

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第452號

原告 昇明國際股份有限公司

法定代理人 王李明陽

訴訟代理人 劉芝光律師

被告 明弘紙業有限公司

法定代理人 沈威志

被告 楊千儀

上二名被告

共同

訴訟代理人 林秋菊

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年11月29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592萬2,445元，及各依如附表「遲延利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣592萬2,445元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時，訴之聲明第一項原為「被告應給付原告新臺幣（下同）810萬0,800元，及各依起

01 訴狀附表一、二遲延利息起算日起，其餘自起訴狀繕本送達
02 翌日起，均至清償日止，除起訴狀附表二按週年利率百之6
03 計算外，其餘均按週年利率百分之5計算之利息」（新司調
04 字卷第13頁），嗣於民國113年9月18日具狀變更其訴之聲明
05 第一項為「被告應連帶給付原告592萬2,445元，及各依如附
06 表「遲延利息起算日」欄（其中附表編號19、20，原告主張
07 之遲延利息起算日為112年1月11日；附表編號21，原告主張
08 之遲延利息起算日為112年2月11日；附表編號23，原告主張
09 全部之遲延利息起算日均為起訴狀繕本送達翌日；其餘均如
10 附表）所示之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
11 利息」（新簡字卷第91頁），核屬減縮應受判決事項之聲
12 明，揆諸上開規定，應予准許。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：

15 (一)被告明弘紙業有限公司（下稱明弘公司）邀同被告楊千儀擔
16 任連帶保證人，與原告簽立租賃契約（下稱系爭租約），約
17 定由明弘公司承租原告所有門牌號碼臺南市○○區○○路
18 000○○號未辦保存登記建物如系爭租約附件一所示A區部分
19 （下稱系爭租賃物），原告並同意明弘公司得於原告所有坐
20 落臺南市○○區○○段000地號、203地號土地搭建卸貨區、
21 停車場及作為回收場，承租範圍如系爭租約附件二所示。系
22 爭租約明文約定如下：

23 1.系爭租約第3條約定明弘公司應給付租金，其中第1項第4款
24 就112年5月至113年4月之租金，約定明弘公司應自112年5月
25 1日起至113年4月30日止，按月給付租金44萬1,000元，給付
26 方法依同條第2項約定，明弘公司應於112年5月1日按各期間
27 各月之租金數額，開立未來1年份逐月5日到期之支票及本票
28 予原告，其中支票部分，供原告按月兌現租金使用，本票部
29 分，則係作為明弘公司擔保租金給付使用，如租金支票正常
30 兌現，原告應返還相應之擔保本票予明弘公司，如租金支票
31 跳票，原告得持相應之擔保本票對明弘公司聲請強制執行。

01 2.系爭租約第5條第1、2項約定，明弘公司應負擔自身使用之
02 水電費用之繳納，該等費用由原告核算費用數額後，於次月
03 開立相應金額之發票向明弘公司請款，明弘公司應於收到發
04 票之次月10日匯款，如有逾期，應自次月11日起至付款當日
05 止，按日加計依週年利率百分之6計算之利息。

06 3.系爭租約第12條第5項約定，楊千儀同意擔任明弘公司之連
07 帶保證人，就系爭租約與明弘公司負連帶給付之責，並放棄
08 先訴抗辯權。

09 (二)112年5月4日，明弘公司法定代理人沈威志向原告表示，因
10 明弘公司先前支票多有跳票紀錄、無法再開立支票為付款，
11 故改為每月底前以匯款方式給付租金，並提供明弘公司及沈
12 威志個人名義之本票各6張以擔保租金債務，其後又向原告
13 請求減租，原告同意112年5月1日起至113年4月30日期間，
14 將每月租金調降為40萬元，並要求明弘公司於月底前務必匯
15 款，惟明弘公司自112年5月起即未依約於各月之月底給付租
16 金，亦未依約給付水電費，原告於112年8月29日函催明弘公
17 司付款未果，並於明弘公司積欠之租金以押租保證金抵償仍
18 逾2個月未繳納時，於112年10月4日發函催告明弘公司至遲
19 應於112年10月31日前，清償積欠之租金，否則即依法終止
20 系爭租約，經明弘公司於112年10月12日收受，詎明弘公司
21 屆期仍未清償任何款項，原告遂於112年11月1日，依土地法
22 第100條、民法第440條規定，發函終止系爭租約，並請求明
23 弘公司於112年11月30日前遷讓返還系爭租賃物、清償積欠
24 之款項，經明弘公司於112年11月2日收受。後明弘公司遲至
25 113年2月23日，始將系爭租賃物返還原告，惟系爭租賃物內
26 仍遺留大量事業廢棄物未清運處理，致原告完全無從對系爭
27 租賃物為使用收益，原告多次催促明弘公司清運，並函請明
28 弘公司應於函到後14日即113年5月14日前清運完成，惟明弘
29 公司直至113年9月5日，始將遺留於系爭租賃物內之事業廢
30 棄物清運完畢。

31 (三)基此，明弘公司尚積欠原告下列款項，爰依下列各該系爭租

01 約之約定及法律規定，請求明弘公司給付之；又楊千儀依系
02 爭租約第12條第5項約定，擔任明弘公司之連帶保證人，依
03 民法第739條、第746條第1款規定，自應與明弘公司就下列
04 積欠之款項負連帶清償責任：

- 05 1.112年5月1日起至112年11月2日系爭租約終止前之租金242萬
06 6,667元【計算式： $40\text{萬元} \times (6 + 2/30) = 242\text{萬}6,667\text{元}$ ，
07 元以下四捨五入】，依系爭租約、民法第439條前段規定，
08 請求給付欠繳之租金，及各期租金自如附表應納日翌日起至
09 清償日止之法定遲延利息。
- 10 2.112年5月份至112年12月份之水電費19萬1,496元，依系爭租
11 約第5條約定，請求給付欠繳之水電費，及各期水電費自如
12 附表應納日（其中附表編號19、20，原告主張之應納日為11
13 2年1月10日；附表編號21，原告主張之應納日為112年2月10
14 日）翌日起至清償日止之法定遲延利息。
- 15 3.自系爭租約終止翌日即112年11月3日起，至明弘公司返還系
16 爭租賃物予原告之前1日即113年2月22日止，明弘公司持續
17 無權占用原告所有之系爭租賃物，無法律上原因而受有繼續
18 使用系爭租賃物之利益，致原告受有無從就系爭租賃物為使
19 用收益之損害，明弘公司應受有相當於租金之不當得利147
20 萬6,782元【計算式： $40\text{萬元} \times (28/30 + 2 + 22/29) = 147\text{萬}$
21 $6,782\text{元}$ ，元以下四捨五入】，依民法第179條規定，請求返
22 還上開不當得利，並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止之法定遲延利息。
- 24 4.明弘公司雖於113年2月23日點交返還系爭租賃物並交還鑰匙
25 予原告，惟系爭租賃物仍遭明弘公司持續以事業廢棄物無權
26 占用，致原告仍完全無從就系爭租賃物為相關使用收益，經
27 原告催告其為清運，直至113年9月5日始清運完畢，故於113
28 年2月23日至113年9月5日止，共6個月又14日期間，明弘公
29 司無法律上原因而受有繼續使用系爭租賃物堆置事業廢棄物
30 之利益，致原告受有無從就系爭租賃物為使用收益之損害，
31 明弘公司應受有相當於租金之不當得利258萬6,667元【計算

01 式：40萬元 \times (6+14/30)=258萬6,667元，元以下四捨五
02 入】，依民法第179條規定，請求返還上開不當得利，並加
03 計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。

04 (四)經明弘公司就上開積欠之款項主張抵銷、扣抵如下：

- 05 1.明弘公司以112年12月25日(112)弘字第001號函，主張以
06 其受讓自訴外人東揚紙器企業股份有限公司(下稱東揚公
07 司)對原告之貨款債權25萬2,369元，抵扣對原告之租金債
08 務，經原告確認該貨款債權係原告關係企業向東揚公司購買
09 紙箱所生，債權金額為25萬2,365元(較明弘公司主張之金
10 額少4元)，為避免法律關係複雜化，原告同意以25萬2,365
11 元扣抵明弘公司積欠之112年5、6月份租金，此經另案(本
12 院臺南簡易庭112年度南簡字第1082號)即沈威志與原告間
13 確認本票債權不存在事件中，列為不爭執事項。
- 14 2.沈威志因簽立本票擔保明弘公司對原告之租金債務，經強制
15 執行，已履行1萬7,000元。
- 16 3.原告收受之押租金96萬9,802元中之53萬元，業於113年9月5
17 日經原告退還予明弘公司，故原告仍保存之押租金餘額為43
18 萬9,802元，原告同意與明弘公司積欠原告之水電費及部分
19 不當得利債務相互抵銷。
- 20 4.上開明弘公司得主張抵銷、扣抵之總金額合計為70萬9,167
21 元(計算式：25萬2,365元+1萬7,000元+43萬9,802元=70
22 萬9,167元)，是本件請求金額為597萬2,445元本息(計算
23 式：242萬6,667元+19萬1,496元+147萬6,782元+258萬6,
24 667元-70萬9,167元=597萬2,445元)。

25 (五)並聲明：

- 26 1.被告應連帶給付原告592萬2,445元，及各依如附表「遲延利
27 息起算日」欄(其中附表編號19、20，原告主張之遲延利息
28 起算日為112年1月11日；附表編號21，原告主張之遲延利息
29 起算日為112年2月11日；附表編號23，原告主張全部之遲延
30 利息起算日均為起訴狀繕本送達翌日；其餘均如附表)所示
31 之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 2.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告答辯：

03 (一)明弘公司自112年下半年，事實上已無法正常營業，也因缺
04 錢無力遷移，更付不出員工薪水、勞健保費，及政府各種款
05 項、稅金，明弘公司之應收帳款更遭法院、債權人查封，並
06 優先付給政府，員工也都已陸續離開，明弘公司沒有收入，
07 且仍積欠很多債務及員工薪水、資遣費、銀行利息等。

08 (二)系爭租約之租賃期間，明弘公司多年來曾不斷向原告提出有
09 關屋頂及牆壁嚴重漏水之事，但一直無法解決，每逢下雨廠
10 房內部都會漏水，需用許多水桶接水，明弘公司係從事紙箱
11 加工，最怕碰到水的問題，因而受有很大不便及損失，由於
12 原告一直未妥善處理，明弘公司無可奈何，僅能默默承受，
13 且牆壁有破洞之處，除滲水外，也造成廠房安全問題。

14 (三)作為出租合法安全廠房之出租人，原告當初說好要在系爭租
15 賃物安裝消防設備給明弘公司，卻一直未來安裝，明弘公司
16 為符合安全合法工廠運作，除自行改善條件外，另請合格之
17 消防設備公司施工，完成符合標準之工廠消防設備，共花費
18 約200萬元，始能辦理合法之工廠登記，於將系爭租賃物返
19 還原告時，整套消防設備也一併移交予原告。

20 (四)系爭租賃物返還原告時，所有鑰匙、遙控器都已於113年2月
21 23日一併點交予原告，之後原告即鎖上外面大鐵門，使明弘
22 公司人員、車輛都無法進出，且因清理廢棄物，需事先約定
23 各方人員，及詢問原告安排時間，重複不斷反覆聯絡、多方
24 協調，同時到場才得以處理現場勘查、估價及相互配合之清
25 理時間等，但每次請原告開門，都不是很容易得到讓明弘公
26 司人員進去的回答，故清理廢棄物之工作時間拖延得很長。

27 (五)於明弘公司付不出房租時，曾拜託原告同意分期，明弘公司
28 亦努力借貸籌措租金，原告卻又說不必拿過去了，期間明弘
29 公司也試著到處尋找租金較便宜之工廠場地，並在永康找到
30 一處並支付斡旋金，惟原告於112年11月底無預警將系爭租
31 賃物斷電，使明弘公司工廠陷入混亂停頓，無法繼續運作，

01 員工人心惶惶，完全陷入停擺，後臨時租用發電機使工廠內
02 得以有安全照明，並維持辦公室電腦、辦公設備功能。

03 (六)就原告請求112年11月份之前之租金及水電費，被告認為由
04 被告負擔，應屬合理，原告所列明弘公司得主張抵銷、扣抵
05 之總金額亦正確，但原告請求自112年11月起之不當得利部
06 分，因堆置廢棄物之位置，是在廠房外面由明弘公司自己興
07 建之屋簷，即讓車輛停放卸貨的空間，不在租賃範圍，廠房
08 裡面於113年2月23日點交返還予原告時即已清空，當下原告
09 總務課吳課長有同意明弘公司將廢棄物堆放該處，讓明弘公
10 司慢慢清理，但原告事後將大門上鎖，使明弘公司無法及時
11 處理，始致後續清理期程有所拖延，且該廠房後續租不出去
12 不是因為堆置廢棄物，是因廠房內本來就破舊，原告還要求
13 被告給付相當於租金之不當得利，並非合理，故不同意給付
14 不當得利。

15 (七)並聲明：

16 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張明弘公司邀同楊千儀擔任連帶保證人，與原告簽立
20 系爭租約，約定由明弘公司承租原告所有之系爭租賃物，明
21 弘公司應依約支付租金，及負擔自身使用之水電費用（應於
22 收受水電費用發票次月10日前匯款），嗣原告與明弘公司合
23 意自112年5月1日起至113年4月30日期間，將每月租金調降
24 為40萬元，並應於各月之月底前給付，惟明弘公司自112年5
25 月起未依約遵期給付租金及水電費，經原告於112年8月29
26 日、112年10月4日二度發函催告未果，原告於112年11月1日
27 發函終止系爭租約，經明弘公司於112年11月2日收受而生合
28 法終止系爭租約之效力，明弘公司於113年2月23日，將系爭
29 租賃物點交返還原告，並於113年9月5日，將遺留之廢棄物
30 清運完畢，尚積欠原告112年5月1日起至112年11月2日系爭
31 租約終止前之租金242萬6,667元、112年5月份至112年12月

01 份之水電費19萬1,496元，明弘公司並得以合計70萬9,167元
02 之金額與上開欠款主張抵銷、扣抵等節，業據提出經濟部商
03 工登記公示資料查詢結果、系爭租約（含附件）、原告員工
04 與沈威志於通訊軟體LINE之對話紀錄截圖、郵局存證信函及
05 所附律師函暨回執、廠房點交確認書、現場照片、臺南市政
06 府財政稅務局房屋稅113年課稅明細表、聲明書、明弘公司1
07 12年12月25日（112）弘字第001號函及所附債權讓與書、本
08 院臺南簡易庭112年度南簡字第1082號民事判決附卷為證

09 （新司調字卷第31頁至第95頁，新簡字卷第69頁至第80頁、
10 第101頁至第117頁），且為被告所不爭執（新簡字卷第129
11 頁），此部分之事實，堪以認定。

12 (二)觀諸系爭租約第7條第1項、第8條第1、3項分別約定「本租
13 賃標的出租係供明弘公司作營運使用，但原告不保證本租賃
14 標的物符合特定行業或廠區規格等相關規範。明弘公司應自
15 行確保其就本租賃標的之營運使用，符合相關法律規範」、
16 「租賃期間廠房所有修繕概由明弘公司自行負責」、「明弘
17 公司對於租賃標的物所為之改良、變更或添設之生產設備，
18 於租賃屆滿或終止時，經原告同意毋須回復原狀者，其權利
19 均歸原告所有，明弘公司不得對該等物品主張任何權利，租
20 賃標的物之其他附合物及固定設備亦同」，可知系爭租約租
21 賃期間，如有屋頂、牆壁漏水破洞等情事，或有加裝消防設
22 備之需求，均應由明弘公司自行負責，相關設備於租期屆滿
23 或終止時，原告同意無需回復原狀者，權利均歸原告，被告
24 不得主張任何權利。基此，被告辯稱明弘公司於租賃期間，
25 不斷要求原告修繕屋頂及牆壁嚴重漏水，原告一直未妥善處
26 理，致明弘公司受有損失等語，實非有據；另依原告與明弘
27 公司於113年2月23日簽立之廠房點交確認書記載「點交項目
28 說明如下：原告同意明弘公司廠房前方斜屏不拆，消防泵浦
29 等設備不拆，辦公室隔間不拆，並無條件由原告處置，絕無
30 異議」等語（新司調字卷第69頁），可認明弘公司業已同意
31 將其委請合格消防設備公司安裝於系爭租賃物之工廠消防設

01 備移交予原告處置，被告雖辯稱該等消防設備共花費約200
02 萬元等語，縱認屬實，依前揭系爭租約第8條第3項約定，明
03 弘公司亦不得就此再對原告主張其他權利，難認與原告本件
04 請求有何關聯。

05 (三)再觀諸系爭租約第11條第1項約定「租期屆滿或提前終止契
06 約時，明弘公司須即刻遷出租賃標的物，並將所有物品搬移
07 至他處，如有留置任何雜物未搬，視為放棄其所有權，原告
08 除得以廢棄物處理外，並得更換租賃標的物出入門鎖及鑰
09 匙，並將租賃標的斷水、斷電，其處理所需費用將由押租保
10 證金先行扣抵，如有不足由明弘公司補足，明弘公司無異
11 議」等語，本件明弘公司自112年5月份起欠繳租金及水電費
12 用，原告於112年8月29日、112年10月4日二度發函定期催告
13 明弘公司給付租金，否則將終止系爭租約，明弘公司均未依
14 約給付，應可預見系爭租約將提前終止，而著手另尋他處搬
15 遷事宜，竟又持續拖延，終經原告於112年11月1日發函終止
16 系爭租約，並於送達明弘公司之112年11月2日發生合法終止
17 租約之效力，明弘公司應立即遷出，原告自得依前揭系爭租
18 約第11條第1項約定，更換系爭租賃物門鎖、鑰匙並斷電，
19 且自原告發函催告時起，至原告終止系爭租約並斷電之日，
20 已經過2個月以上之時間，與被告所辯遭原告無預警斷電之
21 情形，尚屬有別，縱認被告因此受有損害，亦難認應由原告
22 負責賠償，是被告此部分所辯，亦非有據。

23 (四)依前揭廠房點交確認書記載「明弘公司廢棄物仍有多數未清
24 除，必須完全清除，否則原告代清除後，將進行追償」等語
25 (新司調字卷第69頁)，可認明弘公司依約於完成點交後，
26 尚負有將遺留之廢棄物清運完畢之義務，原告並說明：當時
27 因明弘公司無法清運完成，無奈只能要求明弘公司日後必須
28 完全清除，並非同意明弘公司將廢棄物放在該處等語。被告
29 雖辯稱堆置廢棄物之位置，是在廠房外由明弘公司自行興建
30 之屋簷，即讓車輛停放卸貨的空間，不在租賃範圍等語，惟
31 為原告所否認，觀諸現場照片(新司調字卷第71頁至第83

01 頁)，該等廢棄物堆置之位置，為一設置有鋼鐵樑柱，並由
02 鐵皮牆壁、屋頂搭蓋而成之空間（下稱系爭空間），縱如被
03 告所辯系爭空間係明弘公司依系爭租約第12條第1項約定，
04 由明弘公司自行搭建之卸貨區及停車場，依系爭租約第1條
05 明定「承租工廠範圍如附件二示意圖所示」等語，及系爭租
06 約附件二（新司調字卷第41頁）所示承租範圍，除工廠主體
07 外，尚及於與工廠主體相鄰之雨棚區、出貨區、車道等部
08 分，可知系爭空間亦位在明弘公司承租之系爭租賃物範圍
09 內，被告辯稱系爭空間不在租賃範圍等語，尚非有據，且依
10 上開現場照片所示廢棄物堆置之客觀狀況，確足就工廠主體
11 對外之來往進出造成影響、妨礙，足認原告主張系爭租賃物
12 於113年2月23日點交後，仍因遭明弘公司之廢棄物占用，致
13 原告完全無從就系爭租賃物之全部為使用收益，並非無稽。
14 被告雖又辯稱113年2月23日點交當下，原告總務課吳課長有
15 同意明弘公司將廢棄物堆放該處，讓明弘公司慢慢清理等
16 語，惟亦為原告所否認，被告復未能提出相關證據以實其
17 說，尚難予採信。另查原告公司址設臺南市仁德區，有其經
18 濟部商工登記公示資料在卷可稽（新司調字卷第101頁至第
19 103頁），系爭租賃物則位在臺南市永康區，二者間有相當距
20 離，自明弘公司於113年2月23日，將系爭租賃物點交返還原
21 告時起，為確保系爭租賃物之安全，自有加以上鎖管理之必
22 要，本無給予明弘公司方便、容任該公司人員、車輛或其他
23 第三人得於任何時間、任意自由進出系爭租賃物之餘地，明
24 弘公司如認因清理上開廢棄物，而有進出系爭租賃物之必
25 要，理應盡速提出清除計劃，並提前於適當時期與原告聯繫
26 開啟門鎖，讓明弘公司安排之清運人員入內進行清理，而非
27 要求原告公司人員隨傳隨到、聽候明弘公司指示開啟門鎖，
28 是縱因原告將系爭租賃物上鎖管理，致明弘公司清理廢棄物
29 之期程受有延宕，亦難認應由原告承擔期間無法就系爭租賃
30 物使用收益受有之損失，是被告此部分所辯，難認有據。

31 (五)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段定有明文。本件系爭租約業於112年11
02 月2日，經原告合法終止，明弘公司於113年2月23日，將系
03 爭租賃物點交返還原告，惟仍負有將遺留之廢棄物清運完畢
04 之義務，後於113年9月5日，始將遺留之廢棄物清運完畢等
05 節，均如前述，明弘公司於系爭租約終止後之112年11月3日
06 至113年2月22日期間，繼續無權占用系爭租賃物乙節，殆無
07 疑義；自113年2月23日起至113年9月5日期間，因留置於系
08 爭租賃物內之廢棄物持續占用，致原告仍完全無從就系爭租
09 賃物之全部為使用收益乙節，亦經認定如前，是原告主張明
10 弘公司於上開期間，無法律上原因而受有繼續使用系爭租賃
11 物之利益，致原告受有無從就系爭租賃物為使用收益之損
12 害，受有相當於租金之不當得利，並應按系爭租約約定調降
13 後之租金金額每月40萬元作為計算依據，洵屬有據。基此計
14 算，明弘公司於112年11月3日起至113年2月22日、113年2月
15 23日起至113年9月5日期間，所受有相當於租金之不當得利
16 金額，應分別為147萬6,782元【計算式：40萬元×(28/30+
17 2+22/29) = 147萬6,782元，元以下四捨五入】、258萬6,6
18 67元【計算式：40萬元×(6+14/30) = 258萬6,667元，元
19 以下四捨五入】，加計前揭被告肯認尚積欠原告112年5月1
20 日起至112年11月2日止之租金242萬6,667元、112年5月份至
21 112年12月份之水電費19萬1,496元，扣除明弘公司得主張抵
22 銷、扣抵之70萬9,167元，應認原告尚得請求明弘公司給付
23 之金額為592萬2,445元（計算式：147萬6,782元+258萬6,6
24 67元+242萬6,667元+19萬1,496元-70萬9,167元=597萬
25 2,445元）。

26 (六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。

01 但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其
02 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
03 法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有
04 明文。經查：

- 05 1.原告得請求明弘公司給付之112年5月1日起至112年11月2日
06 期間之租金部分，依原告與明弘公司於調降租金時之約定，
07 各月份之租金應於當月之月底前給付，乃定有確定給付期限
08 之金錢債權，其給付期限各如附表編號1至7「應納日」欄所
09 示，明弘公司逾期未給付，應自期限屆滿時起，負遲延責
10 任，並應自翌日即附表編號1至7「遲延利息起算日」起，加
11 給按週年利率百分之5計算之利息。
- 12 2.原告得請求明弘公司給付之112年5月份至112年12月份之水
13 電費部分，依系爭租約第5條第2項約定，明弘公司應於收受
14 原告開立發票之次月10日前給付，亦為定有確定給付期限之
15 金錢債權，其給付期限各如附表編號8至21「應納日」欄所
16 示，其中附表編號19、20即112年11月份之水電費，及附表
17 編號21即112年12月之水費，原告主張之給付期限分別為112
18 年1月10日、112年2月10日，顯屬誤載，並非有據，應認附
19 表編號19、20之給付期限為113年1月10日，附表編號21之給
20 付期限為113年2月10日，明弘公司逾期未給付，應自期限屆
21 滿時起，負遲延責任，就遲延利息之利率部分，系爭租約第
22 5條第2項雖約定應按日加計週年利率百分之6之利息，惟原
23 告減縮為僅請求按週年利率百分之5計算，自屬有據，明弘
24 公司應自各該期限屆滿翌日即附表編號8至21「遲延利息起
25 算日」起（附表編號19至21，原告主張之遲延利息起算日，
26 同有誤載情形，亦非有據，茲不贅述），加給按週年利率百
27 分之5計算之利息。
- 28 3.原告得請求明弘公司給付112年11月3日起至113年2月22日、
29 113年2月23日起至113年9月5日期間，受有相當於租金之不
30 當得利部分，屬無確定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀
31 繕本係於113年6月26日送達於明弘公司而生送達效力，有本

01 院送達證書在卷可稽（新司調字卷第113頁至第115頁），可
02 認起訴狀繕本送達前即112年11月3日起至113年2月22日期間
03 已發生之不當得利，經與部分押租金餘額抵銷後之金額122
04 萬8,476元，及113年2月23日起至113年6月26日期間已發生
05 之不當得利金額164萬3,218元【計算式：40萬元×（7/29+3
06 +26/30）=164萬3,218元，元以下四捨五入】，係在原告
07 以起訴狀繕本之送達，請求明弘公司給付之範圍內，明弘公
08 司迄未給付，應自收受起訴狀繕本時起，負遲延責任，並應
09 就上開起訴狀繕本送達前已發生之不當得利，自起訴狀繕本
10 送達翌日即113年6月27日起至清償日止，加給按週年利率百
11 分之5計算之利息；至其餘起訴狀繕本送達後即113年6月27
12 日起至113年9月5日期間始發生之不當得利金額94萬3,449元
13 （計算式：258萬6,667－164萬3,218元＝94萬3,449元），
14 原告係以113年9月18日民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本之送
15 達，請求明弘公司給付，明弘公司迄未給付，應自收受該書
16 狀繕本時起，負遲延責任，並應就此部分之不當得利，自該
17 書狀繕本送達翌日即113年10月15日（依新簡字卷第123頁本
18 院送達證書，該書狀繕本係於113年10月14日送達於明弘公
19 司而生送達效力）起至清償日止，加給按週年利率百分之5
20 計算之利息。原告主張就全部之不當得利金額，均自起訴狀
21 繕本送達翌日起算利息，尚非有據。

22 (七)按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
23 務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂
24 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於
25 主債務之負擔。保證人於債權人未就主債務人之財產強制執
26 行而無效果前，對於債權人得拒絕清償。保證人拋棄前條之
27 權利者，不得主張前條之權利，民法第739條、第740條、第
28 745條、第746條第1款分別定有明文。本件楊千儀為明弘公
29 司擔任系爭租約之連帶保證人，依系爭租約第12條第5項約
30 定，業已拋棄其先訴抗辯權，並同意與明弘公司就系爭租約
31 所負債務，負擔連帶清償責任，本件原告就上開得請求明弘

01 公司給付之592萬2,445元本息，依系爭租約第12條第5項約
02 定、民法第739條、第746條第1款規定，請求楊千儀與明弘
03 公司負連帶給付之責，自屬有據。

04 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第5條、第12條第5項約
05 定、民法第439條前段、第179條、第739條、第746條第1款
06 規定，請求被告連帶給付如主文第一項所示之租金、水電費
07 及系爭租約終止後相當於租金之不當得利及利息，為有理
08 由，應予准許；逾此範圍之請求（如附表編號19至21、23所
09 示之遲延利息起算日部分），為無理由，應予駁回。

10 五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
11 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
12 擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴
13 者，應連帶負擔訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為
14 訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第85條第2項、第87
15 條第1項分別定有明文。審酌本件原告敗訴比例甚微，就原
16 告勝訴部分，被告係因連帶之債而受敗訴判決，認本件訴訟
17 費用應由被告連帶負擔，爰依職權為訴訟費用之裁判如主文
18 第二項所示。

19 六、本件原告勝訴部分，係屬民事訴訟法第427條第2項第1款所
20 定訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第38
21 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，原告就此部分
22 雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅係促請法院職
23 權發動，尚毋庸就其聲請為准駁之裁判；被告就此部分陳明
24 願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核於法相符，爰依民事
25 訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額宣告之。至
26 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，核與
28 判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
30 事訴訟法第436條第2項、第79條、第85條第2項、第87條第1
31 項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

02 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

03 法 官 陳品謙

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

10 書記官 黃心瑋

11 附表：（日期均為民國，金額均為新臺幣元）

編號	項目	發票號碼	發票日期	應納日	原應付金額	抵銷項目	抵銷金額	應給付金額	遲延利息起算日
1	112年5月租金	PY00000000	112年7月10日	112年5月31日	40萬	東揚貸款	25萬2,365	13萬0,635	112年6月1日
						本票執行	1萬7,000		
2	112年6月租金	PY00000000	112年7月10日	112年6月30日	40萬	-	-	40萬	112年7月1日
3	112年7月租金	尚未開立發票		112年7月31日	40萬	-	-	40萬	112年8月1日
4	112年8月租金	尚未開立發票		112年8月31日	40萬	-	-	40萬	112年9月1日
5	112年9月租金	尚未開立發票		112年9月30日	40萬	-	-	40萬	112年10月1日
6	112年10月租金	尚未開立發票		112年10月31日	40萬	-	-	40萬	112年11月1日
7	112年11月1日至112年11月2日期間之租金	尚未開立發票		112年11月30日	2萬6,667	-	-	2萬6,667	112年12月1日
8	112年5月份電費	MY00000000	112年6月20日	112年7月10日	339	押租金餘款	43萬9,802	0	112年7月11日
9	112年6月20日水費	PY00000000	112年7月13日	112年8月10日	355			0	112年8月11日
10	112年6月份電費	PY00000000	112年7月20日	112年8月10日	3萬1,601			0	112年8月11日
11	112年7月20日水費	PY00000000	112年8月14日	112年9月10日	372			0	112年9月11日
12	112年7月份電費	PY00000000	112年8月21日	112年9月10日	3萬0,474			0	112年9月11日
13	112年8月21日水費	RY00000000	112年9月13日	112年10月10日	478			0	112年10月11日
14	112年8月份電費	RY00000000	112年9月20日	112年10月10日	3萬3,776			0	112年10月11日
15	112年9月19日水費	RY00000000	112年10月13日	112年11月10日	447			0	112年11月11日
16	112年9月份電費	RY00000000	112年10月20日	112年11月10日	3萬1,570			0	112年11月11日
17	112年10月23日水費	TY00000000	112年11月13日	112年12月10日	319			0	112年12月11日
18	112年10月份電費	TY00000000	112年11月20日	112年12月10日	3萬1,008			0	112年12月11日
19	112年11月22日水費	TY00000000	112年12月13日	113年1月10日 (原告主張為112年1月10日)	411			0	113年1月11日 (原告主張為112年1月11日)
20	112年11月份電費	TY00000000	112年12月20日	113年1月10日 (原告主張為112年1月10日)	2萬9,989			0	113年1月11日 (原告主張為112年1月11日)
21	112年12月20日水費	VY00000000	112年1月15日	113年2月10日 (原告主張為112年2月10日)	357			0	113年2月11日 (原告主張為112年2月11日)
22	112年11月3日至113年2月22日期間之不當得利	-	-	-	147萬6,782			122萬8,476	起訴狀繕本送達翌日即113年6月27日
23	113年2月23日至113年6月26日期間之不當得利	-	-	-	164萬3,218	-	-	164萬3,218	起訴狀繕本送達翌日即113年6月27日
	113年6月27日至113年9月5日期間之不當得利	-	-	-	94萬3,449	-	-	94萬3,449	原告113年9月18日民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達翌日即113年10月15日 (原告主張為起訴狀繕本送達翌日即113年6月27日)
合計	-	-	-	-	668萬1,612	-	70萬9,167	597萬2,445	-

