

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第578號

原告 元源農產有限公司

法定代理人 黃心葦

訴訟代理人 陳伯彥律師

被告 哲昌農產有限公司

法定代理人 李品慧

被告 黃遵哲

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃遵哲應給付原告如附表各編號「得請求之金額」欄所示之金額，及自如附表各編號「利息起算日」欄所示之日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃遵哲負擔85%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告提供新臺幣374,360元為被告黃遵哲供擔保後，准為假執行；惟被告黃遵哲以新臺幣1,123,080元為原告供擔保後，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，但請求之基礎事實同一者、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2、3款定有明文。原告起訴聲明原為：(一)被告黃遵哲應給付原告如起訴書附表一「請求金額」欄所示之金額，及自起訴書附表一各編號「利息起

01 算日」所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
02 (二)訴訟費用由被告黃遵哲負擔。(三)願供擔保請准宣告假執
03 行。嗣於民國114年5月7日具狀追加被告哲昌農產有限公司
04 (下稱哲昌公司)，並擴張金額請求如下貳、一、原告主張
05 所示之聲明(見本院卷第85頁)。關於追加被告哲昌公司部
06 分，核其請求之基礎事實均係切結書之履行；關於金額部
07 分，核屬擴張應受判決事項之聲明，均屬適法，應予准許。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：111年間原告向泰興砂石有限公司(下稱泰興公
10 司)承租坐落於臺中市○○區○○路0段00號之廠房(下稱
11 系爭廠房)，因廠房過大，遂於111年10月3日與被告哲昌公
12 司合租，並由被告哲昌公司之實際負責人黃遵哲代表公司或
13 本人名義與原告簽立租賃合意書，嗣後改由原告、被告哲昌
14 公司直接給付租金予泰興公司，惟原告僅使用系爭廠房3
15 樓，所負擔之租金及電費過高，幾經協調後，112年10月4日
16 原告、被告哲昌公司及泰興公司簽立補充合約，同意原告負
17 擔較少電費及租金等，同日被告黃遵哲與原告簽立切結書
18 (下稱系爭切結書)，其記載：「立書人黃遵哲願自112年9
19 月起每月補償元源農產有限公司即黃心葦(下稱元源)新台
20 幣捌萬元至搬出或停止使用座落於台中市○○區○○路○段
21 00號水蛙田農產股份有限公司土地與廠房」，約定被告黃遵
22 哲或哲昌公司於搬出系爭廠房前，每月給付原告新臺幣(下
23 同)80,000元，詎被告黃遵哲僅於112年10月13日、同年11
24 月23日給付65,000元以支付同年9、10月之補償金，至114年
25 4月止共欠1,326,000元。系爭切結書並無口頭約定附停止條
26 件。原告自112年10月至113年9月間均有繳納電費，惟113年
27 10月至12月電費，原告應分別給付70,968元、73,530元、5
28 8,422元，原告同意抵銷之。爰依系爭切結書提起本件訴訟
29 等語。並聲明：(一)被告黃遵哲應給付原告如附表「原告請求
30 之金額」欄所示之金額，及各自附表「原告請求利息起算
31 日」所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)

01 被告哲昌公司應給付原告如附表「原告請求之金額」欄所示
02 之金額，及各自附表「原告請求利息起算日」所示之日起至
03 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項所命給付
04 中，如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，免其
05 給付責任。(四)願供擔保請准宣告假執行

06 二、被告則以：原告與被告哲昌公司共用向水蛙田農產有限公司
07 (下稱水蛙田公司)承租系爭廠房，並推由原告出名。被告
08 黃遵哲係被告哲昌公司法定代理人之配偶，遂由被告黃遵哲
09 與原告法定代理人黃心葦於111年10月3日約定被告黃遵哲每
10 月給付租金40萬元，黃心葦每月給付租金20萬元，各出2個
11 月押租金，由黃心葦代表向水蛙田公司承租系爭廠房，兩造
12 簽有租賃合意書。前開租賃合意書記載，黃心葦應於同年月
13 31日前淨空現場，被告自同年11月1日起算租金，被告已依
14 約匯款押租金至黃心葦指定帳戶，惟黃心葦未給付租金予水
15 蛙田公司。因黃心葦未給付租金予水蛙田公司，水蛙田公司
16 股東會決議，系爭廠房改由被告哲昌公司與原告於112年7月
17 1日共同向泰興公司(水蛙田公司大股東)承租，約定被告
18 哲昌公司使用1、2、4、5樓每月租金25萬元，原告使用3樓
19 每月租金15萬元。黃心葦認為僅承租3樓當冷凍庫使用卻給
20 付15萬元租金及高額電費，再次與被告協調後，約定原告盡
21 速清空廠房2、5樓，則被告黃遵哲予以補貼租金及電費，並
22 簽立系爭切結書，此為附條件之給付契約。然原告未履行清
23 空廠房2、5樓之承諾，則條件未成就，被告黃遵哲即無庸依
24 約每月補貼原告80,000元；又系爭切結書記載之立書人為黃
25 遵哲，非哲昌公司，則哲昌公司自無庸依約按月給付80,000
26 元。另原告未依系爭切結書給付電費，原告至114年3月6日
27 遷出系爭廠房前，以原告未給付之電費1,048,165元作為抵
28 銷抗辯等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請
29 均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)就系爭不動產原約定由哲昌公司使用1、2、4、5樓，原告使

01 用3樓，原告於114年3月6日搬走等節，為兩造所不爭執（見
02 本院卷第214頁，不爭執事項），爰堪認定。

03 (二)原告主張系爭切結書約定之真意，為被告黃遵哲及哲昌公司
04 在搬出或停止使用系爭不動產前，由被告黃遵哲或哲昌公司
05 每月給付原告80,000元，是否可採（見本院卷第214頁，爭
06 點1.）？

07 1.系爭切結書載：「立書人黃遵哲願自112年9月起每月補償元
08 源農產有限公司即黃心葦（下稱元源）新台幣捌萬元至搬出
09 或停止使用座落於台中市○○區○○路○段00號水蛙田農產
10 股份有限公司土地與廠房。除此不在向元源公司追究112年9
11 月前的電費並自112年10月起每月僅向元源收取基本電費1/4
12 和3樓使用電費若有違反願負擔元源所有損失。恐空口無憑
13 特立本書以資為證！…112年10月4日」等文（見本院卷第19
14 頁）。被告方立書人為被告黃遵哲，並非被告哲昌公司，字
15 面上似指被告黃遵哲如未使用系爭廠房（搬出或停止使
16 用），即無須付費。對此，原告主張於系爭切結書簽立當
17 下，被告黃遵哲有代表被告哲昌公司，兩造之真意係由被告
18 黃遵哲及哲昌公司負責，被告方使用人包括被告黃遵哲及哲
19 昌公司等情，因無法直接由系爭切結書字面解釋，自應由原
20 告舉證以實其說。

21 2.原告與被告黃遵哲就系爭廠房前於111年10月3日曾簽立手寫
22 租賃合意書上載：兩造願共同承租系爭廠房及設備，被告黃
23 遵哲於111年11月1日起租，每月給付40萬元租金，原告為20
24 萬元，並由原告為代表向水蛙田公司承租，各樓層各自管理
25 使用，原告應於111年10月31日前協助被告黃遵哲淨空場地
26 等情，有111年10月3日租賃合意書在卷可參（見本院卷第45
27 頁）。是被告抗辯原告與被告哲昌公司共用向水蛙田公司承
28 租系爭廠房，並推由原告出名。被告黃遵哲係被告哲昌公司
29 法定代理人之配偶，遂由被告黃遵哲與原告法定代理人黃心
30 葦於111年10月3日約定被告黃遵哲每月給付租金40萬元，黃
31 心葦每月給付租金20萬元，各出2個月押租金，由黃心葦代

01 表向水蛙田公司承租系爭廠房，兩造簽有租賃合意書。前開
02 租賃合意書記載，黃心葦應於同年月31日前淨空現場，被告
03 自同年11月1日起算租金等情（見本院卷第41、42頁），確
04 實合於卷證。惟被告黃遵哲上開抗辯，明白陳稱使用人包括
05 被告哲昌公司，兩造均知悉被告黃遵哲係被告哲昌公司法定
06 代理人之配偶，而以被告黃遵哲為簽約人，是被告黃遵哲確
07 有在使用人包括被告哲昌公司之情況下，以被告黃遵哲名義
08 與原告簽約之前例。

09 3.兩造於111年10月3日簽立上開租賃合意書後，原告與被告黃
10 遵哲就系爭廠房另於111年10月28日、29日簽立工廠建築物
11 租賃契約、住宅租賃契約書（見本院卷第95至149頁），工
12 廠建築物租賃契約的承租方及簽約者均是被告黃遵哲（見本
13 院卷第95、103頁），而住宅租賃契約書承租人是被告哲昌
14 公司，簽約人是被告黃遵哲（見本院卷第109、123頁），亦
15 是被告黃遵哲以其本身或代理被告哲昌公司簽立契約之情
16 形，益徵原告主張被告黃遵哲以其本人為負責之對造，就使
17 用人包括被告哲昌公司之情形，與原告簽立系爭切結書，確
18 實合於向來兩造簽約之習慣。

19 4.再觀兩造與泰興公司於112年7月1日就系爭廠房簽立之協議
20 書（見本院卷第49頁），其上即明載簽約人即是使用人被告
21 哲昌公司，亦足徵兩造嗣於112年10月4日簽立系爭切結書，
22 系爭切結書所指之使用人，兩造真意確實包括被告哲昌公
23 司，否則原告與被告黃遵哲簽立一個事實上使用人為被告哲
24 昌公司，卻說被告黃遵哲如未使用即不用付費的契約，全無
25 道理。

26 5.證人洪鋒文亦到庭證稱：本件是被告哲昌公司向原告承租，
27 後轉向伊承租，因為伊是水蛙田公司的大股東。伊簽約時很
28 簡單，簽約人被告黃遵哲，伊不知道有無代表被告哲昌公
29 司，而使用的人是原告及被告哲昌公司兩家公司等語（見本
30 院卷第219、226、227頁），亦是明白證稱簽約人是原告法
31 代黃心葦及被告黃遵哲，但使用人是指原告及被告哲昌公

01 司。

02 6.此外，參以被告黃遵哲亦有以檸檬先生之名稱使用系爭廠
03 房，有商業登記基本資料、檸檬先生水果批發行網頁資料在
04 卷足參（見本院卷第179、181頁），被告黃遵哲亦有使用系
05 爭廠房之情形。基上，被告黃遵哲確實有於使用人包括被告
06 哲昌公司，但以其本人名義簽約之情形，系爭切結書於簽約
07 當下前後情境及見證人洪鋒文之認知，使用人亦確實包括被
08 告哲昌公司，則原告主張系爭切結書約定之真意，為被告
09 （包括黃遵哲及哲昌公司）在搬出或停止使用系爭不動產
10 前，由被告黃遵哲每月給付原告80,000元，應屬可採。又被
11 告黃遵哲上開每月給付義務，並未明確約定日期，此部分應
12 為有利被告黃遵哲之認定，以每月月底為給付期限。至原告
13 主張被告哲昌公司亦應依約每月給付原告80,000元，然文字
14 上業已明立是「立書人黃遵哲願自112年9月起每月補償元源
15 農產有限公司即黃心葦（下稱元源）新台幣捌萬元」等文
16 （見本院卷第19頁），原告此一主張顯然超過立約文字範
17 圍，也無從以上開跡證推論原文字之真義係由被告哲昌公司
18 每月給付原告80,000元，原告此部分主張，尚無可採。

19 (三)被告黃遵哲抗辯系爭切結書有附口頭之停止條件，原告應清
20 空廠房2、5樓，條件未成就，故被告黃遵哲不必履行，是否
21 為真（見本院卷第214頁，爭點3.）？

22 1.原告主張被告黃遵哲有於112年10月13日、同年11月23日各
23 給付65,000元以支付同年9、10月之補償金乙節，被告黃遵
24 哲迄並未否認，應堪信屬實，是被告黃遵哲確曾於其所稱停
25 止條件成就前即履約給付補償金，被告黃遵哲上開辯稱，實
26 與其客觀行為不符。

27 2.又證人洪鋒文到庭證稱：系爭切結書有約定區分工作範圍，
28 被告哲昌公司使用1、2、4、5樓，原告使用3樓，電費各付
29 各的，伊有聽過被告黃遵哲請原告把2樓、5樓的範圍清出來
30 後，再補貼8萬元予原告，這8萬元也有因為被告哲昌公司使
31 用範圍較大的因故，這是伊幫忙協調過程聽到的，但沒有下

01 文，後來兩造有私下約定還是口頭，伊不知道。伊有在系爭
02 切結書上簽名見證，大致上就是說被告哲昌公司使用範圍較
03 大，所以要補貼原告8萬元，電費是各付各的等語（見本院
04 卷第219至227頁）。證人洪鋒文上開證稱雖於過程中有聽到
05 被告黃遵哲請原告把2樓、5樓的範圍清出來後，再補貼8萬
06 元予原告，但並非系爭切結書的協商結果，是否有另外口頭
07 約定，證人洪鋒文不知情。自無從為有利被告黃遵哲之認
08 定。

09 3.原告與被告黃遵哲就系爭廠房前於111年10月3日曾簽立手寫
10 租賃合意書上載：兩造願共同承租系爭廠房及設備，被告黃
11 遵哲於111年11月1日起租，每月給付40萬元租金，原告為20
12 萬元，並由原告為代表向水蛙田公司承租，各樓層各自管理
13 使用，原告應於111年10月31日前協助被告黃遵哲淨空場地
14 等情，有111年10月3日租賃合意書在卷可參（見本院卷第45
15 頁）。可知兩造前於111年10月3日簽立手寫租賃合意書上確
16 實有約定原告應協助被告黃遵哲淨空場地等情，惟事後於系
17 爭切結書已無此一協議，被告黃遵哲也自承是另外的口頭約
18 定，參以上揭證人洪鋒文之證述，系爭切結書協議過程確實
19 有提到此事，但沒有下文等情，是此部分之證據，僅能證明
20 兩造就此事確曾有爭執及討論，惟實無法推認原告曾口頭答
21 應被告黃遵哲會清空廠房2、5樓，如未做到，被告黃遵哲不
22 必履行每月8萬元的補償金給付承諾。

23 4.基上，被告黃遵哲無法證明兩造另有口頭約定系爭切結書附
24 停止條件，原告應清空廠房2、5樓，條件未成就，被告黃遵
25 哲不必履行。被告黃遵哲此部分所辯，應無可採。

26 (四)被告黃遵哲以原告應付電費1,048,165元為抵銷抗辯，是否
27 可採（見本院卷第214頁，爭點4.）？

28 1.被告黃遵哲就其抗辯提出原告112年12月5日至114年2月8日
29 應付電費明細表（見本院卷第189頁）、113年1月至11月計
30 算明細表（見本院卷第191至201頁）及114年4月電費單（見
31 本院卷第203頁）為證（見本院卷第318頁）。

01 2.惟查，依系爭切結書上載：「立書人黃遵哲…除此不在向元
02 源公司追究112年9月前的電費並自112年10月起每月僅向元
03 源收取基本電費1/4和3樓使用電費若有違反願負擔元源所有
04 損失。」等文（見本院卷第19頁）。是依兩造合意之系爭切
05 結書，被告黃遵哲僅得向原告請求基本電費1/4和3樓使用電
06 費。然被告黃遵哲所提出113年1月至11月計算明細表（見本
07 院卷第191至201頁），其基本電費是以1/3計算，顯與約定
08 不符。而112年12月5日至114年2月8日應付電費明細表（見
09 本院卷第189頁）其上所載一樓電費，也超出系爭切結書約
10 定原告應負擔範圍，同不可採。

11 3.原告主張原告自112年10月至113年9月間均有繳納電費等
12 情，業據原告提出112年10月至113年9月之電費明細表（見
13 本院卷第283至313頁），其上更有被告黃遵哲簽名及「收」
14 字，表示簽收無誤，而原告提出112年10月至113年9月之電
15 費明細表，其基本電費是以1/4計算，與系爭切結書約定相
16 符，應屬可採，足認原告業已付完112年10月至113年9月之
17 電費。另兩造提出之計算明細表（見本院卷第191至201頁、
18 第283至313頁）相比較，僅是基本電費是以1/3或1/4計算不
19 同，其餘均相同，是其數據應堪採信，則113年10月至12月
20 電費，原告主張分別為70,968元、73,530元、58,422元應屬
21 可採。此部分原告亦同意抵銷之，自應於各該月份中被告黃
22 遵哲應給付原告之金額中抵銷如附表「得抵銷之金額」欄所
23 示。

24 4.另114年1月至4月之電費，被告黃遵哲雖有提出應付電費明
25 細表（見本院卷第189頁），惟於對應的計算明細表，並未
26 提出114年1月至4月的計算明細表，原告主張被告並未提出
27 此一期間的計算明細表，原告手上也沒有，否認被告計算正
28 確性，被告黃遵哲雖有提出114年4月份之電費繳費通知單
29 （見本院卷第203頁），然其上並無分層之電費數據，本院
30 無從核認，且經原告否認（見本院卷第279、280頁），被告
31 黃遵哲亦未提出其它證據補正（見本院卷第317、318頁），

01 被告黃遵哲此部分抗辯即無可採。

02 (五)綜上，被告黃遵哲應依系爭切結書各於如附表「給付期間屆
03 滿之日」所示之日，給付如附表「原告請求之金額」所示之
04 金額予原告。因被告黃遵哲得以原告應付而未付如附表「得
05 抵銷之金額」所示電費於各該月份中抵銷，是被告黃遵哲尚
06 應給付原告如附表「得請求之金額」所示之金額。

07 (六)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。
08 民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為
09 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
10 利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未
11 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第233條第1
12 項、第203條亦有明文。原告對被告黃遵哲請求履行契約之
13 債權，核屬有確定期限之給付，如附表「給付期間屆滿之
14 日」所示，被告黃遵哲迄未給付，自應負遲延責任。是原告
15 請求被告黃遵哲就附表各編號「利息起算日」起至清償日
16 止，按年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。超過部
17 分，即不可採。

18 四、綜上所述，原告請求被告黃遵哲給付原告如附表各編號「得
19 請求之金額」欄所示之金額，及自如附表各編號「利息起算
20 日」欄所示之日期起至清償日止，按週年利率5%計算之利
21 息，為有理由，應予准許。逾此部分請求，則無理由，應予
22 駁回。

23 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分，合於
24 民事訴訟法第390條第2項規定，應予准許，並依被告黃遵哲
25 之聲請及民事訴訟法第392條第2項之規定，酌定被告黃遵哲
26 得供全額擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲
27 請已失所附麗，應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
29 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
30 此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
02 民事第七庭 法 官 王詩銘

03 以上正本，係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
07 書記官 曾靖文

08 附表（金額均為新臺幣/元，日期均為民國）
09

編號	原告請求 之金額	給付期間 屆滿之日	原告請求利 息起算日	得抵銷 之金額	得請 求 之金額	利息起算 日
1	15,000	112/9/30	112/10/1	0	15,000	112/10/1
2	15,000	112/10/31	112/11/1	0	15,000	112/11/1
3	80,000	112/11/30	112/12/1	0	80,000	112/12/1
4	80,000	112/12/31	113/1/1	0	80,000	113/1/1
5	80,000	113/1/31	113/2/1	0	80,000	113/2/1
6	80,000	113/2/28	113/3/1	0	80,000	113/3/1
7	80,000	113/3/31	113/4/1	0	80,000	113/4/1
8	80,000	113/4/30	113/5/1	0	80,000	113/5/1
9	80,000	113/5/31	113/6/1	0	80,000	113/6/1
10	80,000	113/6/30	113/7/1	0	80,000	113/7/1
11	80,000	113/7/31	113/8/1	0	80,000	113/8/1
12	80,000	113/8/31	113/9/1	0	80,000	113/9/1
13	80,000	113/9/30	113/10/1	0	80,000	113/10/1
14	80,000	113/10/31	113/11/1	70,968	9,032	113/11/1
15	80,000	113/11/30	113/12/1	73,530	6,470	113/12/1
16	80,000	113/12/31	114/1/1	58,422	21,578	114/1/1
17	80,000	114/1/31	114/2/1	0	80,000	114/2/1
18	80,000	114/2/28	114/3/1	0	80,000	114/3/1
19	16,000	114/3/31	114/3/7	0	16,000	114/4/1

