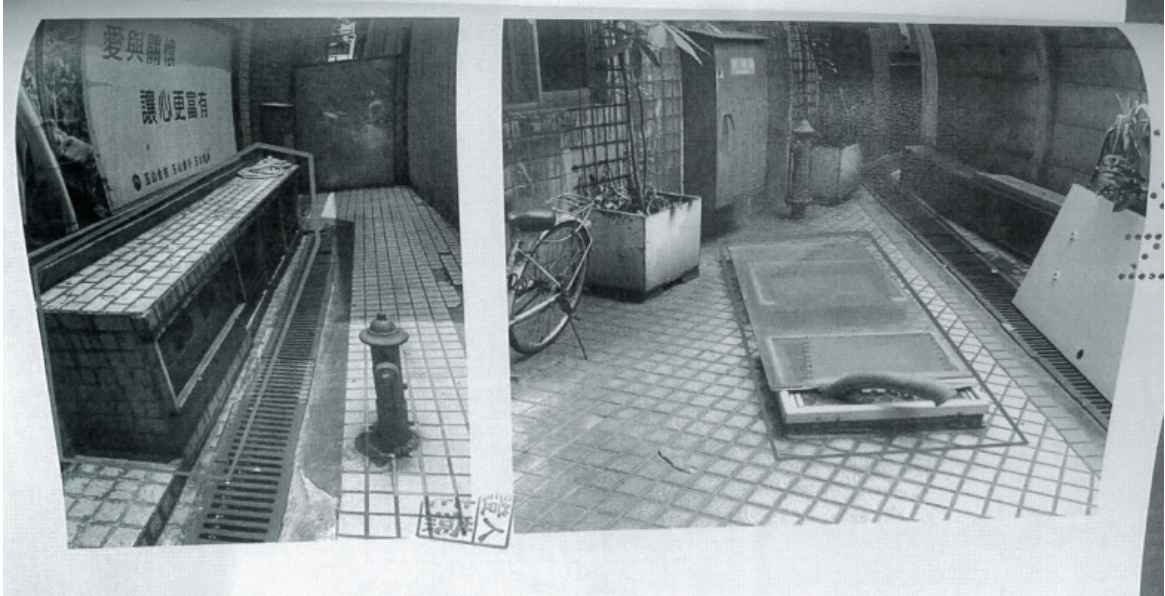
01



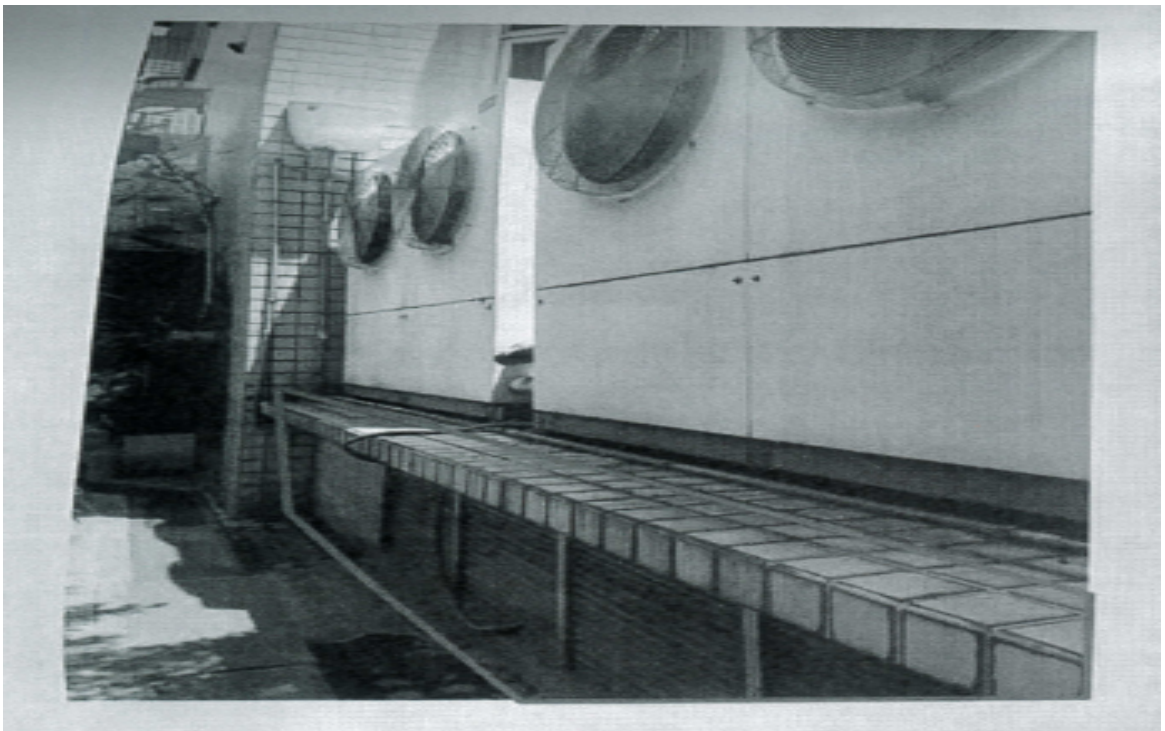
02



01



02



01 附件二

02 (即中山天廈管理委員會所提出之照片，本院卷第261頁)：
03



04

