臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第5497號

原　　告　神腦國際企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林榮賜

訴訟代理人　劉興國

　　關大為

被　　告　十三科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳重佑

被　　告　張金潤　　籍設臺北市○○區○○○路0段000號0樓（臺北○○○○○○○○○○）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　何聖影

被　　告　黃永錡

000000000000000000

上列當事人間請求返還溢繳租金等事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告張金潤與黃永錡應連帶給付原告新臺幣壹佰零伍萬元，及自民國一百零九年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨按日依百分之零點一計算之違約金，如原告對被告張金潤、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告十三科技股份有限公司給付之。

被告十三科技股份有限公司與黃永錡應連帶給付原告新臺幣參拾捌萬壹仟玖佰貳拾伍元，及自民國一百零九年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，如原告對被告十三科技股份有限公司、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告張

金潤給付之。
被告十三科技股份有限公司應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百零八年二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨按日依百分之零點一計算之違約金。
被告十三科技股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾貳萬陸仟元，及自民國一百零八年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用新臺幣壹萬玖仟肆佰壹拾肆元，由被告張金潤與黃永錡連帶負擔五分之三，如原告對被告張金潤、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告十三科技股份有限公司負擔之；由被告十三科技股份有限公司與黃永錡連帶負擔五分之一，如原告對被告十三科技股份有限公司、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告張金潤負擔之；餘由被告十三科技股份有限公司負擔。
本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹佰零伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣參拾捌萬壹仟玖佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第三項得假執行。但被告十三科技股份有限公司以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
本判決第四項得假執行。但被告十三科技股份有限公司以新臺幣壹拾貳萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序部分
一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭門市租約）之第7條第15項及廣告合約書（下稱系爭廣告外牆租約）之第10條，分別約定「兩造合意以租賃物所在

之地方法院簡易庭為第一審管轄法院」及「雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院」，此有上開契約在卷可按（見本院卷一第27、31、49頁），又系爭門市租約租賃物係位在屬本院轄區之臺北市○○區○○街0號1樓，是以原告向本院提起本件訴訟，本院自有管轄權。

二、原告公司法定代理人原為賴勁麟，於本院審理中變更為林榮賜，有原告之商工登記公示資料在卷可稽（見本院卷二第93頁），原告並於民國111年11月23日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第91頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。

三、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第175條、第178條分別定有明文。查本件被告十三科技股份有限公司（原名洲子牙股份有限公司）之法定代理人迭經變更，已於110年4月30日變更為陳重佑，此有公司變更登記表在卷可稽，自應由陳重佑為承受之聲明。然陳重佑迄今未聲明承受訴訟，原告亦未具狀聲明承受訴訟，本院爰依職權於110年10月13日以裁定命被告之法定代理人陳重佑為被告法定代理人之承受訴訟人以續行訴訟（見本院卷一第399-400頁），合先敘明。

四、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款亦定有明文。查，本件原告起訴時，原起訴聲明為：㈠被告等三人應連帶給付原告新臺幣(下同)1,857,925元，及自108年2月1日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息；及自108年2月1日起至清償日止，其中1,350,000元之押租金部分，另按日以百分之一計算之違約金。㈡原告願供擔保，

請准宣告假執行。，有起訴狀可稽(見本院卷一第7頁)，嗣於訴訟中迭經變更聲明，嗣最後確認聲明為：㈠先位聲明：1.被告等三人應連帶給付原告1,431,925元，及自108年5月16日起加計週年利率5%之利息，其中1,050,000元並按日加計1%計算違約金。2.被告十三科技公司應給付原告426,000元，及自108年2月1日起加計週年利率5%之遲延利息，其中300,000元並按日加計1%計算之違約金。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告十三科技公司應給付原告1,857,925元，其中807,925元自108年2月1日起加計週年利率5%之利息，其餘1,050,000元自108年5月17日起加計週年利率5%之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行，此有言詞辯論筆錄及民事補充理由㈦狀可憑（見本院卷二第9、87頁），核其所為，係基於后述與被告間之租賃關係之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

五、又被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，併予敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠緣被告十三科技公司與原告簽立系爭門市租約，約定租期為106年8月1日起至112年7月31日止，每月租金350,000元(未稅)，並有交付押租金105萬元，且以被告張金潤及被告吳永錡為被告十三科技公司之連帶保證人。並針對前述系爭門市租約，同時另簽立押租金保管寄託契約（下稱押租金保管契約），其押租金約定為105萬元，被告十三科技公司及被告張金潤、黃永錡等2人與原告簽署系爭押租金保管契約，內容係委託被告張金潤、黃永錡等2人保管押租金，且負連帶返還押租金之責任。另外，被告十三科技公司與原告另有簽立系爭廣告外牆租約，約定租期為107年8月1日起至108年10月31日止，每月租金120,000（未稅），並有交付押租金300,000元予被告十三科技公司。原告均有如期支付款項，並

依系爭門市租約於108年1月25日匯款支付108年2月份租金（含稅）367,500元（計算式：350000X1.05%=367500）及管理費14,425元，並依系爭廣告外牆租約於108年1月25日匯款支付108年2月份租金126,000元（含稅，計算式：120000X1.05%=126000），共計507,925元（計算式：367500+14425+126000＝507925）。

㈡關於先位聲明部分：

1.按民法第435條規定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」，同法第436條復規定：「前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。」、「出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務」，最高法院86年度台上字第3490號民事判決意旨參照；按「出租人未盡民法第423條規定義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務(最高法院92年度台上字第2640號裁判意旨參照)。

2.系爭房屋為被告十三科技公司向訴外人即房屋所有權人台灣人壽保險股份有限公司（下稱台灣人壽公司）承租後轉租給原告，然被告十三科技公司未支付房租，台灣人壽公司於108年1月31日終止與被告十三科技公司之租賃契約，並主張原告已無轉承租之權源，要求原告遷讓房屋(含廣告外牆之權

利)。故被告十三科技公司自108年2月1日起即未依系爭門市租約、系爭廣告外牆租約提供系爭房屋及廣告牆面全部供原告使用，原告自得免除此期間全部租金及管理費之給付。原告自108年1月31日起依民法第436條準用民法435條之規定終止系爭門市租約並於108年5月9日以存證信函分別送達被告三人，系爭廣告外牆租約則依第8條之約定於108年1月31日終止。

3.依系爭系爭門市租約及系爭廣告外牆租約之約定，被告等人應給付原告下列款項:

⑴系爭門市租約部分：被告等三人應連帶給付原告1,431,925元，及自108年5月16日起加計週年利率5%之利息，其中1,050,000元，並按日加計1%計算違約金。

①依系爭門市租約第13條約定「本契約於租期未屆滿前，經合法終止本租約時，甲方應退還未到期之所有票據及已預付未屆期之租金，甲方不得以任何理由拒絕退還。」被告十三科技公司自108年2月1日起即未依系爭門市租約提供系爭房屋全部供原告使用，原告自得免除此自108年2月1日起全部租金及管理費之給付，故原告支付之108年2月份租金367,500元及管理費14,425元即屬已預付而應返還之租金。又被告張金潤與被告吳永錡均為被告十三科技公司於系爭系爭門市租約之連帶保證人，被告等三人自應連帶給付原告溢付之108年2月份租金367,500元及管理費14,425元，合計381,925元，並依系爭門市租約第7條第1項，以原告以存證信函通知終止系爭門市租約到達之第8日亦即108年5月16日起算遲延利息。

②依系爭門市租約第3條第5項約定「…乙方依約交還本件房屋時，除得逕行扣抵乙方所欠租金外，甲方與本租約之押租金保管人張金潤、連帶保證人黃永錡應同負無息返還責任。如有遲延，自交還本件房屋之翌日起，除每日依押租金之1%計算違約金外，應另依押租金保管寄託契約書相關約定辦理之。」。被告張金潤與被告吳永錡為被告十三科技公司之連

帶保證人，於系爭門市租約終止後，應與被告共同負連帶返還押租金1,050,000元之責任，並依系爭門市租約第7條第1項，以原告以存證信函通知終止系爭門市租約到達之第8日亦即108年5月16日起，加計按日計算每日1%之違約金與法定利率年息5%之遲延利息。

⑵系爭廣告外牆租約部分：被告十三科技公司應給付原告426,000元(含押租金300,000元及溢付租金126,000元)，及自108年2月1日起加計週年利率5%之遲延利息，其中300,000元並按日加計1%計算之違約金。：

①依系爭廣告外牆租約第5條第2項後段約定：「本契約於租期滿或經合法終止後，甲方應同時無息返還乙方全部之押租保證金。如有遲延，自本契約合法終止日之翌日起，每日依押租金百分之一計算違約金。」、第八條約定：「有下列情形之一，本契約即行終止，…2.甲方因故無法繼續提供廣告看板，或大樓結構變動、施工而影響乙方廣告看板之懸掛時。」

②台灣人壽公司於108年1月31日終止與被告十三科技公司間租賃關係，並向原告主張權利，自屬被告十三科技公司「因故無法繼續提供廣告看板」之情事，是以系爭廣告外牆租約於108年1月31日即行終止，被告十三科技公司應即無息返還押租保證金300,000元，並自翌日起，每日依押租金百分之一加計違約金。

③依系爭廣告外牆租約第8條約定，「有下列情形之一，本契約即行終止，甲方應將乙方已付之租金，按尚未使用之日數比例退還乙方…」，被告十三科技公司應返還原告溢付租金126,000元（120,000元加計5%營業稅），並自108年2月1日加計年息5%遲延利息。

㈢關於被位聲明部分，主張不當得利請求權說明如下：

1.被告十三科技公司自108年2月1日起即未依系爭門市租約提供系爭房屋全部供原告使用，原告自得免除此自108年2月1日起原告預付之108年2月份租金367,500元及管理費14,425

元，合計381,925元，故被告十三科技公司收受原告支付之108年2月份房屋租金及管理費，已無法律上之原因，致原告受有損害，原告得依民法第179條前段規定向請求被告十三科技公司返還，此部分原告所受之不當得利損害數額為381,925元。故被告十三科技公司應返還原告381,925元，並自108年2月1日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。

2.原告業於108年5月9日通知被告等因可歸責被告十三科技公司事由終止系爭門市租約，依系爭門市租約第7條第1項之約定，被告十三科技公司未於書面通知起7日內排除出租權限爭議，原告得逕行終止租約。未料被告十三科技公司非但未排除出租權限爭議，於108年5月17日終止租約後，被告十三科技公司並未將押租金1,050,000元返還，原告自得依民法第179條規定向請求被告十三科技公司返還，此部分原告所受之不當得利損害數額為1,050,000元, 並依系爭門市租約第7條第1項，以原告以存證信函通知終止系爭門市租約到達之第8日亦即108年5月16日起加計利息。

3.系爭廣告外牆租約因被告十三科技公司自108年2月1日起未依約提供廣告看板而終止，被告十三科技公司收受原告支付之108年2月份系爭廣告外牆租約租金126,000元，及未歸還押租保證金300,000元，均已無法律上之原因，致原告受有損害，原告得依民法第179條規定向請求被告十三科技公司返還，此部分原告所受之不當得利損害數額共計426,000元。故被告十三科技公司應返還原告426,000元，並自108年2月1日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

㈣綜上，爰依兩造間契約關係、民法租賃、不當得利等關係，請求如先位聲明，並請求不分先後順序擇一為有利判決；並依民法不當得利關係，請求如備位聲明等語。並聲明：㈠先位聲明：1.被告等三人應連帶給付原告1,431,925元，及自108年5月16日起加計週年利率5%之利息，其中1,050,000元並按日加計1%計算違約金。2.被告十三科技公司應給付原告426,000元，及自108年2月1日起加計週年利率5%之遲延利息，

其中300,000元並按日加計1%計算之違約金。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告十三科技公司應給付原告1,857,925元，其中807,925元自108年2月1日起加計週年利率5%之利息，其餘1,050,000元自108年5月17日起加計週年利率5%之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告分別答辯如下：

㈠被告十三科技公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

㈡被告張金潤則以：原告與被告十三科技公司簽訂系爭門市租約、系爭廣告外牆租約，截至原告提起訴訟日前，原告與被告十三科技公司均未就上開租約做任何口頭或書面解除租約之表示，亦即雙方原簽署之合約，依法仍有效力。原告主張不給付被告十三科技公司租金起算之日期108年2月1日，仍在雙方租約有效期間，且租約標的之外牆廣告物及門市，均由原告正常使用狀態中，原告依租約支付租金予被告十三科技公司，本屬原告應履行之義務，原告主張退還租金並無理由。又原告應按雙方簽訂之租約，給付被告十三科技公司租金至108年7月30日，本日期為房屋所有權人即台灣人壽公司與被告十三科技公司正式簽署協議書之解除系爭標的房屋租約之日期。依上開日期計算租金，原告尚應支付108年2月1日至7月30日共6個月之租金2,820,000元（計算式：【350000+120000】X6=0000000）予被告十三科技公司，經扣除原告給付之押租金1,350,000元，原告尚應支付被告十三科技公司剩餘未付租金1,470,000元（計算式：0000000-0000000=0000000）及利息、違約金，故原告主張並無理由等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告黃永錡則以：

1.我已經離開被告洲子牙股份有限公司（按更名後現為被告十三科技公司）很久了，他們也一直沒有更新連帶保證人的部

分，系爭門市租約及押租金保管契約是我簽的沒有錯；我只是保證人而已，原告應與其他被告先對帳。其次，被告黃永錡並非系爭廣告外牆租約之連帶保證人，無從就此表示意見；系爭門市租約依照契約約定，原告要解約或終止應以書面通知，但原告並沒有通知。又系爭房屋租賃關係終止，保管押租金之責任也已終止。

2.依系爭門市租約第3條第5款約定：「...乙方依約交還本件房屋時，除得逕行扣除乙方所欠租金外，甲方與本租約之押租金保管人張金潤、連帶保證人黃永錡應同負無息返還責任」，原告應將系爭租賃物返還予被告十三科技公司之後，原告才可以向被告請求押租金，條件未滿足前，原告應不得向被告請求返還押租金。

3.被告黃永錡並非系爭廣告外牆租約之當事人或保證人，就系爭廣告外牆租約並無給付義務。其次，系爭門市租約第7條第1項：「甲方（按即被告十三科技公司）就本租賃物與他人涉訟或有其他權利爭議，致有影響乙方（按即原告）就本租賃物使用權利之情事，如該事由無法於事實發生日後經乙方以書面通知之日起七日內進行排除，乙方得逕行終止或解除本契約。」。換言之，原告欲終止系爭門市租約，應先書面通知被告十三科技公司有影響原告租賃使用權之情事，通知被告十三科技公司於7日內排除該情形，而不能排除時才得以終止契約。惟查，原告迄今尚未對被告十三科技公司提出書面通知有影響原告租賃使用權之情事，其自不能逕行終止系爭門市租約。

4.另查，原告提出之108年5月8日新店水尾存證號碼000096存證信函，該存證信函內容僅稱系爭門市租約於108年1月31日起終止，有諸多費用需被告等返還，並未提及系爭門市租約有發生影響原告就系爭門市租約之租賃物使用權利之情事，故並非系爭門市租約第7條第1項所稱之書面通知。是以，系爭門市租約尚未於108年1月31日或於108年5月8日為終止，而既然系爭門市租約仍存在，則繳納租金本為承租人義務，

故無所謂原告之主張之房屋租約溢繳租金情況，被告黃永錡自無須負系爭門市租約之連帶保證責任為返還。

5.再查，系爭押租金保管契約第4條：「本保管契約期限自契約成立之日起至房屋租賃契約關係終止之日止。」又本件系爭房屋租賃關係既然尚未終止，且系爭押租金保管契約亦無提前終止之約定，故系爭押租金保管契約尚未終止，原告自不得依系爭押租金保管契約向被告主張返還1,050,000元之押租金及違約金。況且於系爭押租金保管契約第2頁之立契約書人簽字處，押租金保管人僅是被告張金潤，被告黃永錡並非押租金之保管人，僅是連帶保證人。

6.末查，倘若原告改以不當得利為請求，原告主張所謂之溢繳租金及保管之押租金均並非被告黃永錡所收取或保管，被告黃永錡僅為系爭門市租約及系爭押租金保管契約之連帶保證人，被告黃永錡並無對此獲有利益，亦無對原告主張之不當得利債權債務曾為保證，故並無返還義務。

7.綜上各情，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張有與被告等人簽屬系爭門市租約、系爭廣告外牆租約、押租金保管契約等，惟系爭房屋業經大房東台灣人壽公司收回，故請求被告應連帶返還系爭門市租約之押租金、108年2月之預付租金、違約金、遲延利息等，被告十三科技公司另應返還系爭廣告外牆租約之押租金、108年2月之預付租金、違約金、遲延利息等情，惟經被告張金潤及黃永錡以上開情詞置辯，經查：

㈠原告主張被告十三科技公司與原告有簽系爭門市租約，約定租期為106年8月1日起至112年7月31日止，每月租金350,000元(未稅)，並有交付押租金105萬元，並針對前述系爭門市租約，同時另簽立押租金保管契約；另外，被告十三科技公司與原告另有簽立系爭廣告外牆租約，約定租期為107年8月1日起至108年10月31日止，每月租金120,000（未稅），並有交付押租金300,000元予被告十三科技公司；原告並有依

系爭門市租約於108年1月25日匯款支付108年2月份租金（含稅）367,500元（計算式：350000X1.05%=367500）及管理費14,425元，並依系爭廣告外牆租約於108年1月25日匯款預付108年2月份租金126,000元（計算式：120000X1.05%=126000），上開系爭門市租約及系爭廣告外牆租約之2月份租金及管理費共計507,925元（計算式：367500+14425+126000＝507925）；且訴外人即房屋所有權人台灣人壽公司已於108年1月31日終止與被告十三科技公司之租賃契約，並通知原告已無轉承租之權源，要求原告遷讓房屋(含廣告外牆之權利)，故被告十三科技公司自108年2月1日起即未依系爭門市租約、系爭廣告外牆租約提供系爭房屋及廣告牆面全部供原告使用等情，有台灣人壽公司與被告十三科技公司之房屋租賃契約、系爭門市租約、系爭廣告外牆租約、押租金保管契約、台灣人壽公司108年2月23日台壽字第1082560002號函、原告寄予被告之存證信函、花旗商業銀行通匯系統之匯出匯款查詢明細資料、應付帳款列印資料、台灣人壽公司與原告之協議書等可證(見本院卷一第15-55、191、445頁及卷二第53-54頁)，本院審酌原告所提證據，堪認其主張上開事實部分洵足信採。

㈡系爭門市租約及系爭廣告外牆租約業經終止：

1.關於系爭門市租約部分：

按系爭門市租約第7條第1項約定：「甲方（按即被告十三科技公司）保證其有完全的權利將本租賃物出租予乙方（按即原告），甲方就本租賃物與他人涉訟或有其他權利爭議，致有影響乙方就本租賃物使用權利之情事，如該事由無法於事實發生日後經乙方以書面通知之日起七日內進行排除，乙方得逕行終止或解除本契約。」，此有系爭門市租約可參(見本院卷一第29頁)。又原告本件之起訴狀已於109年2月27日送達被告十三科技公司(見本院卷第63頁)，本院認依起訴狀所載內容堪認原告已將影響乙方就本租賃物使用權利之情事即台灣人壽公司催告搬遷函文等情以起訴狀之書面通知被告

進行排除且有主張終止系爭門市租約之意，依系爭門市租約第7條第1項約定，於起訴狀送達被告十三科技公司7日內，被告十三科技公司既無法排除上開影響使用權利情事，則系爭門市租約自當於起訴狀送達被告十三科技公司第8日即109年3月5日即行終止。承上，依押租金保管契約第4條約定：「本保管契約期限自契約成立之日起至房屋租賃契約關係終止之日止。」，系爭門市租約既於109年3月5日終止，則押租金保管契約依第4條約定亦已於109年3月5日終止。至原告雖主張已依民法第436條準用民法435條之規定，於108年5月9日以存證信函送達被告三人而於108年1月31日終止系爭門市租約云云，惟依原告所寄送之108年5月8日存證信函內容，僅記載略以：「...現因可歸責於台端及洲子牙事由，致雙方租賃契約於108年1月31日終止...」等文字（見本院卷一第53頁），並未提及有發生影響原告就系爭門市租約之租賃物使用權利之情事，核與上開系爭門市租約第7條第1項要件尚屬有間，被告黃永錡就此提出抗辯，核屬有據，故原告主張之較早之終止日期部分容有誤會，尚非可採，併予敘明。

2.關於系爭廣告外牆租約部分：

按系爭廣告外牆租約第8條約定，「有下列情形之一，本契約即行終止，甲方（按即被告十三科技公司）應將乙方（按局原告）已付之租金，按尚未使用之日數比例退還乙方：....2.甲方因故無法繼續提供廣告看板，或大樓結構變動、施工而影響乙方廣告看板之懸掛時。」，此有系爭廣告外牆租約可參(見本院卷一第47頁)。循此，因台灣人壽公司已表明與被告十三科技公司之租賃契約關係已於108年1月31日終止，可知被告十三科技公司於108年2月1日起即未能依系爭廣告外牆租約提供系爭房屋廣告牆面供原告使用，因此依系爭廣告外牆租約第8條約定，系爭廣告外牆租約應於108年2月1日即行終止。

㈢按「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃

物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。」、「前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。」，民法第435及436條分別定有明文。次按，出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義務（最高法院86年度台上字第3490號民事判決意旨參照）。又按出租人未盡民法第423條規定義務時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務(最高法院92年度台上字第2640號裁判意旨參照)。再按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。末按，數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；連帶債務之債權人，得對於債務人之全體，同時請求全部之給付，且連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任，民法第272條第1項及第273條分別定有明文。又連帶保證之保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任（最高法院45年台上字第1426號判例意旨參照）。另按，又稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條定有明文。而保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，民法第745條亦規定甚明，此即所謂一般保證人，與連帶保證人需與債務人連帶負清償責任不

同。

㈣關於原告可否請求被告返還系爭門市租約之押租金、108年2月之預付租金及違約金部分：

1.原告得請求被告返還系爭門市租約之押租金105萬元及違約金：

⑴依系爭門市租約第3條第2項及第5項約定：「押租金1,050,000元....，甲方（按即被告十三科技公司）已確認收訖無誤」、「…乙方（按即原告）依約交還本件房屋時，除得逕行扣抵乙方所欠租金外，甲方與本租約之押租金保管人張金潤、連帶保證人黃永錡應同負無息返還責任。如有遲延，自交還本件房屋之翌日起，除每日依押租金之1%計算違約金外，應另依押租金保管寄託契約書相關約定辦理之。」，另依押租金保管契約第2、6條約定：「當事人三方同意，因前條所述租賃契約關係乙方（按即原告）應交付甲方（按即被告十三科技公司）之押租保證金1,050,000元整寄託丙方（按即押租金保管人張金潤、連帶保證人黃永錡）保管，丙方願依約受寄保管。」、「契約終止且乙方依約交還租賃物時，丙方除得逕行扣抵乙方所欠租金或尚未結清之水、電雜費以外，丙方應同時無息返還寄託物。如有遲延，每日依保管金額之1%計算違約金。」，此有系爭門市租約、押租金保管契約可佐（見本院卷一第27、41頁），且將系爭門市租約及押租金保管契約合併以觀，顯然就押租金部分，應優先適用押租金保管契約之約定，且主要由押租金保管人即被告張金潤負押租金返還之責。又因被告十三科技公司就系爭租賃房屋已無轉租權源，且經系爭租賃房屋所有權人即台灣人壽公司要求原告搬遷，故原告已就系爭租賃房屋另與台灣人壽公司約定遷讓返還事宜，此有台灣人壽公司與原告之協議書可證(見本院卷二第53-54頁)，堪認原告亦已事實上交還系爭租賃房屋，再系爭門市租約及押租金保管契約已於109年3月5日終止（見本院卷一第63頁），業經敘明如前，是原告自得請求押租金保管人即被告張金潤返還押租金1,050,000

元。再者，本件原告上開之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告張金潤始負遲延責任，且依押租金保管契約第8條前段約定：「其他特約事項：甲乙丙三方就本契約有關事項需通知、催告送達或為任何意思表示時，應以本契約所載之住所或居所為合法送達處所；...」，本件原告既以起訴狀作為終止系爭門市租約、押租金保管契約及催告之通知，且亦經送達被告張金潤於押租金保管契約之地址（見本院卷一第41-43、65頁），準此，原告得請求被告張金潤給付自109年3月6日即押租金保管契約終止翌日（見本院卷一第63、65頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，併得請求計付違約金。

⑵惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決要旨參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，經本院審酌被告張金潤未依約返還押租金，原告所受積極損害、所失利益，通常為押租金之本身及另行投資之收益，目前社會經濟處於存款低利率之狀況等情，認原告請求按日依押租金1%計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按日依押租金0.1%計算違約金為適當，逾此部分之請求，則屬無據。

⑶另依押租金保管契約，被告黃永錡為連帶保證人，此有押租金保管契約可參（見本院卷一第43頁），自應與被告張金潤負連帶責任。又被告十三科技公司依系爭門市租約第3條第2項及第5項約定：「押租金1,050,000元....，甲方（按即被告十三科技公司）已確認收訖無誤」、「…，甲方與本租約之押租金保管人張金潤、連帶保證人黃永錡應同負無息返還責任」等(見本院卷一第27頁)，惟雖約定同負責返還責任，

但參照押租金保管契約第7條：「違約處罰：丙方依約應返還寄託物時，不得藉詞推諉或主張任何權利，丙方如拒絕返還，應另賠償懲罰性違約金2,500,000整。....。而甲方仍應負擔押租金返還責任。」等(見本院卷一第41頁)，解釋上仍係押租金保管契約之丙方即被告張金潤、連帶保證人黃永錡拒絕返還後，始由被告十三科技公司負擔押租金返還責任。

⑷從而，原告請求被告張金潤與黃永錡應連帶給付原告1,050,000元及自109年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨按日依0.1%計算之違約金，如原告對被告張金潤、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告十三科技公司給付之，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

2.原告得請求被告返還108年2月之租金及管理費共381,925元：

⑴被告十三科技公司自108年2月1日起即未依系爭門市租約提供系爭房屋全部供原告使用，致使原告不能就系爭租約之租賃物依約使用收益，且係因不可歸責於原告之事由，原告自得依民法第435條、第436條規定請求減少全部租金，又原告已於108年1月25日依系爭門市租約將108年2月之租金367,500元及管理費14,425元，合計381,925元預先匯款予被告十三科技公司，有花旗商業銀行通匯系統之匯出匯款查詢明細資料、應付帳款列印資料可稽(見本院卷一第191、445頁)，被告十三科技公司收受上開108年2月租金及管理費時雖有其據，然其後既未能依約提供系爭房屋全部供原告使用，揆諸前揭民法第435條、第436條規定，現已無收受上揭租金之法律上原因，故原告依民法第435條、第436條及不當得利之法律關係，請求被告十三科技公司返還108年2月之租金及管理費共381,925元，於法自屬有據。

⑵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。本件原告上開之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告十三科技公司始負遲延責任。準此，原告自得請求被告十三科技公司給付自109年3月6日即系爭門市租約終止翌日（見本院卷一第63頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑶承前，又雖系爭門市租約於108年2月間尚未終止，惟此係因被告十三科技公司未能提供適於租約目的使用收益之租賃物所致之減少全部租金之不當得利請求返還，係源於系爭門市租約關係所衍生之不當得利法律關係調整，是依系爭門市租約，被告黃永錡為連帶保證人，被告張金潤為保證人，此有系爭門市租約可參（見本院卷一第31頁），被告黃永錡自應與被告十三科技公司負連帶責任，並由被告張金潤負普通保證人之責任。

⑷從而，原告請求被告十三科技公司與黃永錡應連帶給付原告381,925元及自109年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如原告對被告十三科技公司、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告張金潤給付之，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

㈤關於原告可否請求被告十三科技公司返還系爭廣告外牆租約之押租金、108年2月之預付租金及違約金部分：

1.原告得請求被告十三科技公司返還系爭廣告外牆租約之押租金30萬元及違約金：

依系爭廣告外牆租約第8條約定，系爭廣告外牆租約應於108年2月1日即行終止，業如前述。又按系爭廣告外牆租約第5條第2項後段約定：「本契約租約期滿或經合法終止後，甲方（按即被告十三科技公司）應同時無息返還乙方全部之押租保證金。如有遲延，自本契約合法終止日之翌日起，每日

依押租金百分之一計算違約金。」，從而，系爭廣告外牆租約既已終止，且因屬確定期限之給付，原告自得請求被告十三科技公司返還押租金300,000元及自終止日之翌日起之遲延利息。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決要旨參照）。本院審酌被告十三科技公司未依約返還押租金，原告所受積極損害、所失利益，通常為押租金之本身及另行投資之收益，目前社會經濟處於存款低利率之狀況等情，認原告請求按日依押租金1%計算之違約金尚屬過高，應予酌減為按日依押租金0.1%計算違約金為適當，逾此部分之請求，則屬無據。從而，原告請求被告十三科技公司給付原告300,000元及自系爭廣告外牆租約合法終止日之翌日即108年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨按日依0.1%計算之違約金，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

2.原告得請求被告十三科技公司返還108年2月之租金(含稅)126,000元（計算式：120000X1.05=126000）：

⑴按系爭廣告外牆租約第8條約定，「有下列情形之一，本契約即行終止，甲方（按即被告十三科技公司）應將乙方（按局原告）已付之租金，按尚未使用之日數比例退還乙方：....2.甲方因故無法繼續提供廣告看板，或大樓結構變動、施工而影響乙方廣告看板之懸掛時。」，此有系爭廣告外牆租約可參(見本院卷一第47頁)，又依系爭廣告外牆租約第8條約定，系爭廣告外牆租約已於108年2月1日終止，業如前述，準此，被告十三科技公司自應將原告預付之108年2月之租金126,000元退還予原告。

⑵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。本件原告上開之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告十三科技公司始負遲延責任。準此，原告寄送存證信函予被告十三科技公司請求於108年5月14日前返還相關款項，且已於108年5月9日送達被告十三科技公司，此有存證信函及回執可索（見本院卷一第53-55、313-315頁），是以原告請求被告十三科技公司應給付原告126,000元，及自108年5月15日即前開存證信函所訂給付期限翌日（見本院卷一第53頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

㈥合依前述，原告請求被告應返還前揭系爭門市租約之押租金、108年2月之預付租金、違約金及遲延利息，另請求被告十三科技公司應返還前揭系爭廣告外牆租約之押租金、108年2月之預付租金、違約金及遲延利息等，為有理由，逾前揭範圍，則屬無據。

㈦至被告張金潤尚以系爭門市租約、系爭廣告外牆租約尚未終止，原告尚欠此期間租金可為抵銷為由，置辯如前，惟揆諸民法第435、436條規定意旨，被告十三科技公司既未能提供適於租賃目的之使用、收益之租賃物，原告自得同免其給付租金之義務，遑論有何抵銷可言，是被告張金潤所為此部分抗辯亦非可採。

㈧備位聲明部分：按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判（最高法院85年度台上字第2009號判決意旨參照）。而本件原告提起之先位之訴，已獲勝訴之判決，其餘

備位之訴即無審酌之必要，附此敘明。

四、綜上所述，本件原告據以請求：㈠被告張金潤與黃永錡應連帶給付原告1,050,000元及自109年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨按日依0.1%計算之違約金，如原告對被告張金潤、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告十三科技公司給付之；㈡被告十三科技公司與黃永錡應連帶給付原告381,925元及自109年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如原告對被告十三科技公司、黃永錡之財產為強制執行而無效果時，由被告張金潤給付之；㈢被告十三科技公司應給付原告300,000元及自108年2月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨按日依0.1%計算之違約金；㈣被告十三科技公司應給付原告126,000元，及自108年5月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，此部分請求均有理由，均應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、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。

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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第6項所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　7　　日

臺北簡易庭　法　官　陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　7　　日

書記官　黃進傑

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	19,414元	
合　　計	19,414元	