

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第1150號

原告 雍和建設股份有限公司

法定代理人 楊景松

訴訟代理人 黃鈞淳律師

被告 立德旅館事業股份有限公司

兼

法定代理人 林樹波

林志明

訴訟代理人 林樹波

上列當事人間請求給付租金事件，本院於中華民國109年4月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告立德旅館事業股份有限公司、林樹波應連帶給付原告新臺幣
伍仟貳佰貳拾伍萬伍仟捌佰貳拾貳元，及自民國一百零七年五月
三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆拾柒萬壹仟捌佰捌拾捌元由被告立德旅館事業
股份有限公司、林樹波連帶負擔。

本判決第一項得假執行。但被告立德旅館事業股份有限公司、林
樹波以新臺幣伍仟貳佰貳拾伍萬伍仟捌佰貳拾貳元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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。原告原起訴聲明第1項為：被告應
連帶給付原告新臺幣（下同）52,925,008元，及自民國107
年5月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有起

01 訴狀可稽（見本院卷第9頁），嗣於訴訟中陳稱，同意105年
02 8月及11月的租金減為3,398,220元，並同意降租的期間到10
03 6年2月，利息起算日改為107年5月31日等語，亦有言詞辯論
04 筆錄可查（見本院卷第162頁），核其所為，屬應受判決事項
05 聲明之減縮，依上開規定，應予准許，合先敘明。

06 二、原告主張：被告立德旅館事業股份有限公司（下稱立德公司）
07 以被告林樹波、林志明為連帶保證人，於102年2月1日與原
08 告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告立德公
09 司向原告承租門牌號碼新北市○○區○○街000000000000號
10 如附表所示之地上全棟建物（下稱系爭租賃物），總面積522
11 8.03坪，自102年1月1日起至105年1月31日止，每坪每月租
12 金650元、自105年2月1日起至108年1月31日止，每坪每月租
13 金714元、自108年2月1日起至111年1月31日止，每坪每月租
14 金750元、自111年2月1日起至112年1月31日止，每坪每月租
15 金788元，詎被告租欠105年8月及11月，暨106年3月至107年
16 4月共16個月之租金59,055,822元（計算式：00000000+00000
17 00+00000000×14=00000000），原告於107年4月23日發以律
18 師函催告被告立德公司於函到10日內給付所欠租金，若屆期
19 仍未支付，將依約終止系爭租約，被告於107年4月24日收受
20 律師函但並未於10日支付租金，系爭租約應於被告收受律師
21 函10日後之翌日即107年5月5日即行終止，終止租約後，系
22 爭不動產已由原告占有使用，扣除原告先前已將被告所開立
23 之擔保本票6,800,000元取得本票裁定，被告立德公司仍應
24 給付租金52,255,822元（計算式：000000000000000000=00000
25 000），被告林樹波、林志明為連帶保證人，應負連帶清償責
26 任，另原告就本件租金債權曾聲請對被告發支付命令，該支
27 付命令最後送達被告之日為107年5月30日，並以107年5月31
28 日為遲延利息起算日，爰依民法第439條規定及系爭租約第3
29 條、第14條約定起訴請求，並聲明：（一）被告應連帶給付原告
30 52,255,822元，及自107年5月31日起至清償日止，按週年利
31 率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

01 三、被告則以：依合約是105年2月至105年4月被告立德公司都是
02 繳納每坪714元，但是後來有跟原告協商在未開幕前還是以6
03 50元計算，所以105年5月至106年2月都是以每坪650元繳納
04 租金，本案因為投資碰到景氣不佳，租金繳了8千多萬元後
05 就停工，被告立德公司於去(108)年的10、11月找到新的投
06 資者，也跟原告商量讓被告立德公司開幕，但原告不同意，
07 而且被告立德公司於105年7月、11月均未繳納租金，依約應
08 於105年12月契約就應終止，如此被告立德公司就不需要再
09 給付之後的租金，又租賃契約上被告林志明的印章是被告林
10 樹波蓋的，事後被告林志明反對擔任連帶保證人，所以沒有
11 簽名等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

12 四、得心證之理由：

13 (一)就請求被告立德公司、林樹波連帶給付部分：

14 經查，原告主張之事實，已據其提出與其所述相符之系爭租
15 約、107年4月23日易法字第1001070423號律師函暨掛號郵件
16 收件回執、本院108年度司票字第8844號本票裁定暨確定證
17 明書、本院107年度司促字第7698號支付命令暨異議狀、租
18 金支票、協議書為證(見本院卷第21-45、129-141頁)，復被
19 告立德公司自陳105年5月至106年2月都是以每坪650元繳納
20 租金等語(見本院卷第99頁)，堪認原告前開主張為真實，則
21 被告前揭交付之105年8月1日、同年11月1日之租金支票未兌
22 現、及被告立德公司僅繳納租金至106年2月，故原告請求被
23 告立德公司、林樹波連帶給付未付之105年8月及11月、106
24 年3月至107年4月之租金52,255,822元(計算式： $0000000+0$
25 $000000+0000000\times14=52,255,822$)，洵屬有據。

26 (二)就請求被告林志明連帶給付部分：

27 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
29 主張權利者，應先由原告負舉證之責；若原告先不能舉證，
30 以證實自己主張之事實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
31 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法

院107年台上字第2320號判決參照)。

2.原告主張被告林志明同意擔任本件之連帶保證人，然為被告林志明否認，自應由原告就被告林志明同意擔任連帶保證人之有利事實負舉證責任，原告就此雖指出系爭租約有蓋印被告林志明之印章，及林樹波於簽約當時有提出被告林志明的身分證影本云云，然被告林樹波陳稱：公司留存有所有股東的身分證影本，公司所有董事的印章都是放在公司秘書那裡，所以我就擅自蓋上林志明的章，林志明的印章是我蓋的，因為林志明是我的小孩，所以我當初就是先用印並將留存的身分證影本傳給被告，事後林志明反對擔任連帶保證人，所以沒有簽名等語(見本院卷第100之1、120、161頁)；再參證人楊景松結證稱：我是原告的員工，簽約時我本人及林樹波有到場，林志明沒有到場，因需要保證人，所以有請林樹波提供林志明的身分證，並且由林樹波在上面蓋林志明的印章，當時沒有問林樹波是否有權代表林志明，我會相信林志明會同意由林樹波代理，是因為他也是董事，林樹波也有提供公司登記事項卡，而且他們是父子，我們就不疑有他等語(見本院卷第159-160頁)，是依被告林樹波陳詞及證人楊景松證述，系爭租約上的被告林志明之印文，是被告林樹波未經被告林志明的同意或授權擅自將被告林志明之印章用印於系爭租約上，且被告並未詢問被告林樹波是否有得到被告林志明的授權，即同意被告林樹波替被告林志明用印，則被告志明既未同意擔任系爭租約之連帶保證人且系爭租約上之林志明印文亦非其親自用印，而係被告林樹波擅自為被告林志明用印，故被告林志明自不負本件連帶保證人責任，復原告又未提出其他證據證明被告林志明有同意擔任系爭租約之連帶保證人之事實，故原告主張被告林志明為系爭租約之連帶保證人，應負連帶清償責任云云，尚難採憑。

(三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期

限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告前對被告聲請發支付命令，其請求自支付命令送達最後被告翌日即107年5月31日（見本院107年度司促字第7698號卷第27頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告立德公司、林樹波連帶給付52,255,822元，及自107年5月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中 華 民 國 109 年 5 月 6 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	471,888元
合 計	471,888元

備註：本件起訴之初原告主請求金額為52,925,008元，嗣原告減

01 縮主請求金額為52,255,822元，核屬減縮應受判決事項之
02 聲明，故原告已繳納第一審裁判費超過471,888元部分，
03 應由原告自行負擔。

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
06 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
07 納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 109 年 5 月 6 日

09 書記官 林錫欽