

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1536號

原告 陳萬吉

訴訟代理人 許俊明律師

被告 連邦生物科技股份有限公司

兼法定代理

人 張傑盛

被告 何慈芸

上一人

訴訟代理人 許哲嘉律師

吳志浩律師

被告 秦麒瑞

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告連邦生物科技股份有限公司應給付原告新臺幣212萬213元，及自民國113年8月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

□原告其餘之訴駁回。

□訴訟費用由被告連邦生物科技股份有限公司負擔83%，餘由原告負擔。

□本判決第一項於原告以新臺幣71萬元供擔保後，得假執行。

□原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第

01 1 項第2、3 款、第262 條第1項分別定有明文。查原告起
02 訴時原請請求：(一)被告連邦生技股份有限公司（下稱連邦公
03 司）應將門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○段000巷00
04 號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告連邦公
05 司及被告何慈芸（下逕稱其名）應連帶給付原告新臺幣（下
06 同）186萬5665元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息。(三)被告張傑盛、劉漢章、秦麒瑞
08 （下稱逕稱其名，與連邦公司、何慈芸合稱被告）應與連邦
09 公司連帶給付原告186萬5665元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四) 第二項及第三項
11 之聲明，如任一被告向原告為給付，其餘被告於已給付之額
12 度內同免其責任。嗣於起訴後，被告為本案言詞辯論前，因
13 連邦公司自行遷離系爭房屋，原告遂具狀撤回前開第(一)項聲
14 明，並將前開第(二)、(三)項聲明請求給付金額變更為257萬123
15 元，及於民國113年10月1日當庭將利息減縮自民事變更起訴
16 聲明狀繕本送達翌日起算（見本院卷第17頁、第231頁），
17 另於113年11月12日當庭撤回對劉漢章之起訴（見本院卷第2
18 49頁），合於上開規定，應予准許，且劉漢章未為本案之言
19 詞辯論，已生撤回之效力。

20 二、連邦公司、張傑盛、秦麒瑞經合法通知，未於言詞辯論期日
21 到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之
22 聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：(一)原告於110年4月17日出租系爭房屋予連邦公
25 司，雙方簽有租賃契約（下稱系爭租約）為憑，並經公證在
26 案。雙方於系爭租約第2條約定租期自110年4月25日至115年
27 4月24日止，系爭租約第3條約定每月須於25日以前繳納租金
28 8萬8,000元，並於系爭租約第13條第1項約定何慈芸須與連
29 邦公司負連帶保證責任。詎連邦公司自111年1月起即未遵期
30 給付租金，計算至112年6月止，尚積欠11個月租金96萬8,00
31 0元未給付，原告遂於112年7月4日委託律師寄發存證信函催

01 告連邦公司及連帶保證人何慈芸，須於函到後7日內給付上
02 開積欠租金，連邦公司及何慈芸已分別於112年7月6日及112
03 年7月12日收受，惟連邦公司及何慈芸於上開催告限屆滿後
04 仍未支付欠租，原告即委託律師代理寄發存證信函向連邦公
05 司及何慈芸表示終止系爭租約，並請其等須於函到後二週內
06 回復原狀返還系爭房屋予原告，連邦公司及何慈芸於112年7
07 月24日收受後仍置之不理。而系爭租約已於112年7月24日終
08 止，連邦公司於系爭租約終止後仍繼續占用系爭房屋迄113
09 年4月25日始遷讓交還，屬無權占用，依系爭租約第8條約
10 定，連邦公司每月應支付按租金2倍即17萬元6,000元計算之
11 違約金，該9個月之違約金合計158萬4,000元。另依系爭租
12 約第5條約定，系爭房屋使用期間之水電費應由連邦公司自
13 行負擔，連邦公司自111年1月起即未依約繳納水電費而由原
14 告墊付，墊付金額合計2萬2,039元，原告自得依民法179條
15 規定，請求連邦公司返還。為此，依系爭租約第3條、第8條
16 及民法第179條規定請求連邦公司給付257萬123元《應為誤
17 寫或誤算為257萬123元》【計算式：〈積欠之租金〉968,000
18 元+〈違約金〉1,584,000元+〈墊付之水電費〉22,039元-〈11
19 0年12月溢付租金〉3,826元=2,570,213元】。而何慈芸為
20 系爭租約之承租人之連帶保證人，依系爭租約第13條約定，
21 應就上開金額與連邦公司負連帶給付之責。(二)再連邦公司之
22 法定代理人張傑盛及總經理即實際負責人秦麒瑞於系爭房屋
23 內非法堆置廢棄物，遭臺灣彰化地方檢察署（下稱彰化地檢
24 署）檢察官以違反廢棄物清理法之規定對連邦公司及張傑盛
25 起訴，業經台灣彰化地方法院（下稱彰化地院）以112年度
26 訴字第654號刑事判決判刑，是張傑盛、秦麒瑞因違反廢棄
27 物清理法之規定致原告受有損害，依公司法第8條及第23條
28 第2項規定，張傑盛、秦麒瑞應與連邦公司連帶給付257萬12
29 3元予原告等語。其聲明為： 1.連邦公司及何慈芸應連帶給
30 付原告257萬123元及自民事變更起訴聲明狀繕本送達翌日起
31 至清償日止，按年息5%計算之利息。 2.張傑盛及秦麒瑞應與

01 連邦公司連帶給付原告257萬123元及自民事變更起訴聲明狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.第一
03 項及第二項之聲明，如任一被告向原告為給付，其餘被告於
04 已給付之額度內同免其責任。並陳明願供擔保，請准宣告假
05 執行。

06 二、何慈芸辯稱：按因擔任法人董事、監察人或其他有代表權之
07 人而為該法人擔任保證人者，僅就任職期間法人所生之債務
08 負保證責任，民法第753條之1定有明文。查觀諸系爭租約之
09 當事人欄記載：承租人（乙方）為連邦公司，連帶保證人兼
10 法定代理人（丙方）為何慈芸，及系爭租約之公證書（下稱
11 系爭公證書）亦記載何慈芸係承租人法定代理人兼連帶保證
12 人，復參以原告之子陳健於臺灣臺北地方法院112年度訴字
13 第3691號債務人異議之訴事件到庭證稱：原告授權其代為處
14 理系爭租約簽約與履約相關之一切事宜，其有跟被告何慈芸
15 說負責人要變更，要提供相關公司文件，在公證人處做取消
16 及更新，即取消原本的租賃合約，重新簽新的，提供新的法
17 定代理人及連帶保證人等語（見被證2），核與被告何慈芸
18 與陳健樺間於110年6月25日之LINE對話紀錄，被告何慈芸先
19 詢問：「公司負責人本次會更名，連帶保證人是否能為更名
20 後負責人」，陳健樺則表示：「公證律師告知，當初簽的合
21 約，是由你為公司法定代理人和連帶保證人，我們可以先照
22 原本現在這一份先簽」、「除非後續你們公司負責人有異動
23 有出示經濟部新的函，可以再做修改」等語相符（見被證
24 3），足見何慈芸係基於連邦公司法定代理人之身分而擔任
25 連帶保證人。參以原告之子陳健樺於臺灣臺北地方法院（下
26 稱台北地院）112年度訴字第3691號債務人異議之訴事件到
27 庭證稱：原告授權其代為處理系爭租約簽約與履約相關之一
28 切事宜，其有跟何慈芸說負責人要變更，要提供相關公司文
29 件，在公證人處做取消及更新，即取消原本的租賃合約，重
30 新簽新的，提供新的法定代理人及連帶保證人等語，核與何
31 慈芸與陳健樺間於110年6月25日之LINE對話紀錄內容相符

01 ，可見兩造於訂定系爭租約當時對於保證人係基於法人之董
02 事或其他有代表權之人而為該法人保證，已達成意思合致。
03 又何慈芸於110年6月即向連邦公司辭任董事長，110年6月24
04 日連邦公司之董事長變更為張傑盛，而原告主張依系爭租約
05 對連邦公司之債權，均係111年1月以後所生，是依民法第75
06 3條之1規定，何慈芸就前開債務均無庸負連帶保證責任，原
07 告依系爭租約第13條約定，請求何慈云與連邦公司連帶給付
08 如其聲明所示之款項，自無理由。又何慈芸依民法第753條
09 之1規定主張就連邦公司自110年6月24日起基於系爭租約所
10 生之債務，無庸負連帶保證人責任，乃合法行使其權利，尚
11 非以損害原告為主要目的，亦無違背公共利益，自無背於誠
12 信原則之可言等語。其聲明為：原告之訴駁回，並陳明如受
13 不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

14 三、連邦公司、張傑盛、秦麒瑞未於言詞辯論期日到場，亦未提
15 出書狀作何聲明或陳述。

16 四、本院之判斷：

17 (一)原告依系爭租約第3條、第8條及民法第179條規定請求連邦
18 公司給付積欠之租金、違約金、墊付之水電費合計257萬123
19 元部分：

20 1.查，原告主張其與連邦公司就系爭房屋訂有系爭租約，約定
21 租期自110年4月25日至115年4月24日止，每月租金8萬8,000
22 元，連邦公司自111年1月起未遵期給付租金，計算至112年6
23 月止，尚積欠11個月租金96萬8,000元未給付，原告遂於112
24 年7月4日委託律師寄發存證信函催告連邦公司，須於函到後
25 7日內給付上開積欠租金，連邦公司於112年7月6日收受後，
26 於上開催告期限屆滿仍未支付欠租，原告即委託律師寄發存
27 證信函向連邦公司表示終止系爭租約，連邦公司已於112年7
28 月24日收受，故系爭租約已於112年7月24日終止，詎連邦公
29 司迄113年4月底始遷讓交還系爭房屋，是依系爭租約第8條
30 約定，該期間連邦公司應支付按租金2倍即17萬元6,000元計
31 算之違約金，合計9個月之違約金共158萬4,000元。又連邦

01 公司自111年1月起未依系爭租約定繳納系爭房屋水電費，而
02 由原告墊付，墊付金額合計2萬2,039元等節，業據提出與其
03 主張相符之系爭租約暨公證書、系爭租約租金給付帳號之存
04 摺明細、台北郭南郵局112年7月4日第559號存證信函暨其回
05 執、台北郭南郵局112年7月204日第559號存證信函暨其回
06 執、工廠點交協議書暨其附件等件影本為證（見本院卷第43
07 至85頁、第105至109頁），連邦公司復未到庭或提出書狀以
08 為爭執，自堪信原告上開主張為真實。

09 2.準此，原告依系爭租約第3條、第8條及民法第179條規定請
10 求連邦公司給付積欠租金96萬8,000元、違約金158萬4,000
11 元、代墊水電費之不當得利2萬2,039元，核屬有據。惟依系
12 爭租約第3條第2項記載，連邦公司於承租時有給付押租金45
13 萬元予原告（見本院卷第47頁），原告並當庭表示請求之金
14 額尚未扣除押租金（見本院卷第232頁），而按押租金之主
15 要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，
16 承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，
17 發生當然抵充之效力，此有最高法院87年度台上字第1631號
18 判決意旨可參。則經扣除連邦公司所支付之押租金45萬元及
19 原告自承連邦公司110年2月溢付租金3,826元後，原告得向
20 連邦公司請求給付之金額為212萬213元【計算式：〈積欠之
21 租金〉968,000元＋〈違約金〉1,584,000元＋〈墊付之水電費〉2
22 2,039元－〈押租金〉450,000元－〈110年12月溢付租金〉3,82
23 6元＝2,120,213】，逾此範圍之請求，不應准許。

24 (二)原告依系爭租約第13條及連帶保證規定請求何慈芸應與連邦
25 公司連帶給付上開積欠之租金、違約金、墊付之水電費部
26 分：

27 1.何慈芸固不否認有於系爭租約「承租人法定代理人兼連帶保
28 證人」欄上簽名，但以其於110年6月即向連邦公司辭任董事
29 長，110年6月24日連邦公司之董事長變更為張傑盛，而原告
30 依系爭租約主張對連邦公司之債權，均係111年1月以後所
31 生，依民法第753條之1規定，何慈芸就前開債務無庸負連帶

01 保證責任等語資為抗辯。

02 2.按因擔任法人董事、監察人或其他有代表權之人而為該法人
03 擔任保證人者，僅就任職期間法人所生之債務負保證責任，
04 民法第753條之1定有明文。又連帶保證為保證契約之一種，
05 上開規定與連帶保證之性質並無扞格，於連帶保證自有其適
06 用。查：系爭租約簽訂時，何慈芸為連邦公司之董事長乙
07 情，有本院依職權調取之連邦公司設立登記表附於限閱卷可
08 稽。而觀諸系爭租約就連帶保證人之記載，在除末頁當事人
09 簽名欄記載為：「承租人法定代理人兼連帶保證人」外，於
10 首頁亦記載為：「連帶保證人兼法定代理人」，復參佐何慈
11 芸所提其與原告之子陳健樺間之Line對話記錄，何慈芸於11
12 0年6月23日詢問：「公司負責人本次會更名，連帶保證人是
13 否能為更名後負責人」，陳健樺於110年6月24日即回覆：
14 「所以更名為誰？」，並於110年6月25日表示：「公證律師
15 告知，當初簽的合約，是由你為公司法定代理人和連帶保證
16 人，我們可以先照原本現在這一份先簽」、「除非後續你們
17 公司負責人有異動有出示經濟部新的函，可以再做修改」等
18 語（見本院卷第166、168頁，上開對話紀錄形式上真正，原
19 告並不爭執），堪認何慈芸係因擔任連邦公司之董事長而為
20 該公司擔任系爭租約之連帶保證人，且原告對於由何慈芸擔
21 任系爭租約之連帶保證人，亦係基於何慈芸乃連邦公司之董
22 事長身份為考量，是依上開法律規定，何慈芸應僅就其任職
23 期間連邦公司所生之債務負連帶保證責任。又連邦公司業於
24 110年6月24日將董事長自何慈芸變更為張傑盛，有何慈芸所
25 提其向台北地院112年度訴字第3691號債務人異議事件調閱
26 之連邦公司登記案卷（見本院訴卷第149至158頁）及本院依
27 職調取之連邦公司變更登記表（見限閱卷）在卷可憑，原告
28 本件請求連邦公司給付之積欠租金、違約金、墊付水電費等
29 債務，既係自111年1月起陸續發生，顯非何慈芸任職期間所
30 生之債務，自無從令何慈芸負連帶保證責任。因此，原告依
31 連帶保證之法律關係，請求何慈芸連帶給付連邦公司積欠之

01 租金、違約金、墊付之水電費，要屬無據，不應准許。

02 (三)原告依公司法第23條第2項規定請求張傑盛、秦麒瑞應與連
03 邦公司連帶給付257萬123元部分：

04 按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受
05 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條
06 第2項固有明文。惟須以公司本身違反法令且已有侵權行為
07 之情形，方可對公司負責人主張依該規定連帶負責，是倘若
08 對他人並無侵害行為，而僅為債務不履行責任時，公司負責
09 人即無須連帶負責。查原告固主張張傑盛為連邦公司之法定
10 代理人、秦麒瑞為連邦公司之總經理且為實際負責人，因於
11 系爭房屋內非法堆置廢棄物，違反廢棄物清理法之規定致原
12 告受有損害，應與連邦公司連帶給付257萬123元云云，惟原
13 告本件請求連帶給付之金額乃連邦公司所積欠之租金、違約
14 金及墊付之水電費，核與張傑盛、秦麒瑞有無違反廢棄物清
15 理法規定無關，是原告依公司法第23條第2項規定，請求張
16 傑盛、秦麒瑞連帶給付，尚屬無據，無從准許。

17 五、從而，原告依系爭租約約定及民法不當得利之法律關係，請
18 求被告連邦公司給付原告212萬213元元，及自民事變更起訴
19 聲明狀繕本送達翌日即113年8月29日（見本院卷第129、1
20 31頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有
21 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。
22 又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，其勝訴部分，核無
23 不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，其敗訴部分，其假執行
24 之聲請已失所依附，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

30 民事第四庭 法官 古秋菊

31 以上正本係照原本作成

01 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。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

03 書記官 劉馥瑄