

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1157號

原告 宇通資產管理顧問有限公司

法定代理人 陳傳中

訴訟代理人 周怡秀

被告 銳捷科技股份有限公司

法定代理人 洪文慶

訴訟代理人 曾能煜律師

上列當事人間請求確認租金債權不存在等事件，本院於民國114年8月7日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、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。原告起訴原聲明：（一）確認確認被告就坐落桃園市○○區○○路00000號4樓及5樓建物（下稱系爭建物），自民國113年7月1日起至115年9月30日止，對原告每月之租金債權新臺幣（下同）20萬元不存在。（二）本院114年度司執字第38739號執行事件所為之強制執行程序（下稱系爭執行程序）應予撤銷等語。嗣更正聲明第一項為：確認被告就系爭建物，自113年7月1日起至115年9月30日止，對原告每月之租金債權20萬元不存在等語，核原告上開所為誤寫、誤繕內容之更正，並非訴之變更、追加，爰先敘明。
- 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存

01 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
02 危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院109
03 年度台上字第1779號、107年度台上字第1456號判決意旨參
04 照）。本件原告主張被告對其之租金請求權因兩造已終止租
05 約而不存在，然經被告所否認，是兩造就該等租金請求權存
06 在與否已發生爭執，致原告在法律上之地位將有受侵害之危
07 險，則原告提起本件訴訟，即有確認利益。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：兩造就系爭建物，於112年10月5日訂有經公證人
10 公證之租賃契約（下稱系爭租約），約定原告向被告租賃系
11 爭建物，租期自112年10月1日起至115年9月30日止，為期3
12 年。惟承租以來，原告發覺系爭建物不能為原來計畫之使
13 用，建物內始終不能開始使用，每月租金形同虛擲，遂情商
14 被告能以補償若干月份租金之方式合意終止，一方面不令被
15 告蒙受損失，另一方面原告亦可藉此減少每月給付20萬租金
16 而租下不能使用空屋之情形。被告明知原告所言不虛（因被
17 告所在之位置為系爭建物之一、二、三樓，對於四、五樓之
18 空置情形，絕無不知之理），然因手中持有原告預先開立9
19 個月租金之支票（如附表所示），且合約又屬定期而不予理
20 會，持續兌現租金支票，收取租金。原告因不能繼續漫無目
21 的支付租金，空受損失，於113年3月26日以書面向被告終止
22 租約，依系爭租約第11條之約定：「甲、乙雙方在本契約有
23 效期間內，如任一方提前解約，須經雙方文書同意，解約方
24 應付對方三個月租金之懲罰性違約金，並應於預定租約終止
25 日前三個月以正式公函送達對方，…。」，即自終止之意思
26 表示到達日起三個月後為租約終止日，並加計三個月之懲罰
27 性違約金，原告須自終止之意思表示到達後再付六個月之租
28 金，始能終止系爭租約。原告當時尚有4月至9月之六張支票
29 在被告處，恰好足以支付相關違約金及強制有效之租金，故
30 系爭租約應於三個月後即7月1日起開始終止。對被告而言，
31 不僅仍有六個月之租金收取，又能立即轉租他人，不為損

01 失。詎料，被告竟於同年4月回函表示不同意解約之意，同
02 時繼續收取租金，兌現租金支票，顯已違反民法第148條第2
03 項規定之誠實信用原則，構成權利之濫用，應認為其拒絕同
04 意之意思表示為無效，依系爭租約第11條第4項之約定系爭
05 租約應於113年7月1日起終止，被告自不得再以系爭租約向
06 原告請求每月20萬元之租金，原告依此請求確認被告對原告
07 並無租金請求權，並撤銷系爭執行程序等語，並聲明：如前
08 開更正後聲明所示。

09 二、被告則以：系爭租約第2條約定租期自112年10月1日至115年
10 9月30日，共計3年；第11條第4項則約定：「甲、乙雙方在
11 本契約有效期間內，如任一方提前解約，需經雙方文書同
12 意，解約方應付對方三個月租金之懲罰性違約金，並應於預
13 定租約終止前三個月以正式公函送達對方…」等語，可知系
14 爭租約，任一方均不得片面終止，倘原告欲提前終止租約，
15 須得被告書面同意，且應支付三個月之懲罰性違約金。兩造
16 之上開約定，肇因於原告雖有租用廠房需求，但因系爭建物
17 1至5樓面積過大，故透過仲介找來被告共同承租廠房，約定
18 由被告承租系爭建物1、2、3樓，原告承租系爭建物4、5
19 樓。再因系爭建物之出租人表示只想面對一個承租人，故由
20 被告出面向出租人承租系爭建物後，再由原告向被告承租系
21 爭建物4、5樓，兩造為保護自身權益，即約定「一方若要提
22 前解約，需經雙方書面同意」等語。原告雖於113年3月26日
23 發函要求被告同意終止租約，惟被告已於113年4月發函表示
24 不同意解約，復於114年3月18日重申上情，且於函文表示原
25 告積欠之租金得逕為強制執行，願提出折衷方案，替原告尋
26 找租客，然原告不願協議並提起本件訴訟，顯屬無據等詞，
27 資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (一) 原告主張兩造間訂有系爭租約及原告於113年3月26日以書
30 面向被告終止租約，為被告所不同意一事，為兩造所不爭
31 執，且有系爭租約、公證書、原告寄送予被告之信函在卷

01 可證（桃簡卷第6-13、16頁），該情首堪認定。

02 （二）按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約
03 之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未
04 違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅
05 係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範，
06 此有最高法院110年度台上字第3187號判決意旨可資參
07 照。系爭租約第11條既已約定需「雙方文書同意」方能合
08 意終止租約，原告自應受其拘束，且雖該條約定解約方應
09 付相當於3個月租金數額的違約金，但這是在符合「雙方
10 文書同意提前終止租約」的情況下才生的效果，並非只要
11 願意付違約金給對方、對方就應同意提前終止租約；且按
12 租賃房屋如何方合於自己之經濟利益，除於締結時將該內
13 部意思表示於外，且為對造知悉外，僅屬該當事人之動
14 機，無從拘束他方當事人，即便果如原告所述，其於訂約
15 後才發現不能按原計畫使用，也是屬於原告應自行承擔的
16 交易風險，是否要讓系爭建物4、5樓空置，亦是原告自己
17 所決定，不能因此作為當然解約的事由。

18 （三）被告拒絕同意提前終止系爭租約並無權利濫用情事：

19 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
20 目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法
21 第148條定有明文。上開民法第148條第1項之規定固揭櫫
22 權利濫用禁止之原則，然所謂權利濫用，係指外觀上徒具
23 權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權
24 利之社會作用及其目的相背馳者而言（最高法院109年度
25 台上字第1646號判決意旨供參）。查系爭租約第11條已約
26 明無論哪一方要提前終止租約都需兩造文書同意，顯然兩
27 造在訂立系爭租約時都已賦予己方與對方拒絕他方提前終
28 止租約的權利，何況被告已敘明系爭建物原係合租1至5
29 樓，只是房東希望只要對一人簽約，方才由被告出面與房
30 東簽約，並由兩造再就4、5樓部分簽立系爭租約，如果原
31 告不負擔4、5樓部分的房租，就等於被告要單獨負擔1至5

01 樓的租金、或要承擔另外轉租之風險與勞費，被告因此拒
02 絕原告提前終止租約的請求，顯非權利濫用。

03 四、綜上所述，原告片面表示終止系爭租約，既為被告所拒，自
04 不生合法終止之效果，原告自有依約繼續給付租金之義務，
05 其請求確認113年7月1日起至115年9月30日止，對原告每月
06 之租金債權20萬元不存在及撤銷系爭執行程序，為無理由，
07 應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
12 民事第三庭 法官 洪瑋嫻

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
17 書記官 謝喬安

18 附表：

19

項序	用途	兌現日期	支票號碼	金額（新臺幣）
1	押金	112年9月20日	UA0000000	40萬
2	租金	113年1月1日	UA0000000	20萬
3	租金	113年2月1日	UA0000000	20萬
4	租金	113年3月1日	UA0000000	20萬
5	租金	113年4月1日	UA0000000	20萬
6	租金	113年5月1日	UA0000000	20萬
7	租金	113年6月1日	UA0000000	20萬
8	租金	113年7月1日	UA0000000	20萬
9	租金	113年8月1日	UA0000000	20萬

(續上頁)

01

10	租金	113年9月1日	UA0000000	20萬
----	----	----------	-----------	-----