

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1986號

原告 華為有限公司
法定代理人 莊寶堂
訴訟代理人 劉炳烽律師
複代理人 陳冠甫律師
被告 灣雅鋼鐵股份有限公司
法定代理人 吳春木
被告 長志鋼鐵工廠有限公司
法定代理人 甘聰淋

共同

訴訟代理人 李漢鑫律師
複代理人 黃毓然律師

上列當事人間請求給付租金事件，經本院於民國108年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告灣雅鋼鐵股份有限公司應給付原告新臺幣參拾玖萬元，及自民國一〇七年七月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告長志鋼鐵工廠有限公司應給付原告新臺幣參拾壹萬貳仟元，及自民國一〇七年七月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告灣雅鋼鐵股份有限公司負擔百分之五十六、被告長志鋼鐵工廠有限公司負擔百分之四十四。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾參萬元為被告灣雅鋼鐵股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告灣雅鋼鐵股份有限公司如以新臺幣參拾玖萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告以新臺幣壹拾萬肆仟元為被告長志鋼鐵工廠有限公司供擔保後，得假執行；但被告長志鋼鐵工廠有限公司如以新臺幣參拾壹萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

緣被告灣雅鋼鐵股份有限公司（下稱灣雅公司）、長志鋼鐵工廠有限公司（下稱長志公司，與灣雅公司合稱被告，單指其一，逕稱公司名稱）於民國103年12月2日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路○○號【A5206】倉庫（下稱系爭A5206倉庫）、新北市○○區○○路○○號【A5207】倉庫（下稱系爭A5207倉庫），兩造並簽有倉庫租賃契約書（下稱系爭A5206租約、系爭A5207租約），租賃期間均自104年1月20日起至105年1月19日止，租金分別為每月新臺幣（下同）13萬元、10萬4,000元。嗣灣雅公司、長志公司於上開租賃期間屆期後，於105年1月20日與原告達成協議援用系爭A5206租約、系爭A5207租約內容而繼續使用系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫之租賃關係，並按時給付租金予原告。詎料，被告自107年4月起即未如實給付租金，迭經原告以存證信函催討，被告均仍置之不理。原告依兩造間之租賃契約法律關係，分別請求灣雅公司、長志公司給付107年4月至6月間租金39萬元（每月租金13萬元×3月＝39萬元）、31萬2,000元（每月租金10萬4,000元×3月＝31萬2,000元）。並聲明：（一）灣雅公司應給付原告39萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（二）長志公司應給付原告31萬2,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）第一項及第二項聲明，原告願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告則以：

（一）緣錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）前曾分別出租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫予灣雅公司與長志公司，錢隴公司係與灣雅公司、長志公司於100年1月6日簽訂租賃期間自100年1月20日起至101年1月19日止之租賃契約。錢隴公司復要求於100年6月19日提前終止該契約，指示灣

雅公司、長志公司自翌日起改向原告承租相同之系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫，遂原告與灣雅公司、長志公司於100年6月16日簽訂租賃期間自100年6月20日起至101年1月19日止之租賃契約，並逐年簽訂租賃契約，最近一份租賃契約為原告與灣雅公司、長志公司於103年12月3日簽訂、租賃期間自104年1月20日起至105年1月19日止之租賃契約。被告雖依錢隴公司指示改與原告簽約，惟錢隴公司及原告先後對被告之聯繫窗口及收取租金之人皆為同一人，足徵錢隴公司與原告背後實有密切關聯。原告嗣以「錢隴公司與所有權人大潤發流通事業股份有限公司（下稱大潤發公司）間就坐落在新北市○○區○○路○○號之土地及建物租賃關係，有租約效力存否之爭議」為由，要求灣雅公司、長志公司簽署協議書（下稱系爭協議書），約定兩造間租賃關係自105年1月20日起繼續系爭A5206租約、系爭A5207租約之不定期租賃關係，但該租賃關係之終止將繫於錢隴公司與大潤發公司間之和解或確定判決結果。

(二)嗣大潤發公司於107年4月11日發存證信函予被告，告知其與錢隴公司間之租賃關係業於104年8月21日期滿終止，被告基於與原告間租賃關係而使用收益系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫之行為構成侵權行為和不當得利等語，表示大潤發公司與錢隴公司間租賃關係爭議已正式起訴，並由本院104年度重訴字第805號訴訟繫屬中，致被告自107年4月起即無法確知究應將租金交付予原告，抑或應將相當於租金之不當得利交付予大潤發公司，而無法率斷交付。詎料，原告明知被告進退兩難之窘境，竟不與其背後密切關聯之錢隴公司致力於與大潤發公司解決爭議，致被告陷於難為給付之境地，逕於107年5月31日發函催告被告給付租金。

(三)原告雖於系爭協議書載明錢隴公司與大潤發公司間存租約效力爭議，然既兩造已簽立系爭A5206租約、系爭A5207租約，則原告即負有依民法第423條及最高法院86年度台上字第3490號判決揭示之合於使用狀態之義務，不得逕以二非契約

當事人間之爭議作為排除上開出租人義務之依據。換言之，原告與被告簽訂系爭A5206租約、系爭A5207租約與系爭協議書後，縱實際上存在錢隴公司與大潤發公司間被告不容置喙之爭議，原告仍應基於出租人之地位，排除被告受大潤發公司追償之可能，倘原告未履行上開義務，致被告有受大潤發公司追償之虞時，則此時已該當「倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞」，而原告竟未予排除，構成違反民法第423條，未提供承租人合於使用狀態義務，應負擔租賃物之瑕疵擔保與債務不履行損害賠償責任。倘原告為無權轉租之人，而致被告現所占有使用之租賃物遭大潤發公司追償，對被告而言，其無法使用權利狀態無遭他人追償之虞之租賃物時，則原告提供之租賃物乃具受有妨害或妨害之虞之瑕疵，難謂已提供合於使用狀態之租賃物。又租賃契約，對出租人而言，其主給付義務即為提供合於使用狀態之租賃物予承租人，是以，於被告在107年4月11日遭大潤發公司主張不當得利等權利時，原告難謂已履行身為出租人應盡之主給付義務，在原告排除此租賃物圓滿使用權全遭妨害狀態前，被告可行使民法第264條之同時履行抗辯權，拒絕給付原告租金。

(四)又參107年4月11日大潤發公司發予被告之存證信函，於主旨部分已明確說明：「函請貴公司立即清空搬遷並給付相當於租金之不當得利及損害賠償予本公司」，是以大潤發公司已明確向被告行使相當於租金之不當得利及損害賠償請求權，而此即為原告因違反上開租賃物瑕疵擔保責任對被告應負擔之責任，被告得以此金錢債權對原告主張抵銷，今被告業已於107年7月3日律師函，以「原告應賠償被告二人『因原告違法轉租而對大潤發公司賠償之相當於租金不當得利』之債務」與「被告二人對原告所負之租金債務」為抵銷之意思表示，故倘原告非有權出租租賃物之人，被告對原告所負之租金債務已消滅無疑。

(五)被告於107年7月3日發函催告原告應提供伊自大潤發公司

01 或錢隴公司取得之租賃權或授權的相關文件，並為抵銷之意
02 思表示，但原告拒不提供相關文件。是系爭A5206倉庫、系
03 爭A5207倉庫究係「大潤發公司為真正使用收益權人、原告
04 無權轉租給提存人，則被告應給付相當於租金之不當得利給
05 大潤發公司，被告再以因此得向原告求償之債權，經律師函
06 為抵銷之意思表示，而消滅對原告所負之租金債務」抑或「
07 原告有權轉租給被告使用，則被告二人應給付租金給原告」
08 ，有所不明。被告就真正受取權人究為何人，不能確知而難
09 為給付。是以，被告就107年4月至107年9月期間使用系
10 爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫，所應給付之租金或相當於
11 租金之不當得利，皆已悉數辦理提存，業經本院提存所於10
12 7年7月23日以107年度存字第1392號、107年度存字第13
13 90號准予提存在案，除經公示送達外，被告亦有以107年7
14 月24日憲騰法律事務所（一〇七）憲字第107072401號函通
15 知原告。而107年度存字第1392號、107年度存字第1390號
16 提存書所設定之附加條件目的與作用僅在於「避免二重給付
17 風險並判斷孰為債權人」，而非「於判斷孰為債權人後，再
18 附加條件限制債權人隨時受領提存物」。故倘若原告有權轉
19 租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫予被告，被告亦已依民
20 法第328條規定，因提存而對原告發生租金債務之清償效果
21 等語。

22 (六)並聲明：

23 1.原告之訴駁回。

24 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

25 三、不爭執事項：

26 (一)灣雅公司、長志公司於103年12月2日分別向原告承租系爭
27 A5206倉庫、系爭A5207倉庫，兩造並簽有系爭A5206租約
28 、系爭A5207租約，租賃期間均自104年1月20日起至105
29 年1月19日止，租金分別為每月13萬元、10萬4,000元。

30 (二)灣雅公司、長志公司於上開租賃期間到期後，於105年1月
31 20日與原告簽立協議書，雙方達成協議以不定期限繼續承租

，其餘租約援用系爭A5206租約、系爭A5207租約而繼續使系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫，並需按時給付租金予原告。惟灣雅公司、長志公司自107年4月起即未如實給付租金，原告於107年5月間寄發存證信函催告灣雅公司、長志公司給付到期租金，並經該2公司收受存證信函，而灣雅公司、長志公司迄今均未給付107年4月至6月之租金39萬元、31萬2,000元予原告。

(三)系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫係原告向錢隴公司所承租，再轉租予灣雅公司、長志公司，而錢隴公司與系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫所在之土地地主大潤發公司間有土地租賃糾紛。

(四)兩造於105年1月20日簽立系爭協議書合意以不定期限繼續租約承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫時，兩造均知悉錢隴公司與大潤發公司就系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫座落土地發生民事糾紛繫屬本院（本院104年度重訴字第805號），該案經錢隴公司提起上訴，目前尚未確定。

四、本件爭點：

(一)原告依照兩造簽訂之租賃契約法律關係，請求灣雅公司、長志公司給付107年4月至6月租金各39萬元、31萬2,000元及法定利息，有無理由？

(二)灣雅公司、長志公司對原告所負之上開積欠租金，是否已因抵銷或提存而依法消滅？

五、本院得心證之理由：

(一)原告依照兩造簽訂之租賃契約法律關係，請求灣雅公司、長志公司給付107年4月至6月租金各39萬元、31萬2,000元及法定利息，有無理由？

1.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。此項租賃物之交付與合於約定使用、收益狀態之保持，乃出租人主要義務，故出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依

約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務；由此規定足知出租人非但應於出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間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；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決、86年度台上字第3490號判決意旨參照）。次按所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照）。故出租人應履行之合於約定用益狀態之提供及維持義務，當係指該租賃物已經符合當事人「共同主觀上認知與約定」之契約「用益目的」為前提，至於交付後不能達到承租人主觀上預期之「用益效果」，則不在出租人瑕疵擔保範圍之內。又上開保持合用義務乃出租人之主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關係，倘出租人已盡此義務，則承租人不得行使其同時履行抗辯權。

2. 經查，被告承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫之目的係作為營業場所（倉庫）使用，此為兩造所明知且系爭A5206租約、系爭A5207租約第1條、第5條即已載明「租賃倉庫所在地…」、「租賃標的使用限制（一）本租賃標的乙方（即被告）不得居住或供住宅使用」等語（見本院卷第17頁、第25頁），又被告承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫係從事

01 鋼鐵製品之加工、生產等營業，亦有被告之公司變更登記表
02 所載所營事業項目（見本院卷第85頁、第90頁）在卷可參，
03 可知被告承租之廠房內應有放置生產機具、原物料、包裝材
04 料及成品等營業資產，是依前段所述，原告交付之系爭A520
05 6 倉庫、系爭A5207 倉庫，客觀上應具備倉儲效能及可供被
06 告製造、生產所需電力之狀態，並於租賃關係存續期間，維
07 持合於此約定使用、收益之狀態，始能使被告能以合於契約
08 目的（營業）之方式用益租賃物，首堪認定。

09 3. 被告就系爭A5206 倉庫、系爭A5207 倉庫客觀上可作為營業
10 場所（倉庫）使用一節未據爭執，僅抗辯因出租倉庫予原告
11 之錢隴公司與倉庫座落土地之地主大潤發公司就倉庫座落土
12 地發生民事糾紛（參不爭執事項(四)），嗣原告再將系爭A520
13 6 倉庫、系爭A5207 倉庫轉租被告，原告基於出租人地位，
14 應排除被告受大潤發公司追償之可能，倘原告未履行上開義
15 務，致被告有受大潤發公司追償之虞，則已違反民法第423
16 條未提供承租人合於使用狀態義務等語。惟查，遍觀系爭A5
17 206 租約、系爭A5207 租約及系爭協議書之約定內容，均無
18 任何字句可資認定原告依約應負有排除被告受大潤發公司追
19 償之義務，被告逕自將此等義務解釋為原告應負擔之保持義
20 務，顯已逸脫兩造共同主觀上認知與約定，已然無據。又查
21 ，被告於105 年1 月20日即已知悉錢隴公司與大潤發公司間
22 就系爭A5206 倉庫、系爭A5207 倉庫所坐落土地之租賃關係
23 有所爭執，而兩造仍同意改訂立不定期租賃契約，租約內容
24 援用系爭A5206 租約、系爭A5207 租約而繼續使用系爭A520
25 6 倉庫、系爭A5207 倉庫，並協議如上開租賃紛爭之結果為
26 錢隴公司應返還系爭A5206 倉庫、系爭A5207 倉庫所坐落土
27 地予大潤發公司時，兩造合意終止租賃關係，被告應無條件
28 返還系爭A5206 倉庫、系爭A5207 倉庫予原告，不得請求賠
29 償或補償之事實，有系爭協議書影本2 份（見本院卷第33頁
30 、第34頁），復為兩造所不爭執（參不爭執事項(二)、(四)），
31 足徵被告於105 年1 月20日簽立系爭協議書暨以不定期限繼

續承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫時，應已明知錢隴公司與大潤發公司就系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫座落土地有發生租約糾紛一節甚明；而被告於知悉承租倉庫之座落土地尚有租約糾紛之情況下，仍同意以原告為出租人繼續承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫，並就錢隴公司與大潤發公司之租約糾紛於系爭協議書中另為約定處理方式，而非待上開租約糾紛釐清後方決定是否繼續承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫，顯見被告於續約承租之際，早已將其等可能遭大潤發公司請求追償之風險納入考量，並選擇向原告繼續承租系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫，自不得曲解兩造締約時所預設之共同主觀認知，逕自附加出租人負擔逾越契約範圍以外之保持義務。況被告自103年簽立系爭A5206租約、系爭A5207租約迄至107年月3間，錢隴公司與大潤發公司之租約糾紛早已發生，然被告均持續占有使用系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫供營業使用，客觀上未見有何妨礙被告使用、收益之狀態，被告亦持續給付租金予原告等情，業如前述，自難僅以大潤發公司發函予被告請求給付相當於租金不當得利及損害賠償之事實即認原告有何未盡保持合用義務之違約情事。又原告既已提供合於契約約定使用、收益狀態之倉庫予被告使用，被告以此為由拒絕給付租金或主張同時履行抗辯權，均屬無據，是被告此部分之抗辯自不足採。

4.再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。本件原告已履行合於約定用益狀態之倉庫提供及維持義務，自得依租賃契約法律關係請求灣雅公司、長志公司給付107年4月至6月租金各39萬元（計算式：13萬元×3月＝39萬元）、31萬2,000元（計算式：10萬4,000元×3月＝31萬2,000元）。

(二)灣雅公司、長志公司對原告所負之上開積欠租金，是否已因抵銷或提存而依法消滅？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各

01 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
02 項前段定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其
03 事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，且同法第
04 400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主
05 張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實
06 自負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決意旨
07 參照）。本件被告辯稱大潤發公司向被告行使相當於租金之
08 不當得利及損害賠償請求權，而此即為原告因違反上開租賃
09 物瑕疵擔保責任對被告應負擔之責任，被告得以此金錢債權
10 對原告主張抵銷等語，然為原告所否認，依上開規定，自應
11 由被告就其有可供抵銷之主動債權，負舉證之責。經查，原
12 告已提供合於契約約定使用、收益狀態之倉庫予被告而無違
13 約之情，已如前述，被告自不得以其遭大潤發公司請求賠償
14 為由主張抵銷租金債權。況被告於本件中就前揭抗辯之可供
15 抵銷主動債權存否、數額為何均未舉證以實其說，迨至本案
16 於108年4月23日言詞辯論終結前，復未能提出其他證據證
17 明被告確有上開債權存在，自難認兩造間有何「二人互負債
18 務」情形存在，核與民法第334條第1項規定不符，故被告
19 對原告之抵銷抗辯，委無足取。

20 2. 被告另辯稱其對租金之真正受取權人究為何人，不能確知而
21 難為給付，故就107年4月至107年9月期間使用系爭A520
22 6倉庫、系爭A5207倉庫所應給付之租金或相當於租金之不
23 當得利，皆已悉數辦理提存，因提存而對原告發生租金債務
24 之清償效果等語，並提出本院提存所107年度存字第1392、
25 1390號提存書影本各1份（見本院卷第157頁至第164頁）
26 為憑。然按債權人在中華民國無最後住所，或不能確知孰為
27 債權人，致難依前項定其清償地者，由債務人住所地法院提
28 存所辦理之，提存法第4條第3項定有明文。查本件被告於
29 105年1月20日與原告達成協議援用系爭A5206租約、系爭
30 A5207租約內容而繼續使用系爭A5206倉庫、系爭A5207倉
31 庫時，既已知悉錢隴公司與大潤發公司就倉庫坐落土地之租

約效力存否有所爭議，並約定如錢隴公司與大潤發公司間爭議結果為錢隴公司應返還坐落系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫之土地予大潤發公司時，原告與被告雙方應合意終止租約，被告應無條件將租賃物騰空返還原告，不得要求賠償或補償（見本院卷第33頁、第34頁之系爭協議書），則被告明知系爭A5206倉庫、系爭A5207倉庫坐落土地有所爭議，仍願與原告締結租約並達成上開協議，繼而持續給付租金至107年3月為止，自不得以其不能確知租金真正受取權人究為何人，難為給付而辦理提存，被告執此抗辯，自難採憑。

(三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告給付租金債務已然遲延，則原告就被告應給付之金額，請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年7月17日（起訴狀繕本送達日期為107年7月16日，見本院卷第47頁、第49頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，於法有據，亦應准許。

六、綜上所述，原告依據兩造間之租賃契約法律關係，請求(一)灣雅公司應給付原告39萬元，及自107年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)長志公司應給付原告31萬2,000元，及自107年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 5 月 28 日
民事第六庭 審判長法官 陳映如

法 官 王 唯 怡

法 官 莊 哲 誠

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 5 月 28 日

書記官 尤秋菊