

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第181號

上訴人 正中書局股份有限公司

法定代理人 陳秋蓉

訴訟代理人 范翔智律師

被上訴人 漢唐光電科技股份有限公司

法定代理人 徐國良（現於法務部矯正署臺北看守所羈押中）

訴訟代理人 陳敏男

上列當事人間請求終止租約等事件，上訴人對於民國107年1月31日本院新店簡易庭104年度店簡字第821號第一審判決提起上訴，本院於108年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。前揭規定於簡易訴訟之第一審裁判上訴程序準用之，民事訴訟法第436條之1第3項亦有明文。本件上訴人於上訴後，主張兩造間之租約於民國104年4月29日終止，經原審認定在案，則租約終止後被上訴人未將承租房屋內物品騰空，而任由上訴人自行清理並回復原狀，依兩造間正中復興大樓租賃合約書（下稱系爭租約）第8條第1項約定，相關費用應由被上訴人負擔。是上訴人就代墊之回復原狀費用於本件主張抵銷等語。經核雖屬於二審所提出之新防禦方法，然原審爭點主要在於系爭租約是否有效？若系爭租約有效，則系爭租約何時終止？上訴人應否返還被上訴人已給付之租金及押租金等，而上訴人上開所主張抵銷之回復原狀費用，則係系爭租約終止後關於騰空房屋之費用，且此攸關被上訴人本件請求有無理由，倘不許上訴人提出，顯失公平，應認

01 合於民事訴訟法第447條第1項第6款之規定，自應准許。
02 被上訴人以上訴人於二審所提出上開主張係屬新攻擊防禦方
03 法之提出，違反民事訴訟法第447條規定，應不許其提出等
04 語，並不足採。

05 貳、實體方面：

06 一、被上訴人主張：

- 07 (一)兩造於103年5月10日簽訂系爭租約，由被上訴人向上訴人
08 承租坐落新北市○○區○○路○○號10樓房屋（下稱系爭房屋
09 ）及平面停車位2個，被上訴人租賃系爭房屋作為中央廚房
10 之營業使用，租賃期間自103年5月10日起至109年5月9
11 日止，共計6年，每月租金新臺幣（下同）184,600元（房
12 屋每月租金159,800元，平面車位2個每月租金6,000元，
13 管理費每月18,800元，合計金額184,600元），免租裝潢期
14 為103年5月10日至同年7月9日共計60日，被上訴人於簽
15 約時交付12張票面金額均為184,600元之支票作為第1年度
16 租金，及相當於2個月房屋租金之押租金319,600元（159,
17 800元×2）之押租金，上開租金支票均已經上訴人兌現。
- 18 (二)依上訴人陳稱系爭租約應遲至104年4月29日始行終止，而
19 103年5月10日至同年7月9日，共計60天，為免租裝潢期
20 ，故被上訴人交付租金之12張支票，應從103年7月10日起
21 算，則上訴人得收取之租金期間應自103年7月10日起至10
22 4年4月29日止，其餘部分自應返還被上訴人。另上訴人於
23 103年5月10日將系爭房屋交付被上訴人後，上訴人自承於
24 同年7月間開始施作10樓頂板修繕工程，導致遲至同年7月
25 31日止尚無法使用系爭房屋，被上訴人前曾依民法第347條
26 準用民法第359條規定，以存證信函向上訴人行使減價權，
27 是上訴人得收取之租金自應再減除（原審駁回被上訴人先位
28 之訴，僅就備位之訴判命上訴人應給付被上訴人566,106元
29 本息，並駁回被上訴人其餘備位請求。本件僅上訴人就其敗
30 訴部分提起上訴，被上訴人就其敗訴部分均未提起上訴，未
31 繫屬本院部分則不予贅述）。

01 二、上訴人則抗辯：

02 (一)原審認上訴人將系爭房屋頂板修繕完成前，被上訴人無法使
03 用系爭房屋，故被上訴人得請求上訴人減少103年7月10日
04 起至同年7月31日止之租金共135,373元，上訴人應將此部
05 分租金返還被上訴人。然被上訴人主張因上訴人進行10樓頂
06 板修繕工程導致被上訴人本預定之裝潢期無法如期進行裝潢
07 ，惟未見被上訴人舉證，且在裝潢期間並未見被上訴人提出
08 展延期間之要求。又上訴人頂板修繕工程，包括除鏽、修補
09 等均非屬重大施工項目，難認有影響被上訴人營業。被上訴
10 人應就系爭房屋未能營業使用，及未能營業使用係因上訴人
11 修繕所致舉證。

12 (二)系爭租約於104年4月29日終止，並經原審認上訴人應將10
13 4年4月30日至同年7月9日止之租金返還被上訴人。而被
14 上訴人承租系爭房屋係作為中央廚房使用，並委託訴外人巨
15 皓工程有限公司（下稱巨皓公司）施作廚房設備工程，對系
16 爭房屋內部隔間、水電配置、排水系統等進行大幅變更。然
17 被上訴人於系爭租約終止後，並未將系爭房屋騰空回復原狀
18 ，上訴人遂於104年4月30日發函要求被上訴人於同年5月
19 3日前將系爭房屋騰空，被上訴人均置之不理，上訴人故於
20 104年9月間委託秉皇設計工程有限公司（下稱秉皇公司）
21 進行清理拆除回復原狀之作業，其費用共計765,000元，依
22 系爭租約第8條第1項，該費用應由被上訴人負擔，上訴人
23 於本件主張抵銷等語。

24 三、原審為被上訴人備位之訴一部勝訴之判決，即上訴人應給付
25 被上訴人566,106元及自106年12月5日起至清償日止，按
26 年息5%計算之利息。上訴人就上開部分不服提起上訴（被
27 上訴人就其先位之訴敗訴及備位之訴敗訴部分，均未據聲明
28 不服而告確定，本院毋庸審究）。上訴人上訴聲明：(一)原審
29 判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
30 於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上
31 訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)就原審認定被上訴人係於104年1月27日寄發存證信函（見原審卷第44頁至第49頁）首次向上訴人表示欲依系爭租約第7條第1項約定請求終止系爭租約，則被上訴人依系爭租約第7條第1項約定，請求提前終止租約之意思表示，應於上開存證信函送達上訴人之104年1月28日發生效力。是依系爭租約第7條第1項，系爭租約應於上開終止租約意思表示通知到達3個月後即104年4月29日始合法終止。而兩造租約既於104年4月29日終止，上訴人自應將104年4月30日起至同年7月9日止之租金430,733元【計算式： $(184,600 \text{ 元} \times 2) + (184,600 \text{ 元} \div 30 \times 10) = 430,733 \text{ 元}$ ，元以下均四捨五入】返還被上訴人，故判令上訴人應給付被上訴人430,733元乙節，上訴人並未爭執（見本院卷第102頁）。

(二)被上訴人主張上訴人自承於103年7月間開始施作10樓頂板修繕工程，至103年7月31日上訴人將爭房屋頂版修繕完之日止，被上訴人無法使用系爭房屋，上訴人亦應將此部分租金返還被上訴人等語，為上訴人所否認，並以頂板修繕工程並未造成被上訴人無法如期進行裝潢或不能營業使用等語置辯。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。又按出租人以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態，此觀民法第423條之規定自明。故租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第3人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態（最高法院77年度台上字第2369號判決意旨參照）。本院審酌被上訴人進行頂版施工期間，系爭房屋固可同步進行裝修，惟確實無從作為中央廚房營業使用，自

01 不合於系爭租約所約定之使用收益狀態，則被上訴人請求上
02 訴人返還逾裝修期間部分之租金，應屬有據。依被上訴人所
03 述，上訴人係於103年7月31日完成系爭房屋頂版修繕工程
04 ，此部分上訴人並未爭執，則被上訴人請求上訴人減少自10
05 3年7月10日起至同月31日止（103年5月10日至同年7月
06 9日為免租裝潢期）之租金135,373元（計算式：184,600
07 元÷30×22=135,373元），為有理由。

08 (三)據上，被上訴人請求上訴人返還租金共566,106元（430,73
09 3元+135,373元=566,106元），為有理由。

10 (四)又上訴人抗辯：系爭租約於104年4月29日終止。而被上訴
11 人承租系爭房屋係作為中央廚房使用，並委託巨皓公司施作
12 廚房設備工程，對系爭房屋內部隔間、水電配置、排水系統
13 等進行變更。然兩造間系爭租約終止後，被上訴人未將系爭
14 房屋回復原狀，上訴人於104年4月30日發函被上訴人要求
15 被上訴人於同年5月3日前將系爭房屋騰空，然被上訴人仍
16 未為之。嗣上訴人於104年9月間委託秉皇公司進行清理拆
17 除回復原狀之作業，其費用共計為765,000元等情，業據上
18 訴人提出巨皓公司平面圖、估價單、秉皇公司估價單、發票
19 、完工照片、正中書局驗收單、正中書局函及4月30日快遞
20 收送貨單為證（見本院卷第67至69、79至85、146至148頁
21 ）。而被上訴人亦自陳：「（問：所以你的意思是當時在10
22 4年4月30日正中書局發函給你們，請你搬遷，你當時有收
23 到，但認為正中書局當你們之前要搬的時候不讓你們搬，現
24 在又要你們搬走，你們覺得已經沒有責任了？）我要搬設備
25 要把房屋復原的時候，但正中書局拒絕我，我們也有發存證
26 信函給正中書局，就把鑰匙給正中書局，當時正中書局也沒
27 有說什麼。對方發函應該是在我鑰匙交還一段時間之後，印
28 象中是有幾個月。認為之前要搬的時候正中書局不讓我們搬
29 ，現在又要我們搬走東西，我們覺得已經沒有責任了，所以
30 就沒有去搬。」、「我有收到104年4月30日的存證信函」
31 、「（問：104年4月30日收受存證信函後，有無聯繫上訴

人搬回事宜？）我們就是2、3月的時候去。（問：104年4月30日一直到9月，…，你們也沒有再去搬東西嗎？）是的。…」等語（見本院卷第129、296至297頁），並不否認當時確實有收受上訴人應將系爭房屋騰空回復原狀之通知，但被上訴人並未前往搬遷回復原狀。至於被上訴人雖主張：伊之前要至系爭房屋搬遷及回復原狀，但遭上訴人拒絕，終致屬於被上訴人之財物滯留系爭房屋，自應歸責於上訴人，故於上訴人請求回復原狀時，伊已無責任等語。然查，上訴人否認有何阻止被上訴人搬遷或回復原狀乙節，而被上訴人就此並未舉證以實其說，自無可採；況且，依被上訴人陳述：「我有收到104年4月30日的存證信函。但在此之前約2、3月的時候，就想要進去恢復原狀，結果他們拒絕，我們就把鑰匙寄回給他們，他們確實也有收到鑰匙」等語（見本院卷第196頁），則被上訴人既本有鑰匙本可自由進出系爭房屋，實難認上訴人得拒絕其等搬遷，被上訴人上開主張，實難採信。再者，上訴人自始即認為系爭租約係至104年4月29日始終止（見本院卷第146頁），且上訴人於104年4月15日收到巨皓公司通知將至系爭房屋搬遷設備及器具時，上訴人於104年4月28日尚回覆臺灣臺北地方檢察署：巨皓公司曾來函告知被上訴人負責人於開庭時同意巨皓公司搬遷系爭房屋內之機具設備，並表示隨時通知搬遷時間。惟上訴人考量與被上訴人間之系爭租約仍然存續，若貿然同意讓巨皓公司入內搬遷，恐有違約之虞，遂請巨皓公司提供筆錄等證明，始同意其進入搬遷等語等節，有巨皓公司存證信函、臺灣臺北地方檢察署104年4月17日函文、正中書局104年4月28日函（見本院卷第71至75至77頁）可稽。則被上訴人前已認對系爭房屋尚無取回管領權限，應得被上訴人同意始得進入，更難認上訴人會阻止被上訴人搬遷系爭房屋物品或回復原狀。

(五)依系爭租約第8條第1項約定：「不論本租約因何原因終止，乙方（即被上訴人，下同）應於合約終止日前負責將標的

01 物騰空，乙方如未能如期騰空者，視為乙方拋棄遺留物之所
02 有權且同意任由甲方（即上訴人，下同）處理，甲方因處理
03 所墊付之費用概由乙方償還。」（見原審卷第11頁）。又被
04 上訴人係於104年1月27日寄發存證信函首次向上訴人表示
05 欲依系爭租約第7條第1項約定請求終止租約（見原審卷第
06 44頁至第49頁），並於104年1月28日送達上訴人，則依系
07 爭租約第7條第1項（見原審卷第11頁）約定，系爭租約應
08 於104年4月29日終止。然被上訴人並未依約將系爭房屋騰
09 空，已如上述，則依系爭租約第8條第1項約定，上訴人處
10 理系爭房屋騰空所生之代墊費用應由被上訴人負擔。而上訴
11 人於104年9月間委託秉皇公司進行清理拆除作業，其費用
12 共計為765,000元等情，除有上訴人所提出秉皇公司估價單
13 、發票、完工照片、正中書局驗收單（見本院卷第79至85頁
14 ）為據外，亦經證人（即秉皇公司負責人）姚再興於本院審
15 理中具結證述：於104年9月有承作位於新北市○○區○○
16 路○○號10樓之拆除工程，是受正中書局陳明冠組長委託。因
17 為現場很亂，就是工地做到一半的情況。現場堆放很多像砂
18 、水泥、磚塊、管線等材料，我們是通通都清除復原，因為
19 東西都做到一半也無法使用。施作之項目有拆除、搬運，印
20 象中還有做天花板、油漆。就是拆除現場做到一半的這些工
21 程，地坪有砌磚，我猜是要做中央廚房。工期大概有1個月
22 的時間，後來也有收到工程款項。秉皇公司估價單、發票是
23 我出具的沒錯等語明確（見本院卷第271至273頁），則上
24 訴人主張其為將系爭房屋騰空進行相關工程且花費共
25 765,000元，堪可採認。是依系爭租契第8條第1項，上開
26 費用765,000元自應由被上訴人償還上訴人。

27 (六)按2人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
28 得以其債務與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示
29 ，向他方為之，民法第334條第1項、第335條第1項前段
30 分別定有明文。查依前述，被上訴人對上訴人可行使請求返
31 還租金之債權為566,106元，上訴人對被上訴人可行使請求

給付之騰空費用為765,000元，2者給付種類均為金錢且均屆清償期，亦經上訴人於本件訴訟中向被上訴人表示抵銷，則經抵銷後被上訴人對於上訴人已無可請求之金錢存在。

五、綜上所述，本件上訴人雖負有給付被上訴人566,106元之義務，惟上訴人既得以其對於被上訴人之765,000元債權，與被上訴人之請求互為抵銷，從而，被上訴人主張上訴人應給付被上訴人566,106元，及自106年12月4日之民事陳報狀繕本送達翌日即106年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。原審判命上訴人給付566,106元本息，並為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所為舉證，核於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中	華	民	國	108	年	3	月	13	日
						民	事	第	七
						庭	審	判	長
						法	官	徐	千
						法	官	劉	娟
						法	官	黃	愛
								真	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	108	年	3	月	13	日
						書	記	官	王
								曉	雁