

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度簡上字第115號

上訴人 黃嘉豪

訴訟代理人 蘇偉哲律師

被上訴人 李宛芝

蔡富生（原名蔡俊賢）

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國111年3月16日本院新市簡易庭第一審判決（110年度新簡字第541號）提起上訴，本院於111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣260,000元，及自民國111年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被上訴人另應連帶給付上訴人新臺幣73,643元，及自民國111年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、被上訴人另應給付上訴人新臺幣100,000元，及自民國111年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、被上訴人另應連帶給付上訴人新臺幣769,500元自民國111年3月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

六、上訴人其餘追加之訴駁回（指違約金新臺幣100,000元須連帶給付部分）。

七、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔（其中新臺幣1,500元平均分擔，其餘連帶負擔）。

事實及理由

壹、程序方面

一、第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文；依民事訴訟法第436條之1第3項規定，於簡易程序之第二審程序準用之。而所謂「請

求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有共同性，先後所為請求之主張，在社會生活上可認有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料，於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，先後兩請求可在同一程序得加以解決，俾免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟，且於對造之審級利益及防禦權之保障無重大影響者即屬之（最高法院106年度第13次民事庭會議決議、105年度台抗字第651號、106年度台抗字第1033號裁定意旨）。查上訴人於原審起訴請求被上訴人應連帶給付新臺幣（下同）1,230,679元，原審判決命被上訴人連帶給付上訴人769,500元。上訴人不服，提起一部上訴，主張被上訴人仍應連帶給付民國110年4月17日至110年8月16日之租金或不當得利利益共260,000元。並追加請求①第二審律師費50,000元；②電費20,328元；③水費315元；④私拉電線造成之損害3,000元；⑤未能騰空遷讓返還租賃物之違約金100,000元；⑥原審判決勝訴769,500元之遲延利息。揆諸前開說明，上訴人於本院追加請求之部分，與原訴係本於同一租約之法律關係所衍生，原訴與追加之訴就原因事實、訴訟資料及證據均具同一性或共通性，其紛爭得在同一程序解決，對於被上訴人審級利益及防禦權等程序權無重大影響，堪認原訴與追加之訴請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，應予准許。

二、被上訴人李宛芝、蔡富生經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人於原審起訴主張，及本院追加主張：

（一）、被上訴人李宛芝邀同被上訴人蔡富生為連帶保證人向上訴人承租門牌號碼「臺南市○○區○○路000○○號之廠房與土地及廠內食品生產設施」（下稱系爭建物），租期自109年9月17日起至112年9月17日止，租金每月65,000元，第2、3年調整

01 為每月75,000元，押租金為130,000元(下稱系爭租約)。詎
02 料，被上訴人李宛芝僅支付定金(後併入第1個月租金)、
03 押租金，第2個月起便未依約繳納租金，迄至110年8月3日上
04 訴人以「積欠租金達2個月租額」為由，透過LINE通訊軟體
05 向被上訴人李宛芝表示於110年8月17日終止系爭租約，至終
06 止系爭租約為止，被上訴人李宛芝已積欠租金655,000元，
07 若法院認為兩造110年4月17日合意終止系爭租約，然被上訴
08 人李宛芝未自系爭建物搬遷，110年4月17日至110年8月17日
09 止被上訴人李宛芝亦受有相當於租金之不當得利260,000元
10 (計算式：65,000元×4月)。另自110年8月17日起至111年2
11 月25日被上訴人李宛芝返還系爭建物為止，上訴人請求相當
12 於租金之不當得利527,679元。又依系爭租約第12條約定
13 「如甲方(即上訴人)因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均
14 應由乙方(即被上訴人李宛芝)負賠償責任」，請求被上訴人
15 李宛芝賠償第一審律師費用47,000元。及依系爭租約第13條
16 約定「乙方(即被上訴人李宛芝)如有違背本契約各條項或損
17 害租賃房屋等情事時丙方(即被上訴人蔡富生)應連帶負賠償
18 損害責任」。

19 (二)、第二審追加部分：依系爭租約第12條請求第二審律師費用5
20 0,000元。依系爭租約第3條約定「電燈費及自來水費由承租
21 人自付」，故110年12月10日至111年2月15日之電費20,328
22 元、110年12月1日至111年1月22日之水費315元，業由上訴
23 人支付，得依上開約定向被上訴人李宛芝請求。另被上訴人
24 李宛芝遷出系爭建物後，上訴人才知悉被上訴人李宛芝私拉
25 電線造成電箱損害，該部分修復費用上訴人支出3,000元，
26 依系爭租約第13條請求被上訴人李宛芝賠償，以上各項請求
27 被上訴人蔡富生亦應連帶負賠償責任。又兩造111年1月5日
28 簽立和解筆錄，第2條約定「被上訴人如逾期未騰空及返還
29 系爭建物，願再給付上訴人違約金100,000元」，然被上訴
30 人未確實騰空且現場留有物品與垃圾，上訴人請求被上訴人
31 連帶給付違約金100,000元。另原審判決勝訴金額769,500

元，上訴人起訴時未請求遲延利息，請求自第一審判決書送達被上訴人翌日起，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。被上訴人於原審答辯略以：系爭租約於110年4月17日已合意終止，是原告藉故拖延拒不點交，故110年4月17日以後被上訴人無給付租金義務。另上訴人尚未歸還押租金130,000元等語。

三、上訴人於原審請求被上訴人連帶給付1,230,679元，原審為上訴人一部勝訴（110年4月17日前之租金390,000元、110年8月17日至111年2月25日相當於租金不當得利462,500元、第一審律師費47,000元）、一部敗訴（以押租金抵銷上述勝訴金額中130,000元、110年4月17日至110年8月17日租金260,000元、租金不當得利請求逾462,500元部分）之判決，即判令被上訴人應連帶給付上訴人769,500元（計算式：390,000元+462,500元+47,000元-130,000元），另駁回上訴人其餘請求，並就上訴人勝訴部分，依職權為假執行之宣告。上訴人對其敗訴部分其中260,000元不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人260,000元，及自上訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並為訴之追加（二審律師費、水電費、私拉電線損害賠償費用、未騰空返還系爭建物之違約金、一審勝訴金額之遲延利息），並聲明：(三)被上訴人另應連帶給付上訴人173,643元，及自上訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)被上訴人另應連帶給付上訴人769,500元自原審判決送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證理由：

(一)、兩造就系爭租約是否合意於110年4月17日終止乙節：

被上訴人於原審引用兩造間LINE對話紀錄，上訴人於110年4

01 月3日固曾先後表示：「我們的東西很簡單，其他的都是你
02 們的東西比較多，你們先搬走你們的東西，屬於我們的東西
03 你只要搬進去辦公室即可！4月17日我們再到工廠，跟你們
04 拿鑰匙和六個月房租33萬元(現金)，至於電費和水費請你們
05 去新化台電和自來水公司繳清到4月17日，你去申請他們會
06 派人去工廠抄錶！」、「你似乎搞錯了吧！是"你自己"說不
07 要續租的，我們也答應讓你違約了！因為每個月17日要繳房
08 租啊！所以你們不續租的話，就得搬走！因為4月19號開始
09 就要帶人進去看廠房，有其他人考慮要租廠房！」、「是
10 的，4月17日點交」等內容，被上訴人以此主張系爭租約已
11 於110年4月17日「合意終止」等語。惟上訴人當時雖一再催
12 促被上訴人李宛芝搬走，但被上訴人李宛芝未明確同意終止
13 系爭租約，被上訴人李宛芝仍向上訴人表示「合約終止還是
14 什麼的我認為還是當面談比較清楚……再麻煩您謝謝」、「
15 「麻煩您有空再回覆電話給我……我回家翻閱之後覺得這跟
16 你我當初認知的不太一樣……我也是很希望好好解決這件事
17 情……不希望大家勞師動眾……再麻煩您撥時間與我聯
18 繫」，有LINE對話紀錄在卷可按（見原審卷第137至139
19 頁），可見當時被上訴人李宛芝對於110年4月17日是否終止
20 系爭租約而提早搬遷，尚有請上訴人再以電話討論或見面，
21 況110年4月17日不但兩造未會面點交系爭建物，且被上訴人
22 李宛芝於該日亦未主動遷出系爭建物，難認上訴人與被上訴
23 人李宛芝達成終止系爭租約之合意。嗣上訴人於110年8月3
24 日以LINE催告被上訴人李宛芝給付租金，並表示若不再付
25 清，將於110年8月17日終止系爭租約，復於110年8月17日以
26 LINE向被上訴人李宛芝表示未能收到租金，今日起（110年8
27 月17日）終止系爭租約，有LINE對話紀錄在卷可稽（見調字
28 卷第39至41頁），是上訴人已催告被上訴人李宛芝支付租
29 金，被上訴人李宛芝積欠租金已達2個月之租額，經催告後
30 仍不繳付，是上訴人主張系爭租約於110年8月17日單方終
31 止，上訴人得依系爭租約請求被上訴人李宛芝給付110年4月

01 17日至110年8月17日之租金260,000元（計算式：65,000元×
02 4月），為有理由。

03 (二)、就上訴人追加請求被上訴人李宛芝給付第二審律師費50,000
04 元、電費20,328元、水費315元、租賃期間私拉電線造成之
05 損害3,000元、未能騰空遷讓返還系爭建物之違約金100,000
06 元、原審判決勝訴769,500元自原審判決送達翌日起計算5%
07 之遲延利息部分，業據上訴人提出和解筆錄、律師費收據、
08 電費帳單、水費帳單、鉅祥水電工程有限公司出具之免用統
09 一發票收據、被上訴人未騰空返還系爭建物之照片為證（見
10 原審卷第163至175頁、簡上卷第53至55頁）。被上訴人對於
11 上訴人追加起訴主張之事實，已於相當時期受合法之通知，
12 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟
13 法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪信上
14 訴人主張為真。從而，原告依系爭租約、和解筆錄第2條違
15 約金約定、民法第203條法定利率、第229條給付遲延之規
16 定，訴請被上訴人另應連帶給付上訴人73,643元（律師費5
17 0,000元＋電費20,328元＋水費315元＋私拉電線修復費3,00
18 0元），及被上訴人應給付未能騰空遷讓返還系爭建物之違
19 約金100,000元，及均自111年5月27日（見簡上卷第63頁）
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨被上訴人另
21 應連帶給付上訴人769,500元自111年3月19日（原審判決送
22 達日見原審卷第191頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
23 之利息，均為有理由。

24 (三)、數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，
25 為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有
26 規定者為限，民法第272條定有明文。兩造和解筆錄就被上
27 訴人未能騰空遷讓返還系爭建物之違約金，未約定被上訴人
28 應連帶賠償，有本院和解筆錄在卷可佐（見原審卷第105
29 頁），則被上訴人負同一債務而給付可分，應各平均分擔
30 之，是關於違約金部分上訴人請求被上訴人「連帶」給付之
31 部分，應予駁回。

01 五、綜上所述，上訴人依系爭租約之約定，請求被上訴人連帶給
02 付上訴人110年4月17日至110年8月17日之租金260,000元及
03 自111年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息，為有理由，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未
05 洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄
06 改判如主文第2項所示。上訴人另依系爭租約、和解筆錄之
07 約定，追加請求被上訴人另應連帶給付上訴人73,643元，及
08 自111年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息；被上訴人另應給付上訴人100,000元，及自111年5月27
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人另
11 應連帶給付上訴人769,500元自111年3月19日起至清償日
12 止，按週年利率5%計算之利息，亦有理由，應予准許，逾
13 此部分之請求則屬無據（違約金100,000元連帶給付部
14 分），應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
16 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為一部有理由、一
18 部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第79
19 條、第85條第1項、第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
21 民事第三庭 審判長法官 黃聖涵
22 法官 陳郁婷
23 法官 羅郁棣

24 以上正本證明與原本無異。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
27 書記官 周玉茹