

最高法院民事判決

107年度台簡上字第45號

上訴人 亞昂生物科技股份有限公司

法定代理人 李蘇美亮

訴訟代理人 張源傑律師

被上訴人 和橋實業股份有限公司

法定代理人 李清良

訴訟代理人 吳致頤律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國107年7月25日臺灣臺北地方法院第二審判決（106年度簡上字第403號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於第一審判決命其給付違約金新臺幣三十九萬八千七百二十一元本息之上訴，及第一審關於該部分判決暨第一、二審各該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人之訴駁回。

其他上訴駁回。

駁回其他上訴部分，第三審訴訟費用，由上訴人負擔。廢棄部分之歷審訴訟費用，由被上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國104年9月13日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定上訴人向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○街○○號見龍和橋大樓（下稱系爭大樓）1樓房屋（下稱系爭房屋），履約保證金新臺幣（下同）80萬元，每月管理費2萬3,983元，自同日起算；第1年每月租金（含稅）39萬8,721元，免租裝潢期2個月，租金自同年11月13日起算，按月繳付。詎上訴人未依約繳納履約保證金、租金、管理費等，經伊催告履行，上訴人仍拒絕履行，伊遂於105年4月18日終止系爭租約。上訴人積欠租金207萬3,349元、管理費17萬2,677元，另因遲延給付租金，依系爭租約第3條第4項約定計罰1個月租金額之懲罰性違約金39萬8,721元，合計264萬4,747元等情，爰依系爭租約之法律關係，求為命上訴人如數給付並加計法定遲延利息之判決（被上

01 訴人逾上開金額之請求，經原審判決駁回後，因不得上訴，已告
02 確定）。

03 上訴人則以：伊承租系爭房屋擬作為醫美診所使用，然系爭租約
04 之租賃標的物範圍不明，面積與謄本登記不符，被上訴人未向主
05 管機關申請醫療診所使用核准、辦理使用執照變更登記，且不符
06 合區域計畫、使用分區之規定，因自始給付不能而為無效，伊可
07 據以行使同時履行抗辯權。被上訴人未依約於104年9月13日交付
08 系爭房屋，伊得拒絕給付租金。況伊已於105年1月4日終止系爭
09 租約，就終止後之租金無給付義務，僅應給付終止前租金77萬4,
10 420元等語，資為抗辯。

11 原審以：兩造於104年9月13日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被
12 上訴人承租系爭房屋，租賃期間5年，履約保證金80萬元，管理
13 費每月2萬3,983元，自同日起算；第1年每月租金39萬8,721元，
14 自同年11月13日起算，除11月、12月租金於同年12月1日給付外
15 ，其餘管理費、租金均按月於每月1日給付。被上訴人曾於同年
16 11月2日催告上訴人依約匯交履約保證金及給付管理費、水電費
17 、停車管理費等；同年12月27日催告上訴人依約給付應付款項，嗣
18 於105年4月18日終止系爭租約，上訴人未繳納履約保證金及給付
19 任何租金、管理費之事實，為兩造所不爭。系爭房屋包含主建物
20 、附屬建物及公用面積，主建物登記面積為362.04平方公尺，共
21 有部分中○○段0小段0000建號面積為6239.09平方公尺，權利範
22 圍為10000分之469，換算面積約為293平方公尺，合計面積達655
23 平方公尺，加計附屬建物，尚無租賃標的物面積與謄本登記不符
24 、範圍不明確之情。被上訴人於簽約當日已將系爭房屋交付上訴
25 人，上訴人因而得自由進出系爭房屋，委託設計師進入系爭房屋
26 ，系爭房屋鑰匙置放系爭大樓櫃檯人員處未直接交付，係上訴人
27 自己之選擇，不影響上訴人之管領使用。系爭房屋得作為醫美診
28 所使用，上訴人不得以被上訴人未履行交付租賃物之義務，行使
29 同時履行抗辯權拒絕給付租金，其於105年1月4日終止系爭租約
30 ，難認合法，不生終止契約之效力，被上訴人依系爭租約第3條
31 第3項、第5條第3項之約定，得請求至同年4月18日止之租金、管

01 理費。又依系爭租約第 3 條第 4 項約定，上訴人積欠租金達 2 個月
02 以上，且經被上訴人書面催告限期繳納仍不支付者，被上訴人得
03 終止契約，及向上訴人請求相當於 1 個月租金額之懲罰性違約金
04 。上訴人積欠自 104 年 11 月 13 日起算之租金，被上訴人於同年 2
05 日、同年 2 月 27 日催告上訴人給付，已酌留相當期限待上訴人履行
06 ，上訴人仍未支付，被上訴人於 105 年 4 月 18 日向上訴人終止系爭
07 租約，應認已合法終止契約，被上訴人得請求 1 個月租金額 39 萬
08 8,721 元之懲罰性違約金。審酌上訴人違約情節及現今社會經濟
09 發展狀況與被上訴人所受損害等一切情形，該違約金亦無過高。
10 從而，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人給付 105 年 4
11 月 18 日以前積欠租金、管理費共 224 萬 6,026 元及自終止系爭租約
12 翌日即同年 7 月 19 日起算；違約金 39 萬 8,721 元及自起訴狀繕本送
13 達翌日即同年 7 月 6 日起算之法定遲延利息，應予准許等詞，為其
14 心證之所由得，並說明上訴人其餘抗辯及聲明證據為不足取與無
15 須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁
16 回其上訴。

17 一、關於廢棄改判部分（即第一審命上訴人給付違約金 39 萬 8,72
18 1 元本息部分）：

19 系爭租約第 3 條第 4 項約定：「乙方（即上訴人）逾期未給付租金
20 時，甲方（即被上訴人）得以書面方式催告乙方給付，……若乙
21 方積欠租金達兩個月以上且經甲方書面催告限期繳納仍不支付者
22 ，……甲方並得終止契約……，及向乙方請求相當於一個月租金
23 金額之懲罰性違約金」（一審卷一第 4 頁反面），依上開約定，
24 被上訴人須因上訴人積欠租金達 2 個月以上且經書面催告限期繳
25 納仍不支付，方得終止契約及請求懲罰性違約金。兩造約定 104
26 年 11 月、12 月租金於同年 12 月 1 日給付，其餘租金按月於每月 1 日
27 給付，為原審確定之事實，被上訴人於同年 11 月 2 日發函催告上
28 訴人繳納履約保證金、管理費、水電費及停車管理費（一審卷一
29 第 9 頁）；同年 2 月 27 日發函催告上訴人履行前函依約給付應付款
30 項（一審卷一第 12 頁），俱無催告上訴人給付租金之旨，遑論催
31 告時上訴人應付租金未屆清償期。被上訴人既未於上訴人積欠租

01 金達 2個月以上，以書面催告並限期上訴人繳納，即與上開約定
02 請求懲罰性違約金要件不合，自不得依該約定請求上訴人給付違
03 約金39萬8,721元本息。上訴論旨，指摘此部分原判決不當，求
04 予廢棄，非無理由。爰由本院本於原審所確定之事實並依卷內所
05 附系爭租約所載，自為判決，將原審及第一審所為上訴人此部分
06 敗訴之判決廢棄，改判駁回被上訴人該部分在第一審之訴，以昭
07 適法。

08 二、關於駁回上訴部分（即第一審判決命上訴人給付租金、管理
09 費224萬6,026元本息部分）：

10 按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其
11 取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論理法則與
12 證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第三審之理由。
13 原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合
14 法認定被上訴人已交付系爭房屋與上訴人，上訴人確有積欠租金
15 、管理費之情形，被上訴人得依系爭租約第3條第3項、第5條第3
16 項之約定，請求上訴人給付租金、管理費，因以上述理由為上訴
17 人不利之判決，經核於法洵無違誤。被上訴人是否合法終止系爭
18 租約，無礙被上訴人得依系爭租約之約定請求上訴人給付已屆清
19 償期之租金、管理費。上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契
20 約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決此部分
21 不當，求予廢棄，非有理由。

22 據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法
23 第436條之2第2項、第477條第1項、第478條第1項第1款、第481
24 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日

26 最高法院民事第八庭

27 審判長法官鄭傑夫

28 法官盧彥如

29 法官吳麗惠

30 法官黃莉雲

31 法官林麗玲

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官

03 中華民國 109 年 9 月 12 日