

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2474號

原告 東暘股份有限公司

法定代理人 謝英皇

訴訟代理人 張軒律師

王志超律師

羅聖鈞律師

被告 僖瑞飯店股份有限公司

法定代理人 顏杰旭

被告 陳怡璇

共同

訴訟代理人 李玉海律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告僖瑞飯店股份有限公司應給付原告新臺幣（下同）187萬元，及自民國108年9月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告僖瑞飯店股份有限公司負擔2分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以62萬4000元為被告僖瑞飯店股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告僖瑞飯店股份有限公司以187萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項

原告起訴時請求：(一)被告僖瑞飯店股份有限公司（下與被告陳怡璇合稱被告，分則逕稱姓名或僖瑞公司）應給付原告新

01 臺幣（下同）187萬元，及自民國108年9月1日起至清償日止
02 按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告應連帶給付原告本
03 件遭毀損動產之損害賠償，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)原告願供擔
05 保，請准宣告假執行。原告嗣於111年1月7日具狀變更其聲
06 明如後述，即就聲明第一項擴張請求陳怡璇連帶給付，及撤
07 回聲明第二項之請求（本院訴字卷第125頁）。核原告所為變
08 更，因被告未為異議而為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第
09 255條第2條規定視為同意，合於同條第1項第1款之規定，應
10 予准許。至原告所為撤回，因得被告同意，已生撤回效力。

11 二、原告的主張

12 （一）陳怡璇是僖瑞公司實際負責人，原告於108年5月1日將附
13 表所示房屋出租予僖瑞公司，並由陳怡璇擔任僖瑞公司之
14 連帶保證人，約定租賃期間自108年5月1日起至110年4月3
15 0日止，每月租金187萬元，且應於每月第1日給付租金
16 （下稱系爭租約），嗣另合意提早於108年9月30日終止系
17 爭租約。僖瑞公司未依約給付108年9月份租金，原告依系
18 爭租約、民法第439條規定及連帶保證法律關係，請求被
19 告連帶給付108年9月份租金187萬元。

20 （二）聲明：

- 21 1. 被告應連帶給付原告187萬元，及自108年9月1日起至清償
22 日止按週年利率百分之5計算之利息。
- 23 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 三、被告的答辯

25 （一）陳怡璇未同意擔任系爭租約之連帶保證人，亦未於系爭租
26 約之連帶保證人欄簽名或蓋章，自無須負連帶保證之責。

27 （二）原告於108年5月1日即有派20幾名黑衣人至附表所示房屋
28 強占櫃台、監控人員出入之違反系爭租約行為，持續至10
29 8年9月30日合意終止日。又僖瑞公司因與原告合意提前於
30 108年9月30日終止系爭租約，乃於108年9月20日起開始處
31 理僖瑞公司在附表所示房屋內之動產。但原告於108年9月

01 26日派黑衣人進入並強行占有附表所示房屋，阻止僖瑞公
02 司人員進入，已明顯違反系爭租約，故應扣除108年9月整
03 月租金、或至少扣除108年9月26日至30日6分之1個月租
04 金。

05 (三) 聲明

- 06 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
07 2. 如受不理之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 四、本院的判斷

09 (一) 原告與僖瑞公司就附表所示房屋簽訂系爭租約，約定由原
10 告即甲方為出租人、僖瑞公司即乙方為承租人，租賃期間
11 為108年5月1日起至110年4月30日止，僖瑞公司應於每月
12 第1日給付當月租金187萬元，且其中第7條第14項約定丙
13 方應與乙方共負連帶責任，並預先列印連帶保證人即丙方
14 為陳怡璇，但僅原告、僖瑞公司完成用印，連帶保證人簽
15 名欄無人簽名或蓋章乙情，有系爭租約可證（本院重簡卷
16 第29至35頁）。嗣原告與僖瑞公司另合意提早於108年9月
17 30日終止系爭租約，且僖瑞公司尚未給付108年9月份租金
18 187萬元乙節，則為兩造所不爭。

19 (二) 僖瑞公司主張原告自108年5月1日起即有派20幾名黑衣人
20 至附表所示房屋強占櫃台、監控人員出入之違反系爭租約
21 行為云云，固提出臺灣新北地方檢察署108年度偵字第161
22 31號檢察官不起訴處分書為證（本院訴字卷第73至77
23 頁）。惟僖瑞公司委任之告訴代理人於該刑事案件中已向
24 檢察官表示：案發後在飯店桌上發現當初認為被侵占的房
25 卡，所以應該是「誤會」，故撤回侵占及強制告訴，並同
26 意檢察官為不起訴處分等語（新北檢108偵16131卷第131
27 頁）。是僖瑞公司主張原告自108年5月1日起即有違反系
28 租賃契約行為，難認有據。

29 (三) 僖瑞公司另主張原告自108年9月26日起阻止僖瑞公司人員
30 進入附表所示房屋云云，固提出臺灣新北地方檢察署檢察
31 官110年度調偵續字第57號不起訴處分書為證（本院訴字

卷第91至103頁）。然該刑事偵查案件係原告委任訴外人鍾信德報案並提出毀損等告訴，犯罪嫌疑人則為陳怡璇、訴外人即僖瑞公司駐店經理許智維，主要告訴內容為附表所示房屋設備遭陳怡璇、許智維破壞。且經核閱該刑事偵查相關卷宗，僅見原告以報警及提出刑事告訴之方式解決紛爭，未見原告有何派黑衣人進入附表所示房屋阻止僖瑞公司出入之行為。至許智維於該刑事偵查案件中雖以被告身分供稱：房東表示要提早到9月27日點交，導致有部分物品還未清理完畢等語（新北檢109偵1071卷一第72頁），惟無其他事證可佐，自難單憑許智維之供述，逕認原告自108年9月26日起即已阻止僖瑞公司人員進出附表所示房屋。

（四）原告主張其透過訴外人謝錦峰與被告洽談系爭租約時，陳怡璇已同意擔任系爭租約之連帶保證人，但原告將系爭租約交與被告用印時，陳怡璇卻拒絕於系爭租約上簽章云云。惟證人謝錦峰於本院審理時證稱：系爭租約議約時其沒有在場，原告法定代理人楊尤雅表示陳怡璇同意擔任連帶保證人，其經營之世新公司人員遂依原告指示繕打系爭租約之書面，其不知道陳怡璇為何不簽名蓋章等語（本院訴字卷第176至178頁）。可知證人謝錦峰及系爭租約書面繕打人員所認知之合意內容均源自原告法定代理人楊尤雅之轉述，非出於其親身見聞，無從憑以認定陳怡璇確有同意擔任系爭租約之連帶保證人。

（五）從而，僖瑞公司主張原告違反系爭租約、原告主張陳怡璇是僖瑞公司的連帶保證人，均無足採。原告請求僖瑞公司給付108年9月份租金187萬元，即應有據，至其請求陳怡璇負連帶給付之責，則屬無據。另原告本件租金請求係以支付金錢為標的，系爭租約未約定利率，且於108年9月1日即已屆清償期，故原告請求僖瑞公司自遲延始日即108年9月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、結論

(一) 原告依系爭租約及民法第439條規定，請求僑瑞公司給付187萬元，及自108年9月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

(二) 兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

(三) 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

(四) 訴訟費用負擔之依據為民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 5 月 2 日
民事第四庭 法官 林琮欽

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 111 年 5 月 2 日
書記官 陳威同

附表

編號	房屋所在地及使用範圍
1	新北市○○區○○路0號1樓全部（含新北市○○區○○路00號地下1樓停車位8台）
2	新北市○○區○○路00號3樓全部（面積：144坪）
3	新北市○○區○○路00號4、5、6、7樓全部（合計面積：1100坪）
4	新北市○○區○○路00號地下1樓停車位8.31台
5	新北市○○區○○路00號8、9樓全部及同建物地下1樓停車位3.69台

