

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第147號

上訴人 錚典科技國際有限公司

兼法定代理人 黃俊偉

上訴人 鐘菀榆

上列3人共同 蔡浩適 律師

訴訟代理人

被上訴人 信基不動產有限公司

法定代理人 胡宗邦

訴訟代理人 譚懿

上列當事人間給付租金等事件，上訴人對於中華民國109年2月26日本院108年度中簡字第2099號第一審判決提起上訴，本院於111年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決(除減縮部分外)，關於命上訴人連帶給付超過新臺幣102,395元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審(除確定部分外)、第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔1/2，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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及減縮應受判決事項之聲明者，不在此項，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情

形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項亦有明定，此項規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟程序事件之第二審上訴程序準用之。經查，被上訴人於原審原依租賃契約、無因管理及債務不履行之法律關係(見原審卷第65頁)，請求被上訴人給付新臺幣(下同)386,999元「計算式：275,000元(租金)+891元(水費)+16,086元(電費)+1,162元(天然氣費)+173,860元(滯納金)+30,000元(清潔消毒費用)-110,000元(押租金)=386,999元」，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見原審卷第225頁，下稱原請求)。迭經變更，最後於本院依租賃契約(含保證)之法律關係及民法第179條規定(見本院卷第414頁)，捨棄滯納金17,3860元、清潔消毒費用30000元之請求，減縮租金之請求為179,667元，擴張水費請求為1,785元、電費請求為34,296元、天然氣費請求為3,385元，擇一請求上訴人應連帶給付219,133元「計算式：179,667元(租金)+1,785元(水費)+34,296元(電費)+3,385元(瓦斯費)=219,133元」(見本院卷第321頁)，核屬本於同一租賃契約基礎事實之請求為變更及減縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。至被上訴人減縮部分，性質上已生一部撤回起訴之效力，即非本院審理範圍，合先敘明。

二、當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知。上訴人上訴聲明原為：(一)原判決命上訴人連帶給付被上訴人超過87,333元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回(見本院卷第13頁)，迭經變更，最後於民國111年9月2日本院言詞辯論時擴張為：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回(見本院卷第4

13頁)，核屬擴張上訴聲明，依前揭說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人黃俊偉(下稱黃俊偉)為上訴人錚典科技國際有限公司(下稱錚典公司)法定代理人，於107年3月10日邀同上訴人鐘菀榆(下稱鐘菀榆)為連帶保證人，與被上訴人簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，向被上訴人承租門牌號碼臺中市○○區○○街0號11樓房屋(下稱系爭房屋)，約定租期自107年3月25日起至108年3月24日止，每月租金55,000元，錚典公司於108年1月1日搬離並點交系爭房屋，惟租賃期間積欠租金179,667元、水費1,785元、電費34,296元、天然氣費3385元未付，爰依租賃契約(含保證)及不當得利之法律關係，擇一請求上訴人應連帶給付219,133元。

二、上訴人則以：被上訴人為租賃住宅代管業，係受訴外人蘿雅蒂詩國際開發股份有限公司(下稱蘿雅蒂詩公司)委託代管系爭房屋之租賃事宜，系爭租約上雖無記載蘿雅蒂詩公司之名，惟系爭租約上已有記載「出租人 代理人 信基不動產有限公司」，故系爭租約之法律效果應歸於訴外人蘿雅蒂詩公司，被上訴人依系爭租約對上訴人為請求，於法無據。而107年12月25日至108年1月1日之租金，上訴人認此部分之金額僅為14,194元「計算式：55,000元 $\times$ 8/31=14,194元(元以下四捨五入)」，因12月、1月均有31日，惟被上訴人在計算此部分時，係以30日為計算基準，因而主張14,667元「計算式：55,000元 $\times$ 8/30=14,667元(元以下四捨五入)」，押租金共11萬元部分，上訴人確有繳納，被上訴人於計算請求時，未將押租金扣抵上訴人未繳納之租金，均有違誤。至水費、電費、天然氣費部分，被上訴人於原審所舉單據多與所主張之數額無法核對，且未提出相關繳費或付款證明，即難認被上訴人確有繳納此等費用等語置辯。

三、原審就被上訴人之原請求為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判令上訴人應連帶給付被上訴人346,193元，及自108年3月10日起至清償日，按週年利率5%計算之利息，且就該

01 部分依職權為假執行之宣告，並駁回被上訴人其餘之訴。上
02 訴人對原判決不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利上訴人
03 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
04 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。(被上訴人就其原審請求敗
05 訴部分並未聲明不服，已告確定，非本院審理範圍)。

06 參、本院之判斷：

07 一、解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
08 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
09 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院17年上字第1
10 118號判例意旨參照)。兩造所提出之系爭租約出租人欄僅記
11 載「信基不動產有限公司」，並未有任何以被上訴人為訴外
12 人蘿雅蒂詩公司代理人之記載，且由出租人「信基不動產有
13 限公司」與承租人「錚典科技國際有限公司」及其法定代理
14 人「黃俊偉」、保證人「鐘菀榆」於契約末分別簽名、蓋
15 章，足見慎重，自無從曲解為被上訴人係代理訴外人蘿雅蒂
16 詩公司出租，堪認被上訴人為系爭租約之出租人，上訴人抗
17 辯系爭租約之法律效果應歸於訴外人蘿雅蒂詩公司，被上訴
18 人依系爭租約對上訴人為請求，於法無據云云，不足採信。

19 二、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
20 方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。而押租金
21 之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅
22 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租
23 金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返
24 還押租金之問題(最高法院87年度台上字第1631號民事裁判
25 要旨參照)。系爭租約第2條約定：「租賃期限計壹年零個月
26 月。自民國107年3月25日起自107年3月25日起至108年3月24
27 日止。」、第3條第1項約定：「房屋租金：每月租金伍萬伍
28 仟元整」、第4項約定：「押金：為貳個月租金，金額為拾
29 壹萬元，於乙方(即承租人)退租時點交完成交還房屋及結清
30 費用，並將戶籍及公司行號遷出完成時，由甲方(即出租人)
31 無息退還給乙方」。錚典公司於108年1月1日搬離並點交系

01 爭房屋，為兩造所不爭執，則錚典公司租賃期間為9又8/31
02 月(因12月及1月均為31日，折算月數之分母數應為31)，錚
03 典公司租賃期間應付之租金總額為509,149元「計算式： $(5$
04 $5,000 \times 9) + (55,000 \times 8/31) = 509,149$ (小數點以下四捨五入
05)」，而依被上訴人所提出之計算表及匯款明細紀錄(見本院
06 卷第322頁)所示，錚典公司除簽約時所交付押金11萬元外，
07 另於107年4月27日匯款11萬元、107年6月1日匯款55,000元
08 、107年6月26日匯款5萬元、107年6月28日匯款5,000元、10
09 7年6月29日匯款6,000元、107年7月24日220元、107年7月25
10 日匯款55,000元、107年8月27日匯款55,000元，此情核與上
11 訴人所提出存摺節本(見本院卷第79頁)匯款紀錄相符，堪認
12 錚典公司於租賃期間已繳納租金336,220元「計算式： $110,0$
13 $00 + 55,000 + 50,000 + 6,000 + 5,000 + 220 + 55,000 + 55,00$
14 $0 = 336,220$ 」，抵充押租金11萬元後，尚欠被上訴人租金62
15 ,929元「計算式： $509,149 - 336,220 - 110,000 = 62,92$
16 9 」。

17 三、債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條
18 第1項前段定有明文。被上訴人為系爭租約之出租人，已如
19 前述。系爭租約第5條約定：乙方(即承租人錚典公司)負擔
20 水費、電費、瓦斯費，依上開約定，債權人即被上訴人得向
21 債務人即錚典公司請求給付租賃期間使用之水費、電費、瓦
22 斯費(即天然氣費)。而各當事人就其所主張有利於己之事
23 實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲
24 否認其主張，即不得不更舉反證(最高法院19年上字第2345
25 號民事判例要旨參照)。被上訴人主張錚典公司於租賃期
26 間，積欠107年5月2日至107年7月1日電費16,086元、107年7
27 月2日至107年8月29日電費10,982元、107年8月30日至107年
28 10月29日電費4,494元、107年10月30日至107年12月26日電
29 費2,734元，合計34,296元「計算式： $16,086 + 10,982 + 4,4$
30 $94 + 2,734 = 34,296$ 」、積欠107年5月5日至107年7月5日水
31 費463元、107年7月6日至107年9月4日水費453元、107年9月

01 5日至107年11月5日水費461元、107年11月6日至108年1月1
02 日水費408元，合計1,785元「計算式：463+453+461+408
03 =1,785」、積欠107年5月19日至107年7月18日天然氣費1,1
04 62元、107年7月19日至107年9月17日天然氣費1,106元、107
05 年9月18日至107年11月16日天然氣費639元、107年11月17日
06 至108年1月1日天然氣費478元，合計3,385元「計算式：1,1
07 62+1,106+639+478=3,385」之事實，業據被上訴人提出
08 計算表(見本院卷第321頁)、臺灣電力公司繳費通知單等件
09 為證(見本院卷第151頁、第153頁、第155頁、支付命令卷第
10 55頁)、臺灣自來水股份有限公司水費通知單(見本院卷第44
11 5頁、第447頁、支付命令卷第59頁)、欣中天然氣股份有限
12 公司繳費通知(見本院卷第453頁、第455頁、支付命令卷第6
13 3頁)等件為證，已有適當之證明，上訴人雖否認其主張，惟
14 未提出反證證明其已繳清該等費用，是被上訴人依系爭租約
15 第5條約定，自得請求錚典公司給付租賃期間積欠之電費34,
16 296元、水費1,785元、天然氣費3,385元。

17 四、債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，
18 債務人應與自己之故意或過失負同一責任。民法第224條前
19 段定有明文。民法第224條所謂代理人，應包括法定代理人在
20 內(最高法院73年台上字第2201號民事判例要旨參照)。系
21 爭租約係由黃俊偉以錚典公司法定代理人所簽立，黃俊偉就
22 系爭租約之履行有積欠租金及電費、水費、天然氣費之故意
23 意、過失，依上開說明，錚典公司應與自己之故意或過失負
24 同一責任。又保證債務之連帶，係指保證人與主債務人負同
25 一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言(最高法院8
26 8年度台上字第1815號民事裁判要旨參照)。系爭租約第9條
27 第7項約定：「乙方(即承租人錚典公司)倘若發生違約事
28 項，以致損壞甲方(即被上訴人)之權益，丙方(即鐘菀榆)
29 應負完全賠償連帶責任」。鐘菀榆亦於系爭租約「連帶保證
30 人」欄位簽名，自應負連帶保證人責任。是被上訴人請求黃
31 俊偉、鐘菀榆就錚典公司積欠之租金62,929元、電費34,296

元、水費1,785元、天然氣費3,385元，合計102,395元「計算式：62,929 + 34,296 + 1,785 + 3,385 = 102,395」，負連帶清償責任，依法有據，應予准許。

五、綜上所述，本件被上訴人依租賃契約(含保證)之法律關係，請求上訴人連帶給付102,395元之範圍內，為有理由；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。至於上開准許部分，原審判命上訴人連帶給付，並為假執行之宣告，理由雖不完全相同，結論並無二致，上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。本件被上訴人係依租賃契約(含保證)及不當得利之法律關係，請求本院擇一為有利判決，而依租賃契約(含保證)之法律關係，既有理由，其餘請求權，即無審酌之必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 23 日
民事第三庭 審判長法 官 陳宗賢

法 官 李婉玉

法 官 劉正中

正本證明與原本無異。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 9 月 23 日
書記官 吳克雯

