

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第3154號

原告 黃俊銘

被告 東奇環保生技股份有限公司

法定代理人 翁明旺

被告 陳素錦

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰玖拾肆萬貳仟伍佰元，及被告東奇環保生技股份有限公司自民國一百一十二年十一月十一日起、被告陳素錦一百一十二年十一月二十七日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告東奇環保生技股份有限公司應給付原告新臺幣肆拾貳萬元，及各自如附表編號三、四所示之利息起算日起至清償日止，均按年息百分之六計算之利息。

前兩項所命給付，於任一被告已為給付範圍內，他被告免為給付。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬肆仟肆佰陸拾參元由被告連帶負擔新臺幣貳萬零壹佰壹拾肆元，及自本判決確定之翌日起，至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾肆萬貳仟伍佰元為原告預供擔保得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告東奇環保生技股份有限公司如以新臺幣肆拾貳萬元

為原告供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 被告陳素錦經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
05 訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造
06 辯論而為判決。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：

09 (一)、原告前於民國110年12月30日將座落於新北市○○區○○街0
10 0巷00號廠房及一樓辦公室（下稱系爭房屋）出租與被告東
11 奇環保生技股份有限公司（下稱東奇公司），租期自111年1
12 月1日起至111年12月31日止，約定每月租金新臺幣(下同)21
13 0,000元，並約定每月1日前繳納租金及簽約時一次開立12張
14 支票給付，並由被告陳素錦擔任連帶保證人（下稱系爭租
15 約）。詎被告東奇公司竟違反不得轉租之約定(租約第8條參
16 照)，且給付租金之票據自111年9月份起即因存款不足而遭
17 退票，茲經原告以台北松江路郵局第1619號及台北雙連郵局
18 第995號存證信函、簡訊催繳欠租，及請其改正違約均無
19 果，不得已再於111年12月15日以台北松江路郵局第2442號
20 存證信函終止兩造租約，及請求金租暨返還系爭房屋，惟被
21 告均置之不理，並於111年12月31日雙方租約期滿後仍繼續
22 占用系爭房屋使用。

23 (二)、按「乙方於租期屆滿時，應即將租賃房屋遷空交還甲方，不
24 得藉詞推諉或主張任何權利；如不即時遷出交還房屋時，甲
25 方得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷出完了之日止，
26 乙方及連帶保證人丙方絕無異議。」、「租賃期約屆滿或終
27 止租約遷出時，乙方所有任何傢私雜物等，若有留置不搬
28 者，應視作廢棄物論，任憑甲方處理，乙方絕不異議。因此
29 所發生之清理費用，由乙方負擔之。」系爭租約第6條、第1
30 7條分別定有明文。被告東奇公司於111年9月份起間接給付
31 租金之票據陸續退票，截至租約期滿止共積欠111年9月至11

01 1年12月之4個月租金，合計840,000元【計算式：210,000元
02 *4=840,000元），是被告東奇公司於系爭租約終後拒不交
03 還租賃房屋，且於租期屆滿後仍繼續占用系爭房屋使用，嗣
04 後得悉原告將提起遷讓房屋等訴訟時，被告東奇公司始於11
05 2年4月30日拋棄占有他遷(未通知原告)，原告自得依上開租
06 約約定請求租約屆滿次日起至實際讓之日止(即112年1月1日
07 起至112年4月30日)之按租金二倍計之違約金，計1,680,000
08 元【計算式：210,000元*2*4=1,680,000元）；另被告東奇
09 公司拋棄占有系爭房屋他遷時留有廢棄物及雜物原告不得不
10 工代為清運，所支出費用計262,500元，自得依系爭租約第1
11 7條、民法第179條規定請求被告等給付。總計被告等應連帶
12 給付原告2,782,500元，並於以押金420,000元扣抵後，被告
13 尚應連帶給付原告2,362,500元（計算式：840,000元+1,68
14 0,000元元+262,500元-420,000元=2,362,500元）。

15 (三)、為此，爰依民法第179條、系爭租賃契約、連帶保證、票據
16 之法律關係之規定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應連帶
17 給付原告2,362,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
18 日止按年息百分之5計算之利息。2.被告東奇公司應給付原
19 告84萬元，及各自附表所載利息起算日起至清償日止，均按
20 年息百分之6計算之利息。3.就第一、二項之債權，如其中
21 一被告已為給付，他被告於原告受領清償範圍內免為給付之
22 義務。4.原告願以現金或同額之銀行可轉讓定期存單供擔
23 保，請准宣告假執行。

24 二、被告東奇公司則以：原告侵占2個月押金42萬，且違約金以
25 租金加罰鍰數倍，是違反內政部定型化契約，當初兩造約定
26 不租時，以租時現況恢復原狀即可，被告已投入500多萬新
27 整建廠房，後來原告單方面不同意被告拆除恢復原狀之主
28 張，搬走時被告已經清理至原狀，且費用為原告虛報價的1/
29 3，被告受到疫情影響導至3年虧損數千萬元，以致發生退
30 票，然全世界房東都在降房租以利租戶渡過難關，原告還要
31 再漲房租。14年來因地震及老舊瓦屋破損嚴重，造成漏水致

01 機台PLC損壞維修及機台報廢，共損失上百萬元，經多次反
02 應所獲得回答都是「要租就租，不租就搬走」，明知工廠重
03 機器十數台，不是說搬就搬等語，資為抗辯。並聲明：原告
04 之訴駁回。

05 三、被告陳素錦未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
06 明或陳述。

07 四、本院之判斷：

08 (一)、經查，原告前於110年12月30日將系爭房屋出租予被告東奇
09 公司，嗣重新簽訂租賃契約約定租期自111年1月1日起至111
10 年12月31日止，每月租金210,000元，每月1日前繳納租金及
11 簽約時一次開立12張支票給付，並由被告陳素錦擔任連帶保
12 證人。詎被告東奇公司竟違反不得轉租之約定，且給付租金
13 之票據自111年9月份起即因存款不足而遭退票，茲經原告以
14 台北松江路郵局第1619號及台北雙連郵局第995號存證信
15 函、簡訊催繳欠租均無果，原告再於111年12月15日以台北
16 松江路郵局第2442號存證信函終止兩造租約，被告仍於111
17 年12月31日雙方租約期滿後仍繼續占用系爭房屋使用，至11
18 2年4月30日方遷出返還系爭房屋等情，業據原告提出系爭租
19 約、如附表所示之支票、退票理由單、台北松江路郵局第16
20 19號存證信函、台北雙連郵局第995號存證信函、郵件收件
21 回執聯、台北松江路郵局第2442號存證信函、招領逾期退回
22 信函、廢棄物產生源隨車證明文件、統一發票、清運前後照
23 片、建物登記第一類謄本等件為證，應堪信為真實。

24 (二)、原告請求給付租金部分：

25 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
26 明文。又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租
27 賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他
28 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。
29 而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院
30 83年台上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨
31 可資參照）。查，兩造間之租賃契約存續期間自111年1月1

01 日起至111年12月31日止，則被告於租賃契終止前，仍有依
02 約給付租金之義務。而被告至111年12月31日租約屆滿之日
03 止，尚積欠111年9月至111年12月，共計4月租金未繳納，積
04 欠租金840,000元（計算式：210,000元 $\times$ 4＝840,000元），
05 參以原告自承前已收受被告繳付之押金420,000元，迄今尚
06 未歸還被告，揆諸前開說明，該押租金應發生當然抵充租金
07 之效力，經以押租金420,000元抵償被告所積欠租金後，原
08 告請求被告給付租金420,000元（計算式：840,000元-420,0
09 00元＝420,000元），核屬有據。

10 (三)、原告請求被告給付相當於租金之不當得利及依系爭租約第6
11 條規定請求違約金是否有理由？

12 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能
14 返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明
15 文。又系爭租約第6條約定「乙方於租期屆滿時，應即將租
16 賃房屋遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利；如不
17 即時遷出交還房屋時，甲方得向乙方請求按照租金五倍之違
18 約金至遷出完了之日止，乙方及連帶保證人丙方絕無異
19 議。」。被告於111年12月31日租期屆滿後，未即時騰空遷
20 讓交還房屋，無法律上之原因而受有相當於租金之利益，該
21 利益依其性質無法返還，原告自得請求被告自112年1月1日
22 起至112年4月30日遷讓返還系爭房屋之日止，按月返還相當
23 於原租金額210,000元之不當得利。又約定之違約金額過高
24 者，法院得減至相當之數額，民法第252條規定甚明。本院
25 審酌系爭租約每月租金210,000元，被告於租期屆滿後，未
26 即時騰空遷讓交還系爭房屋，原告所受積極損害與所失利
27 益，通常為租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告不依
28 約遷讓交還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討與喪失其
29 他利用機會等不利益，因認原告除按月請求租金額1倍之不
30 當得利外，另按月請求租金額2倍計算之違約金，顯屬過
31 高，應酌減為得按月請求租金額1.5倍之違約金方為適當，

01 則原告自112年1月1日起至112年4月30日止得請求之不當得
02 利、違約金金額1,260,000元（計算式：210,000元 $\times$ 4 $\times$ 1.5＝
03 1,260,000元），原告逾此部分之違約金請求即不應准許。

04 (四)、原告請求被告給付清運廢棄物及雜物費部分：

05 系爭租約第17條約定「租賃期約屆滿或終止租約遷出時，乙
06 方所有任何傢私雜物等，若有留置不搬者，應視作廢棄物
07 論，任憑甲方處理，乙方絕不異議。因此所發生之清理費
08 用，由乙方負擔之。」，經查：被告遷讓交還系爭房屋時，
09 未將系爭房屋回復原狀，留置多項廢棄物及雜物未處理，經
10 原告僱工代為清運，支出清運費262,500元等情，業據原告
11 提出廢棄物產生源隨車證明文件、統一發票及清運前後照片
12 為證，被告亦自陳確有留置物品未搬離，則原告請求被告給
13 付回復原狀所需之262,500元，容屬有據。又被告雖抗辯其
14 投入高達5,000,000元費用在系爭房屋維修，然除未能舉證
15 以實其說外，亦與前開系爭房屋留置多項廢棄物及雜物未處
16 理之多張照片內容迥異，難認被告此部分之抗辯可採。

17 (五)、原告得請求給付總額為1,942,500元（計算式：420,000元+
18 1,260,000元+262,500元＝1,942,500元）；逾此部分之請
19 求，則無理由，應予駁回。

20 (六)、原告請求被告東奇公司給付票款部分：

21 按支票之發票人應照支票之文義擔保支票之支付，而執票人
22 向支票債務人行使追索權時，得請求自為付款提示日起之利
23 息，如無約定利率者，依年利六釐計算，票據法第126條、
24 第133條定有明文。經查，原告持有以被告名義簽發如附表
25 所示支票，經為付款之提示，未獲兌現等事實，為兩造所不
26 爭執，並據原告提出如附表所示支票暨臺灣票據交換所退票
27 理由單等件為證，自堪信為真實，被告東奇公司既不爭執本
28 件支票之真正，被告東奇公司自應依票據法第5條第1項規
29 定，依系爭支票所載之文義負其責任。又系爭支票係被告東
30 奇公司簽發，為給付租金而交付原告，而經扣抵押租金後，
31 被告東奇公司所積欠之租金僅餘420,000元，從而，原告本

於票據法律關係，請求被告東奇公司給付如主文第二項所示之票款及利息，核屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，則非可採。

(七)、又按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於個別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。被告東奇公司簽發之系爭支票，清償其所欠原告之租金，該租金債務則由被告陳素錦負連帶保證責任，而該租金、連帶保證債務及票款之發生原因不同，自屬不真正連帶債務，從而，主文第一至二項所示屬不真正連帶債務，如其一被告已履行給付，他被告於履行債權額範圍內免給付義務。

五、綜上所述，原告依民法第179條、系爭租賃契約、連帶保證、票據之法律關係之規定，請求：1.被告應連帶給付原告1,942,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日即被告東奇公司自112年11月11日起、被告陳素錦自112年11月27日起均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告東奇公司應給付原告420,000元，及各自附表編號3、4所載所載利息起算日起至清償日止，均按年息百分之6計算之利息。3.前兩項所命給付，於任一被告已為給付範圍內，他被告免為給付，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據資料，核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，並無必要。惟原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。至被告雖未聲明願供擔保免為假執行，惟本院仍依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告得以相當之擔保金額免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項、

第91條第3項。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 許珮育

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日

書記官 林宜宣

附表：

編號	發票人	票號	發票日	票面金額 (新臺幣)	付款銀行	利息起算日
1	東奇環保 生技股份 有限公司	TM0000000	111年9月2日	210,000元	板信商業銀 行土城分行	111年9月2日
2	東奇環保 生技股份 有限公司	TM0000000	111年10月2日	210,000元	板信商業銀 行土城分行	111年10月3 日
3	東奇環保 生技股份 有限公司	TM0000000	111年11月2日	210,000元	板信商業銀 行土城分行	111年11月2 日
4	東奇環保 生技股份 有限公司	TM0000000	111年12月2日	210,000元	板信商業銀 行土城分行	111年12月2 日